



ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 4877/14

Deliberazione n. 62

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA

Anno 2014

VERBALE N. 61

Seduta Pubblica del 25 settembre 2014

Presidenza: CORATTI – MARINO

L'anno duemilaquattordici, il giorno di giovedì venticinque del mese di settembre, alle ore 16,10, 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 17,25 – il Presidente dispone che si proceda al terzo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 25 Consiglieri:

Baglio Valeria, Battaglia Erica, Battaglia Immacolata, Bordoni Davide, Caprari Massimo, Celli Svetlana, Coratti Mirko, Di Biase Michela, Dinoi Cosimo, Giansanti Luca, Magi Riccardo, Marino Franco, Mennuni Lavinia, Nanni Dario, Palumbo Marco, Panecaldo Fabrizio, Paris Giovanni, Peciola Gianluca, Pedetti Pierpaolo, Piccolo Iliaria, Policastro Maurizio, Proietti Cesaretti Annamaria, Stampete Antonio, Tempesta Giulia e Tiburzi Daniela.

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

Alemanno Giovanni, Azuni Maria Gemma, Belviso Sveva, Cantiani Roberto, Corsetti Orlando, Cozzoli Poli Ignazio, D'Ausilio Francesco, De Luca Athos, De Palo Gianluigi, De Vito Marcello, Ferrari Alfredo, Frongia Daniele, Ghera Fabrizio, Grippo Valentina, Marchini Alfio, Onorato Alessandro, Paris Rita, Pomarici Marco, Quarzo Giovanni, Raggi Virginia, Rossin Dario, 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, gli Assessori Cattoi Alessandra e Caudo Giovanni.

(O M I S S I S)

A questo punto partecipa alla seduta il Segretario Generale, dott. Liborio IUDICELLO.

(O M I S S I S)

Il PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 40^a proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento degli emendamenti:

40^a Proposta (Dec. G.C. del 28 marzo 2014 n. 18)

Esecuzione della sentenza n. 5326/2013 del Consiglio di Stato Sezione IV in ottemperanza del giudicato formatosi sulla sentenza n. 2360/2012 - Aree site in Roma Località Olgiata di proprietà sig.ra Nicoletta Mannino.

Premesso che la sig.ra Nicoletta Mannino è proprietaria, per successione ereditaria di Franco Mannino di un'area di circa 11 ettari sita in Roma, Località Olgiata, in corrispondenza del Km. 21 della Cassia, distinta al Nuovo Catasto Terreni di Roma al foglio 42, part.ile nn. 2, 3, 4, 15, 258, 259, 356, 366, 147;

Che, in particolare, l'area distinta al Nuovo Catasto Terreni di Roma al foglio 42, part.ile nn. 2parte, 4parte, 147parte, 259 (Cfr. Relazione Tecnica parte integrante del presente provvedimento), per complessivi mq. 40.002,5, aveva nel Piano Regolatore Generale previgente, approvato con D.P.R. n. 1645 del 16 dicembre 1965 e sue successive varianti, la seguente destinazione urbanistica: Zona M_Attrezzature di Servizio: sottozona M2 "Servizi privati" con parte vincolata a rispetto della viabilità principale;

Che la variante generale di "Salvaguardia", approvata con deliberazione G.R. n. 426 del 15 aprile 2002, ha modificato la destinazione urbanistica dell'area da sottozona M2 "Servizi privati" a Zona H_Agro romano: sottozona H3 "Agro romano vincolato" con parte vincolata a rispetto della viabilità principale;

Che la variante "Verde e servizi", approvata con deliberazione G.R. n. 586 del 10 settembre 2004, non ha interessato l'area in oggetto;

Che, infine, la successiva variante generale denominata "Piano delle Certezze", approvata con deliberazione G.R. n. 856 del 10 settembre 2004, destinava l'intera area a Zona H_Agro romano, nello specifico a sottozona H2 "Agro romano" con parte vincolata a rispetto della viabilità principale, a seguito della soppressione della sottozona H3;

Che nel Piano Regolatore Generale vigente, approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 18/2008, nell'elaborato prescrittivo "3* Sistemi e Regole 1:10.000 – Individuazione delle modifiche e integrazioni" (foglio 04) l'area è interessata dalla componente "Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano" del Sistema Ambientale. Nello specifico ricade nel Parco di Veio istituito con L.R. n. 29 del 6 ottobre 1997 (Piano d'Assetto adottato con deliberazione n. 5/2012);

Che rispetto ai vincoli e alle prescrizioni di tutela dei beni paesaggistici stabiliti dal vigente Piano Territoriale Paesistico (PTP) n. 15/7 "Veio Cesano", approvato con la L.R. n. 24/1998 e ss.mm.ii. come si evince dall'Elaborato E1 – Rilievo dei vincoli paesaggistici l'area è sottoposta ai seguenti vincoli:

- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. approvato con R.D. n. 1775/37 – punto c) art. 1 L. n. 431/1985 (parte);

- Aree già sottoposte a vincolo paesaggistico ex legge n. 1497/1939;

Che risulta, altresì dall'Elaborato E3 – Classificazione delle aree ai fini della tutela sottoposta a:

- Zona di Tutela Integrale (TI/17);
- Zona di Tutela Orientata: sottozona “Tutela orientata alla riqualificazione dei percorsi” (TOa/3);

Che nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), adottato con D.G.R. n. 556 del 25 luglio 2007 modificata e integrata con D.G.R. n. 1025 del 21 dicembre 2007, l'area è classificata (tavola A “Sistemi ed ambiti del paesaggio”) come:

- Sistema del Paesaggio Naturale;
- Paesaggio Naturale Agrario;

Che sono individuati i seguenti vincoli paesaggistici (tavola B “Beni paesaggistici”):

- Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico:
 - lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone d'interesse archeologico;
- Ricognizione delle aree tutelate per legge:
 - c) corso delle acque pubbliche (parte);
 - m) aree di interesse archeologico già individuate – beni lineari con fascia di rispetto (parte);

Considerato che la sig.ra Mannino aveva proposto ricorso rispettivamente avverso:

- la variante al PRG di Roma denominata “Variante di Salvaguardia”;
- l'adozione del nuovo PRG (deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/2003);
- la variante al PRG denominata “Variante Piano delle Certezze” (deliberazione G.R. Lazio n. 856/2004);

Che con sentenza del TAR del Lazio Sezione II n. 5662/2008 del 20 febbraio 2008 sono stati respinti, previa riunione, i suddetti ricorsi;

Che la sig.ra Mannino ha impugnato tale sentenza del TAR;

Che il Consiglio di Stato, Sezione IV, con sentenza n. 2360/2012, ha parzialmente accolto l'appello proposto e ha annullato “gli atti relativi alla variante urbanistica “Piano delle Certezze” nonché al NPRG nella parte in cui non è stato previsto il riconoscimento a favore della ricorrente della compensazione urbanistica per le aree soggette a riduzione di volumetria edificabile per effetto della loro nuova destinazione agricola”;

Che con successiva sentenza n. 5326/2013 il Consiglio di Stato si è pronunciato per l'ottemperanza del giudicato formatosi sulla sentenza n. 2360/2012 e ha ordinato a Roma Capitale di darne esecuzione nel termine di 60 giorni con riserva, in caso di inutile decorso del tempo e su richiesta di parte, di provvedere a nomina di un Commissario ad Acta;

Che, inoltre, nella succitata sentenza, il Consiglio di Stato ha ritenuto, con riguardo alle modalità di quantificazione della compensazione dovuta, “che la cubatura originaria da prendere in riferimento è quella corrispondente alla originaria destinazione M2 “Servizi privati” che interessava parte del suolo anteriormente all'avvio del processo pianificatorio e non quelle attribuite nei vari passaggi intermedi del suddetto processo pianificatorio”;

Che, pertanto, così come prescritto nella su indicata sentenza n. 5326/2013, si procede al riconoscimento alla proprietà di una volumetria pari a quella soppressa e relativa alla destinazione urbanistica sottozona M2 “Servizi privati”;

Che secondo quanto rappresentato nella relazione tecnica dell’Ufficio – U.O. Piano Regolatore – PRG – parte integrante del presente provvedimento, la volumetria da compensare con destinazione urbanistica sottozona M2 è di 77.111 mc., pari a una Superficie Utile Lorda (S.U.L.) teorica di 24.097 mq., in aggiunta agli ambiti individuati dal Piano delle Certezze;

Che la fase attuativa del riconoscimento dovrà essere attentamente valutata nell’ambito della manovra che il PRG sta svolgendo con regole di ordinato sviluppo del territorio, prendendo l’avvio dall’allegato A delle NTA e programmando in sequenza gli atterraggi successivi;

Che, quindi, con successivo provvedimento verranno individuate, ai sensi dell’art. 18 delle NTA del PRG vigente, le aree destinate alla localizzazione della volumetria così riconosciuta e la consistenza sulla base del principio della equivalenza economica, in forza dei criteri già adottati in via generale dall’Amministrazione Capitolina in tema di compensazione urbanistica e operando la verifica di sostenibilità urbanistica, con particolare riferimento alla dotazione e localizzazione degli standard urbanistici e al rapporto con le infrastrutture di mobilità e i servizi;

Considerato che, in data 11 marzo 2014, il Direttore – Direzione Pianificazione Generale U.O. Piano Regolatore – PRG del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del Testo Unico delle leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: V. Crisostomi”;

Preso atto che, in data 11 marzo 2014, il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato – ai sensi dell’art. 29, c. 1, lett. i) e j) del Regolamento 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’impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: A. Graziano;

Preso atto che, in data 11 marzo 2014, il Vice Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 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, sul testo originario della proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all’art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Che la VIII Commissione, nella seduta del 19 settembre 2014, ha espresso parere favorevole a maggioranza;

Visto:

- il T.U.E.L. n. 267/2000;
- lo Statuto di Roma Capitale;
- la deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12 dicembre 2008;
- le sentenze del Consiglio di Stato nn. 2360/2012; 5326/2013;

Visto il parere favorevole del Dirigente responsabile del Servizio, espresso, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L., in ordine agli emendamenti approvati;

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

per le motivazioni esposte in narrativa,

- di dare esecuzione alla sentenza n. 5326/2013 del Consiglio di Stato Sezione IV in ottemperanza del giudicato formatosi sulla sentenza n. 2360/2012, riconoscendo alla sig.ra Mannino Nicoletta una volumetria da compensare con destinazione urbanistica sottozona_M2 “Servizi privati” pari a 77.111 mc., pari a una S.U.L. teorica di 24.097 mq. calcolata come da relazione tecnica parte integrante del presente provvedimento.

Con successivo provvedimento verranno individuate, ai sensi dell'art. 18 delle NTA del PRG vigente, le aree destinate alla localizzazione della volumetria così riconosciuta e la consistenza sulla base del principio della equivalenza economica, in forza dei criteri già adottati dall'Amministrazione Capitolina in tema di compensazione urbanistica e operando la verifica di sostenibilità urbanistica, con particolare riferimento alla dotazione e localizzazione degli standard urbanistici e al rapporto con le infrastrutture di mobilità e i servizi.

Relazione tecnica in merito alla quantificazione della volumetria spettante alla Sig.^{ra} Nicoletta Mannino a seguito della Sentenza del Consiglio di Stato n.5326/2013.

La presente relazione ha per oggetto la quantificazione della volumetria spettante alla Sig.^{ra} Nicoletta Mannino, a seguito della Sentenza del Consiglio di Stato n.5326/2013.

1. Quadro di riferimento

La Sig.^{ra} Nicoletta Mannino è proprietaria, per successione ereditaria di Franco Mannino (deceduto in data 01.02.2005) di un'area di circa 11 ettari sita in Roma, località Olgiata, in corrispondenza del Km 21 della Cassia, distinta al Nuovo Catasto Terreni di Roma al foglio 42, part.IIe 2,3,4,15,258,259,356,366,147.

Rispetto alla proprietà su indicata, l'area oggetto del presente provvedimento, relativo alla sentenza n. 5326/2013 del Consiglio di Stato Sezione IV, è distinta al Nuovo Catasto Terreni di Roma al foglio 42, part.IIe 2parte, 4parte, 147parte, 259 (Cfr. Allegato A).

Nel Piano Regolatore Generale previgente, approvato con D.P.R. n. 1645 del 16.12.1965 e sue successive varianti fino al 1983¹ (foglio 8 Nord) l'area aveva la seguente destinazione urbanistica: Zona M_ Attrezzature di Servizio: sottozona M2 "Servizi privati" con fascia di rispetto della viabilità principale.

La variante generale di "Salvaguardia", approvata con Del. GR n. 426 del 15.04.2002, modifica la destinazione urbanistica dell'area da sottozona M2 "Servizi privati" a Zona H_Agro romano: sottozona H3 "Agro romano vincolato" con fascia di rispetto della viabilità principale.

La variante "Verde e servizi", approvata con Del. GR n. 586 del 10.09.2004, non interessa l'area in oggetto.

La successiva variante generale denominata Piano delle "Certezze", approvata con Del. GR n. 856 del 10.09.2004, destina l'intera area a Zona H_Agro romano, nello specifico a sottozona H2 "Agro romano " con fascia di rispetto della viabilità principale, a seguito della soppressione della sottozona H3².

Nel Piano regolatore generale vigente (Del. CC n. 18/2008) nell'elaborato prescrittivo "3* Sistemi e Regole 1:10.000 - Individuazione delle modifiche e integrazioni" (foglio 04) l'area è interessata dalla componente "Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano" del Sistema Ambientale. Nello specifico ricade nel Parco di Veio istituito con legge regionale n.29 del 06.10.1997 (Piano d'Assetto adottato con del. n.5/2012)

Riguardo ai vincoli e alle prescrizioni di tutela dei beni paesaggistici stabiliti dal vigente Piano Territoriale Paesistico (PTP) n.15/7 "Veio Cesano, per come approvato con la L.R. n. 24/98 e ss.mm.ii. come si evince dall'Elaborato E1 - *Rilievo dei vincoli paesaggistici* l'area è sottoposta ai seguenti vincoli:

- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. approvato con RD 1775/37 - punto c) art.1 L.431/85 (parte);
- Aree già sottoposte a vincolo paesaggistico ex legge 1497/39.

Risulta, altresì dall'Elaborato E3 - *Classificazione delle aree ai fini della tutela* sottoposta a:

- Zona di Tutela Integrale (TI/17).
- Zona di Tutela Orientata: sottozona "Tutela orientata alla riqualificazione dei percorsi" (TOa/3).

Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), adottato con DGR n. 556 del 25.07.2007 modificata e integrata con DGR n.1025 del 21.12.2007, l'area è classificata (tavola A "Sistemi ed ambiti del paesaggio") come:

¹ Piano Regolatore Generale 1962-65 e s.m.i. fino alla Variante del 1983 - Approvazione D.P.R. n. 1645 16/12/65 e successive varianti approvate con DM n. 48764/01/1971, Del. GR n. 689 6/03/1979 e Del. GR n. 4777/83.

² Con Del. Giunta Regione Lazio n. 856 del 10.9.2004 di approvazione della variante generale denominata Piano delle Certezze la sottozona H2 e H3 sono state unificate e l'intero art. 11 NTA riformulato.

- Sistema del Paesaggio Naturale:
 - Paesaggio Naturale Agrario;
- che sono individuati i seguenti vincoli paesaggistici (tavola B "Beni paesaggistici")
- Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico:
 - lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone d'interesse archeologico
 - Ricognizione delle aree tutelate per legge:
 - c) corso delle acque pubbliche (parte)
 - m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto (parte)

2. Quantificazione della volumetria

Come risulta dalla ricostruzione dell'*iter* urbanistico, la decurtazione operata dal PRG previgente discende dalla modifica della destinazione urbanistica da M2 "Servizi privati" a Zona H_Agro romano: sottozona H2 "Agro romano".

Assunto tale dato come riferimento, l'ufficio formula, come previsto nella sentenza, la quantificazione per il riconoscimento della volumetria attribuita alla destinazione urbanistica M2 "Attrezzature di Servizi privati" dal PRG previgente. (Cfr. Allegato B).

Ai sensi dell'art.14 delle NTA del PRG previgente "le aree della zona M sono destinate alle attrezzature di servizio. Essa è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- a) Sottozona M1, le cui aree sono destinate a servizi generali pubblici o gestiti da enti pubblici;
- b) Sottozona M2, le cui aree sono destinate a servizi generali e locali di proprietà privata".

Ai sensi del punto 2) del suddetto articolo "Il volume delle costruzioni realizzabili nelle aree comprese in zona M non deve superare i 2 mc per 1 mq della superficie della zona con destinazione M indicata sulle planimetrie di PRG e la conformazione e la distribuzione dei volumi deve essere tale da consentire, all'interno di tali superfici, la realizzazione di spazi pubblici o vincolati all'uso pubblico nella misura corrispondente a quella di cui al precedente art. 2, par. 2, comma 2, e la sistemazione di ampi spazi alberati".

Per la quantificazione della volumetria le particelle che esprimono diritto edificatorio sono le seguenti:

Foglio catastale	Particelle nn.	Superficie totale mq
42	2 parte, 4 parte; 147 p; 259;	40.002,5

- Superficie territoriale (ST): 40.002,5 mq;
- Superficie territoriale area boscata (ST): 1.447 mq (art.10 c.8.1 LR 24/98 e s.m.i. - "la superficie delle aree boscate non concorre al fine del calcolo della cubatura per costruire al di fuori di esse e non contribuisce alla determinazione del lotto minimo previsto dagli strumenti urbanistici") - cfr. allegato C;
- ST "utile" ai fini del calcolo della cubatura si riduce a mq. 38.555,5
- Indice di edificabilità territoriale (IT): 2 mc/mq
- Volumetria da compensare destinazione M2 "Servizi privati" è pari a 77.111 mc [ST (38.555,5 mq) x IT (2 mc/mq)]

Pertanto, la quantificazione della volumetria spettante alla proprietà per le aree in questione è di 77.111 mc con destinazione urbanistica M2 "Attrezzature di Servizi privati" pari ad una Superficie Utile Lorda (SUL) teorica di circa 24.097 mq di non residenziale.

Tale riconoscimento deve essere attentamente valutato nell'ambito della manovra che il P.R.G. sta svolgendo con regole di ordinato sviluppo del territorio, prendendo l'avvio dall'allegato A delle NTA e programmando in sequenza gli atterraggi successivi.


Con successivo provvedimento verranno individuate, ai sensi dell'art.18 delle NTA del P.R.G. vigente, le aree destinate alla localizzazione della volumetria così riconosciuta, della sua consistenza sulla base del principio della equivalenza economica, in forza dei criteri già adottati in via generale dall'Amministrazione Capitolina in tema di compensazione urbanistica e la verifica di sostenibilità urbanistica, con particolare riferimento alla dotazione e localizzazione degli standard urbanistici e al rapporto con le infrastrutture di mobilità e i servizi.

Il Dirigente

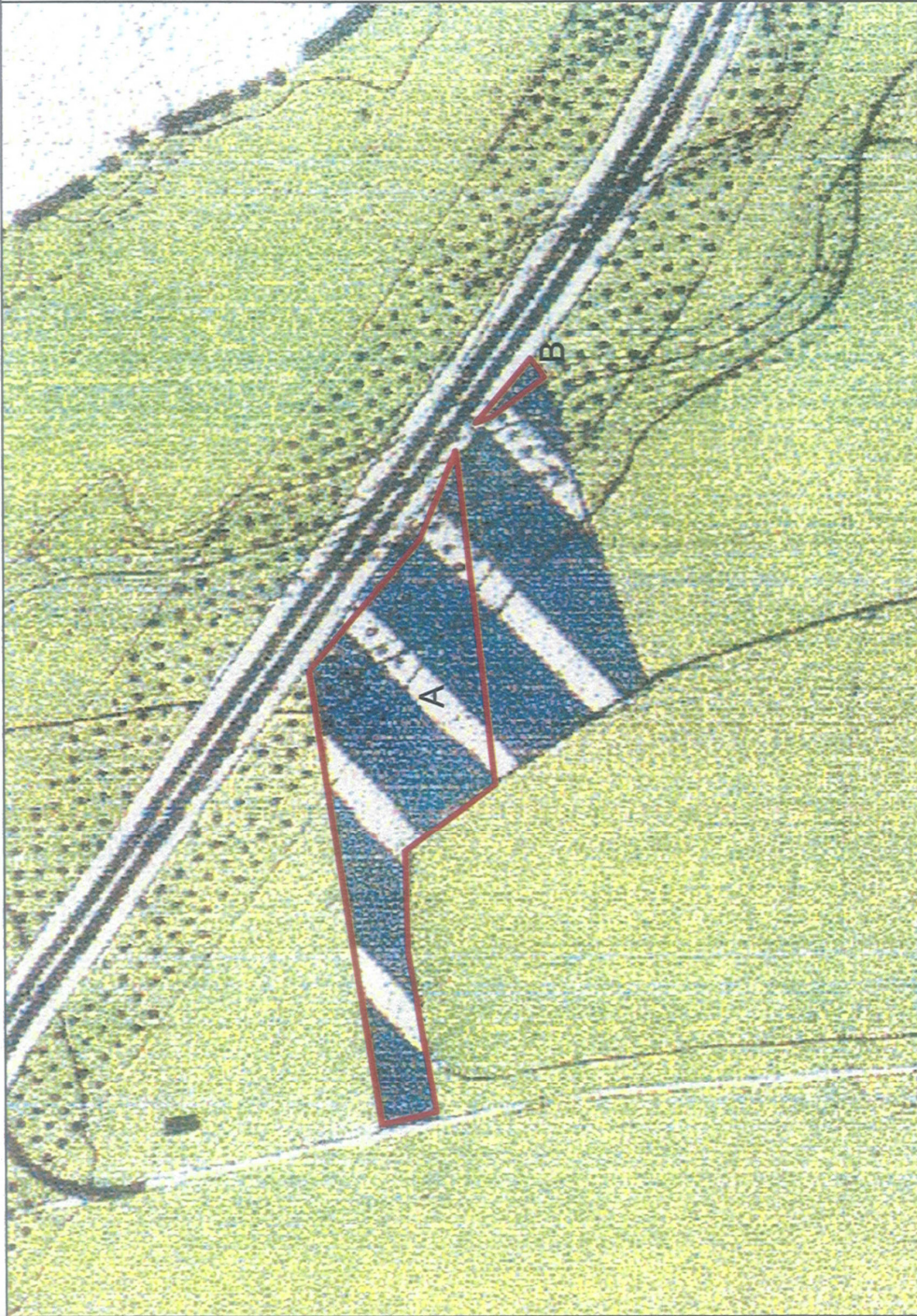
Arch. Vittoria Crisosotmi

Vittoria Crisosotmi



 Perimetro superficie territoriale
proprietà Mannino con destinazione
urbanistica M2

A= 39.255,9 mq
B= 746,6 mq
A+B= 40.002,5 mq



Legenda:

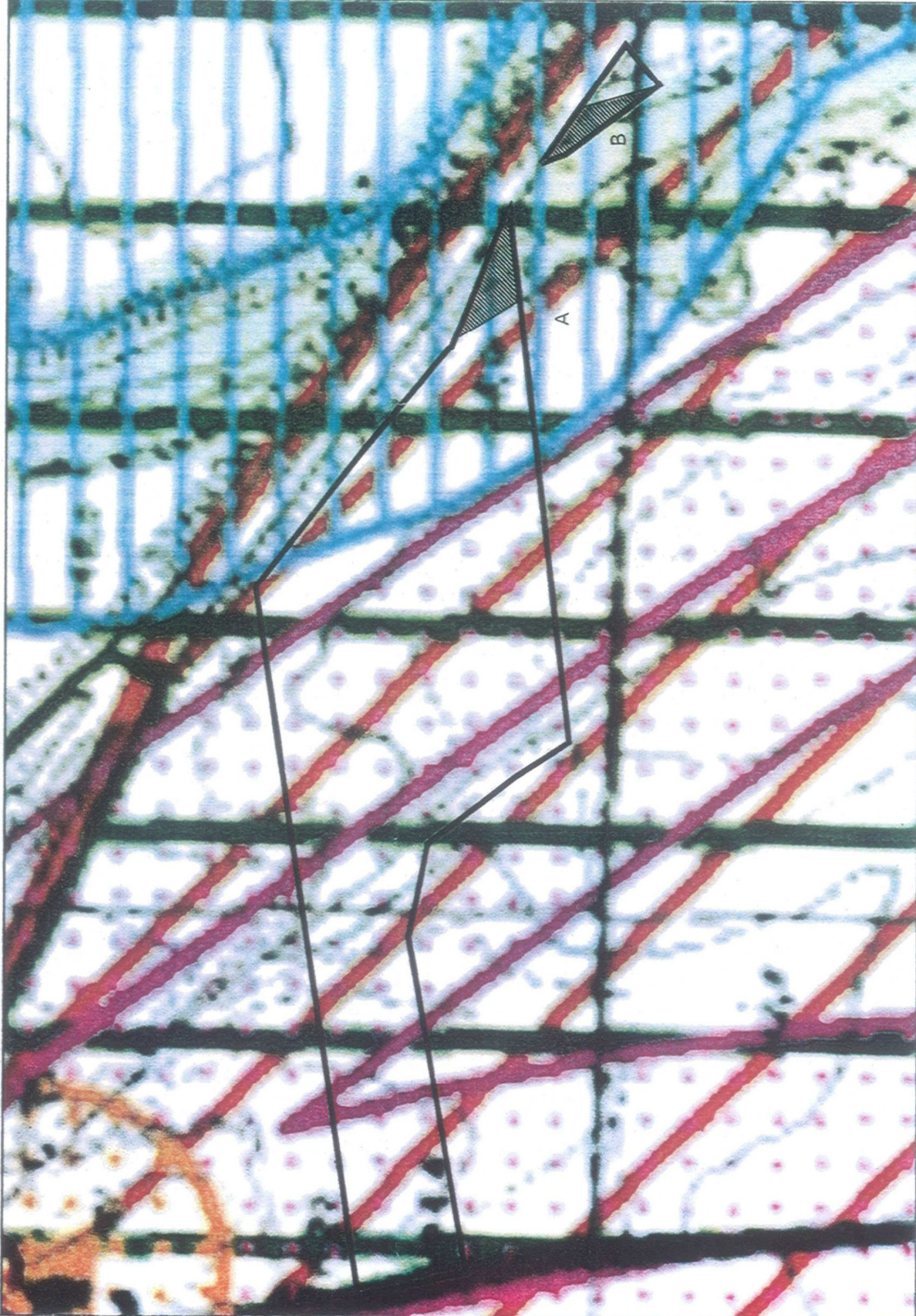
M	M1	ATTREZZATURE DI SERVIZI PUBBLICI GENERALI
M	M2	ATTREZZATURE DI SERVIZI PRIVATI
M	M3	ATTREZZATURE DI SERVIZI PUBBLICI DI SERVIZIO
M	M4	AREE NON S. COMPRESSE NELLA RUOTA DELLA CITTÀ URBANISTICA
		INDICIO DI REGIMATO DELLA VARIANTE PRINCIPALE

 Perimetro proprietà Mannino


ZONA M
sottozona M2 : "Attrezzature di Servizi Privati"

A= 39.255,9 mq
B= 746,6 mq
A+B= 40.002,5 mq

scala 1:5.000



 perimetro area proprietà 'Mannino'


 area boscata -
 stralcio ai sensi dell'art.10 c. 8.1
 LR 24/98 e s.m.i.

$$A+B = ST = 1.447 \text{ mq}$$

fuori scala

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 24 voti favorevoli e l'astensione dei Consiglieri Dinoi e Magi.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Azuni, Baglio, Battaglia E., Battaglia I., Caprari, Celli, Coratti, Corsetti, D'Ausilio, Dinoi, Ferrari, Giansanti, Magi, Marino, Nanni, Palumbo, Panecaldo, Paris G., Peciola, Pedetti, Piccolo, Policastro, Proietti Cesaretti, Stampete, Tempesta e Tiburzi.

La presente deliberazione assume il n. 62.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
M. CORATTI – F. MARINO

IL SEGRETARIO GENERALE
L. IUDICELLO

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 **25 settembre 2014**.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....