



ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 21510/12

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 5 APRILE 2013)

L'anno duemilatredici, il giorno di venerdì cinque del mese di aprile, alle ore 13,00, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1 ALEMANNO GIOVANNI.....	<i>Sindaco</i>	8 FUNARI LUCIA.....	<i>Assessore</i>
2 BELVISO SVEVA.....	<i>Vice Sindaco</i>	9 GASPERINI DINO.....	“
3 BARBUSCIA BARBARA.....	<i>Assessore</i>	10 GHERA FABRIZIO.....	“
4 BORDONI DAVIDE.....	“	11 LAMANDA CARMINE.....	“
5 CAVALLARI ENRICO.....	“	12 SENSI ROSELLA.....	“
6 CORSINI MARCO.....	“	13 SPENA MARIA.....	“
7 DE PALO GIANLUIGI.....	“		

Sono presenti gli Assessori Bordoni, Cavallari, Corsini, Funari, Ghera, Lamanda, Sensi e Spena.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

A questo punto l'Assessore Cavallari esce dall'Aula.

(O M I S S I S)

A questo punto il Segretario Generale esce dall'Aula e le relative funzioni vengono assunte dal Vice Segretario Generale.

L'Assessore Cavallari rientra nell'Aula.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 127

Convenzione urbanistica Programma degli Interventi Bufalotta stipulata in data 25 gennaio 2001 a rogito Notaio Pietro Mazza, rep. 90095, così come integrata con la Convenzione del 18 ottobre 2011, a rogito Notaio Pietro Mazza repertorio 113542 raccolta 42098. Modifica della Convenzione per il cambio di destinazione d'uso del 30% della S.U.L. non residenziale ai sensi dell'art. 1 comma 1 lettera e) della Legge Regione Lazio n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm.ii.

Premesso che il Programma di Interventi Bufalotta, è stato oggetto di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 142/90 sottoscritto in data 12 agosto 1998 e ratificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 167 del 9 settembre 1998 per l'approvazione dello stesso in variante al PRG previgente;

Che per il programma di cui all'oggetto è stata stipulata apposita Convenzione urbanistica con il Comune di Roma con atto a rogito Notaio Pietro Mazza repertorio 90095 raccolta 28219 del 25 gennaio 2001;

Che in data 18 ottobre 2011, con atto a rogito Notaio Pietro Mazza repertorio 113542 raccolta 42098, è stata stipulata, tra Roma Capitale e Porta di Roma S.r.l., Immobiliare Campana S.r.l. e Fimit SGR per Fondo Eta Immobiliare, la Convenzione Integrativa della originaria Convenzione urbanistica del 25 gennaio 2001, che, ferme restando le previsioni edificatorie complessive e di destinazione, recepisce solamente i "trasferimenti, da un comparto edificatorio ad altro, di volumetria residenziale e non residenziale a seguito di ritrovamenti archeologici" e proroga i termini di scadenza della convenzione fino al 25 gennaio 2014;

Che in data 30 maggio 2011 con nota acquisita al prot. n. QF1289 la Porta di Roma S.r.l., per conto delle Società Fimit SGR per Fondo Eta Immobiliare, Fabrica SGR per Fondo Seneca e Fabrica SGR per Fondo Forma Urbis, ha presentato istanza di variante urbanistica ai sensi dell'art. 1 comma 1 lettera e) della Legge Regione Lazio n. 36 del 2 luglio 1987 come modificato da ultimo dalla Legge Regionale n. 12/2012 per ottenere il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale del 30% della volumetria non residenziale del Programma degli Interventi Bufalotta;

Che la succitata modifica urbanistica prevede, senza alcuna variazione al perimetro di convenzione ed ai comparti fondiari:

- 1) l'edificazione di una S.U.L. abitativa di mq. 26.625,00 e mq. 30.622,50 di S.U.L. non abitativa, tutta localizzata nei comparti edificatori, originariamente precisati, e identificati negli elaborati progettuali, allegati al presente atto, con le sigle Z5A-Z7D-Z7F-Z7H-Z7I-Z7L-Z9C, non modificati nelle destinazioni previste dalla Convenzione originaria;
- 2) l'edificazione di una S.U.L. abitativa di mq. 126.365,32, quale Variante alla destinazione abitativa, e mq. 100.292,82 di S.U.L. non abitativa non modificata nella destinazione, tutta localizzata nei comparti edificatori, originariamente precisati, e identificati negli elaborati progettuali, allegati al presente atto, con le sigle Z4A-Z4Baa-Z4Bab-Z4C-Z6A-Z6D-Z7A-Z7C-Z7E-Z8B-Z10A-Z12A;
- 3) aumento dello standard relativo ai "servizi pubblici" di complessivi mq. 20.607, sempre nell'ambito delle aree pubbliche già cedute con l'originaria Convenzione, ridistribuiti nelle aree, identificate negli elaborati progettuali, con le sigle S1-S4-S7-S9-S10;

Che le Società proponenti hanno proposto all'Amministrazione Capitolina la succitata modifica in quanto la profonda trasformazione del mercato immobiliare e la crisi economica europea e nazionale in atto, hanno prodotto un forte calo di interesse degli investitori nei confronti delle destinazioni non residenziali del patrimonio edilizio, condizionando pesantemente lo sviluppo e la crescita delle città, proprio nei settori maggiormente esposti come quello dell'edilizia;

Che a fronte di tale situazione congiunturale, gli operatori del settore hanno segnalato ed evidenziato le gravi difficoltà emerse, che stanno vanificando in parte il completamento di programmi edificatori in corso di realizzazione nella città;

Che anche in relazione a tali difficoltà, le Amministrazioni Territoriali, sia la Regione Lazio che Roma Capitale, hanno deciso di adottare misure anticrisi, con norme ritenute in grado di riattivare il sistema economico, aventi anche lo scopo di realizzare

nuove opere di urbanizzazione, al fine di rendere maggiormente funzionali e fruibili gli insediamenti;

Che nel caso specifico, nella Centralità Bufalotta l'attuale mix funzionale, con destinazioni d'uso non residenziali pari a circa il 63% (1.320.564 mc.) della volumetria pianificata, costituisce un grave elemento di criticità per la sua completa attuazione;

Che la soluzione proposta, nel conservare la volumetria assentita, le funzioni di Centralità previste dal PRG, gli obiettivi e le caratteristiche formali e funzionali del programma originario, ipotizza di accrescere l'offerta di edilizia residenziale, convertendo il 30% delle destinazioni non abitative in destinazioni abitative, portando l'edificazione complessiva abitativa a mc. 1.178.091 pari al 56%, e quella non residenziale a mc. 924.395 pari al 44%;

Che la finalità è quella di dare completa attuazione all'intervento nel mutato scenario immobiliare e nel contempo potenziare l'offerta di servizi ed attrezzature pubbliche, per rafforzare i legami sociali e le reti di contatto tra gli abitanti già insediati e quelli da insediare, promuovendo la valorizzazione delle aree verdi e sportive, elemento primario di distinzione sia del Piano Regolatore Generale, che dello specifico procedimento urbanistico oggetto di variante;

Che viste le differenti destinazioni d'uso dell'intervento, è stata effettuata anche una verifica trasportistica in merito alla variante oggetto di approvazione;

Che la succitata modifica trasportistica ha richiesto un'analisi dettagliata della domanda generata/attratta da ogni singola struttura, sia dal punto di vista della quantità di spostamenti generati/attratti che da quello degli intervalli orari;

Che si è infatti proceduto alla stima ed ad un differenziato monitoraggio sulla più ampia distribuzione oraria (spostamenti sistematici e non sistematici), degli spostamenti degli addetti (circa 10.450) e dei residenti (circa 10.500) e si è considerato anche un movimento medio giornaliero di circa 53.000 visitatori del centro commerciale;

Che è stata pertanto effettuata con esito positivo, nel senso di un minore impatto sulla mobilità, la ricostruzione della domanda di trasporto in funzione delle nuove destinazioni d'uso residenziali in luogo di quelle non residenziali;

Che in considerazione del fatto che la variante determinerà una modificazione nella dimensione e nei comportamenti della domanda di mobilità, sia pubblica che privata (v. parere n. 1894 del 17 gennaio 2012 del Dipartimento Mobilità e Trasporti – U.O. Programmazione Attuativa dello Sviluppo delle Strategie di Mobilità Cittadina), è stata effettuata una valutazione degli impatti sulla base di una differente ripartizione modale rispetto allo stato attuale;

Che nello scenario di progetto completato con tutti gli interventi insediativi, è stata ipotizzata una ripartizione modale a favore del trasporto pubblico pari al 25%;

Che l'Amministrazione Capitolina considera positivamente la proposta di modifica anche considerando che per le volumetrie già realizzate e gli abitanti già insediati, si sono mantenuti gli standard originariamente previsti, con una dotazione degli stessi altamente superiore a quanto richiesto dalle norme allora vigenti;

Che gli standard del suddetto progetto della variante sono stati calcolati facendo riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del nuovo Piano Regolatore Generale vigente;

Che la nuova ripartizione delle aree pubbliche a verde, servizi e parcheggi, afferenti alle diverse proporzioni delle destinazioni d'uso, residenziale e non residenziale, ha raggiunto un equilibrio, poiché l'incremento della componente residenziale ha generato un aumento dei servizi pubblici, mentre il decremento della componente non residenziale ha generato un'eccedenza di parcheggi pubblici che si compensano tra loro, ferma restando la quantità complessiva delle aree pubbliche già cedute a Roma Capitale;

Che con le modifiche di cui al presente provvedimento saranno realizzati servizi destinati a soddisfare i bisogni degli abitanti di ogni fascia di età: un asilo nido per 60 bambini nell'area S3, un asilo nido per 60 bambini ed una scuola materna da tre sezioni nell'area S6, un centro anziani-bocciofilo ed una scuola materna da 3 sezioni nell'area S7, un complesso di attrezzature sportive nell'area S9;

Che saranno inoltre eseguite le seguenti opere: la recinzione lungo il confine tra il Parco delle Sabine ed il Viadotto Giovanni Gronchi per aumentarne la protezione e la sicurezza, una nuova adduttrice idrica potabile per fare fronte al fabbisogno degli abitanti della Centralità e dei nuovi quartieri limitrofi ed opere infrastrutturali generali, esterne al perimetro di Convenzione, consistenti in interventi urgenti richiesti dal governo del territorio, Municipio IV, su edifici di proprietà dell'Amministrazione Capitolina, sul verde pubblico, sulla viabilità;

Che la proposta di modifica al Programma degli Interventi Bufalotta ha richiesto l'acquisizione di molteplici pareri di Uffici interni e esterni all'Amministrazione di Roma Capitale;

Che pertanto, ai sensi dell'art. 14 della legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m. e i., con prot. QF n. 21147 del 3 ottobre 2011, è stata convocata una Conferenza di Servizi per sottoporre le modifiche proposte al Programma degli Interventi Bufalotta all'esame degli Uffici competenti;

Che l'intervento in oggetto concernente il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale del 30% della volumetria non residenziale del Programma, ha ottenuto tutti i pareri e i nulla osta degli Uffici competenti;

Che conseguentemente la succitata Conferenza di Servizi è stata chiusa con la determinazione dirigenziale n. QF/575/2012 del 10 agosto 2012, protocollo Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica n. QF 17238 del 10 agosto 2012;

Che con determinazione dirigenziale n. QI/826/2012 del 3 agosto 2012, protocollo Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica n. QI 64689 del 3 agosto 2012 la U.O. Attuazione Lottizzazioni Convenzionate ha approvato una variante tecnica alle opere di urbanizzazione primaria;

Che con atto d'obbligo a rogito Dottor Pietro Mazza, Notaio in Roma, stipulato in data 17 dicembre 2012, repertorio n. 115378 e acquisito dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con prot. n. 26116 del 17 dicembre 2012 la società proprietaria contraente "Idea Fimit Società di Gestione del Risparmio S.p.A." per "Eta Immobiliare – Fondo Comune di Investimenti" si è impegnata a ottemperare a tutti gli impegni ed oneri derivanti dalle modifiche urbanistiche in oggetto, ivi comprese le opere di urbanizzazione previste;

Che i proponenti si sono obbligati con il succitato atto d'obbligo ad apportare ai progetti delle opere di urbanizzazione, allegati al presente atto, eventuali modifiche derivanti dai successivi approfondimenti progettuali e dal recepimento delle prescrizioni dei pareri degli Uffici competenti alle approvazioni, purché dette modifiche non alterino l'impianto progettuale snaturandolo in modo sostanziale, fermo restando l'importo complessivo di spesa ad oggi quantificato in euro 10.300.178,29 (diecimilionitrecentomilacentosettantotto Euro e ventinove centesimi), provvisorio salvo conguaglio, che corrisponde all'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria da versare per la S.U.L. edificabile per effetto del cambio di destinazione d'uso;

Che con atto integrativo all'atto d'obbligo unilaterale del 17 dicembre 2012, a rogito Dottor Pietro Mazza, Notaio in Roma, stipulato in data 11 marzo 2013, repertorio 115610 racc. 43365 in corso di registrazione, acquisito dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con prot. QI n. 26145 del 12 marzo 2013 la società proprietaria contraente "Idea Fimit Società di Gestione del Risparmio S.p.A." per "Eta Immobiliare – Fondo Comune di Investimenti" si è ulteriormente impegnata a

ottemperare a tutti gli impegni ed oneri derivanti dalla modifica in oggetto, ivi comprese le opere di urbanizzazione previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti e del contributo straordinario di urbanizzazione ai sensi dell'art. 20 delle NTA del vigente PRG;

Che le modifiche progettuali al programma urbanistico non comportano la necessità di ulteriori cessioni di aree a Roma Capitale, essendo quantitativamente nel complesso le aree pubbliche cedute, rispettose degli standard richiesti dalle vigenti norme;

Che il progetto in questione interessa parte delle aree fondiari private e parte delle aree aventi destinazione pubblica, come identificate e ricomprese nell'originario Programma degli Interventi, di cui alla Convenzione urbanistica stipulata il 25 gennaio 2001, come integrata e prorogata nella sua validità dalla Convenzione stipulata in data 18 ottobre 2011;

Che le proprietà relative all'intero Programma degli Interventi Bufalotta sono identificate catastalmente come di seguito indicato:

“Idea Fimit – Società di Gestione del Risparmio S.p.A.” che gestisce “Eta Immobiliare – Fondo Comune di investimento” risulta proprietaria di aree site in Roma, località “Bufalotta” di complessivi mq. 116.316 (metri quadrati centosedicimilatrecentosedici), distinte in Catasto Terreni di Roma al Foglio 136, All. 589, particelle nn.: 470-475-493-502-507-508-510-878-879-881-948-949; al Foglio 136, All. 590, particella n.: 614; al Foglio 136, All. 591, particelle nn.: 568-569-571-575-580-582-583-584; al Foglio 137, All. 593, particella n.: 1485; al Foglio 137, All. 594, particelle nn.: 854-855-1223-1226-1237-1260-1265-1269-1271-1300-1307-1408-1413-1449, tutte già originariamente destinate ad “aree fondiari private”, costituite, in parte, per mq. 35.856,00, dai comparti edificatori identificati, negli elaborati progettuali, allegati al presente atto, con le sigle: Z5A-Z7D-Z7F-Z7H-Z7I-Z7L-Z9C, per i quali non è prevista modifica delle destinazioni, originariamente previste, di mq. 26.625,00 mq. di S.U.L. abitativa e mq. 30.622,50 di S.U.L. non abitativa, e in parte per mq. 80.460,00, dai comparti edificatori identificati con le sigle: Z4A-Z4Baa-Z4Bab-Z4C-Z6A-Z6D-Z7A-Z7C-Z7E-Z8B-Z12A, per i quali è prevista modifica della destinazione, originariamente prevista da non abitativa ad abitativa per mq. 119.098,13, e la conferma della destinazione non abitativa per mq. 88.216,26 di S.U.L. non abitativa;

“Fabrica – Società di Gestione del Risparmio S.p.A.” che gestisce “Seneca – Fondo Comune di investimento” e “Forma Urbis – Fondo Comune di investimento” risulta proprietaria di aree site in Roma, località “Bufalotta”, di complessivi mq. 6.264 (metri quadrati seimiladuecentosessantaquattro), distinte in Catasto Terreni di Roma al Foglio 137, All. 594, particella n.: 1778 (Fondo Seneca) – 1779 (Fondo Forma Urbis), già originariamente destinate ad “aree fondiari private”, identificate, negli elaborati progettuali, allegati al presente atto, con la sigla Z10A, per il quale è prevista modifica della destinazione, originariamente prevista, da non abitativa ad abitativa per mq. 7.267,19 e la conferma della destinazione non abitativa per mq. 12.076,56 di S.U.L. non abitativa;

“Roma Capitale” risulta proprietaria, a seguito di cessione con la Convenzione originaria del 25 gennaio 2001, di aree site in Roma, località “Bufalotta”, tutte destinate ad “aree pubbliche” (verde, servizi, parcheggi e viabilità), di complessivi mq. 2.144.310 di cui mq. 575.132 costituiti dalla rete viaria (viabilità comprensiva di verde d'arredo e fasce di rispetto) e mq. 1.569.178 di aree (verde, servizi e parcheggi) distinte in Catasto Terreni di Roma al Foglio, All. particelle:

Verde: Fg. 136, All. 588 part. n. 582; Fg. 136, All. 589 part. nn. 483-477-479-538-539-486-938-937-943-944-505-457-217-454-525-64-542-453-527-519-6-544-45-63-60-2-5-640-4-521; Fg. 136, All. 590, part. nn. 607-636-638-941-942-617-618-641-917-918-923-

922-631-346-630-40-369-668-644-642-792-663/a-626; Fg. 136, All. 591, part. nn. 593-965-964-561-559-605-596-592; Fg. 137, All. 594, part. nn. 1221-1258-1347-1263-1748-1747; Fg. 134, All. 147 part. n. 2260; Fg. 135, All. 588, part. n. 594; Fg. 137, All. 591, part. nn. 956-957; Fg. 135, All. 589, part. 642-190-42-1-535-472-615;

Servizi: Fg. 136, All. 589, part. n. 488; Fg. 136, All. 591, part. nn. 557-928-579-566-589; Fg. 137, All. 594, part. nn. 1246-1228-1762-1763; Fg. 137, All. 593, part. n. 1764; Fg. 136, All. 590, part. nn. 650-658;

Parcheggi: Fg. 135, All. 588, part. nn. 723-590-724-585-586-592-2098; Fg. 136, All. 590, part. 632-5-939-940935-936-933-934-640-621-565-616; Dg. 134, All. 147, part. nn. 2099-2254-2255; Fg. 136, All. 589, part. nn. 473-468-459-549-467-61-462-548-471-512-504-509-919-920-497-496-492-503-489-515-536-516; Fg. 137, All. 594, part. nn. 1250-1225-1249-1227-1248-1247-1220-1242-1244-1241-1236-1448-1259-1450-1270-1297-1308-1299-1453-1275-1454-1276-1280-1279-1233-1462; Fg. 137, All. 591, part. n. 1235; Fg. 136, All. 591, part. nn. 560-588-962-963-585-578-574-577-570-958; Fg. 137, All. 593, part. n. 1310;

Che circa l'assunzione da parte delle Società proprietarie proponenti, o loro aventi causa, degli obblighi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'attuazione delle stesse potrà essere oggetto di affidamento a scomputo dei relativi oneri ai sensi dell'art. 32, c. 1 lett. g) del D.Lgs. n.163/2006 e ss.mm.ii.;

Che la Convenzione integrativa e modificativa di quella vigente, integrerà e sostituirà solo parzialmente i contenuti dell'attuale Convenzione, da ritenersi vigente ed efficace nelle parti non modificate o integrate;

Che il contributo per le opere di urbanizzazione, determinato in base alla Superficie Utile Lorda (S.U.L.) interessata dalla modifica di destinazione d'uso è pari a Euro 10.300.178,29 calcolato nel seguente modo:

Costi delle opere previste dalla Convenzione originaria e realizzate nella percentuale del 97,61 così come dichiarato dalla U.O. Attuazione Lottizzazioni Convenzionate della Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con nota prot. n. 50114 del 19 giugno 2012, acquisita dalla U.O. Città Consolidata del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con prot. n. QF 13217 del 19 giugno 2012:

- Opere di urbanizzazione primaria: L. 103.725.786.539
- Opere di urbanizzazione secondaria: L. 68.632.110.692

Costi urbanizzazione primaria afferenti alla volumetria costruita

Residenziale:	mc. 688.522 x L./mc. 35.383,38 =	L. 24.362.235.564,36
Negozi+Non Resid.15%:	mc. 36.645 x L./mc. 83.562,44 =	L. 3.062.145.613,80
Non residenziale:	mc. 468.821 x L./mc. 54.318,44 =	L. 25.465.625.359,24
Totali:	mc. 1.193.988 =	L. 52.890.006.537,40

Costi urbanizzazione primaria volumetria da costruire senza cambio di destinazione d'uso

Residenziale:	mc. 93.400 x L./mc. 35.383,38 =	L. 3.304.907.692,00
Negozi+Non Resid.:	mc. 36.659 x L./mc. 83.562,44 =	L. 3.063.315.487,96
Non residenziale:	mc. 382.270 x L./mc. 54.318,44 =	L. 20.764.310.058,80
Totali:	mc. 512.329 =	L. 27.132.433.238,76
Residuano pertanto:	L. 103.725.786.539,00 - (L. 52.890.006.537,40 + L. 27.132.433.238,76) =	L. 23.703.346.762,84 pari ad Euro 12.241.756,97;

Costi urbanizzazione secondaria volumetria costruita

Residenziale:	mc.	688.522 x L./mc.	43.961,40 =	L.	30.268.391.050,80
Non residenziale:	mc.	468.821 x L./mc.	29.218,55 =	L.	13.698.269.829,55
Totali:	mc.	1.157.343	=	L.	43.966.660.880,35

Costi urbanizzazione secondaria volumetria da costruire senza cambio di destinazione d'uso

Residenziale:	mc.	93.400 x L./mc.	43.961,40 =	L.	4.105.994.760,00
Non residenziale:	mc.	382.270 x L./mc.	29.218,55 =	L.	11.169.375.108,50
Totali:	mc.	476.061	=	L.	15.275.369.868,50
Residuano pertanto:	L.	68.632.110.692,00	-	(L.	43.966.660.880,35 +
	L.	15.275.369.868,50)	=	L.	9.390.079.943,15 pari ad Euro 4.849.571,57;

Oneri di urbanizzazione relativi alla S.U.L. da costruire con cambio di destinazione d'uso

Urbanizzazione primaria

Residenziale: mq. 123.802,81 x Euro/mq. 89,50 = Euro 11.080.351,45

a seguito dei calcoli effettuati con il sistema tabellare non devono essere realizzate opere di urbanizzazione primaria in quanto il costo delle opere già realizzate è superiore di Euro 1.161.405,48 al risultato del calcolo del nuovo parametro:

Euro 12.241.756,97 – Euro 11.080.351,49 = + Euro 1.161.405,48

Urbanizzazione secondaria

Residenziale: mq. 123.802,81 x Euro/mq. 122,37 = Euro 15.149.749,86

a seguito dei calcoli effettuati con il sistema tabellare dovranno essere realizzate opere di urbanizzazione secondaria in quanto il costo delle opere di urbanizzazione secondarie già realizzate è inferiore di Euro 10.300.178,29 al risultato del calcolo del nuovo parametro:

Euro 4.849.571,57 – Euro 15.149.749,86 = – Euro 10.300.178,29

Che ai fini del computo del contributo straordinario, dovuto ai sensi dell'art. 20 delle NTA del vigente PRG così come confermato dall'art. 14, comma 16, lettera f) della legge n. 122 del 30 luglio 2010, nelle more dell'approvazione da parte dell'Assemblea Capitolina della Disciplina per la determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente e dell'articolo 14, comma 16 lett. f) della legge 30 luglio 2010 n. 122 (Decisione della Giunta Capitolina n. 20 del 2013), possono essere applicati i criteri provvisoriamente individuati nella decisione sopraccitata;

Che in ogni caso sarà necessario procedere a una verifica di coerenza tra i criteri provvisoriamente adottati dalla circolare dipartimentale e quelli che saranno fissati in via regolamentare dall'Assemblea Capitolina;

Che, sulla base dei criteri sopra riportati la U.O. Pianificazione Generale – PRG del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, con nota prot. QI n. 12395 del 5 febbraio 2013, ha stimato, “fermo restando quanto verrà stabilito con la deliberazione di Assemblea Capitolina recante Disciplina per la determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione, l'importo dovuto in Euro 10.627.948,99”;

Che a parziale scomputo del contributo straordinario sopra indicato è prevista la realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali generali esterne al perimetro di Convenzione:

- progettazione e relativa realizzazione degli interventi su edifici di proprietà dell'Amministrazione Capitolina, interventi sul verde pubblico e interventi sulla viabilità che dovranno essere definiti prima della stipula della Convenzione urbanistica, come richiesto dal Municipio IV – Roma Montesacro, nell'ambito del parere di competenza del 16 aprile 2012, prot. n. CD/35852, per l'ammontare complessivo di Euro 2.500.000,00, con l'obbligo di ultimare la progettazione entro la data della deliberazione di approvazione della variante urbanistica oggetto del presente provvedimento;

Che, al netto delle opere infrastrutturali generali esterne al perimetro di Convenzione richieste dal Municipio IV, l'importo del contributo straordinario sarà versato direttamente all'Amministrazione Capitolina;

Che, al fine di garantire un avanzamento dell'edificazione privata coordinato con l'avanzamento delle opere di urbanizzazione secondaria previste, lo svincolo della S.U.L. avverrà secondo le modalità previste dalla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 70/2011, fermo restando l'impegno che i lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria siano aggiudicati contestualmente e in proporzione al rilascio dei permessi di costruire relativi ai diritti edificatori e secondo le priorità dell'elenco delle opere di seguito elencate:

Opere di Urbanizzazione primaria:

- adduttrice idrica potabile;

Opere di Urbanizzazione secondaria:

- asilo nido da sessanta bambini nell'area area S3;
- asilo nido da sessanta bambini e scuola materna da 3 sezioni nell'area S6;
- scuola materna da 3 sezioni nell'area S7;
- centro anziani – bocciofila nell'area S7;
- attrezzatura del parco pubblico;
- attrezzature sportive nell'area S9;

Che il Municipio IV ha richiesto la realizzazione, a parziale scomputo del contributo straordinario, di interventi su edifici, viabilità e verde pubblico per una somma pari a Euro 2.500.000,00;

Che la presente modifica della Convenzione urbanistica relativa al programma di Bufalotta viene approvata dalla Giunta Capitolina ai sensi dell'art. 1 della Legge R.L. n. 36/1987 e ss.mm.ii., ferma restando la competenza dell'Assemblea Capitolina in ordine alle opere pubbliche da realizzare ed alla finalizzazione del contributo straordinario dovuto. La relativa clausola sarà inserita, quale condizione sospensiva, nella Convenzione urbanistica da stipulare;

Vista la determinazione dirigenziale n. QI/826/2012 del 3 agosto 2012, protocollo Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica n. QI 64689 del 3 agosto 2012;

Vista la determinazione dirigenziale n. QF/575/2012 del 10 agosto 2012, protocollo Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica n. QF 17238 del 10 agosto 2012;

Vista la Relazione per l'Individuazione del Valore Economico della Valorizzazione per il Programma degli Interventi Bufalotta redatta da Risorse per Roma S.p.A. ed acquisita al prot. n. QF 22700 dell'8 novembre 2012;

Visto l'atto d'obbligo stipulato in data 17 dicembre 2012, repertorio 115378 e acquisito dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con prot. n. 26116 del 17 dicembre 2012;

Vista la nota della U.O. Pianificazione Generale – PRG prot. QI n. 12395 del 5 febbraio 2013;

Visto l'atto integrativo all'atto d'obbligo unilaterale del 17 dicembre 2012, a rogito Dottor Pietro Mazza, Notaio in Roma, stipulato in data 11 marzo 2013, repertorio 115610 racc. 43365 in corso di registrazione, acquisito dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con prot. QI n. 26145 del 12 marzo 2013;

Vista la Relazione Tecnica di Ufficio;

Vista la Legge Regione Lazio n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm.ii.;

Vista la proposta di deliberazione dell'Assemblea Capitolina avente ad oggetto l'approvazione della Disciplina per la determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente e dell'articolo 14, comma 16 lett. f) della legge 30 luglio 2010 n. 122 in data 20 dicembre 2012 con prot. Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica n. 26561;

Vista la Circolare Applicativa per la determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente e dell'articolo 14, comma 16 lett. f) della legge 30 luglio 2010 n. 122 emessa dal Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica in data 20 dicembre 2012 prot. QF n. 26562;

Considerato che in data 21 dicembre 2012 il Dirigente della U.O. Città Consolidata 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.E.L. si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: R. Botta”;

Preso atto che in data 21 dicembre 2012 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato, ai sensi dell'art. 29, c. 1, lett. h) e i) del Regolamento degli Uffici e dei Servizi, come da dichiarazione in atti, la coerenza della deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte di natura economico-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore

F.to: E. Stravato;

Considerato che in data 27 dicembre 2012 il Dirigente della XVII U.O. della Ragioneria Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L. si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: G. Previti;

Considerato che sul testo originario della proposta in esame è stata svolta da parte del Segretario Generale la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, comma 2 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267;

LA GIUNTA CAPITOLINA

DELIBERA

per le motivazioni di cui in premessa

- la modifica del programma urbanistico, di cui alla Convenzione stipulata il 25 gennaio 2001 a rogito Notaio Mazza, rep. 90095, racc. 28219, integrata con atto a rogito Notaio Mazza del 18 ottobre 2011, rep. 113542, racc. 42098, relativa al cambio di destinazione d'uso del 30% della S.U.L. non residenziale del Programma degli Interventi Bufalotta ai sensi dell'art. 1 comma 1 lettera e) della legge Regione Lazio n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm.ii. costituito dai seguenti elaborati:

Progetto Urbanistico acquisito dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con prot. n. QF 4219 del 1° marzo 2012 e costituito dai seguenti elaborati:

All. A	Estratto di PRG	rapp. 1:10.000
All. 1B	– Planimetria Catastale – Elenco Proprietà	rapp. 1:2.000
All. 2B	– Planimetria Catastale – Elenco Proprietà	rapp. 1:2.000
All. 1C	– Planimetria Catastale con destinazione di PRG	rapp. 1:2.000
All. 2C	– Planimetria Catastale con destinazione di PRG	rapp. 1:2.000
All. 1 D	– Zonizzazione su base catastale – esterna GRA	rapp. 1:2.000
All. 2D	– Zonizzazione su base catastale – interna GRA	rapp. 1:2.000
All. 1E	– Rete Viaria e Parcheggi Pubblici in quota – esterna GRA	rapp. 1:2.000
All. 2E	– Rete Viaria e Parcheggi Pubblici in quota – interna GRA	rapp. 1:2.000
All. 2E1	– Parcheggi pubblici interrati e sopraelevati	rapp. 1:2.000
All. 1F	– Verde e Servizi Pubblici – esterna GRA	rapp. 1:2.000
All. 2F	– Verde e Servizi Pubblici – interna GRA	rapp. 1:2.000
All. 2G	– Superfici private	rapp. 1:2.000
All. 2H	– Planivolumetrico	rapp. 1:2.000
All. 2Hbis	– Planivolumetrico indicativo	rapp. 1:2.000
All. L	– Norme Tecniche di Attuazione	

Relazione Tecnica

Progetto Asilo Nido 60 bambini Area S3 acquisito dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica prot. n. QF 20007 del 4 ottobre 2012 e costituito dai seguenti elaborati:

Elab. n. 00	– BFLN-S3 Elenco elaborati
Elab. n. 01	– BFLN-S3 Relazione generale
Elab. n. 02	– BFLN-S3 Planimetria generale
Elab. n. 03	– BFLN-S3 Planimetria piano terra
Elab. n. 04	– BFLN-S3 Prospetti

Progetto Asilo Nido 60 bambini e Scuola Materna tre sezioni Area S6 acquisito dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica prot. n. QF 20007 del 4 ottobre 2012 e costituito dai seguenti elaborati:

Elab. n. N00	Elenco elaborati
Elab. n. N01	Relazione generale
Elab. n. N02	Planimetria generale
Elab. n. N03	Analisi blocchi funzionali
Elab. n. N04	Planimetria piano terra

Progetto Centro Anziani-Bocciofila Area S7 acquisito dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica prot. n. QF 20007 del 4 ottobre 2012 e costituito dai seguenti elaborati:

- Elab. n. CA-00/07 Elenco elaborati
- Elab. n. CA-01/07 Relazione generale
- Elab. n. CA-02/07 Inquadramento urbanistico – Planimetria generale
- Elab. n. CA-03/07 Planimetrie piano terra: Edificio centro anziani, Edificio bocciofila
- Elab. n. CA-04/07 Planimetrie piano copertura: Edificio centro anziani, Edificio bocciofila
- Elab. n. CA-05/07 Prospetti
- Elab. n. CA-06/07 Sezioni
- Elab. n. CA-07/07 Sezioni esemplificative di dettaglio

Progetto Scuola Materna 3 sezioni Area S7 acquisito dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica prot. n. QF 20007 del 4 ottobre 2012 e costituito dai seguenti elaborati:

- Elab. n. N00 Elenco elaborati
- Elab. n. N01 Relazione generale
- Elab. n. N02 Planimetria generale
- Elab. n. N03 Planimetria piano terra
- Elab. n. N04 Prospetti

Progetto Attrezzature Sportive Area S9 acquisito dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica prot. n. QF 20007 del 4 ottobre 2012 e costituito dai seguenti elaborati:

- Elab. n. AS-00 Elenco elaborati
- Elab. n. AS-01 Relazione generale
- Elab. n. AS-02/04 Inquadramento urbanistico – Planimetria generale
- Elab. n. AS-03/04 Planimetria piano terra e piano primo
- Elab. n. AS-04/04 Prospetti e sezioni

Progetto Attrezzatura Parco acquisito dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con protocollo n. QF 22255 del 5 novembre 2012 e costituito dal seguente elaborato:

- VP 01 – Realizzazione di circa 1.200 metri lineari di recinzione comprensiva di cancelli tipo Acumina. In corrispondenza del viadotto Giovanni Gronchi.
- di prendere atto degli impegni assunti dal soggetto proponente nell'atto d'obbligo stipulato in data 17 dicembre 2012, rep. 115378 racc. 43205, acquisito dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con prot. n. 26116 del 17 dicembre 2012 ed integrato con atto d'obbligo stipulato in data 11 marzo 2013, rep. 115610 racc. 43365 acquisito al prot. n. QI 26145 del 12 marzo 2013;
- di individuare l'importo dovuto ai fini del contributo straordinario che, così come riportato in premesse è provvisoriamente quantificato in Euro 10.627.948,99 (diecimilioneisicentosestettemilanovecentoquarantotto/99) e di cui il presente provvedimento prevede il parziale scomputo ai fini della realizzazione di interventi su

beni di proprietà dell'Amministrazione Capitolina, per un importo complessivo che ammonta ad Euro 2.500.000,00.

Al fine di garantire un avanzamento dell'edificazione privata coordinato con l'avanzamento delle opere di urbanizzazione secondaria previste, lo svincolo della S.U.L. avverrà secondo le modalità previste dalla deliberazione dell'assemblea capitolina n. 70/2011, fermo restando l'impegno che i lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria siano aggiudicati contestualmente e in proporzione al rilascio dei permessi di costruire relativi ai diritti edificatori e secondo le priorità dell'elenco delle opere di seguito elencate:

Opere di Urbanizzazione primaria:

- adduttrice idrica potabile;

Opere di Urbanizzazione secondaria:

- asilo nido da sessanta bambini nell'area S3;
- asilo nido da sessanta bambini e scuola materna da 3 sezioni nell'area S6;
- scuola materna da 3 sezioni nell'area S7;
- centro anziani – bocciofila nell'area S7;
- attrezzatura del parco pubblico;
- attrezzature sportive nell'area S9.

La presente modifica della Convenzione urbanistica relativa al programma di Bufalotta viene approvata dalla Giunta Capitolina ai sensi dell'art. 1 della Legge R.L. n. 36/1987 e ss.mm.ii., ferma restando la competenza dell'Assemblea Capitolina in ordine alle opere pubbliche da realizzare ed alla finalizzazione del contributo straordinario dovuto. La relativa clausola sarà inserita, quale condizione sospensiva, nella Convenzione urbanistica da stipulare.

Resta in ogni modo inteso che la parte proprietaria comparente dovrà impegnarsi a procedere con eventuali conguagli che dovessero essere successivamente richiesti da Roma Capitale in sede di verifica di congruità del contributo straordinario di urbanizzazione attualmente determinato con la metodologia di calcolo stabilita dalla Circolare Applicativa per la determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente e dell'articolo 14, comma 16 lett. f) della legge 30 luglio 2010 n. 122 emessa dal Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica in data 20 dicembre 2012 prot. QF n. 26562, con quello calcolato in relazione ai criteri che saranno fissati in via regolamentare dall'Assemblea Capitolina.

L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il suesposto schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.

Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara, all'unanimità, immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
C. Lamanda

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 dalla Giunta Capitolina nella seduta del
5 aprile 2013.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....