



## Deliberazione n. 27

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI  
DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA**

Anno 2015

VERBALE N. 59

Seduta Pubblica del 28 maggio 2015

Presidenza: BAGLIO

L'anno duemilaquindici, il giorno di giovedì ventotto del mese di maggio, alle ore 9,35, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 9 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 la Presidente Valeria BAGLIO la quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 11,13 – la Presidente dispone che si proceda al terzo appello.

Eseguito l'appello, la Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 26 Consiglieri:

Azuni Maria Gemma, Baglio Valeria, Battaglia Erica, Battaglia Immacolata, Caprari Massimo, Celli Svetlana, Corsetti Orlando, Cozzoli Poli Ignazio, D'Ausilio Francesco, Ferrari Alfredo, Giansanti Luca, Grippo Valentina, Magi Riccardo, Marino Franco, Nanni Dario, Panecaldo Fabrizio, Paris Giovanni, Paris Rita, Pedetti Pierpaolo, Piccolo Iliaria, Policastro Maurizio, Raggi Virginia, Stampete Antonio, Stefano Enrico, 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, Coratti Mirko, De Luca Athos, De Palo Gianluigi, De Vito Marcello, Di Biase Michela, Dinoi Cosimo, Frongia Daniele, Ghera Fabrizio, Marchini Alfio, Mennuni Lavinia, Onorato Alessandro, Palumbo Marco, Peciola Gianluca, Pomarici Marco, Proietti Cesaretti Annamaria, Quarzo Giovanni, Rossin Dario e Tredicine Giordano.

La PRESIDENTE, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, comunica che la Consigliera Di Biase ha giustificato la propria assenza.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Caudo Giovanni, Leonori Marta e Scozzese Silvia.

(O M I S S I S)

La PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 206ª proposta nel sotto riportato testo risultante dalle controdeduzioni della Giunta Capitolina alle osservazioni formulate dal Municipio XIV, nonché dall'approvazione dell' emendamento:

206ª Proposta (Dec. G.C. del 27 novembre 2014 n. 99)

**1) Individuazione della Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e dell'ambito per la formazione del Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della legge n. 457/1978 della "Caserma Ulivelli, Via Trionfale, 7400"; 2) Indirizzi urbanistici per la successiva adozione del Piano di Recupero in variante al PRG vigente.**

Premesso che il Ministero della Difesa ha ancora in uso nella Città di Roma, per le proprie necessità istituzionali, alcune infrastrutture suscettibili di attività di razionalizzazione – previa riallocazione delle funzioni ivi presenti – delocalizzazione ed accorpamento, tali da consentire la loro valorizzazione o rifunzionalizzazione coerentemente con gli indirizzi di programmazione e pianificazione urbanistica di Roma Capitale;

Che l'Amministrazione di Roma Capitale, in coerenza con le linee programmatiche di mandato, intende promuovere interventi di rigenerazione urbana che consentano il conseguimento di utilità collettive del territorio;

Che, in tale ambito, possono essere condivisi scenari di rifunzionalizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato, anche attraverso interventi finalizzati alla realizzazione di opere aventi una forte valenza di sviluppo sociale, di rigenerazione del territorio e di soddisfacimento degli interessi della collettività;

Che, nello svolgimento di dette attività, assume particolare rilievo l'obiettivo di finanza pubblica di garantire la migliore allocazione degli Uffici delle Amministrazioni pubbliche, con riduzione della spesa per locazioni passive, anche attraverso il riutilizzo delle infrastrutture militari;

Che, pertanto, in data 7 agosto 2014 è stato sottoscritto un Protocollo d'Intesa tra Ministero della Difesa, Roma Capitale e Agenzia del Demanio “per la razionalizzazione e la valorizzazione di immobili militari presenti nel territorio capitolino” ed, in particolar modo, dei seguenti immobili:

- 1) Caserma Ulivelli, Via Trionfale, 7400;
- 2) Caserma Ruffo, Via Tiburtina, 780;
- 3) Caserma Donato, Via del Trullo, 533;
- 4) Stabilimento Trasmissioni, Viale Angelico, 19;
- 5) Direzione Magazzini del Commissariato, Via del Porto Fluviale;
- 6) Forte Boccea e aria libera adiacente, Via Boccea, 251;

Che, per la Caserma Ulivelli, inserita al punto 1), è richiesta, ai sensi dell'art. 7 del Protocollo d'Intesa, una deliberazione, almeno di Giunta, entro 100 (cento) giorni dalla firma dello stesso, ai fine di assentire nuove destinazioni urbanistiche utili alla sua rifunzionalizzazione e valorizzazione;

Che, in applicazione di quanto previsto dell'art. 5 del citato Protocollo d'Intesa del 7 agosto 2014, è stato costituito un gruppo di lavoro congiunto tra il Ministero della

Difesa, Roma Capitale e Agenzia del Demanio “per individuare percorsi condivisi di valorizzazione o di miglior utilizzo degli immobili del Ministero della Difesa nel Comune di Roma Capitale”;

Che il Protocollo stabilisce, nell’ambito delle rispettive attribuzioni e ferma l’adozione dei provvedimenti di competenza dei rispettivi Organi deliberanti – Ministero della Difesa, Demanio, Roma Capitale – gli obiettivi da perseguire;

Che, nello specifico, per Roma Capitale gli obiettivi consistono “nell’orientare, in modo condiviso con gli altri Soggetti pubblici interessati, gli interventi di rigenerazione urbana che interessano gli immobili in questione al conseguimento di utilità collettive, per la città e per i Municipi nei quali ricadono le strutture, sia mediante l’attribuzione di nuove destinazioni d’uso pubbliche e private (quali ad esempio servizi pubblici di rango urbano e di quartiere, spazi verdi, alloggi sociali, spazi per nuove attività produttive, infrastrutture per la mobilità) sia attraverso l’impiego degli oneri, ordinari e straordinari, derivanti dalla valorizzazione immobiliare, ai sensi della legge n. 122/2010 e della normativa vigente”;

Che, per la Caserma Ulivelli, tali obiettivi possono essere raggiunti attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili d’interesse storico (Forte Trionfale e Hangar), da destinare prevalentemente ad attrezzature pubbliche (tra le quali, in particolare, la sede del Municipio XIV) e mediante la trasformazione di alcune aree marginali da destinare al completamento del tessuto residenziale;

Che, in ragione di tali obiettivi, il gruppo di lavoro ha predisposto l’ipotesi di valorizzazione “Ricostruzione dello stato di fatto e prime ipotesi di assetto” relativa al “Forte Trionfale – Caserma Ulivelli”, Via Trionfale, 7400, trasmessa con nota prot. n. QI/164163 del 28 ottobre 2014 al Ministero della Difesa ed all’Agenzia del Demanio al fine di far pervenire il relativo assenso a procedere per gli ulteriori adempimenti;

Che il Ministero della Difesa Task-Force per la valorizzazione e dismissione degli immobili ha trasmesso la comunicazione M\_D GUDC 0042331 31 ottobre 2014 con il parere favorevole della Difesa a procedere;

Che l’Agenzia del Demanio – Direzione Centrale Gestione Patrimonio Immobiliare dello Stato – Valorizzazioni, Vendite e Progetti Speciali – Valorizzazione ha trasmesso la comunicazione prot. n. 2014/28489/DGPS del 6 novembre 2014, nella quale ritiene di poter condividere l’ipotesi di trasformazione prospettata;

Che, con riferimento al Piano Regolatore Generale vigente – elaborato prescrittivo “3\* Sistemi e Regole 1:10.000 – Individuazione delle modifiche e integrazioni – versione approvata” - foglio 10, l’area della Caserma Ulivelli è interessata dalle componenti:

- parte a “Servizi pubblici di livello urbano” del Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture, disciplinata dagli artt. 83 e 84 delle NTA;
- parte a “Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale” del Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture, disciplinata dagli artt. 83 e 85 delle NTA;
- parte a “Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)” del Sistema insediativo della Città Consolidata, disciplinata dagli artt. 44, 45 e 46 delle NTA;

Che l’elaborato gestionale del PRG denominato G1. Carta per la Qualità 1:10.000 – G1\_foglio 10 – classifica la sola area del Forte Trionfale come “Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto singolare (FO\_Forte)” e inserita nel perimetro delle “Preesistenze archeologico monumentali”;

Che il Forte Trionfale, con Decreto del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali del 23 novembre 2007, è stato dichiarato “di interesse particolarmente importante e pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella normativa vigente”, ai sensi dell’art. 10, comma 1, D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.;

Che, inoltre, l'immobile denominato Hangar, con Decreto del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo del 19 maggio 2014, è stato dichiarato "di interesse particolarmente importante e pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella normativa vigente", ai sensi dell'art. 10, comma 1, D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.;

Considerato che l'art. 27 della legge n. 457/1978 prevede che i Comuni possano individuare, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, le zone ove, per le condizioni di degrado, si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso;

Che nell'ambito delle zone di recupero possono altresì essere individuati gli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree per i quali la trasformazione urbanistica-edilizia è subordinata alla formazione dei Piani di Recupero;

Che, pertanto, il Piano di Recupero, previsto dalla legge n. 457/1978, appare strumento amministrativamente idoneo a perseguire gli obiettivi sopra indicati;

Che il citato Piano di Recupero, da redigere ai sensi dell'art. 28 della L. n. 457/1978, in variante al PRG vigente, dovrà recepire gli indirizzi di seguito formulati, conformandosi ai parametri urbanistici ivi declinati per la redazione dello strumento esecutivo in questione;

Che, di conseguenza, il Piano di Recupero deve prevedere:

- a) il recupero e rifunzionalizzazione del complesso costituito dal Forte Trionfale, dagli edifici annessi e dall'Hangar, da destinare a servizi pubblici nonché, dall'edificio denominato "Caponiera di Gola" ed immobili adiacenti, da destinare a pubblici esercizi e altri servizi (CU/m);
- b) la trasformazione dei Comparti fondiari, alienabili a privati, indicati con i numeri Sub 1, 2 e 3, all'interno dei quali realizzare una Superficie utile lorda complessiva (S.U.L.) non superiore a 8.200 mq con le seguenti destinazioni:

	S.U.L. mq	Categorie d'intervento (art. 9 NTA)	Destinazioni d'uso (art. 6 NTA del PRG vigente)
Sub 1	5.000	Demolizione e ricostruzione con aumento di S.U.L. e di Vft/Nuova costruzione	Abitative/Servizi (CU/b e CU/m)
Sub 2	1.800	Demolizione e ricostruzione con aumento di S.U.L. e di Vft/Nuova costruzione	Abitative/Servizi (CU/b e CU/m)
Sub 3	1.400	Nuova costruzione	Abitative/Servizi (CU/b e CU/m)

- c) mantenimento degli edifici esistenti, con possibilità di interventi di categoria ristrutturazione edilizia RE1 (ai sensi dell'art. 9, comma 5, delle NTA del PRG vigente);
- d) la cessione gratuita a Roma Capitale, restando fermi tutti gli obblighi di legge, delle aree destinate ad attrezzature pubbliche di quartiere (VSL e parcheggi), per non meno di 4.811 mq. per soddisfare la dotazione di standard urbanistici riguardanti le funzioni aggiuntive previste nei Comparti fondiari, alienabili a privati, indicati con i numeri Sub 1, 2 e 3;

Che il Piano di Recupero dovrà disciplinare attraverso apposita Convenzione urbanistica le modalità di cessione delle aree e la tempistica per l'esecuzione delle opere pubbliche;

Che l'adozione del Piano di Recupero, in variante al PRG vigente, deve essere preceduta:

- dall'assunzione di un impegno formale da parte dell'Agenzia del Demanio alla cessione a Roma Capitale degli immobili d'interesse storico (Forte Trionfale e Hangar);
- dalla definizione del contributo straordinario di urbanizzazione ai sensi della legge n. 122/2010 dell'art. 20 delle NTA del PRG vigente;

Che, pertanto, sulla base di quanto precede, è stata elaborata la perimetrazione ai sensi degli artt. 27 e 28 della legge n. 457/1978 da assoggettare alla formazione del Piano di Recupero così come indicato e normato nell'Elaborato prescrittivo 1 "Perimetrazione ai sensi dell'art. 27 L. n. 457/1978 e relativa scheda tecnica", parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Preso atto che in data 19 novembre 2014 il Dirigente della U.O. Riqualficazione di ambito urbano e riuso del patrimonio pubblico 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: M. Geusa";

Che, in data 19 novembre 2014 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato – ai sensi e per gli effetti 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. Fatello;

Che in data 19 novembre 2014 il Vice Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole di regolarità contabile della proposta di deliberazione 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 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Che la proposta, in data 3 dicembre 2014, è stata trasmessa al Municipio XIV, per l'espressione del parere da parte del relativo Consiglio;

Che il Consiglio del Municipio XIV ha espresso parere favorevole con le seguenti osservazioni:

1. si ritiene opportuno prevedere un processo di partecipazione e consultazione con la cittadinanza che consti di tempi congrui, anche alla luce dell'esperienza fatta in occasione della Conferenza Urbanistica Municipale;
2. per ciò che concerne il Piano di Recupero Urbano, prevedere spazi al fine di valorizzare l'arte, la musica, la memoria, le attività artigianali, le esperienze associazionistiche, i nuovi lavori e il lavoro in comune, e le ulteriori potenzialità del territorio e della città;

3. si ritiene opportuno dare particolare attenzione al recupero e la valorizzazione dell'Hangar, già rimessa per dirigibili e successivamente adibito a magazzino, oggi bene tutelato;
4. per ciò che concerne le previsioni già contenute nella deliberazione, e in particolare per quanto riguarda i comparti fondiari si ritiene opportuno avviare una verifica circa il trasferimento in tutto o in parte delle nuove cubature previste nel comparto fondiario sub 2 all'interno del comparto fondiario sub 1 al fine di favorire una migliore integrazione con le aree verdi circostanti. In suddetta valutazione dovrà essere considerata preminente la necessità di tutelare il valore urbanistico, architettonico e ambientale dell'area interessata dal comparto fondiario sub 1, e in particolare assicurarsi che sia garantita una fascia di rispetto a tutela dell'Hangar che insiste nella stessa area del perimetro in cui si prevedono le nuove cubature di cui al comparto fondiario sub 1;
5. si ritiene opportuno altresì verificare la possibilità, attorno al perimetro dell'intervento di recupero, di attuare dei cosiddetti "Ambiti di Attenzione" da portare avanti parallelamente all'iter del Piano di Recupero Urbano, al fine di prevedere gli opportuni interventi sul sistema di viabilità locale, prevedere la realizzazione di ulteriori ingressi e collegamenti ciclopedonali, procedere ad un migliore inserimento nel realizzato urbano circostante;

Che la Giunta Capitolina, nella seduta del 6 marzo 2015, in merito alle osservazioni formulate dal Municipio, ha rappresentato quanto segue:

- l'osservazione di cui al punto 1. viene accolta in quanto si condivide l'opportunità di prevedere un processo di partecipazione e consultazione con la cittadinanza e si assicurano tempi congrui ed occasioni di incontro, in aggiunta a quelli già fissati dal "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" (D.C.C. – n. 57/2006);
- le osservazioni e le raccomandazioni di cui ai punti 2, 3, 4 e 5 potranno trovare accoglimento in sede di redazione del Piano di Recupero ed essere oggetto di ulteriore approfondimento nel corso degli incontri pubblici di partecipazione;

Che la Commissione VIII, nella seduta del 4 febbraio 2015, ha espresso parere favorevole a maggioranza;

Visti gli artt. 27 e 28 della legge n. 457 del 1978;

Vista la deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio del 2008;

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Visto il D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42;

Vista la comunicazione M\_D GUDC 0042331 31 ottobre 2014 del Ministero della Difesa Task-Force per la valorizzazione e dismissione degli immobili;

Vista la comunicazione prot. n. 2014/28489/DGPS del 6 novembre 2014 dell'Agenzia del Demanio – Direzione Centrale Gestione Patrimonio Immobiliare dello Stato – Valorizzazioni, Vendite e Progetti Speciali – Valorizzazione;

Vista la Relazione Tecnica d'Ufficio allegata;

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

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

- 1) di individuare ai sensi degli artt. 27 e 28 della legge n. 457/1978 l'ambito della Caserma Ulivelli, Via Trionfale, 7400, quale Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente da assoggettare a formazione del Piano di Recupero di iniziativa pubblica in variante al PRG vigente così come indicato e normato nell'Elaborato prescrittivo 1 "Perimetrazione ai sensi dell'art. 27 L. n. 457/1978 e relativa scheda tecnica", parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di formulare, ai fini della successiva redazione del Piano di Recupero di cui punto 1, in variante al PRG vigente, i seguenti indirizzi, contenenti i parametri urbanistici/dimensionali cui conformare il suddetto strumento attuativo:
  - a) il recupero e rifunzionalizzazione del complesso costituito dal Forte Trionfale, dagli edifici annessi e dall'Hangar, da destinare a servizi pubblici nonché, dall'edificio denominato "Caponiera di Gola" ed immobili adiacenti, da destinare a pubblici esercizi e altri servizi (CU/m);
  - b) la trasformazione dei Comparti fondiari, alienabili a privati, indicato con i numeri Sub 1, 2 e 3, all'interno dei quali realizzare una Superficie utile lorda complessiva (S.U.L.) non superiore a 8.200 mq con le seguenti destinazioni:

	S.U.L. mq	Categorie d'intervento (art. 9 NTA)	Destinazioni d'uso (art. 6 NTA del PRG vigente)
Sub 1	5.000	Demolizione e ricostruzione con aumento di S.U.L. e di Vft/Nuova costruzione	Abitative/Servizi (CU/b e CU/m)
Sub 2	1.800	Demolizione e ricostruzione con aumento di S.U.L. e di Vft/Nuova costruzione	Abitative/Servizi (CU/b e CU/m)
Sub 3	1.400	Nuova costruzione	Abitative/Servizi (CU/b e CU/m)

- c) mantenimento degli edifici esistenti, con possibilità di interventi di categoria ristrutturazione edilizia RE1 (ai sensi dell'art. 9, comma 5, delle NTA del PRG vigente).  
Dovrà essere prevista, inoltre, restando fermi tutti gli obblighi di legge, la cessione gratuita a Roma Capitale delle aree destinate ad attrezzature pubbliche di quartiere (VSL e parcheggi), per non meno di 4.811 mq, per soddisfare la dotazione di standard urbanistici riguardanti le funzioni aggiuntive previste nei Comparti fondiari alienabili a privati, indicati con i numeri Sub 1, 2 e 3;
- 3) di subordinare l'adozione del Piano di Recupero, in variante al PRG vigente:
  - all'assunzione di un impegno formale da parte dell'Agenzia del Demanio alla cessione a Roma Capitale degli immobili d'interesse storico (Forte Trionfale e Hangar);
  - alla definizione del contributo straordinario di urbanizzazione ai sensi della legge n. 122/2010 dell'art. 20 delle NTA del PRG vigente;
- 4) di prevedere un processo di partecipazione e consultazione con la cittadinanza con tempi congrui in aggiunta a quelli già fissati dal "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" (deliberazione Consiglio Comunale n. 57/2006).
- 5) di fissare, pena la decadenza di quanto disposto dalla presente deliberazione, il termine di presentazione del Piano di Recupero, esteso all'intero compendio individuato ai sensi dell'art. 27 della L. n. 457/1978 di cui al punto 1), entro due anni dalla data di approvazione del presente provvedimento.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, la Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 25 voti favorevoli, 6 contrari e l'astensione dei Consiglieri Cantiani e Dinoi.

Hanno votato a favore i Consiglieri Azuni, Baglio, Battaglia E., Battaglia I., Caprari, Celli, Corsetti, D'Ausilio, Ferrari, Giansanti, Magi, Marino, Nanni, Palumbo, Panecaldo, Paris G., Paris R., Peciola, Pedetti, Piccolo, Policastro, Proietti Cesaretti, Stampete, Tempesta e Tiburzi.

Hanno votato contro i Consiglieri Frongia, Ghera, Mennuni, Raggi, Stefano e Tredicine.

La presente deliberazione assume il n. 27.

(O M I S S I S)

LA PRESIDENTE  
V. BAGLIO

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 **28 maggio 2015**.

*Dal Campidoglio, lì .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....