



## Deliberazione n. 10

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

Anno 2017

VERBALE N. 13

Seduta Pubblica del 7 marzo 2017

Presidenza: DE VITO – STEFÀNO

L'anno duemiladiciassette, il giorno di martedì sette del mese di marzo, alle ore 14,35, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 14 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Segretario Generale, dott. Pietro Paolo MILETI.

Assume la presidenza dell'Assemblea Capitolina il Vice Presidente Enrico STEFÀNO il quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 15,45 – assume le funzioni di Segreteria il Vice Segretario Generale, dott.ssa Mariarosa TURCHI. Il Presidente dispone che si proceda, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento, all'appello dei Consiglieri.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 36 Consiglieri:

Agnello Alessandra, Angelucci Nello, Baglio Valeria, Bernabei Annalisa, Bordoni Davide, Calabrese Pietro, Catini Maria Agnese, Celli Svetlana, Coia Andrea, Cozzoli Poli Ignazio, De Priamo Andrea, Di Palma Roberto, Diario Angelo, Donati Simona, Ferrara Paolo, Ficcardi Simona, Figliomeni Francesco, Ghera Fabrizio, Giachetti Roberto, Grancio Cristina, Guadagno Eleonora, Guerrini Gemma, Iorio Donatella, Mariani Alisia, Montella Monica, Onorato Alessandro, Pacetti Giuliano, Paciocco Cristiana, Penna Carola, Politi Maurizio, Stefano Enrico, Sturni Angelo, Terranova Marco, Tranchina Fabio, Vivarelli Valentina e Zotta Teresa Maria.

Assenti l'on. Sindaca Virginia Raggi e i seguenti Consiglieri:

Corsetti Orlando, De Vito Marcello, Di Biase Michela, Diaco Daniele, Fassina Stefano, Marchini Alfio, Meloni Giorgia, Mussolini Rachele, Palumbo Marco, Pelonzi Antongiulio, Piccolo Ilaria e Seccia Sara.

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

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, l'Assessore Mazzillo Andrea.

(O M I S S I S)

A questo punto il Presidente Marcello DE VITO assume la Presidenza dell'Assemblea.

(O M I S S I S)

7<sup>a</sup> Proposta (Dec. G.C. del 13 gennaio 2017 n. 2)

**Adozione del Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva: n. 12.10 - "Via Ardeatina - Villa Balbotti" in variante al P.R.G., ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 2 luglio 1987 n. 36 e ss.mm.ii.**

Premesso che con memoria di Giunta Comunale del 16 aprile 1996, dopo la “perimetrazione”, effettuata a metà degli anni settanta, delle zone “O” di P.R.G., l’Amministrazione Comunale ha affrontato il fenomeno dell’abusivismo sul territorio comunale, al fine di attivare una nuova “manovra” di recupero urbanistico;

Che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 29 maggio 1997, relativa all’adozione della Variante Generale denominata “Piano delle Certezze”, sono stati individuati i primi 55 “nuclei abusivi non perimetrati”, sorti in contrasto con gli strumenti urbanistici, c.d. “toponimi”;

Che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 176 del 9 novembre 2000 di controdeduzione alle osservazioni presentate avverso il “Piano delle Certezze”, i suddetti “nuclei di edilizia ex abusiva”, sono stati incrementati fino a raggiungere complessivamente le 80 unità;

Che, con deliberazione di Giunta Comunale n. 263 del 27 gennaio 2001, è stato approvato l’Avviso Pubblico per la formazione dei piani per il recupero urbanistico dei nuclei abusivi i cui “perimetri preliminari” sono individuati nell’Allegato grafico denominato “C” della stessa deliberazione;

Che, in sede di esame del “Piano delle Certezze”, il competente Comitato Tecnico Regionale per il Territorio, nell’adunanza del 23 gennaio 2003, ha espresso specifico parere (inoltrato alla scrivente Amministrazione, per la formulazione delle conseguenti controdeduzioni, con nota protocollo Regione Lazio n. 56391 del 14 aprile 2003) e in particolare per quanto riguarda i “toponimi”, ha condiviso il meccanismo partecipativo adottato dall’Amministrazione Comunale per la soluzione urbanistica dei relativi insediamenti; ha sottolineato, altresì, la necessità che nella predisposizione dei piani attuativi fossero tenuti in considerazione l’incremento dei servizi e del verde attrezzato, l’accessibilità e la caratterizzazione degli spazi pubblici e la qualificazione edilizia, ed ha prescritto che il Comune provvedesse ad apportare idonee varianti urbanistiche ai suddetti nuclei privi di specifica perimetrazione;

Che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, di adozione del nuovo Piano Regolatore Generale, all’art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione e negli elaborati prescrittivi “Sistemi e Regole”, sono stati individuati, con apposito perimetro e colorazione, i “nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare”, confermando sostanzialmente i perimetri preliminari dei nuclei dell’Avviso Pubblico della deliberazione di Giunta Comunale n. 263/2001, costituendo perimetrazione anche ai sensi della L.R. n. 28/1980;

Che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 26 gennaio 2004, di controdeduzioni al parere del Comitato Regionale per il Territorio in merito alla variante al P.R.G. vigente denominata “Piano delle Certezze”, l’Amministrazione Comunale, per quanto riguarda i “toponimi”, ha confermato l’intenzione di continuare il processo di recupero urbanistico, privilegiando la pianificazione di iniziativa privata; in tale sede, il

Consiglio Comunale ha inoltre approvato all'unanimità l'Ordine del Giorno n. 8 che ha impegnato il Sindaco e la Giunta a rilanciare la manovra complessiva di recupero urbanistico con l'avvio del maggior numero di Piani Particolareggiati e ad attivare, a tale scopo, tutte le procedure previste dalla normativa di legge in materia urbanistica;

Che, pertanto al fine di pervenire al recupero urbanistico di tali aree, con deliberazione n. 189 del 2 agosto 2005 il Consiglio Comunale ha approvato lo schema Procedimentale, così come modificato dalla deliberazione di Giunta Regione Lazio n. 114 del 14 febbraio 2005, tra l'Amministrazione Comunale e la Regione Lazio relativo alla procedura di formazione dei Piani di recupero urbanistico ed ha inoltre:

- approvato n. 41 proposte preliminari (relative a 45 nuclei, autorizzando i Consorzi a predisporre e presentare i “Piani di Recupero Urbanistico definitivi”);
- invitato i Consorzi (che avevano presentato proposte incomplete o non coerenti con l'Avviso Pubblico, relative a 16 nuclei), a presentare le proposte di “Piani preliminari” complete;
- disposto, per i restanti 10 nuclei non interessati da proposte private, che si procedesse alla Pianificazione esecutiva di iniziativa pubblica;

Che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 del 21/22 marzo 2006, di controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, sono state controdedotte n. 1.499 osservazioni, riguardanti i “toponimi” di cui n. 985 aventi ad oggetto richieste di ampliamento dei perimetri di nuclei già previsti nel N.P.R.G., n. 429 riguardanti richieste di perimetrazione di nuovi nuclei e n. 85 hanno riguardato richieste di varia natura;

Che, ad esito dell'istruttoria, sono state ritenute accoglibili le richieste ricadenti all'interno dei perimetri dei Piani relative a 45 nuclei approvati con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 189/2005; in generale, sono state accolte per tutti i nuclei, le richieste di inserimento di aree già edificate adiacenti ai perimetri originari, o ad aree edificate a loro volta adiacenti ai perimetri; per tutti i nuclei, che si presentavano con una proposta preliminare incompleta, si è ritenuto invece di rinviare la scelta di inserimento di aree libere, nella fase di attuazione al fine di poter meglio verificare in quella sede l'effettiva necessità di aree a standard e di completamento e le relazioni con il nucleo previsto; infine in risposta alle richieste di individuazione di nuovi nuclei, l'Amministrazione ha previsto di “verificare i caratteri di densità, accessibilità, morfologia dei tessuti che rendono identificabili le aree come nuclei urbani da recuperare, in coerenza con i criteri definiti nel Piano delle Certezze”;

Che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 di approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale, sono anche stati approvati i “nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare”, definiti all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione, inseriti all'interno del Sistema Insediativo della “Città da ristrutturare” e classificati, all'art. 107 delle Norme Tecniche di Attuazione, come zone territoriali omogenee di tipo B – Completamento di cui al D.M. n. 1444/1968;

Che il Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con D.G.R.L. n. 556/2007 come modificata ed integrata dalla D.G.R.L. n. 1025/2007, pubblicato sul B.U.R.L. n. 6 del 14 febbraio 2008, ha accolto solo parzialmente, nelle tavole D e negli allegati 3G/3HA/3HB, le proposte di modifica avanzate dal Comune di Roma ai Piani Territoriali Paesistici vigenti, riguardanti i nuclei di edilizia ex abusiva, ed ha al tempo stesso riportato, in maniera riduttiva, le relative aree urbanizzate, rispetto a quelle dei nuclei individuati nel Nuovo Piano Regolatore Generale approvato;

Che, con deliberazione n. 32 del 29 luglio 2008, il Consiglio Comunale ha ratificato la Relazione istruttoria relativa alle osservazioni presentate al Piano Territoriale

Paesistico Regionale dai soggetti interessati e formulato le proprie osservazioni, ai sensi dell'art. 23 L.R. n. 24/1998;

Che, poiché il percorso tecnico-amministrativo seguito dai “toponimi” non si è concluso con l'approvazione del Nuovo P.R.G. ancorché esso abbia definito i perimetri dei nuclei, al fine di individuare con chiarezza le modalità per la redazione, approvazione nonché attuazione della pianificazione esecutiva dei nuclei di edilizia ex abusiva, con deliberazione n. 122 del 21 dicembre 2009 il Consiglio Comunale, ha approvato gli “Indirizzi per il recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva: modalità per la formazione, l'approvazione e l'attuazione della Pianificazione esecutiva”;

Che nelle “Linee Guida” approvate con la suddetta deliberazione di Consiglio Comunale n. 122/2009, risultano di particolare rilevanza i seguenti principi fondamentali:

- “l'autorecupero dei quartieri”, promuovendo la partecipazione diretta dei cittadini, riuniti in Consorzi ed Associazioni di autorecupero, attraverso misure incentivanti per coloro che, in qualità di “soggetti proponenti” (ovverosia con la rappresentatività prescritta), presentino il Piano Esecutivo relativo al proprio nucleo;
- “l'autosostenibilità economica” dell'intero Piano Esecutivo (almeno per quanto riguarda il completamento delle Opere di Urbanizzazione Primaria), da conseguire mediante l'introduzione di alcuni parametri da rispettare, al fine di ottimizzare i servizi, le risorse e l'uso del territorio;
- “la variazione del contributo straordinario” correlata alle cessioni delle aree pubbliche per una più equa perequazione che ha reso conveniente le cessioni ed evitato la frammentazione di tali aree pubbliche;

Che con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 122/2009, è stato altresì determinato il termine finale del 30 giugno 2010 (prorogato con deliberazione di Giunta Comunale n. 276/2010 al 31 dicembre 2010, e successivamente con deliberazione di Assemblea Capitolina n. 5/2011 al 15 febbraio 2011), per la presentazione da parte dei privati, dei Piani Esecutivi per il recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva, individuati e redatti secondo le “Linee Guida”; termine successivamente prorogato, per difficoltà operative incontrate dai Consorzi, valutate come fondate dall'Amministrazione;

Che nel termine ultimo del 15 febbraio 2011 sono stati consegnati i previsti elaborati progettuali relativi a n. 58 Piani Esecutivi corrispondenti a n. 60 dei n. 71 “nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare” previsti nel P.R.G., approvato, e in particolare per il nucleo in oggetto sono state presentate due proposte progettuali dai seguenti soggetti privati:

- la prima proposta presentata dal Consorzio “Paglian Casale – Certosa”, con nota prot. n. 18117 del 9 settembre 2010 e successivamente integrata con nota prot. n. 26786 del 31 dicembre 2010 e nota prot. n. 2087 del 3 febbraio 2011;
- la seconda proposta, presentata dal Consorzio “dei Proprietari dei fondi liberi, a completamento ed altri Certosa Paglian Casale” con nota prot. n. 18148 del 9 settembre 2010 e successivamente integrata con nota prot. n. 2835 del 14 febbraio 2011;

Che, ad esito dell'esame approfondito delle suddette proposte di sollecitazione privata, composte dalla documentazione grafica e scritta prevista ai sensi delle Linee Guida approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 122/2009, l'Ufficio procedente ha ritenuto necessario modificare gli elaborati Tav. 5 – Zonizzazione su Base Catastale delle stesse;

Che lo stesso Ufficio, con nota prot. n. 16750 del 27 luglio 2011, ha richiesto al Consorzio “dei Proprietari dei Fondi Liberi, a Completamento ed Altri Certosa Paglian Casale” e con nota prot. n. 16754 del 27 luglio 2011, al Consorzio “Paglian Casale

Certosa”, tutta la documentazione e gli elaborati previsti nelle suddette “Linee guida” opportunamente adeguati alle modifiche e/o integrazioni già apportate alla Tavola n. 5 – Zonizzazione su Base Catastale;

Che, il Consorzio “Paglian Casale Certosa” e il Consorzio “dei Proprietari dei Fondi Liberi, a Completamento ed Altri Certosa Paglian Casale”, come opportunamente sollecitato dall’Amministrazione, hanno presentato un’unica proposta progettuale acquisita con prot. n. 26425 del 20 dicembre 2012 e successivamente integrata con prot. n. 993 del 7 gennaio 2013 adeguata alle modifiche e/o integrazioni già apportate all’elaborato Tav. n. 5 – Zonizzazione su Base Catastale delle sopra indicate singole proposte;

Che in data 25 febbraio 2013 è stato pubblicato, sul quotidiano Corriere della Sera, presso l’Albo Pretorio capitolino e sul sito istituzionale di Roma Capitale, l’Avviso di avvio del procedimento di adozione del Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva in oggetto e della procedura espropriativa ai sensi della legge nei confronti dei proprietari delle aree interessate dalle OO.PP. previste dal piano, nonché nei confronti di proprietari di aree ricadenti nei comparti edificatori soggetti a convenzione, secondo il combinato disposto dell’art. 11 del D.P.R. n. 327/2001 e degli artt. 7 e 8 della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.;

Che con prot. n. 43175 del 23 aprile 2013, è stata presentata ulteriore documentazione ed elaborati opportunamente adeguati alle modifiche richieste dall’Ufficio, le cui variazioni non hanno riguardato le particelle soggette a vincolo espropriativo ed oggetto di specifica pubblicazione ai sensi del D.P.R. n. 327/2001;

Che con nota prot. n. 43175 del 23 aprile 2013, è stata consegnata la documentazione relativa alla titolarità di Soggetto Proponente ai sensi dell’art. 3 delle più volte citate Linee Guida e in particolare le dichiarazioni sostitutive dell’atto di notorietà, ai sensi dell’art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, sottoscritte dal Presidente del Consorzio “dei Proprietari dei Fondi Liberi a Completamento, ed Altri in Certosa Paglian Casale”, Francesco Arona, attestante il conferimento del mandato per l’elaborazione e la presentazione del Piano Esecutivo a Roma Capitale, da parte del 22,595% dei proprietari dei lotti ricadenti all’interno del Piano Esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.10, dal Presidente dell’Associazione Consortile “Paglian Casale”, Cesidio Eramo, attestante il conferimento del mandato per l’elaborazione e la presentazione del Piano Esecutivo a Roma Capitale, da parte del 69,195% dei proprietari dei lotti ricadenti all’interno del Piano Esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.10; e dal tecnico incaricato Vincenzo Ambrosiano, attestante il conferimento del mandato per l’elaborazione e la presentazione del Piano Esecutivo a Roma Capitale, da parte del 91,79% dei proprietari dei lotti ricadenti all’interno del Piano Esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.10;

Che, conseguentemente, al fine di permettere la formulazione delle osservazioni da parte degli interessati entro i termini previsti, sono stati depositati, presso la U.O. Città Periferica, del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, gli atti relativi al presente provvedimento;

Che, nei prescritti termini, è pervenuta n. 1 osservazione il cui contenuto e la relativa controdeduzione viene di seguito riportata:

Osservazione n. 1 Protocollo n. 31442	PRESENTATORE: Veronica Ceccacci TITOLO: Proprietaria	Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare 12.10 – “Via Ardeatina
--	---	---

del 25 marzo 2013	Foglio 1183	Partt. 14 – 195 – 459	– Villa Balbotti”
Contenuto dell’osservazione: l’osservante proprietaria della particella 459 su cui insiste un portico confinante con Via Cusano Mutri, evidenzia che, per una parte della stessa, è stata prevista una sezione stradale di tipo B (ml. 10,50); pertanto, al fine di non compromettere il proprio manufatto, chiede che venga previsto per il suddetto tratto di strada, fino all’incrocio con Via Angri, una sezione stradale tipo A (ml. 8,00).			
Controdeduzione all’osservazione: si evidenzia che la sezione stradale prevista negli elaborati di progetto per il suddetto tratto di Via Cusano Mutri è tipo A (ml. 8,00) e che erroneamente è stata riportata come di tipo B nell’elaborato oggetto di pubblicazione, tav. 7 sedi viarie e parcheggi pubblici; pertanto nell’elaborato 7 di cui sopra, allegato alla presente deliberazione, è oggi correttamente riportata la sezione stradale di tipo A.			

Che la rettifica apportata con l’accoglimento dell’osservazione sopra descritta non ha comportato l’individuazione di nuove particelle oggetto di vincolo preordinato all’esproprio né tantomeno ha compromesso, a fini della sostenibilità del Piano Esecutivo, il rispetto dei parametri individuati nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 122/2009;

Che con nota prot. n. 12304 del 5 febbraio 2013 è stato trasmesso, per il parere di competenza, alla Regione Lazio, Dipartimento Istituzionale e Territorio, Direzione Regionale Ambiente, Area Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali, Servizio Geologico e Sismico Regionale, l’elaborato Tav. 4 – Relazione Geologica – Vegetazionale; il parere sarà comunque acquisito prima della deliberazione di controdeduzioni alle osservazioni e/o opposizioni che perverranno avverso la presente deliberazione di adozione del Piano Esecutivo in oggetto;

Che con nota prot. n. 50329 del 14 maggio 2013, è stata trasmessa alla Regione Lazio, Dipartimento Istituzionale e Territorio, Direzione Regionale Ambiente, Area Valutazione Impatto Ambientale e Valutazione Ambientale Strategica, la documentazione necessaria per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., che sarà perfezionata comunque prima della deliberazione di controdeduzioni alle osservazioni e/o opposizioni che perverranno avverso la deliberazione di adozione del Piano Esecutivo in oggetto;

Che con nota prot. n. 57715 del 3 giugno 2013 è stata trasmessa al “Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio” ed al “Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma”, per il parere di competenza, la documentazione relativa al Piano Esecutivo in quanto lo stesso rientra all’interno della perimetrazione oggetto, ai sensi dell’art. 136 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico avvenuta con D.M. Beni Culturali del 25 gennaio 2010, e riguardante l’Ambito meridionale dell’Agro Romano compreso tra le Vie Laurentina e Ardeatina del Comune di Roma. Il parere sarà comunque acquisito prima della deliberazione di controdeduzioni alle osservazioni e/o opposizioni che perverranno avverso la deliberazione di adozione del Piano Esecutivo in oggetto;

Che con prot. n. 81799 del 29 maggio 2014, il suddetto Soggetto Proponente, ha presentato ulteriore documentazione ed elaborati opportunamente adeguati alle modifiche richieste dall’Ufficio le cui variazioni non hanno riguardato le previste particelle soggette a vincolo espropriativo ed oggetto di specifica pubblicazione ai sensi del D.P.R. n. 327/2001;

Che con prot. n. 170002 del 6 novembre 2014, è stato nuovamente presentato l’elaborato 12.6 – Studio di Inserimento Paesistico S.I.P. opportunamente aggiornato alle

modifiche richieste con nota prot. n. 78314 del 29 luglio 2013 dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, le cui variazioni non hanno riguardato le particelle soggette a vincolo espropriativo ed oggetto di specifica pubblicazione ai sensi del D.P.R. n. 327/2001;

Che le specifiche finalità ed i parametri urbanistici dell'intervento sono descritte nella Relazione d'Ufficio e nell'elaborato a Tav. 9 – Relazione Tecnica del Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.10 – “Via Ardeatina – Villa Balbotti” allegati al presente provvedimento, quale parte integrante;

Che, per quanto riguarda le previsioni di spesa contenute nell'Allegato elaborato Tav. 10 – Relazione di previsione di massima delle Spese, le stesse hanno valore indicativo, non essendo il Piano corredato, in questa fase, di progetti sufficientemente avanzati per una più precisa definizione dei costi ed essendo ancora non precisamente definito il quadro delle entrate presumibili, come meglio precisato nella relazione di cui sopra, allegata quale parte integrante;

Che tali previsioni, evidenziano comunque, la completa copertura finanziaria dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, così come previsto all'art. 13 delle Linee guida, verificandosi inoltre un avanzo che potrà essere utilizzato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;

Che il rapporto tra il totale dei costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare e la superficie del Piano Esecutivo, risulta di circa Euro/ha 240.674, e dunque inferiore al parametro di Euro/ha 400.000 circa, ritenuto ed individuato quale parametro massimo assentibile determinato in base ai costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare in questa tipologia di recupero urbanistico;

Che i terreni interessati dal Piano Esecutivo in oggetto non risultano interessati da gravami di Uso Civico, come, da Determinazione Dirigenziale repertorio n. QI/241/2013 del 18 febbraio 2013 – prot. n. QI/17628/2013 del 18 febbraio 2013 di Attestazione di inesistenza gravami di Usi Civici, allegata al presente provvedimento;

Che in riferimento a quanto determinato all'art. 5 e 6 delle “Linee guida” approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 122/2009, circa i “Piani esecutivi di iniziativa privata, di iniziativa pubblica su sollecitazione privata e di iniziativa pubblica” e le “Procedure e modalità di approvazione dei Piani esecutivi”, e come evidenziato nelle presenti premesse, il Piano Esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.10 – “Via Ardeatina – Villa Balbotti”, è da considerarsi di “iniziativa pubblica su sollecitazione privata” in variante sostanziale al PRG, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm.ii.;

Che la variante al P.R.G. vigente consiste:

1. nell'incremento dell'indice di edificabilità massimo consentito per le aree non edificate, rispetto a quello previsto all'art. 55 comma 3 lettera c delle NTA di P.R.G., da 0,125 mq./mq. (0,40 mc./mq.) a 0,156 mq./mq. (0,50 mc./mq.);
2. nell'ampliamento di circa ha 10,04, dell'area individuata come nucleo di edilizia ex abusiva 12.10 dal P.R.G. vigente;
3. nella modifica della destinazione urbanistica dell'area, oggetto dell'ampliamento di cui al punto precedente, da “aree agricole” a “aree fondiarie in quota parte (zona di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa; zona di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa interna ai comparti soggetti a convenzione) e in quota parte a “aree pubbliche” (servizi pubblici di quartiere; sedi viarie pubbliche, parcheggi pubblici e verde di arredo stradale; aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale interne al comparto fondiario pubblico);

Che la variante alla destinazione urbanistica di cui al punto 3 trova giustificazione nella necessità di garantire il soddisfacimento dello standard urbanistico del Piano Esecutivo in esame;

Che, il Piano Esecutivo adottato, è soggetto alle procedure di pubblicazione di cui all'art. 15 della legge n. 1150/1942, trattandosi di strumento urbanistico attuativo;

Considerato che, in data 25 novembre 2016 il Dirigente della U.O. Riqualficazione Diffusa del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, arch. Vittoria Crisostomi, ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., D.Lgs. n. 267/2000.

Il Dirigente

F.to: V. Crisostomi;

Considerato che in data 25 novembre 2016 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato – ai sensi e per gli effetti dell'art. 28, c.1, lett. i) e j) del Regolamento Uffici e Servizi – 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;

Considerato che, in data 29 novembre 2016 il Ragioniere Generale ha espresso parere che di seguito si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole di regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto.

Il Ragioniere Generale

F.to: P. Colusso”;

Preso atto 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 D.Lgs. n. 267/2000;

Che la proposta, in data 17 gennaio 2017, è stata trasmessa, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo, al Municipio IX per l'espressione del parere da parte del relativo Consiglio;

Che il Consiglio del Municipio IX, con deliberazione in atti, ha espresso parere favorevole;

Visto:

- la legge n. 1150 del 17 agosto 1942 e ss.mm.ii.;
- la legge n. 47 del 28 febbraio 1985, e ss.mm.ii.;
- la legge n. 241 del 7 agosto 1990 e ss.mm.ii.;
- la legge n. 724 del 23 dicembre 1994 e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. n. 267/2000 “Testo Unico degli Enti Locali ss.mm.ii.;
- il D.P.R. n. 380/2001 “Testo Unico dell’Edilizia” e ss.mm.ii.;
- il D.P.R. n. 327/2001 “Testo Unico Espropri” e ss.mm.ii.;
- la legge n. 326 del 24 novembre 2003 e ss.mm.ii.;
- la Legge Regionale n. 28 del 2 maggio 1980 e ss.mm.ii.;
- la Legge Regionale n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm.ii.;
- la Legge Regionale n. 24 del 6 luglio 1998 e ss.mm.ii.;
- la D.G.R.L. n. 556/2007, modificata ed integrata dalla D.G.R.L. n. 1025/2007, di adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale;



- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, di approvazione del Nuovo Piano Regolatore Generale;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 21 dicembre 2009;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 276 dell'8 settembre 2010;
- la deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 5 del 27 gennaio 2011;

Tutto quanto sopra premesso, visto e considerato;

## L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

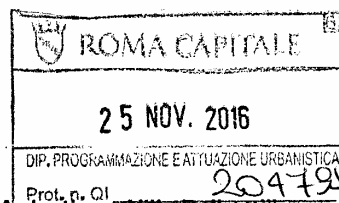
### DELIBERA

1. di controdedurre le osservazioni pervenute, a seguito della pubblicazione ai sensi dell'art. 11 D.P.R. n. 327/2001, nei termini espressi in premessa;
2. di adottare, il Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.10 – “Via Ardeatina – Villa Balbotti”, in variante al PRG vigente, ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 2 luglio 1987 n. 36 e ss.mm.ii., di cui ai sottoindicati elaborati, facenti parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

La variante al P.R.G. vigente consiste:

- nell'incremento dell'indice di edificabilità massimo consentito per le aree non edificate, rispetto a quello previsto all'art. 55 comma 3 lettera c delle NTA di P.R.G., da 0,125 mq./mq. (0,40 mc./mq.) a 0,156 mq./mq. (0,50 mc./mq.);
  - nell'ampliamento di circa ha 10,04, dell'area individuata come nucleo di edilizia ex abusiva 12.10 dal P.R.G. vigente;
  - nella modifica della destinazione urbanistica dell'area, oggetto dell'ampliamento di cui al punto precedente, da “aree agricole” a “aree fondiarie” in quota parte (zona di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa; zona di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa interna ai comparti soggetti a convenzione) e in quota parte “aree pubbliche” (servizi pubblici di quartiere; sedi viarie pubbliche, parcheggi pubblici e verde di arredo stradale; aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale interne al comparto fondiario pubblico);
3. di approvare i seguenti elaborati (Segretariato Generale prot. n. 39513 del 16 dicembre 2016), parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, con tutte le modifiche, integrazioni e specificazioni apportate rispetto alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 122/2009, al fine di rendere il Piano Esecutivo più adeguato alle peculiarità del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare di cui trattasi:
    - Relazione d'Ufficio;
    - Tav. 1 – Inquadramento territoriale, destinazioni di P.R.G. e vincoli;
    - Tav. 2 – Analisi dello stato di fatto – Consistenza Edilizia, Destinazioni d'uso ed Assetto proprietario;
    - Tav. 3 – Analisi dello Stato di Fatto – Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
    - Tav. 4 – Relazione geologica – vegetazionale;
    - Tav. 5 – Zonizzazione su Base catastale;
    - Tav. 6 – Aree con Destinazione Pubblica;
    - Tav. 7 – Sedi viarie e parcheggi pubblici;
    - Tav. 8 – Norme Tecniche di Attuazione;
    - Tav. 9 – Relazione Tecnica;

- Tav. 10 - Relazione di previsione di massima delle spese;
  - Tav. 11 - Elenco delle proprietà catastali vincolate;
  - Tav. 12.0 Sintesi dei vincoli e delle tutele;
  - Tav. 12.1 Verifica preliminare dell'esistenza di aree gravate da usi civici;
  - Tav. 12.2 Relazione sulla mobilità;
  - Tav. 12.3 Relazione previsionale di clima / impatto acustico;
  - Tav. 12.4 Verifica di assoggettabilità a V.A.S. – Rapporto preliminare;
  - Tav. 12.6 Studio di Inserimento Paesistico S.I.P.;
  - determinazione dirigenziale Repertorio n. QI/241/2013 del 18 febbraio 2013 – prot. n. QI/17628/2013 del 18 febbraio 2013 di Attestazione di inesistenza gravami di usi civici;
  - Osservazione;
4. di ritenere congruo il rapporto previsto tra il totale dei costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare e la superficie del Piano Esecutivo, corrispondente ad Euro/ha 240.674, inferiore al parametro massimo assentibile che viene stimato in Euro/ha 400.000 circa, determinato in base ai costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare in questa tipologia di recupero urbanistico.



## RELAZIONE D'UFFICIO

### Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.10 - "Via Ardeatina - Villa Balbottini"

L'Amministrazione di Roma Capitale, fin dalla metà degli anni '70, ha intrapreso un difficile percorso di recupero urbanistico delle zone periferiche connotate da un diffuso abusivismo edilizio. Queste aree spesso si configurano come interi quartieri ed è compito dell'Amministrazione di Roma Capitale ricondurli ad un livello dignitoso di vivibilità, dotandoli nel contempo dei servizi essenziali.

I "**nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare**" c.d. "**Toponimi**", sorti negli ultimi trent'anni, sono oggetto della terza manovra di recupero urbanistico della periferia, dopo quella riguardante i n. 44 nuclei di zona "F1" (operata dal P.R.G. del 1962) e quella riguardante i n. 74 nuclei di zona "O" (operata dalla Variante al P.R.G. del 1983).

Il Piano Regolatore Generale vigente, approvato nel febbraio 2008, ha individuato n. 71 "*nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare*", cioè i c.d. "*Toponimi*", definiti all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione, inseriti all'interno del Sistema Insediativo della "Città da ristrutturare" e classificati, all'art. 107 delle Norme Tecniche di Attuazione, come zone territoriali omogenee di tipo B - Completamento di cui al D.M. n. 1444/1968. Tali nuclei interessano:

<i>superficie</i>	<i>ha</i>	1.914	
<i>s.u.l. esistente</i>	<i>mq</i>	2.279.133	( 96% abitativa e 4% non abitativa)
<i>s.u.l. nuova</i>	<i>mq</i>	996.937	( 84% abitativa e 16% non abitativa)
<i>s.u.l. totale</i>	<i>mq</i>	3.276.070	( 92% abitativa e 8% non abitativa)
<i>abitanti/stanze già insediati</i>	<i>n.</i>	58.462	( 72%)
<i>abitanti/stanze da insediare</i>	<i>n.</i>	22.303	( 28%)
<i>abitanti/stanze totali</i>	<i>n.</i>	80.765	( 100%)

L'attuazione dei "*nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare*" è subordinata all'approvazione del "*piano di recupero urbanistico*" relativo a ciascun nucleo.

Le principali finalità della manovra di recupero sono:

- ristrutturare gli insediamenti esistenti al fine di ottenere organismi urbani più attrezzati funzionalmente, prevedendo le aree per i servizi necessari alla popolazione insediata ed insediabile;
- ricucire le varie zone sorte spontaneamente, connettendole con il territorio circostante in un contesto più ampio;
- migliorare la qualità urbana degli insediamenti;
- consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, attivando le risorse della piccola industria edilizia e dell'artigianato locale e creando, nel contempo, occasioni e posti di lavoro. Infatti la manovra di recupero urbanistico dei "toponimi", caratterizzata per l'estrema frammentarietà della proprietà che la potrebbe rendere poco appetibile ai grandi gruppi immobiliari, stimolerà un'economia puntiforme di tipo locale con il coinvolgimento di imprese artigiane prevalentemente a carattere familiare attivando risorse economiche che esulano dal normale circuito del credito e che potranno incidere positivamente sul PIL cittadino.

Il "recupero urbanistico" di queste aree, che potrà considerarsi concluso con l'approvazione dei piani esecutivi, permetterà ai cittadini interessati dalla manovra di realizzare o completare le proprie abitazioni e nel contempo di dotare i loro quartieri dei servizi mancanti.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 21 dicembre 2009 "*Indirizzi per il recupero urbanistico dei Nuclei di edilizia ex abusiva: modalità per la formazione, l'approvazione e l'attuazione della Pianificazione esecutiva*", sono state approvate le "Linee Guida" per la redazione dei "*piani di recupero urbanistico*" temperando il lavoro svolto sul territorio dalle associazioni e dai consorzi di autorecupero nei precedenti 15 anni con l'esigenza di accelerare l'iter di approvazione dei piani di recupero urbanistico e dare una necessaria risposta ai bisogni di riqualificazione della periferia romana.

In relazione alla rilevanza socio - economica dell'intera manovra di recupero dei "nuclei di edilizia ex abusiva", nella deliberazione C.C. 122/2009 si sono introdotti i seguenti principi che hanno "guidato" la più "giusta" pianificazione di recupero urbanistico:

- "*l'autorecupero dei quartieri*", promuovendo la partecipazione diretta dei cittadini, riuniti in Consorzi ed Associazioni di autorecupero, attraverso misure incentivanti per coloro che, in qualità di "soggetti proponenti" (ovverosia con la rappresentatività prescritta), presentino il Piano Esecutivo relativo al proprio nucleo;

- “*l'autosostenibilità economica*” dell'intero Piano Esecutivo (almeno per quanto riguarda il completamento delle Opere di Urbanizzazione Primaria), da conseguire mediante l'introduzione di alcuni parametri da rispettare, al fine di ottimizzare i servizi, le risorse e l'uso del territorio;
- “*la variazione del contributo straordinario*” correlata alle cessioni delle aree pubbliche per una più equa perequazione che ha reso conveniente le cessioni ed evitato la frammentazione di tali aree pubbliche favorendo una maggiore qualità urbanistica del piano.

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.10 - “Via Ardeatina – Villa Balbotti” ricade nel Municipio IX, ex Municipio XII, insiste su un ambito urbano nel settore Sud/Est di Roma Capitale, lungo via Ardeatina a confine con il Comune di Albano.

Il fenomeno dell'insediamento spontaneo ha generato, nell'ambito urbano in esame, la carenza di un adeguato sistema della mobilità in termini di viabilità, di trasporti pubblici e parcheggi a cui si aggiunge anche la mancanza di luoghi di aggregazione sociale e di spazi pubblici e delle indispensabili Opere di Urbanizzazione.

Il recupero dell'insediamento è quindi consistito nel configurare un organismo urbano funzionalmente idoneo ed integrato con il territorio circostante attraverso:

- la definizione di una rete viaria principale e secondaria in grado di garantire sia un valido collegamento con le infrastrutture di livello urbano, sia una buona accessibilità alle zone di concentrazione dei servizi pubblici e privati;
- l'individuazione di idonee aree per servizi, verde e parcheggi pubblici.

Il piano esecutivo in oggetto è stato redatto in coerenza con gli indirizzi precedentemente rappresentati nelle “Linee Guida” contenute nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 21 dicembre 2009 e ss.mm.ii..

Il piano esecutivo prevede il completamento dell'edificazione esistente su **aree fondiarie** ad “edificazione diretta” previo rilascio del permesso di costruire e ad “edificazione indiretta cioè nei comparti soggetti a convenzione in cui il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla cessione gratuita delle aree previste pubbliche interne al comparto stesso.

Nel Piano esecutivo sono stati previsti n. 28 comparti soggetti a convenzione che a fronte della cessione gratuita delle aree previste pubbliche al loro interno potranno concentrare la SUL spettante sulle restanti aree fondiarie. Complessivamente tali comparti rappresentano più del 46% della nuova SUL dell'intero Piano esecutivo con una cessione di aree pubbliche che rappresentano circa il 60% delle totali previste.

Il piano esecutivo prevede *aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale interne al comparto fondiario pubblico* le quali una volta acquisite dall'Amministrazione di Roma Capitale potranno essere cedute in diritto di proprietà o in diritto di superficie.

Nel Piano esecutivo è stato previsto n. 3 comparti fondiari pubblici che rappresenta circa il 8% della nuova SUL dell'intero Piano esecutivo.

La variante al P.R.G. vigente consiste:

1. nell'incremento dell'indice di edificabilità massimo consentito per le aree non edificate, rispetto a quello previsto all'art. 55 comma 3 lettera c delle NTA di P.R.G., da 0,125 mq/mq (0,40 mc/mq) a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq);
2. nell'ampliamento di circa ha 10,04, dell'area individuata come nucleo di edilizia ex abusiva 12.10 dal P.R.G. vigente;
3. nella modifica della destinazione urbanistica dell'area, oggetto dell'ampliamento di cui al punto precedente, da “*aree agricole*” a “*aree fondiarie*” in quota parte (zona di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa; zona di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa interna ai comparti soggetti a convenzione) e in quota parte a “*aree pubbliche*” (servizi pubblici di quartiere; sedi viarie pubbliche, parcheggi pubblici e verde di arredo stradale; aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale interne al comparto fondiario pubblico).

L'incremento dell'indice di edificabilità di cui sopra, che comporterà peraltro una maggiorazione del contributo straordinario dal 50% al 60% dei contributi ordinari dovuti incrementando le risorse disponibili, ha anche comportato che l'indice fondiario medio, calcolato relativamente a tutti i lotti liberi con destinazione di area fondiaria, è pari a 0,271875 mq/mq (0,87 mc/mq) superiore al minimo di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq).

Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. approvato, di circa ha 46,95 sono state aggiunte, in sede di pianificazione, aree esterne per una superficie di ha 10,04.

In particolare il piano esecutivo prevede:

<i>s.u.l. esistente</i>	mq	34.323	( 83% abitativa e 17% non abitativa)
<i>s.u.l. nuova</i>	mq	60.654	( 89% abitativa e 11% non abitativa)
<i>s.u.l. nuova comparti fondiari pubblici</i>	mq	5.172	( 90% abitativa e 10% non abitativa)
<i>s.u.l. totale</i>	mq	100.148	( 87% abitativa e 13% non abitativa)
<i>abitanti/stanze già insediati</i>	n	760	( 33%)
<i>abitanti/stanze da insediare</i>	n	1.448	( 62%)
<i>abitanti/stanze da insediare comparti fondiari pubblici</i>	n	124	( 5%)
<i>abitanti/stanze totali</i>	n	2.332	(100%)
<i>densità territoriale</i>	ab/ha	40,92	

Il piano esecutivo prevede inoltre circa 85.353 mq di strade pubbliche e verde di arredo stradale.

Le quantità di "aree pubbliche per le destinazioni abitative" interne al piano esecutivo, necessarie al soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici, sono state reperite con destinazione:

<i>verde pubblico</i>	per mq	25.060	con una dotazione di	10,68 mq/ab	rispetto al minimo di	9,50 mq/ab,
<i>servizi pubblici</i>	per mq	16.815	con una dotazione di	7,17 mq/ab	rispetto al minimo di	6,50 mq/ab,
<i>parcheggi pubblici</i>	per mq	17.410	con una dotazione di	7,42 mq/ab	rispetto al minimo di	6,00 mq/ab,
<i>per complessivi</i>	mq	59.285	con una dotazione di	25,27 mq/ab.		

Tale dotazione, non superiore a 26 mq/ab previsto come massimo dalle "Linee Guida" per evitare inopportuni ampliamenti di perimetro rispetto a quelli del P.R.G., soddisfa comunque anche tutte le eventuali SUL abitative aggiuntive (mq 8.208) che incentivano le cessioni anticipate delle aree pubbliche. Infatti gli ulteriori n. 219 abitanti/stanze che al massimo potrebbero derivare dalle SUL abitative aggiuntive, nel caso in cui fossero anticipate al primo anno dall'approvazione del piano esecutivo le sottoscrizioni degli atti d'obbligo per le cessioni o le cessioni di tutte le aree pubbliche, porterebbero ad una dotazione di 23,11 mq/ab comunque superiore al minimo di 22,00 mq/ab previsto all'art. 15 delle Linee Guida di cui alla Delibera C.C. 122/2009.

Le quantità di "aree pubbliche per le destinazioni non abitative" interne al piano esecutivo, per una superficie complessiva di mq 17.177, nel rispetto delle N.T.A. di P.R.G., sono state reperite con destinazione:

<i>parcheggi pubblici</i>	per mq	12.269	con una dotazione pari a 10 mq di parcheggi pubblici per ogni 10 mq di SUL non abitativa,
<i>verde pubblico</i>	per mq	4.908	con una dotazione pari a 4 mq di verde pubblico per ogni 10 mq di SUL non abitativa

In relazione allo stato di fatto delle Opere di Urbanizzazione, già presenti nel piano esecutivo di che trattasi, risulta che:

- la rete viaria pubblica, la rete di fognatura delle acque nere sono ancora da completare;
  - la raccolta delle acque meteoriche e la rete di illuminazione pubblica sono da realizzare
- Non sono presenti aree a parcheggio e a verde attrezzato né opere di urbanizzazione secondarie.

Le spese di massima occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (OO.UU.PP.) e secondaria (OO.UU.SS.) di seguito rappresentate, desunte dall'elaborato Tav. 10 – Relazione di previsione di massima delle spese hanno valore indicativo non essendo il Piano corredato, in questa fase, di progetti sufficientemente avanzati per una più precisa definizione dei costi ed essendo ancora non precisamente definito il quadro delle entrate presumibili, come meglio precisato nella relazione di cui sopra;

Tuttavia tali previsioni, permettono di verificare l'eventuale raggiungimento del "pareggio di bilancio" tra i costi delle opere di urbanizzazione primaria mancanti nel nucleo edilizio e le risorse a disposizione, così come previsto all'art. 13 delle Linee Guida nonchè di stimare l'eventuale finanziamento che rimane a carico dell'Amministrazione Capitolina per il completamento delle opere di urbanizzazione previste dal piano esecutivo definito attraverso i costi presunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le risorse presumibilmente disponibili.

Il totale dei costi relativi alle sole **Opere di Urbanizzazione Primaria** mancanti nel piano esecutivo risultano:

- per l'esproprio del 20% delle aree destinate alla realizzazione delle OO.UU.PP. Euro 1.989.760 circa
  - per la realizzazione delle OO.UU.PP. Euro 13.715.208 circa
- Per un totale complessivo Euro 15.704.968 circa

Il totale dei costi relativi alle **Opere di Urbanizzazione Secondaria** mancanti nel piano esecutivo risultano:

- per l'esproprio del 20% delle aree destinate alla realizzazione delle OO.UU.SS.	Euro	599.280 circa
- per la realizzazione delle OO.UU.SS.	Euro	9.230.000 circa
<i>Per un totale complessivo</i>	Euro	9.829.280 circa

Le risorse che risultano ancora disponibili:

- gli oneri UU.PP. e UU.SS. delle concessioni in sanatoria	Euro	250.000 circa
- gli oneri UU.PP. dei permessi di costruire da rilasciare per volumetrie abitative	Euro	6.922.063 circa
- gli oneri UU.SS. dei permessi di costruire da rilasciare per volumetrie abitative	Euro	5.760.226 circa
- gli oneri UU.PP. dei permessi di costruire da rilasciare per volumetrie non abitative	Euro	1.355.162 circa
- ai contributi straordinari relativi ai permessi di costruire da rilasciare	Euro	9.007.329 circa
- proventi ricavabili dall'eventuale cessione in proprietà della S.U.L. relativa alle aree fondiarie interne ai comparti fondiari pubblici	Euro	3.103.050 circa
<i>Per un totale complessivo</i>	Euro	26.397.830 circa

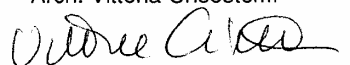
Il calcolo delle risorse che risultano ancora disponibili relativamente agli oneri di UU.PP. e UU.SS. dei permessi di costruire da rilasciare, è stato redatto sulla base dell'aggiornamento di cui alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 31 del 19 luglio 2012.

Considerata la differenza tra il totale delle risorse (€26.397.830 circa) ed il totale dei costi relativi alle sole Opere di Urbanizzazione Primaria comprensive dell'incidenza dei relativi costi di esproprio (€15.704.968 circa) avremo un saldo (positivo) di €10.692.862 circa.

Sotto il profilo del "bilancio" tra i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e le risorse a disposizione, ai sensi dell'art. 13 delle Linee Guida, si ritiene congruo il rapporto previsto tra il totale dei *costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare* e la *superficie del Piano Esecutivo*, corrispondente ad €/ha 240.674 in quanto inferiore al parametro massimo assentibile di €/ha 400.000 circa, determinato relativamente ai costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare in questa tipologia di recupero urbanistico;

In riferimento a quanto determinato all'art. 5 e 6 delle "Linee Guida" approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 122/09, circa i "Piani esecutivi di iniziativa privata, di iniziativa pubblica su sollecitazione privata e di iniziativa pubblica" e le "Procedure e modalità di approvazione dei Piani Esecutivi", il Piano Esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.10 - "Via Ardeatina - Villa Balbotti", è di "iniziativa pubblica su sollecitazione privata" in variante sostanziale al P.R.G, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm.ii..

Il Dirigente  
Arch. Vittoria Crisostomi





# ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA  
DIREZIONE PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO  
U.O. CITTA' PERIFERICA

## Determinazione Dirigenziale

NUMERO REPERTORIO **QI/241/2013** del **18/feb/13**

NUMERO PROTOCOLLO **QI/17628/2013** del **18/feb/13**

OGGETTO: Attestazioni inesistenza gravami di usi civici, ex art. 6 L.R. n. 59/95, relativi alle aree ricomprese nei perimetri delle proposte dei Piani Esecutivi per il recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva:

- n. 8.02 "Casalone-Castelverde";
- n. 10.04 "Via delle Vigne di Passolombardo";
- n. 13.04 "Infermetto-Ponte Olivella";
- n. 11.3 "Cava Pace";
- n. 12.07 "Monte Migliore";
- n. 12.08/09 "Via di Santa Fumia A-B";
- \* n. 12.10 "Via Ardeatina-Villa Balbotti";
- n. 12.17 "Via della Falcognana";
- n. 13.01 "Cimitero di Longarina";
- n. 15.05 "ConSORZI Nuova Marani";
- n. 20.02B "Pantarelli-Via Anguillarese";
- n. 20.06 "Santa Cornelia-Via Monte del Gatto";
- n. 20.09B "Cesano-Via di Baccanello-Via Colle Febbraro"

FIRME	
IL DIRIGENTE	<b>Egiddi Tonino</b> <small>Firmato digitalmente da Egiddi Tonino            NB: c=IT, o=non presente, cn=Egiddi Tonino,            serialNumber=IT:GDDTN56827H501,            givenName=Tonino, sn=Egiddi,            dnQualifier=1280750            Data: 2013.02.18 12:21:08 +01'00'</small>
////	
////	
////	
////	



## IL DIRIGENTE

Premesso:

che l'art. 2 della Legge Regionale n. 1 del 3.01.1986 dispone che, l'Assessore agli Usi Civici della Regione Lazio deve essere obbligatoriamente sentito prima dell'approvazione del Piano Regolatore o di Varianti che interessino zone gravate di Uso Civico;

che con Legge Regionale n. 59 del 19.12.1995, sono state sub-delegate ai Comuni funzioni amministrative in materia di tutela ambientale e modificate le Leggi Regionali n. 13/82 e n. 1/86;

che, in particolare, l'art. 6 della L.R. n. 59/95, nel modificare l'art. 3 della L.R. 1/86, stabilisce che in sede di adozione dello strumento urbanistico la documentazione del Piano deve essere integrata da apposita attestazione comunale sulla eventuale esistenza di gravami di Usi Civici;

che con nota prot. 403 del 23 gennaio 2002 del Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale e successivamente, con circolare prot. 85831/03 del 25 giugno 2007 della Direzione Regionale Agricoltura, la Regione Lazio ha indicato la procedura da esperire in materia di usi civici;

che a seguito dell'avvenuta approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, giusta deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, nonché del parere reso dalla Regione Lazio ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 59/1995 e s. m. i. dal Direttore Regionale Agricoltura (prot. 14305/D3/3D/03 del 28 gennaio 2008), i terreni gravati da usi civici presenti nel territorio di Roma Capitale devono considerarsi quelli riportati negli allegati all'attestazione di esistenza gravami usi civici, resa ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 59/1995, del 23 gennaio 2008 del P.R.G.;

che sulla base delle risultanze della verifica effettuata dai tecnici del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica e Pianificazione del Territorio, U.O. Città Periferica, sui suddetti atti non risultano gravami di usi civici relativamente alle aree ricomprese nei perimetri dalle proposte di Piani Esecutivi per il recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva: n. 8.02 "Casalone-Castelverde", n.10.04 "Via delle Vigne di Passolombardo", n. 13.04 "Infernetto-Ponte Olivella", n. 11.3 "Cava Pace", n.12.07 "Monte Migliore", n.12.08/09 "Via di Santa Fumia A-B", n. 12.10 "Via Ardeatina-Villa Balbotti", n. 12.17 "Via della Falcognana", n.13.01 "Cimitero di Longarina", n.15.05 "Consorzi Nuova Marani", n.20.02B "Pantarelli-Via Anguillarese B", n.20.06 "Santa Cornelia-Via Monte del Gatto", n.20.09B "Cesano-Via di Baccanello-Via Colle Febraro".

Vista:

la legge n. 1766 del 16 giugno 1927;

la legge regionale n. 1/1986;

la legge regionale n. 59/1995;

l'Ordinanza del Sindaco n. 527 del 16/12/1998;

(*concernente il rilascio dell'attestazione sulla esistenza di gravami di usi civici ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 59/95*);

la legge regionale n. 6/2005,

Visto l'art. 34 dello Statuto Comunale;



### Determina

di attestare, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 59/95, che **le aree ricomprese** nei perimetri delle proposte dei **Piani Esecutivi di Recupero Urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare**, n. 8.02 "Casalone-Castelverde", n.10.04 "Via delle Vigne di Passolombardo", n. 13.04 "Infernetto-Ponte Olivella", n. 11.3 "Cava Pace", n.12.07 "Monte Migliore, n.12.08/09 "Via di Santa Fumia A-B", n. 12.10 "Via Ardeatina-Villa Balbotti", n. 12.17 "Via della Falcognana", n.13.01 "Cimitero di Longarin, n.15.05 "Consorzi Nuova Marani", n.20.02B "Pantarelli-Via Anguillarese", n.20.06 "Santa Cornelia-Via Monte del Gatto", n.20.09B "Cesano-Via di Baccanello-Via Colle Febbraro", per quanto a conoscenza di questo Ufficio ovvero allo stato degli atti e con specifico riferimento di lettura alle planimetrie allegate alle attestazioni di esistenza usi civici nel territorio interessato dal Piano Regolatore di Roma Capitale del 23 gennaio 2008 - fogli catastali dell'istruttoria demaniale approvata (scala 1:1000, 1:2000, 1:4000), fogli di NPRG 04SR, 18SR e 19SR nonché quadro d'insieme in scala 1:50.000 - USI CIVICI all'interno del territorio di Roma Capitale, **non sono gravate da usi civici.**

Riservato alla  
Ragioneria Generale

IL DIRIGENTE

**Egiddi  
Tonino**

Firmato digitalmente da Egiddi Tonino  
 ID: c=IT, o=non presente, cn=Egiddi Tonino,  
 serialNumber=EGDDTNN56.Z7H9011,  
 givenName=Tonino, sn=Egiddi,  
 cnQualifier=11280750  
 Date: 2013.02.18 12:21:26 +01'00'

La Segreteria Generale comunica che la Commissione Capitolina Permanente VIII, nella seduta del 1° febbraio 2017, ha espresso parere favorevole.

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 all'unanimità, con 33 voti favorevoli.

Hanno votato a favore i Consiglieri Agnello, Angelucci, Bernabei, Calabrese, Catini, Celli, Coia, De Priamo, De Vito, Di Palma, Diaco, Diario, Donati, Ferrara, Ficcardi, Figliomeni, Ghera, Grancio, Guadagno, Guerrini, Mariani, Montella, Mussolini, Pelonzi, Penna, Politi, Seccia, Stefàno, Sturni, Terranova, Tranchina, Vivarelli e Zotta.

La presente deliberazione assume il n. 10.

Infine l'Assemblea, in considerazione dell'urgenza del provvedimento, dichiara all'unanimità, con 32 voti favorevoli, immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi di legge.

Hanno votato a favore i Consiglieri Agnello, Angelucci, Bernabei, Calabrese, Catini, Celli, Coia, De Priamo, De Vito, Di Palma, Diaco, Diario, Donati, Ferrara, Ficcardi, Figliomeni, Ghera, Grancio, Guadagno, Guerrini, Mariani, Montella, Mussolini, Penna, Politi, Seccia, Stefàno, Sturni, Terranova, Tranchina, Vivarelli e Zotta.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE  
M. DE VITO – E. STEFÀNO

IL SEGRETARIO GENERALE  
P.P. MILETI

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
M. TURCHI

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 14 marzo 2017 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 28 marzo 2017.

Lì, 13 marzo 2017

p. IL SEGRETARIO GENERALE  
IL DIRETTORE  
F.to: M. D'Amanzo

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, per decorrenza dei termini di legge, il 24 marzo 2017.

Lì, 27 marzo 2017

p. IL SEGRETARIO GENERALE  
IL DIRETTORE  
F.to: M. D'Amanzo