



ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 928/14

Deliberazione n. 61

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA

Anno 2014

VERBALE N. 60

Seduta Pubblica del 23 settembre 2014

Presidenza: CORATTI

L'anno duemilaquattordici, il giorno di martedì ventitre del mese di settembre, alle ore 16,05, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 16 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale, dott. Luigi MAGGIO.

Assume la presidenza dell'Assemblea Capitolina il Presidente Mirko CORATTI il quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 17,35 – il Presidente dispone che si proceda al quarto appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 33 Consiglieri:

Azuni Maria Gemma, Baglio Valeria, Battaglia Erica, Battaglia Immacolata, Caprari Massimo, Celli Svetlana, Coratti Mirko, Corsetti Orlando, D'Ausilio Francesco, De Luca Athos, De Vito Marcello, Di Biase Michela, Dinoi Cosimo, Ferrari Alfredo, Giansanti Luca, Grippo Valentina, Magi Riccardo, Marchini Alfio, Marino Franco, Mennuni Lavinia, Nanni Dario, Palumbo Marco, Panecaldo Fabrizio, Paris Giovanni, Peciola Gianluca, Pedetti Pierpaolo, Piccolo Ilaria, Policastro Maurizio, Proietti Cesaretti Annamaria, Rossin Dario, Stampete Antonio, Tempesta Giulia e Tiburzi Daniela.

Assenti l'on. Sindaco Ignazio Roberto Maria Marino e i seguenti Consiglieri:

Alemanno Giovanni, Belviso Sveva, Bordoni Davide, Cantiani Roberto, Cozzoli Poli Ignazio, De Palo Gianluigi, Frongia Daniele, Ghera Fabrizio, Onorato Alessandro, Paris Rita, Pomarici Marco, Quarzo Giovanni, Raggi Virginia, Stefano Enrico e Tredicine Giordano.

Il PRESIDENTE constata che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, il Vice Sindaco Nieri Luigi e gli Assessori Caudo Giovanni e Improta Guido.

(O M I S S I S)

Viene pertanto chiamata la 43^a proposta nel sottoriportato testo coordinato con le modifiche apportate dalla Giunta Capitolina nella seduta del 28 luglio 2014:

43^a Proposta (Dec. G.C. del 4 aprile 2014 n. 20)

Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della Sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 T.U.E.L. per l'approvazione in variante al PRG vigente del Programma di Trasformazione Urbanistica denominato "Monte delle Piche", avente ad oggetto la rilocalizzazione di parte dei diritti edificatori derivanti dall'ex Comprensorio G4 "Casale Montarelli", dall'ex Comprensorio F2 "Casale Montarelli" e dall'ex G4 "Casal Giudeo Sud". Approvazione dell'atto d'obbligo, sottoscritto in data 4 dicembre 2012. Controdeduzioni ex art. 11 D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i. Municipio Roma XI ex XV.

Premesso che con deliberazione G.R.L. n. 856 del 10 settembre 2004, pubblicata sul B.U.R.L. del 30 ottobre 2004, è stata approvata la Variante Generale al Piano Regolatore denominata Piano delle Certezze con cui è stato introdotto, tra l'altro, il principio della compensazione edificatoria che dispone che, qualora insorgano motivazioni di natura urbanistica che modifichino le certezze edificatorie preesistenti, venga garantito nel contempo sia il diritto edificatorio sia la rapida disponibilità dell'area vincolata e ciò attraverso il trasferimento su una nuova area di una volumetria avente valore immobiliare corrispondente a quella cancellata, con la contestuale cessione all'Amministrazione Capitolina dell'area originaria, secondo le procedure previste dall'art. 3 punto 21 delle NTA come introdotto con la Variante delle Certezze;

Che l'art. 3 punto 21 del provvedimento citato prevede che la capacità edificatoria dei terreni ricadenti nei comprensori indicati nella tabella della Variante Generale denominata "Piano delle Certezze" forma oggetto di trasferimento su aree edificabili di proprietà dell'Amministrazione, ovvero di compensazione con altre aree di proprietà privata ai sensi delle disposizioni seguenti. Il proprietario del fondo titolare della capacità edificatoria dovrà impegnarsi alla cessione gratuita all'Amministrazione Capitolina del proprio terreno. La norma prevede inoltre che i proprietari dei terreni ricadenti nei comprensori indicati nelle tabelle allegate alla Variante delle Certezze possono avanzare all'Amministrazione Capitolina proposte di intervento, al fine di trasferire la capacità edificatoria, di valore immobiliare corrispondente a quello dei terreni suddetti su altre aree di proprietà privata. Su tale ipotesi l'Amministrazione Capitolina si riserva di valutare la coerenza urbanistica dell'intervento e la soddisfazione degli interessi pubblici;

Che lo stesso provvedimento prescrive che i pesi insediativi complessivi rilocalizzati con i programmi attuativi non dovranno superare in ogni caso il limite massimo della cubatura complessiva prevista dalle tabelle allegate alla Variante "Piano delle Certezze";

Che il PRG vigente, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, all'art. 19 delle NTA assume il principio e l'obiettivo di attuare le compensazioni urbanistiche individuate con la deliberazione di Giunta Regionale n. 856/2004 di approvazione del "Piano delle Certezze", ed a tal fine individua strumenti

e localizzazioni idonei a trasferire in ambiti specifici l'edificabilità da compensare, stabilendo che l'edificabilità da localizzare per fini di compensazione deve essere determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore immobiliare rispetto all'edificabilità da compensare;

Che con deliberazioni di Giunta Comunale n. 811 del 21 luglio 2000 e n. 333 del 19 maggio 2004 sono state definite, in merito alle compensazioni edificatorie, sia le modalità che i criteri per le relative procedure attuative;

Che ad oggi, la disponibilità di aree da parte dell'Amministrazione non ha consentito di perseguire interamente l'obiettivo di interesse pubblico della compensazione dei diritti edificatori soppressi, tant'è che, in più occasioni, la stessa Amministrazione Capitolina, nel permanere di una forte carenza di aree ove localizzare i diritti edificatori, sta promuovendo la definizione di ulteriori strumenti urbanistici di trasformazione del territorio su aree di proprietà privata, apportando anche varianti urbanistiche, finalizzate proprio al perseguimento dell'interesse pubblico della compensazione edificatoria;

Che con nota prot. Dipartimento VI n. 24684 del 2 dicembre 2010 le Società "ITALSAC 90 S.r.l. – NII S.r.l.", avendo la proprietà di parte dei diritti edificatori afferenti alle aree dell'ex Comprensorio G4 Casale Montarelli, dell'ex Comprensorio F2 Casale Montarelli e dell'ex Comprensorio G4 Casal Giudeo Sud, hanno manifestato l'interesse ad attivare il Programma di Trasformazione Urbanistica denominato "Monte delle Piche", all'interno del Municipio Roma XI ex XV;

Che, relativamente all'area del Comprensorio Casale Montarelli, giusto atto di compravendita dell'8 ottobre 2007, notaio in Roma Dott. Guido Gilardoni, rep. 29209 racc. 11134, la "ITALSAC 90 S.r.l." è divenuta proprietaria del terreno sito in Roma, distinto al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 173, part.lle nn. 92, 93, 266, per mq. 34.828, e al foglio 173, part.lle nn. 283 e 286, per mq. 203.549;

Che, relativamente all'area del Comprensorio Casale Montarelli, giusto atto di compravendita del 6 marzo 2008, notaio in Roma Dott. Guido Gilardoni, rep. 30144 racc. 11596, la "Navarra Iniziative Immobiliari S.r.l." è divenuta proprietaria del terreno sito in Roma, distinto al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 173, part.lle nn. 53, 103, 291 (ex 54/a), 287 (ex 97/a) e 288 (ex 97/b) per mq. 23.773, e al foglio 173, part.lle nn. 313 e 314, per mq. 120.007,25;

Che, relativamente all'area del Comprensorio Casal Giudeo Sud, giusto atto di compravendita del 31 luglio 2006, notaio in Roma Dott. Guido Gilardoni, rep. 27263 racc. 10062, la "Navarra Iniziative Immobiliari S.r.l." è divenuta proprietaria del terreno sito in Roma, con accesso da Via di Porta Medaglia, distinto al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 1166, part.lle n. 9, per mq. 59.789;

Che, relativamente all'area di intervento del Programma Urbanistico "Monte delle Piche" e specificatamente all'area A, denominata Via Chiusdino, giusto atto di compravendita del 19 novembre 1985, notaio in Roma Dott. Vincenzo Antonelli, rep. 29877, racc. 7689 la "Chiusdino House – Società in nome collettivo di De Biase Ernesto" è divenuta proprietaria del terreno sito in Roma, distinto al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 770, part.lle nn. 793 e 796, per mq. 21.464;

Che, relativamente all'area di intervento del Programma Urbanistico "Monte delle Piche" e specificatamente all'area A, denominata Via Chiusdino, giusto atto di donazione del 12 maggio 1984, notaio in Viterbo Dott. Luciano D'Alessandro, rep. 18896, racc. 967 "Pallaracci Angela e Pallaracci Agnese" sono divenute proprietarie di porzioni immobiliari site in Roma, distinte al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 770, part.lle nn. 660, 744, 745, 746, 747, 748 e 749, per mq. 1.840;

Che, relativamente all'area di intervento del Programma Urbanistico "Monte delle Piche" e specificatamente all'area B, denominata Monte delle Piche, giusto atto di compravendita del 25 settembre 2006, notaio in Roma Dott. Guido Gilardoni, rep. 27380,

racc. 10142 la “Magliana S.r.l.” ha acquistato dalla “Tor Carbone Costruzioni Residenziali S.a.s. di Carla Martinotti” il terreno sito in Roma, località Monte delle Piche, distinto al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 770, part.ile nn. 37, 39, 41, 43, 49, 142, 624, 97, 364, 365, 366 e del complesso immobiliare, distinto al Catasto Urbano del Comune di Roma, al foglio 770, part.ile nn. 38, 101, 102, 104, 189, 190, 362, 363, 367 e 368, per mq. 47.388;

Che l’Ufficio proponente ha verificato che la S.U.L. esistente, all’interno dei tessuti prevalentemente residenziali, pari a mq. 3.492, è stata legittimamente assentita con licenza di costruzione e/o concessioni in sanatoria, come da atti depositati dal soggetto proponente;

Che l’area complessiva di mq. 78.075 del Programma Urbanistico “Monte delle Piche” ricade, secondo il PRG approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18/2008, all’interno di un Programma Integrato della Città da ristrutturare prevalentemente residenziale, con destinazione parte a “Tessuti prevalentemente residenziali”, parte a “Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale” e parte a “Strade”;

Che l’art. 53, comma 11, delle NTA del PRG vigente, definisce per gli Ambiti per i Programmi integrati della Città da ristrutturare un indice di E.T. in funzione della precedente destinazione di PRG 1965;

Che nel caso specifico, le aree destinate a Tessuto esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG ed in particolare:

- per le aree ex H (H1 ed H2) si prevede un indice pari a 0,30 mq./mq., di cui 0,06 mq./mq. per la proprietà, un ulteriore 0,06 mq./mq. alla proprietà ma soggetto a contributo straordinario ed il residuo 0,18 mq./mq. a disposizione dell’Amministrazione Capitolina per realizzare le proprie finalità di interesse pubblico quali sono le compensazioni edificatorie ovvero le transazioni compensative ovvero le altre finalità di cui all’art. 18 delle NTA del PRG vigente. In caso di eventuale vendita a terzi il contributo straordinario sarà posto a carico del terzo subentrando;
- per le aree ex F si prevede un indice pari a 0,60 mq./mq. per la proprietà, di cui 0,30 mq./mq. soggetto a contributo straordinario;
- per le aree ex G si prevede un indice pari a 0,30 mq./mq., di cui 0,10 mq./mq. per la proprietà, un ulteriore 0,10 mq./mq. alla proprietà ma soggetto a contributo straordinario ed il residuo 0,10 mq./mq. a disposizione dell’Amministrazione Capitolina per realizzare le proprie finalità di interesse pubblico quali sono le compensazioni edificatorie ovvero le transazioni compensative ovvero le altre finalità di cui all’art. 18 delle NTA del PRG vigente. In caso di eventuale vendita a terzi il contributo straordinario sarà posto a carico del terzo subentrando;

Che, inoltre, risultano inserite, all’interno del perimetro della proposta, aree con destinazione di PRG a “Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale” e a “Strade” che, secondo quanto fissato dal combinato art. 53, comma 16, e dall’art. 22, comma 4, delle NTA esprimono un indice pari a 0,06 mq./mq. a disposizione della proprietà;

Che la proposta, invece, per quanto riguarda le suddette aree destinate a “Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale” prevede, in variante al PRG, un indice pari a 0,30 mq./mq. di cui 0,06 mq./mq. a disposizione della proprietà ed il restante 0,24 mq./mq. a disposizione dell’Amministrazione Capitolina (di cui 0,18 mq./mq. per le compensazioni e per il restante 0,06 mq./mq., in caso di eventuale vendita a terzi, il contributo straordinario sarà posto a carico del terzo subentrando);

Che la proposta invece, per quanto riguarda le suddette aree destinate a “Strade” prevede, in variante al PRG, un indice pari a 0,30 mq./mq. di cui 0,06 mq./mq. a

disposizione della proprietà, un ulteriore 0,06 mq./mq. per la proprietà ma soggetta a contributo straordinario ed il restante 0,18 mq./mq. a disposizione dell'Amministrazione Capitolina per realizzare le proprie finalità di interesse pubblico quali sono le compensazioni edificatorie ovvero le transazioni compensative ovvero le altre finalità di cui all'art. 18 delle NTA del PRG vigente. In caso di eventuale vendita a terzi il contributo straordinario sarà posto a carico del terzo subentrando;

Che la proposta, inoltre, per le aree ex F prevede, in variante al PRG, un indice pari a 0,30 mq./mq., di cui 0,10 mq./mq. per la proprietà, un ulteriore 0,10 mq./mq. alla proprietà ma soggetto a contributo straordinario ed il residuo 0,10 mq./mq. a disposizione dell'Amministrazione Capitolina per realizzare le proprie finalità di interesse pubblico quali sono le compensazioni edificatorie ovvero le transazioni compensative ovvero le altre finalità di cui all'art. 18 delle NTA del PRG vigente. In caso di eventuale vendita a terzi il contributo straordinario sarà posto a carico del terzo subentrando;

Che la proposta inoltre per le aree ex G e ex H prevede gli Indici di edificabilità territoriale in conformità al PRG;

Che parte delle aree destinate ad Ambiti per i Programmi Integrati della Città da Ristrutturare con destinazione "Tessuti prevalentemente residenziali" con destinazione di PRG previgente parte H2 e parte G4, sono interessate da una S.U.L. esistente pari a S.U.L. mq. 3.492 a cui si applica un incremento di S.U.L. fino al raggiungimento dell'indice ET 0,30 mq./mq. a disposizione per la compensazione in oggetto;

Che i dati della proposta sono sintetizzati nella tabella di seguito riportata:

TABELLA 1: Indici ET e SUL, secondo le destinazioni di PRG - proposta										
Zona PRG 2008	Zona PRG1965	ST in mq	indice ET (mq/mq) per zona	indice ET (mq/mq) Proprietà	indice ET (mq/mq) Compensazione	indice ET (mq/mq) a disposizione dell'A.C.	SUL Proprietà mq	SUL Compensazione mq	SUL a disp. dell'A.C. mq	SUL complessiva mq
Tessuto prev. residenziale	H	10.942	0,3	0,12	0,18	0	1.312*	1.970	0	3.282
Tessuto prev. residenziale	F1/G4	8.888	0,3	0,20	0,10	0	1.778**	889	0	2.667
Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale		37.180	0,3	0,06	0,18	0,06	2.231	6.693	2.231	11.155
Strade		491	0,3	0,12	0,18	0	58***	89	0	147
SUL esistente		13.191	0,3				3.492	465	0	3.957
totale		70.692					8.871	10.106	2.231	21.208

* di cui mq 656 soggetta a Contributo straordinario ai sensi dell'art 53 comma 11 lett. c delle NTA del PRG vigente

** di cui mq 889 soggetta a Contributo Straordinario ai sensi dell'art. 53 comma 11 lett. c delle NTA del PRG vigente

*** di cui mq 29 soggetta a Contributo Straordinario ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PRG vigente

Che, pertanto, i proponenti, ai sensi dell'art. 18 comma 1, lett. f) secondo cui "gli ambiti per i programmi integrati della città da ristrutturare sono idonei alla compensazione ai sensi e per le finalità di cui all'art. 17 comma 2, lett. a", hanno

presentato una proposta di trasformazione Urbanistica che è stata istruita e vagliata dall'Ufficio proponente nonché verificata dal gruppo di lavoro istituito con determinazione dirigenziale del Dirigente della II U.O. del Dipartimento VI n. 142 del 30 settembre 2002 e integrato con determinazione dirigenziale n. 493 del 23 luglio 2010, sulla base dei principi dell'equivalenza economica prescritti dalla Variante delle Certezze, come meglio precisato nelle relazioni tecnica e finanziaria allegate alla presente deliberazione;

Che la proposta in oggetto prevede:

TABELLA 2: Ripartizione SUL di compensazione				
aree di provenienza	SUL Compensazione partenza mq	mc partenza	SUL Compensazione atterraggio mq	mc atterraggio
G4 Casal Giudeo Sud	3.015,35	9.649,13	2.261	7.236,85
G4 Casale Montarelli	7.111,39	22.756,44	5.334	17.067,33
F2 Casale Montarelli	3.348,36	10.714,75	2.511	8.036,06
Totale	13.475,13	43.120,32	10.106	32.339

TABELLA 3: Ripartizione SUL complessiva	
SUL Compensazione mq	10.106
SUL Proprietà mq	8.871*
SUL a disposizione dell'A.C. mq	2.231
totale	21.208

* di cui SUL mq 1.574 soggetto a Contributo Straordinario

Che a fronte dell'attribuzione degli indici sopra descritti, la proposta prevede, altresì, la cessione delle aree di parte dell'ex Comprensorio G4 Casale Montarelli Sud per mq. 31.516, distinti al Catasto al foglio 173, part.lle nn. 283/p e 286, di parte dell'ex G4 Casale Montarelli Nord, per mq. 80.941, distinti in Catasto al foglio 173, part.lla n. 313/p, di parte dell'ex Comprensorio F2 Casale Montarelli per mq. 14.500, distinti in Catasto al foglio 173, part.lle nn. 266/p e 92 e di parte dell'ex G4 Casal Giudeo Sud per mq. 44.462, distinti in catasto al foglio 1166, part.lla n. 9/p;

Che le aree site in località Casale Montarelli sono ricomprese nella Variante Generale "Piano delle Certezze" e indicate nella tabella allegata alle NTA del PRG vigente, 1.1b punti 1 e 4, con la specifica di complessivi mc. 166.532 (da compensare);

Che i diritti edificatori pari a mc. 7.236,85, provenienti dalle aree dell'ex Comprensorio G4 Casal Giudeo Sud, sono previsti dal PRG vigente quale potenziale quota aggiuntiva della S.U.L. totale contemplata nella Centralità "Acilia Madonnetta – Municipio XIII", come riportato nella tabella relativa di cui all'Appendice 2 delle NTA (per complessivi mc. 21.002);

Che la suddetta cubatura, nel trasferimento all'interno del Programma Urbanistico "Monte delle Piche" previsto in variante alle NTA dal presente provvedimento, viene assoggettata ai principi dell'equivalenza economica prescritti dalla Variante delle Certezze, come meglio precisato nelle relazioni tecnica e finanziaria allegate alla presente

deliberazione e pertanto si attesta su mc. 7.236,85 (S.U.L. mq. 2.261), corrispondente a mc. 9.646,13 afferenti all'area di provenienza G4 Casal Giudeo Sud;

Che le aree di proprietà della "ITALSAC 90 S.r.l. – NII S.r.l.", site in località Casale Montarelli e Casal Giudeo Sud, sono pari a mq. 171.419, per una cubatura afferente, da rilocalizzare nel Programma di trasformazione Urbanistica "Monte delle Piche" oggetto del presente provvedimento, pari a mc. 32.339;

Che, relativamente alle aree in località Casale Montarelli e Casal Giudeo Sud, per quanto concerne la volumetria concedibile in compensazione, è stata applicata la soglia minima dello 0,75, nel rapporto tra il valore dell'area di partenza e il valore dell'area di atterraggio, disposta dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 17 del 18 febbraio 2010, come meglio precisato nella Relazione Economico-finanziaria, allegata al presente provvedimento (prot. n. QF/14313/2011);

Che il Programma urbanistico recupera e soddisfa al proprio interno, per gli abitanti insediati, la dotazione di aree da destinare allo standard urbanistico;

Che, tuttavia la proposta, seppur in variante rispetto alle previsioni edificatorie, non incide sugli standard urbanistici previsti per il PRINT, interessando pertanto aree extra standard (Vedi Perizia Giurata, a firma di un tecnico abilitato incaricato dalla proprietà, prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 13427 del 22 giugno 2012, verificata dall'Ufficio Capitolino proponente);

Che, in data 9 maggio 2011 si è svolta la Conferenza di Servizi interna (elaborati progettuali Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana prot. n. 7176 dell'11 aprile 2011), convocata con nota prot. n. 7727 del 18 aprile 2011, conclusasi positivamente con prescrizioni;

Che, in ossequio alle prescrizioni poste in sede di Conferenza di Servizi, con nota del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana prot. n. 23623 del 3 novembre 2011 sono stati presentati gli elaborati aggiornati;

Che con nota prot. n. 24189 del 10 novembre 2011 la U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana – Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, ha trasmesso copia degli elaborati prot. n. 23623 del 3 novembre 2011 a tutti gli Uffici partecipanti alla Conferenza di Servizi, di seguito elencati:

- A1 Estratto di PRG previgente 1965 – aree in cessione (Casal Giudeo Sud e Casale Montarelli)
- A2 Variante di PRG previgente – aree in cessione (Casal Giudeo Sud e Casale Montarelli)
- A3 Estratto di PRG vigente – aree in cessione (Casal Giudeo Sud e Casale Montarelli)
- A4 Estratto di PRG previgente del 1965 (Monte delle Piche)
- A5 Variante di PRG previgente – Piano delle Certezze (Monte delle Piche)
- A6 Estratto di PRG vigente (Monte delle Piche)
- A7 Relazione Tecnica Illustrativa
- A8 Norme Tecniche di Attuazione
- A9 Relazione di previsione di massima delle spese
- A10 Relazione dell'indagine di tipo geologico
- A11 Relazione dell'indagine di tipo vegetazionale
- B1 Planimetria catastale e proprietà (Monte delle Piche)
- B2 Planimetria catastale e proprietà (Casal Giudeo Sud e Casale Montarelli)
- B3 Certificati catastali
- B4 Tipo di Frazionamento
- C1 Inquadramento infrastrutturale
- C2 Relazione sulla mobilità
- C3 Rete viaria e parcheggi pubblici
- C4 Stato di fatto
- D Zonizzazione su base catastale
- E Verde e Servizi Pubblici
- F Superfici Private
- G1 Esecutivo piani volumetrico
- G2 Planivolumetrico Indicativo
- H Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli

Che, ai sensi del “Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana” (Allegato A alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 2 marzo 2006), in data 22 dicembre 2011 l'Assessorato all'Urbanistica ha dato diffusione dell'avvio della fase di informazione (primo livello della partecipazione) tramite l'inserimento della notizia dell'inizio del processo partecipativo all'interno del portale internet dell'Amministrazione Capitolina, allegando alla notizia il documento contenente gli elementi fondamentali del progetto di trasformazione;

Che, il processo di consultazione (secondo livello di partecipazione) è stato avviato con la convocazione dell'assemblea pubblica, la cui data è stata comunicata alla cittadinanza tramite l'inserimento della notizia nell'homepage del portale internet dell'Amministrazione Capitolina e nella homepage del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica il 9 febbraio 2011;

Che, in data 29 febbraio 2012 si è svolta l'assemblea pubblica partecipativa durante la quale l'Amministrazione Capitolina ha presentato il programma urbanistico;

Che, la relazione finale di cui alla suddetta procedura partecipativa, costituisce allegato del presente provvedimento (prot. n. 10846 del 22 maggio 2012);

Che il Programma Urbanistico prevede per la funzionalità dello stesso, come meglio evidenziato nella allegata Relazione di Previsione di Massima delle Spese, la realizzazione delle seguenti opere aggiuntive, oltre le OO.UU. primarie e secondaria previste all'interno del perimetro del Programma Urbanistico (viabilità interna, verde di arredo stradale, marciapiedi, pista ciclabile, parcheggi, cunicoli PP.SS., rete fognatura pubblica, servizi pubblici), richieste in sede di Conferenza di Servizi:

- adeguamento sede stradale di Via Manciano;
- realizzazione nuova viabilità di accesso all'area in corrispondenza di Via della Magliana;

Che il corrispettivo dovuto a titolo di contributo straordinario, stimato in Euro 689.097,20 viene calcolato sulla base delle conclusioni della relazione tecnica e finanziaria (prot. Dipartimento Programmazione a Attuazione Urbanistica n. 14313 del 30 giugno 2011) redatta ai fini dell'individuazione del valore immobiliare delle superfici residenziali da trasferire sull'area "Monte delle Piche", applicando i criteri specifici di cui alla Circolare relativa la determinazione del contributo straordinario del Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, prot. n. 26562 del 20 dicembre 2012;

Che, più dettagliatamente, il valore immobiliare di mercato ottenuto dalla valutazione di stima dell'area "Monte delle Piche", calcolato al momento dell'istruttoria secondo il valore di mercato – unità residenziali case civili – dell'OMI 2012, è stato determinato in Euro/mc. 207,29; il 66,6% (così come previsto dall'art. 20 comma 3 delle NTA del PRG) risulta pari ad Euro 136,81 al mc. (pari ad Euro 437,80 al mq. di S.U.L.);

Che pertanto il corrispettivo dovuto a titolo di contributo straordinario è pari a $(mq. 1.574 \times Euro/mq. 437,80) = Euro 689.097,20$ (seicentoottantanovemilannovantasette/20);

Che il suddetto importo, calcolato al momento dell'istruttoria, è stato attualizzato sulla base dei nuovi criteri, in fase di approvazione da parte degli Organi Capitolini competenti e risulta pari a Euro 967.322,52;

Che, inoltre, i proponenti del programma con note prot. n. 38743/2014 e n. 47540/2014 hanno comunicato la disponibilità a pagare il contributo straordinario di urbanizzazione nella misura che sarà quantificata secondo i parametri vigenti al momento della formalizzazione della Convenzione Urbanistica;

Che comunque le sopracitate opere rimangono a completo carico dei proponenti, così come confermato dalla succitata nota;

Che il su indicato contributo straordinario sarà definitivamente stabilito in fase della stipula della Convenzione Urbanistica secondo la disciplina regolamentare al momento vigente;

Che il contributo straordinario, di cui all'art. 53, come da indicazioni dell'art. 20 delle NTA, dovrà essere utilizzato per la realizzazione di opere nello stesso ambito del Programma Urbanistico ed in particolare alla realizzazione delle opere aggiuntive, con accollo, da parte del soggetto attuatore, di eventuali costi aggiuntivi;

Che a fronte delle prescrizioni riportate dal Dipartimento Mobilità e Trasporti – Servizio Istruttoria Progetti (prot. n. 2023 del 1° febbraio 2012) e dalla U.O. Pianificazione Mobilità e Infrastrutture (prot. n. 25555 del 29 novembre 2011), relativamente al rispetto degli standards geometrici per la realizzazione delle nuove strade, le società proponenti con prot. n. 13076 del 18 giugno 2012 hanno presentato nuovi elaborati progettuali che manifestano chiaramente l'impossibilità tecnica di rispettare in alcuni tratti le norme del PGTU, richiedendo pertanto l'applicazione della "deroga", così come rappresentato negli elaborati grafici, in base alle previsioni dell'art. 92, comma 3 delle NTA di PRG;

Che gli elaborati di cui sopra sono i seguenti:

AREA A

C3_Tav. A1	Planimetria dello stato di fatto
C3_Tav. A2	Planimetria di Progetto
C3_Tav. A3	Planimetria delle Deroghe Richieste
C3_Tav. A4	Relazione Tecnica

AREA B

C3_Tav. B1	Planimetria dello stato di fatto
C3_Tav. B2	Planimetria di Progetto
C3_Tav. B3	Planimetria delle Deroghe Richieste
C3_Tav. B4	Relazione Tecnica

Che, i suddetti elaborati sono stati trasmessi dall'Ufficio Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana, con nota prot. n. 13653 del 26 febbraio 2012, agli Uffici competenti al fine di reperire i relativi pareri;

Che il Dipartimento Mobilità e Trasporti con nota prot. n. 28763 del 6 luglio 2012 ha preso atto della richiesta del nulla osta per la deroga di cui sopra, rammentando che la stessa richiesta è disciplinata dal Regolamento Viario del PGTU al punto 4.2.1 e dalle NTA del PRG, restando subordinata all'approvazione dell'Assemblea Capitolina;

Che verificata la documentazione tecnica e progettuale di giustificazione dell'istanza di deroga e considerato altresì che l'attuazione della stessa non inficia la sicurezza e sostenibilità trasportistica, così come anche rappresentato dal progettista negli elaborati allegati, si ritiene di procedere alla concessione della suddetta deroga, fermo restando il rispetto delle prescrizioni del vigente Codice della Strada;

Che con nota prot. n. 12944 del 15 giugno 2012 la U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana – Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica ha redatto la relazione conclusiva della Conferenza di Servizi, relativamente al suddetto programma urbanistico;

Che l'approvazione del Programma di Trasformazione Urbanistica "Monte delle Piche" è in variante all'art. 53 nonché all'Appendice 2 (Centralità Acilia Madonnetta) delle NTA del PRG per i profili sopra rappresentati e comporta variante di destinazione urbanistica delle aree interessate da "Tessuti prevalentemente residenziali", "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" e "Strade" interni al Programma Integrato prevalentemente residenziale della Città da Ristrutturare n. 4 "Trullo – Magliana" a Programma Integrato prevalentemente residenziale della Città della Trasformazione (AdP 2) con le relative norme tecniche allegate al presente Programma Urbanistico;

Che, relativamente alle aree di proprietà di soggetti terzi gli oneri indennitari previsti dal D.P.R. n. 327/2001 saranno a totale carico dei proponenti del Programma Urbanistico;

Che per le aree interne al perimetro dello stralcio, oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, l'Ufficio ha avviato la procedura di cui all'art. 11 c. 1 e 2 del D.P.R. n. 327/2001 mediante pubblico avviso, pubblicato on-line all'Albo Pretorio di Roma Capitale e su due quotidiani a diffusione nazionale e locale, nonché sul sito internet di Roma Capitale il giorno 28 marzo 2014;

Che i relativi atti sono stati tenuti a disposizione degli interessati dal 28 marzo 2014 al 28 aprile 2014;

Che nel periodo del deposito sono pervenute n. 4 osservazioni:

Osservazione n. 1: prot. n. 59618 del 17 aprile 2014

Richiedente: Sigg.ri Macellari Ugo, Daniela, Stefano, Antonello, Orietta.

Gli osservanti ritengono che per la porzione di terreno di loro proprietà è stata erroneamente indicata un numero di particella che in realtà ha subito nel tempo un frazionamento catastale.

Richiedono inoltre, vista la presenza di recinzione e muretto lungo la suddetta area, il ripristino dei suddetti manufatti nel caso in cui venissero danneggiati e/o spostati per la realizzazione della viabilità prevista nell'area A del programma urbanistico.

Ritengono inoltre pregiudizievole l'istituzione del senso unico di marcia su Via Manciano e la conseguente impossibilità di parcheggiare.

Osservazione 2: prot. n. 62450 del 24 aprile 2014

Richiedente: Sigg.ri Delli Gatti Tonino e Delli Gatti Gerardo.

Gli osservanti ritengono che le soluzioni progettuali proposte, con particolare riferimento alla nuova viabilità collocata lungo la ferrovia, vanno a penalizzare le loro proprietà.

Inoltre ritengono che le previsioni progettuali risultano prive di qualsivoglia utilità ai fini della fluidificazione del traffico su Via della Magliana.

Suggeriscono a tal proposito soluzioni alternative, economicamente più convenienti e meno impattanti sulle loro proprietà che verrebbero private di una consistente parte di terreno oggi adibito a giardino sul quale si aprono porte di entrata e finestre.

Chiedono infine, nel caso in cui le osservazioni non venissero accolte, di avere espropriato per intero il lotto di loro proprietà (comprensivo dei manufatti esistenti).

Osservazione 3: prot. n. 62457 del 24 aprile 2014

Richiedente: Sig.ra Ponzo Osilde.

L'osservante precisa che il terreno di mq. 42 (inserito all'interno della Ditta n. 4 in cui sono riportati anche i nominativi di tutti gli altri condomini della palazzina) è di sua esclusiva proprietà. Sul suddetto terreno insiste inoltre un piccolo manufatto (condonato nel 1985) e la rimanente parte di terreno è adibita a parcheggio.

Inoltre ritiene che la viabilità proposta vada a crearle un danno psicologico e materiale ritrovandosi al centro di una rotonda ed abbattendo il valore della propria abitazione.

Osservazione 4: prot. n. 62614 del 24 aprile 2014

Richiedente: Sigg.ri Bisirri ed altri (n. 53 in tutto).

Gli osservanti evidenziano che le soluzioni viabilistiche proposte andrebbero a causare disagi alla circolazione stradale ed ai residenti nella zona; evidenziano inoltre che gli interventi previsti su Via Manciano (che diventerebbe strada pubblica) determinerebbero il non rispetto dei distacchi dai fabbricati esistenti così come previsti dalla normativa vigente. Evidenziano inoltre che l'area è nella sua totalità sottoposta a vincoli di tipo paesaggistico, ambientale, archeologico.

Lamentano inoltre che la realizzazione del programma urbanistico comporterebbe l'esproprio di aree private, adibite a strade e a distacchi edilizi, per le quali i proprietari hanno provveduto e provvedono al loro mantenimento e manutenzione da oltre cinquant'anni.

Chiedono che l'intervento viario proposto per Via Manciano e Via Chiusdino venga bocciato e sostituito con una diversa e più attenta progettazione che tenga conto del tessuto urbanistico esistente e dei relativi servizi;

Che, in base all'istruttoria condotta dagli Uffici competenti, in merito alle osservazioni/opposizioni sopra riportate si ritiene che le stesse possano essere accolte/respinte per le seguenti motivazioni:

Controdeduzione n. 1: prot. n. 59618 del 17 aprile 2014

Richiedente: Sigg.ri Macellari Ugo, Daniela, Stefano, Antonello, Orietta.

L'osservazione si ritiene accolta per quanto riguarda l'errata attribuzione del numero della particella catastale di proprietà.

In riferimento alla richiesta di eventuale ripristino dei manufatti esistenti si evidenzia che l'osservazione si ritiene accolta parzialmente, precisando che solo in fase di progettazione esecutiva, si valuterà la necessità o meno di intervenire sulle aree di proprietà

dell'osservante e che comunque l'istante verrà indennizzato ai sensi della normativa vigente; in particolare l'indennità di esproprio che sarà corrisposta al proprietario comprenderà anche il corrispettivo riguardante i soprassuoli, la cui consistenza sarà definita dal competente Ufficio Tecnico.

Per quanto riguarda la richiesta dell'istituzione del senso unico, l'osservazione si ritiene non accolta in quanto la suddetta proposta urbanistica è stata sottoposta all'attenzione degli Uffici Capitolini competenti (U.O. Pianificazione Mobilità ed Infrastrutture del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica e la U.O. Programmazione Attuativa dello Sviluppo delle Strategie della Mobilità Cittadina del Dipartimento Mobilità e Trasporti), che hanno entrambe espresso parere favorevole alla proposta facendo particolare riferimento alle conclusioni della relazione sulla mobilità.

Controdeduzione 2: prot. n. 62450 del 24 aprile 2014

Richiedente: Sigg.ri Delli Gatti Tonino e Delli Gatti Gerardo

In riferimento alle considerazioni effettuate sulle soluzioni progettuali relative alla viabilità, l'osservazione si ritiene non accolta in quanto le suddette soluzioni sono state sottoposte all'attenzione degli Uffici Capitolini competenti (U.O. Pianificazione Mobilità ed Infrastrutture del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica e la U.O. Programmazione Attuativa dello Sviluppo delle Strategie della Mobilità Cittadina del Dipartimento Mobilità e Trasporti), che hanno entrambe espresso parere favorevole alla proposta facendo particolare riferimento alle conclusioni della relazione sulla mobilità.

In riferimento alla richiesta di esproprio dell'intero lotto di proprietà, l'osservazione si ritiene non accolta e si precisa che solo in fase di progettazione esecutiva, si valuterà la necessità o meno di intervenire sulle aree di proprietà dell'osservante e che comunque l'istante verrà indennizzato ai sensi della normativa vigente; in particolare l'indennità di esproprio che sarà corrisposta al proprietario comprenderà anche il corrispettivo riguardante i soprassuoli, la cui consistenza sarà definita dal competente Ufficio Tecnico.

Controdeduzione 3: prot. n. 62457 del 24 aprile 2014

Richiedente: Sig.ra Ponzo Osilde.

L'osservazione si ritiene accolta per quanto riguarda la proprietà del terreno di mq 42.

In riferimento alle considerazioni effettuate sulle soluzioni progettuali relative alla viabilità, l'osservazione si ritiene non accolta in quanto le suddette soluzioni sono state sottoposte all'attenzione degli Uffici Capitolini competenti (U.O. Pianificazione Mobilità ed Infrastrutture del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica e la U.O. Programmazione Attuativa dello Sviluppo delle Strategie della Mobilità Cittadina del Dipartimento Mobilità e Trasporti), che hanno entrambe espresso parere favorevole alla proposta facendo particolare riferimento alle conclusioni della relazione sulla mobilità.

Si precisa inoltre che solo in fase di progettazione esecutiva, si valuterà la necessità o meno di intervenire sulle aree di proprietà dell'osservante e che comunque l'istante verrà indennizzato ai sensi della normativa vigente; in particolare l'indennità di esproprio che sarà corrisposta al proprietario comprenderà anche il corrispettivo riguardante i soprassuoli, la cui consistenza sarà definita dal competente Ufficio Tecnico.

Controdeduzione 4: prot. n. 62614 del 24 aprile 2014

Richiedente: Sigg.ri Bisirri ed altri (n. 53 in tutto).

In riferimento alle considerazioni effettuate sulle soluzioni progettuali relative alla viabilità, l'osservazione si ritiene non accolta in quanto le suddette soluzioni sono state sottoposte all'attenzione degli Uffici Capitolini competenti (U.O. Pianificazione Mobilità ed Infrastrutture del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica e la U.O. Programmazione Attuativa dello Sviluppo delle Strategie della Mobilità cittadina del Dipartimento Mobilità e Trasporti), che hanno entrambe espresso parere favorevole alla proposta facendo particolare riferimento alle conclusioni della relazione sulla mobilità.

A tal proposito la proposta deliberativa prevede di concedere, ai sensi dell'art. 92 comma 3 delle NTA del PRG vigente e del punto 4.2.1 del PGTU, la deroga al rispetto degli standard geometrici per la realizzazione delle nuove strade del Programma di Trasformazione Urbanistica "Monte delle Piche", così come rappresentato negli elaborati allegati alla stessa deliberazione, ferme restando le prescrizioni del vigente Codice della Strada. Si precisa inoltre che solo in fase di progettazione esecutiva, si valuterà la necessità o meno di intervenire sulle aree di proprietà dell'osservante e che comunque l'istante verrà indennizzato ai sensi della normativa vigente; in particolare l'indennità di esproprio che sarà corrisposta al proprietario comprenderà anche il corrispettivo riguardante i soprassuoli, la cui consistenza sarà definita dal competente Ufficio Tecnico. In riferimento alla situazione vincolistica dell'area oggetto del programma, l'osservazione si ritiene non accolta in quanto il successivo iter amministrativo prevede la convocazione, in Conferenza di Servizi, degli Uffici Esterni all'Amministrazione Capitolina (Regione, Soprintendenza, ecc.) competenti in materia vincolistica;

Che la proposta del Programma Urbanistico "Monte delle Piche" prevede la realizzazione di una S.U.L. residenziale pari a mq. 17.251 e di una S.U.L. residenziale derivante dall'esistente pari a mq. 3.957, per una superficie residenziale complessiva di mq. 21.208 (tabella 4);

TABELLA 4: ripartizione SUL complessiva				
	SUL compensazione mq	SUL proprietà mq	SUL a disposizione dell'A.C. in mq	totale SUL
SUL Residenziale mq	9.641	5.379	2.231	17.251
SUL Residenziale esistente mq	465	3.492	0	3.957
totale SUL	10.106	8.871*	2.231	21.208

* di cui SUL mq 1.574 soggetto a Contributo Straordinario

Che, trattandosi di un programma di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica come le "Compensazioni", la proposta di intervento è approvabile indipendentemente dal decorso dalle procedure di formazione del Programma Integrato;

Che tale programma dovrà essere attuato sulla base di apposita convenzione e previa cessione gratuita di tutte le aree aventi destinazione pubblica di cui alla proposta presentata, oltre a quelle site all'interno dell'ex Comprensorio G4 Casal Giudeo Sud, G4 Casale Montarelli e F2 Casale Montarelli, aventi un'estensione complessiva di mq. 171.419;

Che i proponenti delle aree interessate dal suddetto Programma di Trasformazione Urbanistica hanno sottoscritto, in data 4 dicembre 2012, prot. Dipartimento

Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. QF 24903/2012, atto d'obbligo in forma privata, finalizzato alla stipula della convenzione urbanistica;

Che tale programma dovrà essere attuato sulla base di apposita convenzione, con le modalità previste dallo Schema Generale di Convenzione Urbanistica al momento vigente, previa cessione gratuita di tutte le aree aventi destinazione pubblica di cui alla proposta presentata;

Che la proposta di deliberazione del Programma Urbanistico in oggetto è stata trasmessa, con protocollo U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana n. 16789 del 3 agosto 2012, al Segretariato Generale per essere deliberata dagli organi competenti;

Che con nota prot. n. 9865 dell'11 giugno 2013 il Segretariato – Direzione Giunta e Assemblea Capitolina ha restituito la succitata proposta in quanto non esaminata dall'Assemblea Capitolina prima delle consultazioni amministrative del 26/27 maggio 2013;

Che gli Uffici hanno predisposto i seguenti elaborati di variante urbanistica (prot. n. 3800 del 16 gennaio 2014):

- All. 1 Relazione Urbanistica e descrizione della Variante;
- All. 2 Stralcio PRG vigente – 3a*3 Sistemi e Regole 1:10.000;
- All. 3 Stralcio PRG vigente – 3a*4 Sistemi e Regole 1:10.000;
- All. 4 Stralcio PRG vigente – 4a*4 Rete Ecologica 1:10.000;
- All. 5 Variante Urbanistica – Sistemi e Regole;

Che, all'Accordo di Programma, dovrà essere allegato l'atto d'obbligo in forma pubblica, a firma dei proponenti che specifichi patti, oneri obbligazioni e condizioni generali oggetto della successiva convenzione, prevedendo la realizzazione delle OO.UU. secondo quanto prescritto del Codice degli Appalti Pubblici di cui al D.Lgs. n. 163 del 12 aprile 2006. Il suddetto atto d'obbligo, altresì, deve precisare eventuali opere aggiuntive a carico dei proponenti, oltre gli oneri dovuti in base alla vigente normativa;

Che per pervenire all'approvazione del Programma di Trasformazione Urbanistica "Monte delle Piche" si ritiene necessario addivenire alla definizione di un Accordo di Programma ex art. 34 del T.U.E.L.;

Che ai sensi dell'art. 24 dello Statuto occorre formulare gli Indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma;

Che in data 17 gennaio 2014 il Direttore della U.O. P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Pianificazione Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto;

Il Dirigente

F.to: V. Crisostomi";

Che, in data 17 gennaio 2014 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi dell'art. 29, c. 1, lett. l) e J), del Regolamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impegno delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: A. Graziano";

Che in data 17 gennaio il Vice Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione indicata in oggetto;

Il Vice Ragioniere Generale

F.to: M. Corselli”;

Che la proposta, in data 8 aprile 2014, è stata trasmessa al Municipio XI, per l’espressione del parere da parte del relativo Consiglio;

Che il Consiglio del Municipio XI ha espresso parere contrario con la seguente osservazione:

- mancato adeguamento strutturale della viabilità locale. Si sottolinea che, per la sua localizzazione, l’area di trasformazione urbanistica di Monte delle Picche, pur se ubicata a ridosso di viabilità principale, gravita in maniera rilevante su arterie stradali che per la loro struttura non sono già in grado di soddisfare le attuali esigenze di mobilità fortemente incrementata nel corso degli ultimi anni dalle rilevanti urbanizzazioni già realizzate e in corso di realizzazione nel quadrante e quindi sarebbero inadeguate ad assorbire un ulteriore aumento del traffico futuro a seguito dell’incremento dell’utenza. In particolare, si rileva che il mancato adeguamento in tempi brevi delle arterie della zona quali Via della Magliana, Via delle Vigne e in particolare il collegamento tra Via delle Vigne e Via del Trullo, rischia di condizionare lo sviluppo dell’intero quadrante;

Che la Giunta Comunale, nella seduta del 9 luglio 2014, in merito alla richiesta e/o osservazione formulata dal Municipio, ha rappresentato quanto segue:

- la richiesta non viene accolta evidenziando che il Programma Urbanistico Monte delle Picche è stato sottoposto all’attenzione degli Uffici Capitolini competenti in sede di Conferenza di Servizi. In particolare, la U.O. Pianificazione, mobilità ed infrastrutture del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica e la U.O. Programmazione attuativa dello sviluppo delle strategie della mobilità cittadina del Dipartimento Mobilità e Trasporti, hanno entrambe espresso parere favorevole alla proposta facendo particolare riferimento alla relazione sulla mobilità ed alla soluzione progettuale che prevede la realizzazione di un nuovo tratto viario, adiacente la linea ferroviaria su Via della Magliana, che di fatto realizza un sistema circolatorio a sensi unici, portando un beneficio significativo alla fluidità delle manovre di accessibilità al nuovo complesso edilizio e la realizzazione della rotatoria all’incrocio tra Via della Magliana e Via del Fosso della Magliana che rappresenta di fatto un miglioramento sensibile per ciò che riguarda la fluidità del traffico;

Visti:

- l’art. 34 del T.U.E.L.;
- l’art. 24 dello Statuto del Comune;
- deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008;
- deliberazione Consiglio Comunale n. 17 del 18 febbraio 2010;

L’ASSEMBLEA CAPITOLINA

delibera:

1. per le motivazioni e per il raggiungimento degli obiettivi indicati in premessa di formulare, ai sensi dell’art. 24 dello Statuto Comunale, gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell’Accordo di Programma ex art. 34 del T.U.E.L. avente ad oggetto l’approvazione, in variante al PRG vigente ed alle procedure di cui all’art. 53, nonché

all'Appendice 2 (Centralità Acilia Madonnetta) delle NTA del PRG, del Programma di Trasformazione Urbanistica "Monte delle Piche", di cui ai sottoelencati elaborati (prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 23623 del 3 novembre 2011 e n. 13076 del 18 giugno 2012) che costituiscono parte integrante del presente provvedimento:

- A1 Estratto di PRG previgente 1965 – aree in cessione (Casal Giudeo e Casale Montarelli)
- A2 Variante di PRG previgente – aree in cessione (Casal Giudeo e Casale Montarelli)
- A3 Estratto di PRG vigente – aree in cessione (Casal Giudeo e Casale Montarelli)
- A4 Estratto di PRG previgente del 1965 (Monte delle Piche)
- A5 Variante di PRG previgente – Piano delle Certezze (Monte delle Piche)
- A6 Estratto di PRG vigente
- A7 Relazione Tecnica Illustrativa
- A8 Norme Tecniche di Attuazione
- A9 Relazione di previsione di massima delle spese
- A10 Relazione dell'indagine di tipo geologico
- A11 Relazione dell'indagine di tipo vegetazionale
- B1 Planimetria catastale e proprietà (Monte delle Piche)
- B2 Planimetria catastale e proprietà (Casal Giudeo Sud e Casale Montarelli)
- B3 Certificati catastali
- B4 Tipo di Frazionamento
- C1 Inquadramento infrastrutturale
- C2 Relazione sulla mobilità
- C3 Rete viaria e parcheggi pubblici
- C4 Stato di fatto
- D Zonizzazione su base catastale
- E Verde e Servizi Pubblici
- F Superfici Private
- G1 Esecutivo piani volumetrico
- G2 Planivolumetrico Indicativo
- H Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli

AREA A

- C3_Tav. A1 Planimetria dello stato di fatto
- C3_Tav. A2 Planimetria di Progetto
- C3_Tav. A3 Planimetria delle Deroghe Richieste
- C3_Tav. A4 Relazione Tecnica

AREA B

- C3_Tav. B1 Planimetria dello stato di fatto
- C3_Tav. B2 Planimetria di Progetto
- C3_Tav. B3 Planimetria delle Deroghe Richieste
- C3_Tav. B4 Relazione Tecnica

2. di adottare contestualmente la variante urbanistica al PRG vigente che prevede la modifica della destinazione delle aree interessate dal Programma Urbanistico “Monte delle Piche” da:
- “Tessuti prevalentemente residenziali”, “Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale” e “Strade” interni al Programma Integrato prevalentemente residenziale della Città da Ristrutturare n. 4 “Trullo-Magliana” a “Programma Integrato prevalentemente residenziale” della Città della Trasformazione (AdP 2) con le relative norme tecniche allegate al presente Programma Urbanistico, costituita dai seguenti elaborati (prot. n. 3800 del 16 gennaio 2014):
 - All. 1 Relazione Urbanistica e descrizione della Variante;
 - All. 2 Stralcio PRG vigente – 3a*3 Sistemi e Regole 1:10.000;
 - All. 3 Stralcio PRG vigente – 3a*4 Sistemi e Regole 1:10.000;
 - All. 4 Stralcio PRG vigente – 4a*4 Rete Ecologica 1:10.000;
 - All. 5 Variante Urbanistica – Sistemi e Regole;
3. di concedere, ai sensi dell’art. 92 comma 3 delle NTA del PRG vigente e del punto 4.2.1 del PGTU, la deroga al rispetto degli standard geometrici per la realizzazione delle nuove strade del Programma di Trasformazione Urbanistica “Monte delle Piche”, così come meglio specificato nelle premesse e rappresentato negli elaborati allegati (prot. n. 13076 del 18 giugno 2012), ferme restando le prescrizioni del vigente Codice della Strada.

Il Programma di Trasformazione Urbanistica in oggetto prevede:

- la cessione delle aree libere di parte dell’ex Comprensorio F2 Casale Montarelli per mq. 14.500, distinti al Catasto al foglio 173, part.lla nn. 266/p e 92;
- la cessione delle aree libere di parte dell’ex Comprensorio G4 Casale Montarelli, per mq. 112.457, distinti in Catasto al foglio 173, part.lla nn. 283/p, 286, 313/p;
- la cessione delle aree libere di parte dell’ex Comprensorio G4 Casal Giudeo Sud per mq. 44.462, distinti al Catasto al foglio 1166 part.lla n. 9/p;
- una S.U.L. di mq. 2.511 pari a mc. 8.036,06 afferenti ai diritti edificatori provenienti dall’ex Comprensorio F2 Casale Montarelli (a cui corrisponde un valore equivalente sulle aree di “partenza” di mc. 10.714,75);
- una S.U.L. di mq. 5.334 pari a mc. 17.067,33 afferenti ai diritti edificatori provenienti dall’ex Comprensorio G4 Casale Montarelli (a cui corrisponde un valore equivalente sulle aree di “partenza” di mc. 22.756,44);
- una S.U.L. di mq. 2.261 pari a mc. 7.236,85 afferenti ai diritti edificatori provenienti dall’ex Comprensorio G4 Casal Giudeo Sud di cui all’Appendice 2 (Centralità Acilia Madonnetta) delle NTA del PRG (a cui corrisponde un valore equivalente sulle aree di “partenza” di mc. 9.649,13);
- una S.U.L. di mq. 7.297 pari a mc. 23.350,40 afferenti alla proprietà dell’area di atterraggio “Monte delle Piche”;
- una ulteriore S.U.L. di mq. 1.574 pari a mc. 5.036,80 afferenti alla proprietà dell’area di atterraggio “Monte delle Piche” ma soggetti a contributo straordinario;
- una S.U.L. a disposizione dell’Amministrazione Comunale per mq. 2.231 pari a mc. 7.139,20;
- la cessione gratuita all’Amministrazione Capitolina delle aree interne al programma proposto aventi destinazione pubblica;

- la realizzazione di una S.U.L. residenziale pari a mq. 17.251 e di una S.U.L. residenziale derivante dall'esistente pari a mq. 3.957, per una superficie residenziale complessiva di mq. 21.208 (tabella 4);

TABELLA 4: ripartizione SUL complessiva				
	SUL compensazione mq	SUL proprietà mq	SUL a disposizione dell'A.C. in mq	totale SUL
SUL Residenziale mq	9.641	5.379	2.231	17.251
SUL Residenziale esistente mq	465	3.492	0	3.957
totale SUL	10.106	8.871*	2.231	21.208

* di cui SUL mq 1.574 soggetto a Contributo Straordinario

- per le aree destinate a “Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale” un indice pari a 0,30 mq./mq. di cui 0,06 mq./mq. a disposizione della proprietà ed il restante 0,24 mq./mq. a disposizione dell'Amministrazione Comunale (di cui 0,18 mq./mq. per le compensazioni e per il restante 0,06 mq./mq., in caso di eventuale vendita a terzi, il contributo straordinario sarà posto a carico del terzo subentrando);
 - per le aree destinate a “Strade” un indice pari a 0,30 mq./mq. di cui 0,06 mq./mq. a disposizione della proprietà, un ulteriore 0,06 mq./mq. per la proprietà ma soggetta a contributo straordinario ed il restante 0,18 mq./mq. a disposizione dell'Amministrazione Capitolina per realizzare le proprie finalità di interesse pubblico quali sono le compensazioni edificatorie ovvero le transazioni compensative ovvero le altre finalità di cui all'art. 18 delle NTA del PRG vigente. In caso di eventuale vendita a terzi il contributo straordinario sarà posto a carico del terzo subentrando;
 - per le aree ex F un indice pari a 0,30 mq./mq., di cui 0,10 mq./mq. per la proprietà, un ulteriore 0,10 mq./mq. alla proprietà ma soggetto a contributo straordinario ed il residuo 0,10 mq./mq. a disposizione dell'Amministrazione Capitolina per realizzare le proprie finalità di interesse pubblico quali sono le compensazioni edificatorie ovvero le transazioni compensative ovvero le altre finalità di cui all'art. 18 delle NTA del PRG vigente. In caso di eventuale vendita a terzi il contributo straordinario sarà posto a carico del terzo subentrando;
4. di controdedurre, nei termini riportati in premessa alla osservazione/opposizione presentate dai: Sigg.ri Macellari Ugo, Daniela, Stefano, Antonello, Orietta, Sigg.ri Delle Gatti Tonino e Delli Gatti Gerardo, Sig.ra Ponso Osilde e i Sigg.ri Bisirri ed altri a seguito delle notifiche ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. n. 327/2001 proprietarie delle aree oggetto del vincolo preordinato all'esproprio;
 5. di stabilire che per le aree di proprietà di soggetti terzi gli oneri indennitari previsti dal D.P.R. n. 327/2001 saranno a totale carico dei proponenti del Programma Urbanistico;
 6. di determinare che il contributo straordinario, calcolato al momento dell'istruttoria pari ad Euro 689.097,20 ed attualizzato sulla base dei nuovi criteri, in fase di approvazione da parte degli Organi Capitolini competenti, risulta pari a

Euro 967.322,52 ed è destinato alla realizzazione delle seguenti opere, con accollo dei costi aggiuntivi a carico dei soggetti attuatori del P.U.:

- adeguamento sede stradale di Via Manciano;
realizzazione nuova viabilità di accesso all'area in corrispondenza di Via della Magliana.

Le suddette opere saranno oggetto di progetto definitivo da approvarsi dall'Amministrazione Comunale nelle forme di rito.

Inoltre, il su indicato contributo straordinario sarà definitivamente stabilito in fase della stipula della Convenzione Urbanistica secondo la disciplina regolamentare al momento vigente;

7. di approvare lo schema di atto d'obbligo sottoscritto in forma privata dai proponenti per accettazione, che andrà perfezionato in forma pubblica per essere allegato all'Accordo di Programma, che costituisce allegato al presente provvedimento, sottoscritto in data 4 dicembre 2012 prot. n. QF 24903/2012 dai proponenti delle aree interessate dal Programma di Trasformazione Urbanistica "Monte delle Piche" e finalizzato alla stipula della convenzione urbanistica, fermo restando che il Programma dovrà essere attuato sulla base di apposita convenzione con le modalità previste dallo Schema Generale di Convenzione Urbanistica al momento vigente, previa cessione gratuita di tutte le aree aventi destinazione pubblica di cui alla proposta presentata.

Sarà competenza della Conferenza di Servizi, successivamente alla deliberazione di ratifica dell'Accordo di Programma ex art. 34, V comma T.U.E.L., a cui dovrà essere allegato l'atto d'obbligo in forma pubblica a firma dei proponenti, di approvare i progetti degli interventi ed apportare le eventuali modifiche di dettaglio, nonché di approvare le varianti tecniche progettuali che dovessero eventualmente rendersi necessarie in fase attuativa, sulla base di nuovi elementi al momento non prevedibili (ritrovamenti archeologici, eventi straordinari, ecc.), senza necessità che formino oggetto di ulteriore Accordo di Programma e ulteriori adempimenti di mera natura edilizia, purché le medesime non incidano sugli elementi caratterizzanti dell'Accordo.

La Segreteria Generale comunica che la Commissione VIII, nella seduta del 4 agosto 2014, ha espresso parere favorevole a maggioranza.

(O M I S S I S)

Il PRESIDENTE invita l'Assemblea alla votazione, con procedimento elettronico, della surriportata proposta di deliberazione.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 20 voti favorevoli, 6 contrari e l'astensione dei Consiglieri Cantiani, Piccolo, Pomarici e Quarzo.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Azuni, Battaglia E., Battaglia I., Cantiani, Coratti, Corsetti, D'Ausilio, De Luca, De Vito, Di Biase, Ferrari, Frongia, Magi, Marino, Nanni, Palumbo, Panecaldo, Peciola, Pedetti, Piccolo, Policastro, Pomarici, Proietti Cesaretti, Quarzo, Raggi, Stampete, Stefano, Tempesta, Tiburzi e Tredicine.

La presente deliberazione assume il n. 61.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
M. CORATTI

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
L. MAGGIO

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal
al e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dall'Assemblea Capitolina nella seduta
del **23 settembre 2014**.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....