



# ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 3966/10

Deliberazione n. 25

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

Anno 2011

VERBALE N. 32

Seduta Pubblica del 19 maggio 2011

Presidenza: POMARICI

L'anno duemilaundici, il giorno di giovedì diciannove del mese di maggio, alle ore 16,15, 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 Marco POMARICI, il quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 16,40 – il Presidente dispone che si proceda al secondo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 28 Consiglieri:

Angelini Roberto, Belfronte Rocco, Cantiani Roberto, Casciani Gilberto, Cianciulli Valerio, Cochi Alessandro, De Luca Pasquale, De Priamo Andrea, Di Cosimo Marco, Fioretti Pierluigi, Gazzellone Antonio, Gramazio Luca, Guidi Federico, Masino Giorgio Stefano, Mennuni Lavinia, Orsi Francesco, Policastro Maurizio, Pomarici Marco, Quadrana Gianluca, Quarzo Giovanni, Rocca Federico, Siclari Marco, Todini Ludovico Maria, Tomaselli Edmondo, Torre Antonino, Vannini Scatoli Alessandro, Vigna Salvatore e Voltaggio Paolo.

Giustificati i Consiglieri Ciardi Giuseppe e Santori Fabrizio, in missione.

Assenti l'on. Sindaco Giovanni Alemanno e i seguenti Consiglieri:

Aiuti Fernando, Alzetta Andrea, Azuni Maria Gemma, Berruti Maurizio, Bianconi Patrizio, Cassone Ugo, Cirinnà Monica, Coratti Mirko, De Luca Athos, De Micheli Francesco, Ferrari Alfredo, La Fortuna Giuseppe, Marroni Umberto, Masini Paolo, Mollicone Federico, Naccari Domenico, Nanni Dario, Onorato Alessandro, Ozzimo Daniele, Panecaldo Fabrizio, Pelonzi Antongiulio, Piccolo Samuele, Rossin Dario, Rutelli Francesco, Smedile Francesco, Stampete Antonio, Storace Francesco, Tredicine Giordano, Valeriani Massimiliano e Zambelli Gianfranco.

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

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento, i Consiglieri Aggiunti Godoy Sanchez Madisson Bladimir, Kuzyk Tetyana, Okeadu Victor Emeka e Salvador Romulo Sabio.

Partecipano altresì alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Aurigemma Antonello, Corsini Marco e Lamanda Carmine.

(O M I S S I S)

33<sup>a</sup> Proposta (Dec. G.C. del 14 aprile 2010 n. 23)

### **Riconoscimento dei diritti edificatori al Collegio San Lorenzo da Brindisi per le Missioni Apostoliche all'Estero in esecuzione della Decisione n. 4432/2009 del Consiglio di Stato.**

Premesso che il Collegio San Lorenzo da Brindisi per le Missioni Apostoliche all'Estero è proprietaria di aree in località Pisana di estensione di circa mq. 274.360;

Che il Piano Regolatore Generale del 1965 (e successiva variante del 1971) assegnava alle aree in esame le seguenti destinazioni urbanistiche:

- mq. 70.000, zona H – sottozona H1: Agro Romano;
- mq. 204.360 circa, zona M – sottozona M2: Servizi Privati con un indice di edificabilità pari a 2 mc./mq. e dunque con una cubatura realizzabile di mc. 278.000 al netto delle cubature già realizzate;

Che con l'adozione della Variante al PRG del 1965, denominata "Piano delle Certezze", (avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 29 maggio 1997), all'area con destinazione "M2: Servizi Privati" veniva attribuita la destinazione "H2: Agro Romano" ed al contempo, veniva riconosciuta la compensazione edificatoria per la totalità delle cubature sviluppate dall'area, pari a mc. 278.000, con le quantità indicate nella Tabella 1.2A Piano delle Certezze – Compensori interni alle aree irrinunciabili ricadenti in ambiti vincolati o parzialmente vincolati, privi in parte o del tutto di PTP (aree irrinunciabili, categoria b);

Che l'adozione del Piano Territoriale Paesistico 15/8 – Valle del Tevere, avvenuta con Legge Regionale n. 24/1998, (la cui approvazione è avvenuta con deliberazione di Consiglio Regionale n. 25 del 12 luglio 2006), sottoponeva parzialmente le aree a Tutela Integrale, per la presenza di aree boscate;

Che con nota protocollo n. 257/PS del 29 ottobre 1997, il Collegio San Lorenzo da Brindisi presentava Opposizione al Piano delle Certezze, con il seguente contenuto: "L'osservante Collegio è proprietario di un terreno sito in località La Pisana destinato dal PRG a sottozona H1 e M2 modificate dal Piano delle Certezze in sottozona H2. L'osservante rappresenta che:

- ha realizzato un complesso religioso ed altre opere pertinenti con licenza edilizia regolarmente rilasciata nel 1966 previa stipula di atto d'obbligo a vincolo di un'area di mq. 70.000 a servizio della realizzanda opera;
- nel 1997 ha presentato domanda di concessione edilizia per un edificio ricettivo;
- il terreno interessato da tale progetto veniva inopinatamente ed illegittimamente declassato dal Piano delle Certezze da sottozona M2 a sottozona H2, in contrasto con

i principi sanciti dalla giurisprudenza in materia di corretta applicazione dei criteri tecnici di pianificazione del territorio;

- tale Variante stravolge le aspettative legittimate dalla richiesta di inclusione del terreno nel III P.P.A.;
- le scelte urbanistiche effettuate dal Piano delle Certezze non sono supportate da ragioni di pubblico interesse, tali da comportare il superamento dell'assetto precedente dimostrando la prevalenza dell'interesse pubblico rispetto a quello privato;
- è illegittima pertanto l'eliminazione di un'area a servizi a completamento di una urbanizzazione in atto;
- l'esigenza di una puntuale motivazione, in presenza del sacrificio dell'interesse privato, è stata più volte affermata da sentenza TAR;
- la destinazione a sottozona H2 contrasta con la concreta situazione del sito, tenuto conto che l'area è interclusa tra un'area di espansione edilizia ed il GRA;
- l'aver destinato a sottozona H2 l'area già oggetto di atto d'obbligo, mutandone la destinazione, è sintomo di eccesso di potere perché in tal modo si inibisce ogni modifica in futuro di tali opere legittimamente realizzate;

Il Collegio osservante chiede che:

- il terreno venga mantenuto a M2 e parte a zona H1 come previsto dal PRG;
- in subordine le cubature di pertinenza dell'area in oggetto vengano ammesse a compensazione in parte mediante estensione dell'area ad M2 a quanto previsto al surrichiamato atto d'obbligo (7 ettari) con contestuale aumento dell'indice di fabbricabilità, ed in parte attraverso il conferimento di cubature su altre proprietà dello scrivente, il tutto con possibilità in caso di accordo di una riduzione di cubatura di pertinenza;

Che con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 176 del 9 novembre 2000, con la quale venivano formulate le controdeduzioni alle opposizioni/osservazioni presentate avverso il "Piano delle Certezze", per l'opposizione del Collegio si controdeduce quanto segue:

“Premesso che:

- l'area è prevalentemente classificata dal Piano delle Certezze come area irrinunciabile che per una piccola parte è inserita nel Parco Tenuta dei Massimi;

l'osservazione viene accolta nel senso di ripristinare la destinazione a sottozona M2 sull'area in località Tenuta Pisana per una superficie complessiva di ha 10,5 onde consentire una nuova edificazione pari a mc. 70.000.

La previsione di compensazione per mc. 278.000 viene ridotta a mc. 16.964 nella tabella 1.2A della relazione tecnica allegata alla deliberazione di controdeduzioni al Piano delle Certezze.

La modifica viene graficizzata nella Tav. 23N di PRG facente parte integrante del presente provvedimento”;

Che con l'approvazione del "Piano delle Certezze", avvenuta con deliberazione di Giunta Regionale n. 856 del 10 settembre 2004, la Tabella 1.2A Piano delle Certezze – Compensatori interni alle aree irrinunciabili ricadenti in ambiti vincolati o parzialmente vincolati, privi in parte o del tutto di PTP (aree irrinunciabili, categoria b), per l'area della Tenuta Pisana riporta:

N	PARCO	ZONA	MC	COMPENS	PTP	PPA	STATO ISTRUTT.	NOTE
9	Valle della Magliana	M/2 – Tenuta Pisana	278.000	16.964			progetto non presentato	Zona vincolata L.431/85, art. 1 lettera g)

Che nella Tabella 1.2A, allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 29 maggio 1997 di adozione del Piano delle Certezze, nella quale veniva riconosciuta la compensazione per gli originari mc. 278.000, veniva segnalata la presenza dell'area vincolata ai sensi della L. n. 431/1985 art. 1 lett. g): aree boscate;

Che già in sede di adozione della variante, la presenza dell'area boscata, come segnalata, non costituiva pregiudizio alla concessione di diritti edificatori in compensazione;

Che la Legge Regionale 6 luglio 1998 n. 24, art. 10, comma 8.1 come modificata dall'art. 7, comma 3, della L.R. 9 dicembre 2004, n. 18, poi modificato dall'art. 71, comma 3, L.R. 28 aprile 2006, n. 4, che sottrae la superficie delle aree boscate ai fini del calcolo della cubatura per costruire al di fuori di esse ed alla determinazione del lotto minimo, non trova applicazione al caso di specie poiché al momento della sua entrata in vigore era già stata riconosciuta la compensazione edificatoria relativamente all'area de quo, sebbene già in presenza dell'area boscata;

Che il PRG, approvato con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, in ordine alle compensazioni contenute nell'Allegato A alle NTA, fa riferimento alle tabelle "Compensazione Piano delle Certezze deliberazione G.R. n. 856/2004"; senza eseguire ulteriori manovre di ripianificazione, così come si evince dai parametri urbanistici ivi contenuti, individuando peraltro negli Ambiti di Riserva la garanzia per la concreta soluzione anche delle compensazioni decise con il Piano delle Certezze;

Premesso altresì che il PRG, approvato con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, inserisce le aree, già destinate dal PRG prevedente a zona M2, di proprietà del Collegio San Lorenzo da Brindisi, nel Sistema Insediativo: Città della Trasformazione – Ambito di Trasformazione Integrato con S.U.L.>10.000 mq., ATO 178, come disciplinato dagli articoli 57 e 59 delle NTA, che prevedono alla tab. 2.2 del citato articolo 59, una S.U.L. pari a mq. 21.857 (corrispondente ai mc. 70.000 già riconosciuti dal Piano delle Certezze per la zona M2);

Che l'articolo 61 delle NTA del PRG approvato con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, prevede al comma 4: "Riguardo all'ATO integrato n. 78 Tenuta Pisana, la S.U.L. indicata in tab. 2.2 potrà essere aumentata, in sede di attuazione, di mq 5.301, corrispondenti alla quota in compensazione individuata per il comprensorio M2 Tenuta Pisana nella tab. 1.2A riportata in Allegato A alle presenti norme";

Considerato che il Collegio San Lorenzo da Brindisi ha proposto ricorso al TAR Lazio avverso gli atti di adozione e approvazione del Piano delle Certezze e che con sentenza (Seconda Sezione) n. 3390 del 18 aprile 2007 sono stati annullati gli atti impugnati;

Che il Consiglio di Stato (Sezione Quarta) con Decisione n. 1498 dell'8 aprile 2008 ha confermato la statuizione di annullamento avverso gli atti di adozione e approvazione del Piano delle Certezze;

Che veniva intrapreso giudizio di ottemperanza per l'esecuzione delle sentenze con Decisione n. 4432/2009, con la quale dichiara l'obbligo di provvedere all'esecuzione del giudicato derivante dalla decisione del Consiglio di Stato (sezione quarta), n. 1498/2008 entro il termine di centoventi giorni dalla notifica dell'atto o dalla sua comunicazione in

via amministrativa, nominando, per il caso di persistente inadempimento, il Commissario ad Acta nella persona del Dirigente del Servizio Tecnico della Regione Lazio o di un funzionario da lui incaricato;

Vista la nota dell'Avvocatura Comunale prot. n. 15615 del 3 settembre 2009 con la quale si rappresenta che la pronuncia del Consiglio di Stato n. 4432/2009 rende obbligatoria l'adozione di iniziative ripristinatorie della posizione giuridica di parte ricorrente;

Vista la diffida ad ottemperare, presentata dalla legale rappresentante del Collegio San Lorenzo da Brindisi e pervenuta con nota prot. n. 14767 del 6 agosto 2009, inviata all'Avvocatura Comunale dal Dipartimento VI U.O. n. 2 con nota prot. n. 14927 del 7 settembre 2009;

Vista la nota della Regione Lazio prot. n. 183159 del 25 gennaio 2010, nella quale la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica rappresenta che è in corso la procedura per la nomina del Commissario ad Acta regionale e la successiva nota dell'Avvocatura Comunale del 27 gennaio 2010 prot. n. 1588, con la quale si segnala l'impellenza della soluzione amministrativa della vicenda, onde evitare l'insediamento del Commissario ad Acta regionale in corso di designazione e l'esercizio dell'attività sostitutiva;

Tutto ciò premesso e considerato, dovendo l'Amministrazione Comunale provvedere ad ottemperare a quanto disposto nella Decisione del Consiglio di Stato n. 4432/2009;

Considerato che in data 16 marzo 2010 il Dirigente della U.O. Programmazione Grandi Opere Strategiche del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: C. Esposito";

Che sulla 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;

## L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

### DELIBERA

- 1) di riconoscere al Collegio San Lorenzo da Brindisi, per quanto esposto in premessa, ed in ottemperanza alla Decisione del Consiglio di Stato n. 4432/2009, i diritti edificatori già assegnati dal Piano delle Certezze in sede di adozione, avvenuta con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 29 maggio 1997 per mc. 278.000, comprensivi di quanto già riconosciuto poi in sede di approvazione del Piano delle Certezze di cui alla deliberazione G.R. n. 856/2001 (cioè mc. 70.000);
- 2) di riconoscere che il PRG vigente assegna al Collegio San Lorenzo da Brindisi, nell'ATO Integrato n. 78, una S.U.L. pari a mq. 21.875, corrispondente ai mc. 70.000 già assegnati dal Piano delle Certezze;
- 3) di riconoscere quindi al Collegio San Lorenzo da Brindisi le seguenti quantità edificatorie in compensazione come segue:

COMPENSAZIONE	PRG vigente	PRG vigente	DA COMPENSARE
MC 278.000	ATO I78 MQ 21.875 (pari a mc 70.000)	Art. 61 NTA MQ 5.301 (pari a mc 16.964)	MC 191.036 (pari a mq 59.699)

La Segreteria Generale comunica che la VIII Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 14 maggio 2010, ha espresso parere favorevole.

(O M I S S I S)

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

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 24 voti favorevoli, 3 contrari e l'astensione dei Consiglieri Coratti, Marroni, Panecaldo, Vigna e Zambelli.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Aiuti, Alzetta, Angelini, Berruti, Cantiani, Cianciulli, Cochi, Coratti, De Micheli, De Priamo, Di Cosimo, Fioretti, Gazzellone, Gramazio, Guidi, La Fortuna, Marroni, Masino, Mennuni, Mollicone, Orsi, Panecaldo, Piccolo, Pomarici, Quarzo, Rocca, Siclari, Todini, Tredicine, Vannini Scatoli, Vigna e Zambelli.

La presente deliberazione assume il n. 25.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE  
M. POMARICI

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 **19 maggio 2011**.

*Dal Campidoglio, li .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....