



Protocollo RC n. 12529/12

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 18 GENNAIO 2013)

L'anno , il giorno di venerdì diciotto del mese di gennaio, alle ore 12,00, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

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

Sono presenti gli Assessori Aurigemma, Bordoni, Corsini, Funari, Gasperini, Ghera, Lamanda e Visconti.

Partecipa il sottoscritto Vice Segretario Generale Dott. Luigi Maggio.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 13

Approvazione ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. n. 36/1987 e s.m.i. del Programma di Trasformazione Urbanistica "Portuense – Spallete" avente ad oggetto la rilocalizzazione dei diritti edificatori derivanti dalla compensazione edificatoria dell'ex comprensorio ex E1 Monti della Caccia. Autorizzazione all'accettazione della cessione delle aree pubbliche ed alla stipula della convenzione. Approvazione dell'atto d'obbligo sottoscritto in data 27 giugno 2012 e successivo atto di precisazione sottoscritto in data 13 dicembre 2012. Municipio Roma XV.

Premesso che con deliberazione G.R.L. n. 856 del 10 settembre 2004, pubblicata sul B.U.R.L. del 30 ottobre 2004, è stata approvata la Variante Generale al Piano Regolatore denominata Piano delle Certezze con cui è stato introdotto, tra l'altro, il principio della compensazione edificatoria che dispone che, qualora insorgano motivazioni di natura urbanistica che modificano le certezze edificatorie preesistenti, venga garantito nel contempo sia il diritto edificatorio sia la rapida disponibilità dell'area vincolata e ciò attraverso il trasferimento su una nuova area di una volumetria avente valore immobiliare corrispondente a quella cancellata, con la contestuale cessione all'Amministrazione Capitolina dell'area originaria, secondo le procedure previste dall'art. 3 punto 21 delle NTA come introdotto con la Variante delle Certezze;

Che l'art. 3 punto 21 del provvedimento citato prevede che la capacità edificatoria dei terreni ricadenti nei comprensori indicati nelle tabelle della variante Generale denominata Piano delle Certezze forma oggetto di trasferimento su aree edificabili di proprietà dell'Amministrazione, ovvero di compensazione con altre aree di proprietà privata ai sensi delle disposizioni seguenti. Il proprietario del fondo titolare della capacità edificatoria dovrà impegnarsi alla cessione gratuita all'Amministrazione Capitolina del proprio terreno. La norma prevede inoltre che i proprietari dei terreni ricadenti nei comprensori indicati nelle tabelle allegate alla Variante delle Certezze possono avanzare all'Amministrazione Capitolina proposte di intervento, al fine di trasferire la capacità edificatoria, di valore immobiliare corrispondente a quello dei terreni suddetti su altre aree di proprietà privata. Su tale ipotesi l'Amministrazione Capitolina si riserva di valutare la coerenza urbanistica dell'intervento e la soddisfazione degli interessi pubblici;

Che lo stesso provvedimento prescrive che i pesi insediativi complessivi rilocalizzati con i programmi attuativi non dovranno superare in ogni caso il limite massimo della cubatura complessiva prevista dalle tabelle allegate alla Variante "Piano delle Certezze";

Che con deliberazioni di Giunta Comunale n. 811 del 21 luglio 2000 e n. 333 del 19 maggio 2004 sono state definite, in merito alle compensazioni edificatorie, sia le modalità che i criteri per le relative procedure attuative;

Che il PRG vigente, approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, all'art. 19 delle NTA assume il principio e l'obiettivo di attuare le compensazioni urbanistiche individuate con la deliberazione di Giunta Regionale n. 856/2004 di approvazione del "Piano delle Certezze", ed a tal fine individua strumenti e localizzazioni idonei a trasferire in ambiti specifici l'edificabilità da compensare, stabilendo che l'edificabilità da localizzare per fini di compensazione deve essere determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore immobiliare rispetto all'edificabilità da compensare;

Che la "PIER.MO S.r.l." è proprietaria di aree, per complessivi metri quadri 34.419 (trentaquattromilaquattrocentodiciannove), costituenti parte del comprensorio ex "E1" (espansione con Piani Comprensoriali Unitari) denominato "Monti della Caccia" catastalmente individuati al foglio 1154 all. 1296 particelle:

- n. 205 di metri quadri 460;
- n. 206 di metri quadri 4.890;
- n. 814 di metri quadri 1.280;
- n. 169 di metri quadri 5.040;
- n. 166 di metri quadri 10.160;
- n. 167 di metri quadri 5.400;
- n. 281 di metri quadri 1.000;
- n. 837 di metri quadri 1.000;
- n. 424/p di metri quadri 3.365;
- n. 426/p di metri quadri 10;
- n. 428/p di metri quadri 626;
- n. 430/p di metri quadri 635;
- n. 433/p di metri quadri 553;

Le particelle nn. 205 e 206 sono pervenute alla società medesima in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Roberto Centini di Albano Laziale in data 15 marzo 2007, rep. 258715/11784, registrato ad Albano Laziale in data 28 maggio 2007 al n. 2387 serie 1T e trascritto a Roma 1 in data 1° giugno 2007 al n. 36788 di formalità, mentre le restanti particelle sono pervenute alla società medesima in forza di atto di fusione di società della società "Società Agricola Forestale Airone S.r.l." per incorporazione a

rogito Notaio Luca Troili di Roma in data 7 dicembre 2010, rep. 15937/7747, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 30 dicembre 2010 al n. 94089 di formalità;

Che le descritte aree sono ricomprese nella Riserva Naturale Decima Malafede, istituita con D.G.R. Lazio n. 29/1997;

Che la destinazione dell'originario comprensorio E1 è stata modificata dalla variante generale "Piano delle Certezze" a zona H2 (agro romano vincolato) e, contestualmente, sono stati inseriti i relativi diritti edificatori da compensare nella tabella 1.1c punto 19, quantificandoli in complessivi mc. 583.280;

Che la "Edilrisparmio Immobiliare S.r.l." è proprietaria di un'area di mq. 56.640 sita in località Portuense – Spallete, Municipio XV, destinata dal PRG 1962 a sottozona H1 (Agro Romano) e con il PRG vigente definita come Programma Integrato della Città della Trasformazione "prevalentemente residenziale" e catastalmente individuati al foglio 753 particelle:

- n. 156 di metri quadri 21.270 (ventunomiladuecentosettanta);
- n. 210 (già 158) di metri quadrati 10.440 (diecimilaquattrocentoquaranta);
- n. 159 di metri quadrati 24.930 (ventiquattromilanovecentotrenta);

Detti beni sono pervenuti alla Società "Risparmio Immobiliare e mobiliare – Società a responsabilità limitata" in forza di atto di acquisto a rogito notaio Gianfranco Condemi di Roma in data 16 febbraio 2005, rep. 188825/13537, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 26 febbraio 2005 al n. 15742 di formalità; successivamente la Società "Risparmio Immobiliare e Mobiliare – Società a responsabilità limitata" ha mutato la propria denominazione in "Edilrisparmio Immobiliare S.r.l." in forza di atto a rogito Notaio Enrico Parenti di Roma in data 3 aprile 2006, rep. 88655/21447, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 27 marzo 2007 al n. 20695 di formalità;

Che, come previsto dalle citate deliberazioni Giunta Comunale n. 811/2000 e 333/2004, la Società Edilrisparmio Immobiliare S.r.l. e la PIER.MO. S.r.l. hanno manifestato l'interesse, con nota prot. Dipartimento VI n. 17719/2006 e nota prot. n. 2144/2007, di dare corso alla compensazione, di cui all'art. 3 della deliberazione di G.R.L. n. 856/2004, con il trasferimento della cubatura dall'ex comprensorio E1 Monti della Caccia al Programma di Trasformazione Urbanistica "Portuense – Spallete";

Che, ai sensi dell'art. 60 comma 3 del PRG vigente, in riferimento a tale destinazione, viene attribuito un indice di edificabilità territoriale ET pari a 0,3 mq./mq., di cui una quota parte, pari a 0,06 mq./mq., a disposizione della proprietà e la restante parte messa a disposizione all'Amministrazione Capitolina per realizzare le proprie finalità di interesse pubblico quali sono le compensazioni edificatorie;

Che, ai sensi dell'art. 60 comma 4 del PRG vigente, la quota di edificabilità afferente alla proprietà privata di cui al punto precedente, può essere raddoppiata da 0,06 mq./mq. a 0,12 mq./mq. a fronte del pagamento del contributo straordinario di cui all'art. 20;

Il Programma Urbanistico "Portuense – Spallete" prevede una volumetria complessiva di mc. 54.374,40 pari a S.U.L. mq. 16.992, così come di seguito esplicitato (Tabella 1):

- la realizzazione di una volumetria di mc. 21.749,76 pari a S.U.L. 6.796,80 afferente ai diritti edificatori della proprietà dell'area del Programma integrato della città della trasformazione;
- la rilocalizzazione delle volumetrie costituenti parte dell'ex comprensorio E 1 Monti della Caccia per mc. 32.216,18 (pari a S.U.L. 10.067,56) corrispondenti ad un

controvalore nel Programma Urbanistico “Portuense – Spallete” di mc. 29.013,79 (pari a S.U.L. 9.066,81);

- la disponibilità per l’Amministrazione Capitolina di volumetrie per mc. 3.610,85 pari a S.U.L. 1.128,39, localizzate all’interno del comparto R5B, da destinare all’Housing Sociale;
- la cessione gratuita all’Amministrazione Capitolina delle aree ricomprese nell’ex comprensorio E1 Monti della Caccia per una superficie di mq. 34.419;
- la cessione all’Amministrazione Capitolina di tutte le aree aventi destinazione pubblica, secondo il Progetto Urbanistico del Programma di Trasformazione “Portuense – Spallete”;

Che, relativamente all’ex comprensorio E1 Monti della Caccia, ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 26 gennaio 2004, per le volumetrie previste in compensazione pari a mc. 583.280, si prevede che il 15% delle dette cubature venga destinato ad affitto a “canone concordato” per 8 anni;

Che, pertanto nel caso specifico, la quota del 15% afferente alla compensazione è pari al 15% di 29.013,79 = mc. 4.352,07 (pari a S.U.L. mq. 1.360,02);

TABELLA 1: Indici ET e S.U.L., secondo proposta					
		Proprietà	Proprietà contr. straord.	Compensazione	a disposizione dell’Amministrazione Comunale per Housing Sociale
ST in mq.	56.640				
indice ET (mq./mq.)		0,06	0,06	0,16	0,02
S.U.L. mq.		3.398,40	3.398,40	9.066,81	1.128,39
		6.796,80		10.195,20	
totale		16.992,00			

Che, con determinazione dirigenziale del Dirigente della II U.O. del Dipartimento VI n. 381 del 17 aprile 2007 prot. n. 8667/2007, è stato costituito un gruppo di lavoro con il compito di stabilire il valore immobiliare delle volumetrie afferenti l’area di partenza e di atterraggio e di verificare la proposta presentata dai proponenti;

Che la U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana, con determinazione dirigenziale n. 493 del 23 luglio 2010 ha determinato la modifica e l’integrazione del gruppo di lavoro come sopra costituito;

Che il Gruppo di Lavoro ha predisposto tale valutazione con elaborato prot. Dipartimento VI n. 2672 del 6 febbraio 2008 e successivo aggiornamento, elaborato prot. n. 22500 del 4 novembre 2010, che ha confermato le valutazioni già effettuate;

Che, la valutazione di cui sopra è parte integrante del presente provvedimento;

Che, a seguito della suddetta valutazione, le volumetrie costituenti parte dell’ex comprensorio E1 Monti della Caccia per mc. 32.216,18 (pari a S.U.L. mq. 10.067,56) corrispondono ad un controvalore nel Programma Urbanistico “Portuense – Spallete” di mc. 29.013,80 (pari a S.U.L. mq. 9.066,81), conformemente a quanto presentato nella proposta;

Che il corrispettivo dovuto a titolo di contributo straordinario, stimato in Euro 676.428,64, viene calcolato sulla base delle conclusioni della relazione tecnica e finanziaria (prot. Dipartimento Programmazione a Attuazione Urbanistica n. 22500 del 4 novembre 2010), redatta ai fini dell'individuazione del valore immobiliare delle superfici residenziali da trasferire sull'area "Portuense – Spallette" sulla base dei criteri di cui alla circolare del Direttore del Dipartimento PAU, prot. n. 26562 del 20 dicembre 2012;

Che, più dettagliatamente, il valore immobiliare di mercato ottenuto dalla valutazione di stima dell'area "Portuense – Spallette", aggiornato secondo il valore di mercato – unità residenziali case civili – dell'OMI 2012, è stato determinato in Euro/mc. 94,24; il 66,6% (così come previsto dall'art. 20 comma 3 delle NTA del PRG) risulta pari ad Euro 62,20 al mc. (pari ad Euro 199,04 al mq. di S.U.L.);

Che pertanto il corrispettivo dovuto a titolo di contributo straordinario è pari a (mq. 3.398,40 x Euro/mq 199,04) = Euro 676.428,64 (seicentosestantaseimilaquattrocentotrentotto/64);

Che il contributo straordinario, secondo quanto stabilito dall'art. 20 delle NTA, deve essere utilizzato per il reperimento di standard urbanistici, per la realizzazione di opere e servizi pubblici, ecc., ovvero deve essere versato o scomputato mediante la realizzazione delle opere e dei servizi individuati;

Che, in data 21 luglio 2009 si è svolta la Conferenza di Servizi interna, convocata con nota prot. n. 12148 del 26 giugno 2009, conclusasi positivamente;

Che con nota prot n. 13993 del 1° luglio 2010, il proponente ha trasmesso nuovi elaborati progettuali (di seguito elencati), aggiornati rispetto quelli di cui alla Conferenza di Servizi suddetta relativamente all'individuazione, con apposito perimetro, delle particelle catastali interessate dalle aree di adeguamento viario ed esterne al perimetro del PRINT; tale viabilità risulta esattamente conforme a quella già riportata negli elaborati grafici approvati in sede di Conferenza dei Servizi interna;

- A1 Estratto di PRG previgente Monti della Caccia
- A3 Estratto di PRG vigente Monti della Caccia
- A4 Estratto di PRG previgente PRINT Spallette
- A5 Estratto di PRG vigente PRINT Spallette
- A6 Variante di PRG vigente PRINT Spallette
- A7 Relazione Tecnica Illustrativa
- A8 Norme Tecniche di Attuazione
- A9 Relazione di previsione di massima delle spese
- B1 Planimetria catastale e proprietà PRINT Spallette
- B2 Planimetria catastale e proprietà Monti della Caccia
- B3 Certificati catastali
- B4 Tipo di Frazionamento
- C1 Inquadramento infrastrutturale
- C2 Relazione Trasportistica
- C2 Relazione sulla mobilità – sistemazioni stradali, piano della segnaletica, sezioni tipo e ingombri in curva dei mezzi AMA
- C3 Rete viaria e parcheggi pubblici
- C4 Stato di fatto
- D1 Zonizzazione su base catastale
- G1 Esecutivo piani volumetrico
- G2 Planivolumetrico esemplificativo
- H Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli

Che il proponente ha trasmesso gli elaborati progettuali relativi alle opere di urbanizzazione ed allegati al presente atto e che sono stati sottoposti al parere degli Uffici competenti, secondo il seguente dettaglio:

- 1) i progetti della rete stradale e fognaria e PP.SS., sono stati approvati in linea tecnica ed economica dal Dipartimento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana con nota prot. n. 46696 del 30 settembre 2011 acquisita al Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica con nota prot. n. 21596 del 6 ottobre 2011, successiva integrazione, relativa alla rete fognaria, nota prot. n. 64140 del 29 dicembre 2011 acquisita al Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica con nota prot. n. 27856 del 30 dicembre 2011 e successiva integrazione per aggiornamento rispetto alla nuova tariffa dei Prezzi 2010, nota prot. n. 26573 dell'11 giugno 2012, acquisita al Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica con nota prot. n. 12511 dell'11 giugno 2012;
- 2) i progetti della rete fognaria sono stati approvati in linea tecnica dall'ACEA Acqua ATO2 con nota prot. n. 35536 del 24 novembre 2011 acquisita al Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica con nota prot. n. 25454 del 28 novembre 2011;
- 3) i preventivi di spesa relativi all'impianto idrico sono stati trasmessi dall'ACEA Acqua ATO2 con nota prot. 2095 del 23 gennaio 2012 ed acquisiti al Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica con nota prot. n. 1655 del 26 gennaio 2012;
- 4) i preventivi di spesa relativi all'impianto di illuminazione pubblica sono stati trasmessi dall'ACEA Reti Distribuzione con nota prot. n. 2898 del 18 novembre 2011 ed acquisiti al Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica con nota prot. n. 25333 del 24 novembre 2011;
- 5) il progetto relativo agli spazi attrezzati del "verde pubblico" del P.U. "Portuense – Spallete" è stato approvato in linea tecnica ed economica dal Dipartimento Tutela Ambientale e del Verde – Protezione Civile con nota n. 80735 del 28 novembre 2011 acquisita al Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica con nota prot. n. 25347 del 28 novembre 2011 e successiva integrazione per aggiornamento rispetto alla nuova tariffa dei Prezzi 2010, nota prot. n. 40787 del 13 giugno 2012, acquisita al Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica con nota prot. n. 13264 del 20 giugno 2012;
- 6) il progetto di un asilo nido per 60 bambini è stato approvato in linea tecnica ed economica Dipartimento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana con nota prot. n. 32985 del 5 luglio 2011 acquisita al Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica con nota prot. n. 14942 del 6 luglio 2011 e successiva integrazione per aggiornamento rispetto alla nuova tariffa dei Prezzi 2010, nota prot. n. 26573 dell'11 giugno 2012, acquisita al Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica con nota prot. n. 12511 dell'11 giugno 2012;
- 7) il progetto di un asilo nido per 60 bambini ha ottenuto il parere igienico sanitario da parte dell'ASL ROMA C con nota prot. 892 del 10 giugno 2011 acquisita al Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica con nota prot. n. 12378 del 10 giugno 2011;

Che con nota Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica prot. n. 2613 del 9 febbraio 2012 si è proceduto al deposito degli atti per l'avvio del procedimento di dichiarazione di pubblica utilità, ai sensi dell'art. 16 del T.U. Espropri, D.P.R. n. 327/2001, delle Opere di Urbanizzazione esterne al perimetro del PRINT ma comunque ricompresi all'interno del perimetro dell'intervento "Portuense – Spallete";

Che i relativi atti sono stati tenuti a disposizione degli interessati dal 13 febbraio 2012 al 19 marzo 2012;

Che nel periodo del deposito sono pervenute n. 3 osservazioni:

Osservazione n. 1: prot. n. 5448 del 15 marzo 2012

Richiedente: Sig. Roberto Buffetti

L'osservante ritiene che l'opera stradale, per cui si è attivata la procedura di esproprio, non sia prevista dal PRG vigente e pertanto sia in variante, in quanto non ricompresa nel perimetro del PRINT e non segnalata nell'elaborato G3 "sistema delle infrastrutture per la mobilità" del PRG stesso.

Viene descritto, inoltre, un ipotetico prolungamento della viabilità pubblica anche sulle particelle nn. 38, 192 e 197 e sui fabbricati della stessa proprietà.

A fronte di questi aspetti l'osservante dichiara "A fronte di tale richiesta ed all'intervenuta approvazione dell'estensione del PRINT (qui in osservazione) all'intero complesso di aree di proprietà del sottoscritto, il medesimo si rende fin d'ora disponibile a non opporsi alla determinazione delle indennità ed a rinunziarvi."

Osservazione 2: prot. n. 5564 del 16 marzo 2012

Richiedente: Sig. Antonio Roscilli

L'osservante comunica di non essere più proprietario dell'immobile e allega atto di vendita relativo alle particelle nn. 1216 sub. 504 e 669.

Osservazione 3: prot. n. 5640 del 16 marzo 2012

Richiedente: Sig. Claudio Giorgetti

L'osservante osserva che nell'area di sua proprietà insiste un muro di cinta sul quale sono collocati, nella parte che interessa la particella 701/b, gli allacci della luce; richiede di "mantenere inalterata la situazione sopradescritta, e in caso ciò non avvenisse, ripristinare quanto deteriorato e modificato a causa dei lavori in progetto" relativamente al muro di cinta di proprietà non interessato dalla procedura di esproprio.

Che, in base all'istruttoria condotta dagli Uffici competenti, in merito alle osservazioni/opposizioni sopra riportate si ritiene che le stesse possano essere accolte/respinte per le seguenti motivazioni:

Controdeduzione n. 1: prot. n. 5448 del 15 marzo 2012

Richiedente: Sig. Roberto Buffetti

Non accolta, in quanto l'adeguamento di Via Arzana risulta in conformità di PRG in quanto il nuovo tracciato dell'asse stradale, come il caso in esame presenta per la prevista rotatoria, ricade all'interno delle fasce di pertinenza relative alla viabilità, di livello locale, riportata e graficizzata nell'elaborato "Sistemi e regole" del PRG vigente, in conformità allo stato dei luoghi: il nuovo asse stradale ricade all'interno delle fasce di pertinenza della viabilità di PRG e della viabilità esistente.

Non è presente nessun ipotetico e sottaciuto nuovo tracciato viario pubblico previsto su altre porzioni di proprietà dell'osservante, in quanto il limite di intervento coincide con la corsia di manovra per l'accesso della proprietà sulla rotatoria prevista, prevista al fine di garantire la sicurezza.

Controdeduzione 2: prot. n. 5564 del 16 marzo 2012

Richiedente: Sig. Antonio Roscilli

Non pertinente in quanto la procedura di esproprio risulta attinente alla sola particella n. 1509 parte che pertanto risulta di proprietà del Sig. Antonio Roscilli. Le particelle nn. 1216 sub. 504 e 669 non sono oggetto di procedura espropriativa.

Controdeduzione 3: prot. n. 5640 del 16 marzo 2012

Richiedente: Sig. Claudio Giorgetti

L'osservazione si ritiene accolta, precisando che solo in fase di progettazione esecutiva, si valuterà la necessità o meno di intervenire sulle aree di proprietà dell'osservante e che comunque l'istante verrà indennizzato ai sensi della normativa vigente.

Che con prot. n. 8777/2012 la U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana – Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica ha redatto la relazione conclusiva a chiusura della Conferenza di Servizi;

Che, ai sensi del “Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana” (Allegato A alla deliberazione Consiglio Comunale n. 57 del 2 marzo 2006), in data 25 settembre 2009 l'Assessorato all'Urbanistica ha dato diffusione dell'avvio della fase di informazione (primo livello della partecipazione) tramite l'inserimento della notizia dell'inizio del processo partecipativo all'interno del portale internet dell'Amministrazione Capitolina, allegando alla notizia il documento contenente gli elementi fondamentali del progetto di trasformazione;

Che, il processo di consultazione (secondo livello di partecipazione) è stato avviato con la convocazione dell'Assemblea pubblica, la cui data è stata comunicata alla cittadinanza tramite l'inserimento della notizia nell'homepage del portale internet dell'Amministrazione Capitolina e nella homepage del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica il 3 marzo 2010;

Che, in data 24 marzo 2010 si è svolta l'Assemblea pubblica partecipativa durante la quale l'Amministrazione Capitolina ha presentato il programma urbanistico;

Che, il documento della partecipazione (prot. n. 11955 del 4 giugno 2012) costituisce allegato del presente provvedimento;

Che per la Proposta di Programma Urbanistico “Portuense – Spallete”, le opere saranno realizzate ad integrale carico dei soggetti proponenti;

Che, il proponente si impegna a destinare il contributo straordinario, così come richiesto dall'Amministrazione Capitolina, parte per la realizzazione di adeguamenti viari, che interessano la Via Arzana e la Via Portuense e che risultano esterni al perimetro del PRINT ma ricompresi nel perimetro dell'intervento;

Che, per quanto attiene la destinazione urbanistica dell'area destinata a sede stradale, a fronte dell'adeguamento di Via Arzana, la stessa risulta in conformità di PRG in quanto il nuovo tracciato ricade all'interno delle fasce di pertinenza relative alla viabilità di livello locale, così come riportato e graficizzato nell'elaborato “Sistemi e regole” del PRG vigente (in particolare parte dell'area ricade all'interno del Piano Particolareggiato Portuense/Spallete – zona “O” – ed è destinata a sede stradale e relative fasce di pertinenza della viabilità esistente); per quanto riguarda Via Portuense l'adeguamento interessa aree appartenenti alle fasce di pertinenza della viabilità esistente;

Che, l'area di cui sopra è in parte di proprietà Capitolina ed in parte di proprietà privata; per le aree di proprietà privata, successivamente, sarà attivata la procedura espropriativa ai sensi del D.P.R. n. 327/2001. Il costo dell'opera ed il relativo esproprio saranno a carico dei proponenti come da atto d'obbligo allegato che è parte integrante del presente provvedimento;

Che l'approvazione del Programma di Trasformazione Urbanistica "Portuense – Spallete", non comporta variante al PRG vigente in quanto soddisfa quanto previsto dalle NTA del PRG relativamente alla destinazione dell'area Programma Integrato della Città della Trasformazione "prevalentemente residenziale";

Che tale programma dovrà essere attuato sulla base di apposita convenzione, ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 1° ottobre 2009, previa cessione gratuita di tutte le aree aventi destinazione pubblica di cui al Programma urbanistico in oggetto, oltre a quelle site all'interno del comprensorio E1 Monti della Caccia, aventi un'estensione complessiva di mq. 34.419, distinte in catasto al foglio 1154, all. 1296 particelle: nn. 205 di mq. 460, 206 di mq. 4.890, 814 di mq. 1.280, 169 di mq. 5.040, 166 di mq. 10.160, 167 di mq. 5.400, 281 di mq. 1.000, 837 di mq. 1.000, 424/p di mq. 3.365, 426/p di mq. 10, 428/p di mq. 626, 430/p di mq. 635, 433/p di mq. 553;

Che i proponenti in qualità di proprietari delle aree interessate dal suddetto Programma di Trasformazione Urbanistica hanno presentato, al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica in data 13 dicembre 2012 prot. n. 25890, l'atto d'obbligo in forma notarile con il quale si impegnano alla cessione delle aree di cui sopra, alla realizzazione delle opere previste dal Programma Urbanistico "Portuense – Spallete" ed alla sottoscrizione dello schema di convenzione in conformità ai disposti della deliberazione Consiglio Comunale n. 84/2009;

Che pertanto, è necessario per le motivazioni e per il raggiungimento degli obiettivi indicati in premessa e nella Relazione Tecnica, allegata al presente provvedimento, di approvare ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. n. 36/1987 e s.m.i., il Programma di Trasformazione Urbanistica "Portuense – Spallete", che prevede la realizzazione di una S.U.L. residenziale pari a mq. 16.992;

Ed inoltre di:

- approvare l'atto d'obbligo in forma notarile, acquisito al protocollo del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con il n. 14750 dell'11 luglio 2012 e successivo atto di precisazione acquisito al protocollo del Dipartimento P.A.U. con il n. 25890 del 13 dicembre 2012 e che costituisce allegato al presente provvedimento, con il quale si impegnano alla cessione delle aree di cui in narrativa, alla realizzazione delle opere previste dal Programma Urbanistico "Portuense – Spallete" e relativamente alla cubatura proveniente dall'ex comprensorio E1 Monti della Caccia, la riserva di una parte della cubatura per locazioni a canone concordato, come stabilito da pregressi atti amministrativi nonché alla sottoscrizione dello schema di convenzione in conformità ai disposti della deliberazione Consiglio Comunale n. 84/2009;
- stabilire che l'efficacia del presente provvedimento è subordinata alla deliberazione di Assemblea Capitolina che stabilisce:
- l'accettazione della cessione delle aree pubbliche di cui al verbale di consistenza e misurazione delle aree prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 10458 del 15 maggio 2012;
- l'inserimento nel Programma Triennale delle opere di cui al Programma Urbanistico in oggetto;
- la finalizzazione del contributo straordinaria pari ad Euro 676.428,64 (seicentoseventaseimilaquattrocentoventotto/64), per la realizzazione delle seguenti opere: la realizzazione di adeguamenti viari, consistenti nell'adeguamento di Via Arzana in prossimità della zona "O" Portuense – Spallete e della connessione con Via Portuense, esterni al perimetro PRINT e comunque ricompresi nel perimetro dell'intervento;

- l'autorizzare alla stipula della convenzione relativa al Programma Urbanistico "Portuense – Spallete"; compensazione edificatoria di parte del comprensorio "El Monti della Caccia" attraverso la rilocalizzazione delle relative volumetrie nel comprensorio "Poi sé Spallete";

Che in data 20 luglio 2012 – 17 dicembre 2012 il Dirigente della U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio 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 deliberazioni indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: C. Caprioli";

Preso atto che, in data 20 luglio 2012 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi dell'art. 25, c. 1, lett. h) e i), del Regolamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte di natura economica-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore

F.to: E. Stravato;

Che, sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico – amministrativa di cui all'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Visto l'art. 34 del T.U.E.L.;

Vista la L. n. 1150/1942;

Visto l'art. 24 dello Statuto del Comune;

Deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008;

LA GIUNTA CAPITOLINA

delibera:

1. per le motivazioni e per il raggiungimento degli obiettivi indicati in premessa e nella Relazione Tecnica, allegata al presente provvedimento, di approvare ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. n. 36/1987 e s.m.i., il Programma di Trasformazione Urbanistica "Portuense – Spallete", con contestuale variazione di Bilancio e contestuale accettazione delle aree pubbliche; che il suddetto Programma Urbanistico prevede la realizzazione di una S.U.L. residenziale pari a mq. 16.992, secondo le seguenti Tabelle 2 e 3 e di cui ai sottoelencati elaborati che costituiscono allegati del presente provvedimento:

TABELLA 2: Indici ET e S.U.L., secondo proposta					
		Proprietà	Proprietà contr. straord.	Compensazione	a disposizione dell'Amministrazione Comunale per Housing Sociale
ST in mq.	56.640				
indice ET (mq./mq.)		0,06	0,06	0,16	0,02
S.U.L. mq.		3.398,40	3.398,40	9.066,81	1.128,39
		6.796,80		10.195,20	
totale		16.992,00			

TABELLA 3: Ripartizione S.U.L. complessiva			
	S.U.L. compensazione mq.	S.U.L. proprietà mq.	S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione Comunale per Housing Sociale mq.
S.U.L. Residenziale mq.	9.066,81	6.796,80	1.128,39
totale S.U.L.	16.992,00		

Progetto Urbanistico (prot. Dipartimento P.A.U. n. 13993 del 1° luglio 2010)

- A1 Estratto di PRG previgente Monti della Caccia;
- A3 Estratto di PRG vigente Monti della Caccia;
- A4 Estratto di PRG previgente PRINT Spallete;
- A5 Estratto di PRG vigente PRINT Spallete;
- A6 Attuazione di PRG vigente PRINT Spallete;
- A7 Relazione Tecnica Illustrativa;
- A8 Norme Tecniche di Attuazione;
- A9 Relazione di previsione di massima delle spese;
- B1 Planimetria catastale e proprietà PRINT Spallete;
- B2 Planimetria catastale e proprietà Monti della Caccia;
- B3 Certificati catastali;
- B4 Tipo di Frazionamento;
- C1 Inquadramento infrastrutturale;
- C2 Relazione Trasportistica;
- C2 Relazione sulla mobilità – sistemazioni stradali, piano della segnaletica, sezioni tipo e ingombri in curva dei mezzi AMA;
- C3 Rete viaria e parcheggi pubblici;
- C4 Stato di fatto;
- D1 Zonizzazione su base catastale;
- G1 Esecutivo planivolumetrico;
- G2 Planivolumetrico esemplificativo;
- H Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli.

Progetto Definitivo OO.UU. (Rete Stradale, Pubblici Servizi, Rete Fognaria e Verde Pubblico), Elaborati Generali (prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 13736 del 23 giugno 2011 integrato con i protocolli n. 16508 del 25 luglio 2011, n. 22907 e 22908 del 21 ottobre 2011 e n. 6496 del 27 marzo 2012)

- Gen 00 Elenco Elaborati;
- Gen 01 Relazione Descrittiva;
- Gen 02 Relazione Idrogeologica;
- Gen 03 Inserimento Urbanistico;
- Gen 04 Planimetria Catastale Ubicazione Opere Progetto;
- Gen 05 Rilievo Topografico;
- Gen 06 Capitolato Tecnico Prestazionale;
- Gen 07a1 Elenco Prezzi “Lazio 2007”: Urbanizzazione Primaria Opere entro perimetro intervento [strade, fogne e PP.SS.];
- Gen 07a2 Elenco prezzi “Lazio 2010”: Urbanizzazione Primaria Opere entro perimetro intervento [strade, fogne e PP.SS.];
- Gen 07b1 Elenco Prezzi “Lazio 2007”: Urbanizzazione Primaria Opere entro perimetro intervento [verde stradale]
- Gen 07b2 Elenco Prezzi “Lazio 2010”: Urbanizzazione Primaria Opere entro perimetro intervento [verde stradale];
- Gen 07c1 Elenco Prezzi “Lazio 2007”: Urbanizzazione Secondaria [verde pubblico V1];
- Gen 07c2 Elenco Prezzi “Lazio 2010”: Urbanizzazione Secondaria [verde pubblico V1];
- Gen 07d1 Elenco Prezzi “Lazio 2007”: Opere di connessione esterna [strade, fogne e PP.SS.];
- Gen 07d2 Elenco Prezzi “Lazio 2010”: Opere di connessione esterna [strade, fogne e PP.SS.];
- Gen 07e1 Elenco Prezzi “Lazio 2007”: Opere di connessione esterna [verde stradale];
- Gen 07e2 Elenco Prezzi “Lazio 2010”: Opere di connessione esterna [verde stradale];
- Gen 08a1 Computo metrico “Lazio 2007”: Urbanizzazione Primaria Opere entro perimetro intervento [strade, fogne e PP.SS.];
- Gen 08a2 Computo metrico “Lazio 2010”: Urbanizzazione Primaria Opere entro perimetro intervento [strade, fogne e PP.SS.];
- Gen 08a3 Computo metrico comparativo: Urbanizzazione Primaria Opere entro perimetro intervento [strade, fogne e PP.SS.];
- Gen 08b1 Computo metrico “Lazio 2007”: Urbanizzazione Primaria Opere entro perimetro intervento [verde stradale];
- Gen 08b2 Computo metrico “Lazio 2010”: Urbanizzazione Primaria Opere entro perimetro intervento [verde stradale];
- Gen 08B3 Computo metrico comparativo: Urbanizzazione Primaria Opere entro perimetro intervento [verde stradale];
- Gen 08c1 Computo metrico “Lazio 2007”: Urbanizzazione Secondaria [verde pubblico V1];
- Gen 08c2 Computo metrico “Lazio 2010”: Urbanizzazione Secondaria [verde pubblico V1];
- Gen 08c3 Computo metrico comparativo: Urbanizzazione Secondaria [verde pubblico V1];

- Gen 08d1 Computo metrico “Lazio 2007”: Opere di connessione esterna [strade, fogne e PP.SS.];
- Gen 08d2 Computo metrico “Lazio 2010”: Opere di connessione esterna [strade, fogne e PP.SS.];
- Gen 08d3 Computo metrico comparativo: Opere di connessione esterna [strade, fogne e PP.SS.];
- Gen 08e1 Computo metrico “Lazio 2007”: Opere di connessione esterna [verde stradale];
- Gen 08e2 Computo metrico “Lazio 2010”: Opere di connessione esterna [verde stradale];
- Gen 08e3 Computo metrico comparativo: Opere di connessione esterna [verde stradale];
- Gen 09 Quadro Economico.

Rete Stradale (prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 13736 del 23 giugno 2011, prot. n. 16508 del 25 luglio 2011, n. 22907 del 21 ottobre 2011 e succ. prot. n. 6496 del 27 marzo 2012)

- ST01 Planimetria generale;
- ST02 Planimetria delle quote e dei tracciamenti;
- ST03 Planimetria con traccia delle sezioni e profili stradali;
- ST04 Sezioni stradali tipo e particolari costruttivi;
- ST 05 Guard rail e parapetonali;
- ST 06 Segnaletica stradale;
- ST-OA 01 Planimetria e sezioni delle opere d’arte;
- ST-OA 02 Prime indicazioni di calcolo delle opere d’arte;
- ST-SS 01 Tratto AB: sistemazione superficiale;
- ST-SS 02 Tratto BC: sistemazione superficiale;
- ST-SS 03 Tratto FEC: sistemazione superficiale;
- ST-SS 04 Tratto GF: sistemazione superficiale;
- ST-MT 01 Tratto CBA-P13-P14: movimenti terra;
- ST-MT 02 Tratto CEF: movimenti terra;
- ST-MT 03 Tratto FG: movimenti terra.

Pubblici Servizi (prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 13736 del 23 giugno 2011, prot. n. 16508 del 25 luglio 2011, n. 22907 del 21 ottobre 2011 e succ. prot. n. 6496 del 27 marzo 2012)

- PPSS 01 Rete fognaria esistente;
- PPSS 02 Rete idrica potabile;
- PPSS 03 Rete illuminazione pubblica;
- PPSS 04 Rete elettrica (BT);
- PPSS 05 Rete elettrica (MT);
- PPSS 06 Polifore: Planimetria e sezioni tipo.

Gli elaborati economici sono stati aggiornati anche al prezziario “Lazio 2010” con prot. n. 6496 del 27 marzo 2012.

Rete Fognaria (prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 13736 del 23 giugno 2011 integrato con i protocolli nn. 16508 del 25 luglio 2011, n. 20315 del 22 settembre 2011, n. 22908 del 21 ottobre 2011)

- FG01 Bacini scolanti;
- FG02 Corografia;

- FG03 Fognatura acque bianche: Planimetria rete principale;
- FG04 Fognatura acque bianche: Profili rete principale;
- FG05 Fognatura acque bianche: Planimetria rete secondaria;
- FG06 Fognatura acque bianche: Vasca raccolta acque prima pioggia;
- FG07 Fognatura acque nere: Planimetria;
- FG08 Fognatura acque nere: Profili;
- FG09 Particolari costruttivi manufatti fognari;
- FG10 Relazione di calcolo e verifica idraulica;
- FG11 Fognatura acque nere: attraversamento fosso e recapito INR1;
- FG12 Fognatura acque bianche: Manufatto di sbocco al fosso;
- FG13 Fognatura acque nere: Microtunnelling;
- FG14 Impianto di depurazione: Planimetria coperture;
- FG15 Impianto di depurazione: Planimetria tubazioni e macchinari;
- FG16 Impianto di depurazione: Distr. rete elettrica e linea terra;
- FG17 Impianto di depurazione: Profilo idraulico;
- FG18 Impianto di depurazione: Relazione e dimensionamento.

Verde Pubblico (prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 13736 del 23 giugno 2011, integrato con il protocollo n. 22907 del 21 ottobre 2011)

- VE01 Verde: Planimetria generale e sezioni;
- VE02 Verde: Impianto di irrigazione;
- VE03 Verde: Relazione impianto di irrigazione;
- Relazione geologica-geotecnica.

Gli elaborati economici sono stati aggiornati anche al prezzario “Lazio 2010” con prot. n. 6496 del 27 marzo 2012.

Asilo Nido Per 60 Bambini (prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 9964 del 16 maggio 2011)

Architettonico

- A1 Planimetrie;
- A2 Pianta piano terra;
- A3 Pianta piano terra tabella superfici;
- A4 Pianta piano terra tipologia murature e finiture;
- A5 pianta piano terra arredamenti;
- A6 Pianta piano copertura;
- A7 Prospetti;
- A8 Prospetti;
- A9 Sezioni;
- A10 Abaco degli infissi;
- A11 Particolari costruttivi;
- A12 Centrale termica.

Strutturale

- CA1 Fili fissi;
- CA2 Carpenteria armatura platea di fondazioni;
- CA3 Carpenteria copertura;
- CA4 Armatura travi;
- CA5 Armatura pilastri.

Impianti Meccanici

- 11 Adduzioni (idrico-sanitario);
- 12 Irrigazione;
- 13 Scarichi;
- 14 Acque piovane;
- T1 Impianto termico;
- T2 Schema Impianto.

Impianti Elettrici

- E1 Impianto elettrico esterno;
- E2 Impianto elettrico (pianta piano terra);
- E3 Impianto fotovoltaico;
- E4 Schema elettrico impianto fotovoltaico;
- E5 Schemi elettrici unifilari.

Relazioni Generali

- RTG Relazione tecnica generale;
- RGT Relazione geologico-tecnica;
- CME Computo metrico estimativo.

Relazioni Strutture

- CA RM Relazione sui materiali (strutture);
- CA RG Relazione geotecnica (strutture);
- CA RC Relazione di calcolo (strutture).

Relazioni Impianti Meccanici

- RT CCE Relazione tecnica contenimento consumo energetico;
- RT T Relazione tecnica impianto termico;
- SS CCE Schede strutture contenimento consumo energetico;
- RC T Relazione di calcolo impianto termico;
- RT I Relazione tecnica impianto idrico sanitario;
- AQE Attestato di qualificazione energetica;
- ACE Attestato di certificazione energetica.

Relazioni Impianti Elettrici

- RT Relazione tecnica e dimensionamento impianto elettrico;
 - RT1 Relazione tecnica e dimensionamento impianto F.V.;
2. di approvare l'atto d'obbligo in forma notarile, acquisito al protocollo del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con il prot. n. 14750 dell'11 luglio 2012 e successivo atto di precisazione acquisito al protocollo del Dipartimento P.A.U. con il n. 25890 del 13 dicembre 2012 e che costituisce allegato al presente provvedimento, con il quale si impegnano tra l'altro alla cessione delle aree di cui in narrativa, alla realizzazione delle opere previste dal Programma Urbanistico "Portuense – Spallete", alla riserva di quota parte della cubatura proveniente dall'ex Comprensorio E1 Monti della Caccia a locazione a canone concordato ed alla sottoscrizione dello schema di convenzione in conformità ai disposti della deliberazione Consiglio Comunale n. 84/2009.

L'efficacia del presente provvedimento è subordinata alla deliberazione di Assemblea Capitolina che stabilisce:

- l'accettazione della cessione delle aree pubbliche di cui al verbale di consistenza e misurazione delle aree prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 10458 del 15 maggio 2012;
- l'inserimento nel Programma Triennale delle opere di cui al Programma Urbanistico in oggetto;
- la finalizzazione del contributo straordinario pari ad Euro 676.428,64 (seicentoseptantaseimilaquattrocentoventotto/64), per la realizzazione delle seguenti opere: la realizzazione di adeguamenti viari, consistenti nell'adeguamento di Via Arzana in prossimità della zona "O" Portuense – Spallette e della connessione con Via Portuense, esterni al perimetro PRINT e comunque ricompresi nel perimetro dell'intervento;
- l'autorizzazione alla stipula della convenzione relativa al Programma Urbanistico "Portuense – Spallette"; compensazione edificatoria di parte del comprensorio "E1 Monti della Caccia" attraverso la rilocalizzazione delle relative volumetrie nel comprensorio "Portuense – Spallette".

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
S. Belviso – C. Lamanda

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
18 gennaio 2013.

Dal Campidoglio, lì

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....