



Protocollo RC n. 7059/13

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 2 MAGGIO 2013)

L'anno duemilatredici, il giorno di giovedì due del mese di maggio, alle ore 14,50, 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 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 l'On.le Sindaco, il Vice Sindaco e gli Assessori Bordini, Corsini, Funari, Gasperini, Ghera, Lamanda, Sensi e Spena.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 179

Controdeduzioni ex art. 16 D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i. Approvazione del progetto definitivo per le Opere di Urbanizzazione di connessione stradale e fogne, al Programma Urbanistico “Centralità Massimina” (compensazione del Compensorio “E1 Tormarancia” - Accordo di Programma ex art. 34 T.U.E.L.).

Premesso che il Consiglio Comunale con deliberazione n. 53 del 28 marzo 2003 ha formulato gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000, concernente la compensazione edificatoria di parte dell'ex comprensorio “E1 Tormarancia” attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nel Programma Urbanistico denominato “Massimina”;

Che in data 20 dicembre 2012, Roma Capitale e la Regione Lazio hanno sottoscritto l'Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000 concernente il P.U. “Centralità di Massimina”;

Che con Ordinanza del Sindaco n. 2 del 7 gennaio 2013, è stato definitivamente approvato l'Accordo di Programma concernente la compensazione edificatoria della zona “E1 TorMarancia”, attraverso la rilocalizzazione delle relative Superfici Utili Lorde del Programma di Trasformazione Urbanistica “Centralità Massimina”, successivamente pubblicato sul BURL della Regione Lazio del 29 gennaio 2013 n. 9;

Pertanto il Programma di Trasformazione Urbanistica “Centralità di Massimina”, così come sopra approvato interessa aree aventi una estensione totale di mq. 1.112.246 circa e una previsione edificatoria di complessivi mq. 221.783 di cui mq. 97.109 pari al 45% del totale, di S.U.L.: abitativa, mq. 118.694, pari al 55% del totale di S.U.L. non abitativa e mq. 5.980 di S.U.L. edificata, tutta come di seguito specificato:

- S.U.L. afferente la proprietà delle aree mq. 58.874 relativa alle aree ricomprese nell’intervento (ex sottozona H e G4),
- Sui terreni di proprietà dei proponenti/proprietari S.U.L. di mq. 18.950 relative ai diritti edificatori delle aree ricomprese nell’ex sottozona “G4-Santa Maria Nuova” cancellati dal nuovo PRG (come da deliberazione di Consiglio Comunale n. 53/2003);
- Sui terreni di proprietà dei proponenti/proprietari S.U.L. mq. 14.065 relativa ai diritti edificatori delle aree ricomprese nell’ex sottozona “G4-La Monachina” cancellati dal nuovo PRG (come da deliberazione di Consiglio Comunale n. 64/2006);
- S.U.L. afferente la proprietà delle aree mq. 29.182 quale sostituzione edilizia dei capannoni esistenti su Via Casal Lumbroso;
- S.U.L. di mq. 83.376 afferente la compensazione edificatoria di parte delle aree dell’ex comprensorio “E1-Tor Marancia”;
- S.U.L. di mq. 11.356 a disposizione di Roma Capitale quale localizzazione di diritti edificatori dall’ex ERP Santa Maria Nuova su aree di proprietà dei proponenti/proprietari;
- S.U.L. edificata di complessivi mq. 5.980;

Che relativamente alle aree ricomprese nell’ex sottozona “G4-Santa Maria Nuova” e “G4-La Monachina”, quale trasferimento di diritti edificatori nella Centralità di Massimina da parte dell’Amministrazione Capitolina con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 53 del 28 marzo 2003, n. 64 del 21-22 marzo 2006 e n. 18 del 12 febbraio 2008, la U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana ha invitato i proprietari delle aree relative agli ex G4 ad aderire al Piano in oggetto;

Che relativamente al trasferimento dei diritti edificatori relativi ex ERP Santa Maria Nuova, pari ad una S.U.L. di mq. 11.356, l’Amministrazione Capitolina non ha ancora attivato le procedure necessarie per l’attribuzione delle su indicate S.U.L.;

Che il contributo di urbanizzazione, in attuazione dell’art. 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e secondo quanto previsto dalle Tabelle di cui alla deliberazione dell’Assemblea Capitolina n. 31 del 19 luglio 2012, esecutiva ai sensi di legge è pari a:

– Oneri di Urbanizzazione primaria	Euro 42.708.034,63;
– Oneri di Urbanizzazione secondaria	Euro 12.615.125,64;
per un totale di	Euro 55.323.159,26;

Che facendo seguito alle richieste della Amministrazione Capitolina, l’elenco delle opere a carico del programma prevedono ulteriore opere esterne per soddisfare le esigenze del quadrante ovest della città tra cui:

1. rete idrica per acqua potabile potenziata;
2. nuova Fermata ferroviaria prevista dal PRG;

Che conseguentemente il costo totale delle opere, che il programma deve sostenere, è pari a circa Euro 109.624.399,14 a fronte di oneri dovuti per Euro 55.323.159,26;

Che tale Accordo di Programma, oltre a prevedere la realizzazione del comprensorio urbanistico, prevede opere di urbanizzazione di connessione esterna e infrastrutturazioni generali all’interno del comprensorio e di collegamento dello stesso con l’esterno;

Che le caratteristiche del progetto dell'opera di connessione stradale e fognare, oggetto del presente provvedimento, sono dettagliatamente descritte negli elaborati di progetto definitivo (relazione, elaborati grafici, planimetria generale, computo metrico), esibito in atti;

Che detto progetto risulta conforme al PRG vigente e che con il suddetto Accordo di Programma è stato apposto il vincolo preordinato all'esproprio sulla totalità delle aree interne al perimetro dell'intervento destinate ai servizi e spazi pubblici, nonché a viabilità di cui agli elaborati E e C3;

Che l'occupazione temporanea delle aree, come individuate negli allegati Planimetria Catastale e Piano Particellare, esibita in atti, dovrà avvenire ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. n. 327/2001;

Che i proponenti/proprietari del programma urbanistico denominato "Centralità Massimina", ha sottoscritto davanti al Notaio Dott. Marco Papi, l'Atto d'Obbligo il giorno 30 luglio 2012, rep. 125.504 Atto n. 39.357, registrato all'Ufficio Territoriale Roma 2 il giorno 31 luglio 2012 con n. 20803 Serie IT mediante il quale si sono impegnati formalmente a cedere sia le aree costituenti parte del Parco di Tor Marancia a cui afferiscono le volumetrie in compensazione, sia le specifiche aree pubbliche dell'intervento edificatorio "Massimina" libere da pesi, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, ed a realizzare le previste opere aggiuntive oltre le relative opere di urbanizzazione, nonché a stipulare l'apposita conseguente convenzione urbanistica. Inoltre si caricano, tra l'altro, per intero gli oneri indennitari, di cui alla procedura espropriativa, con le modalità stabilite da Roma Capitale, esonerando quest'ultimo da ogni spesa al riguardo;

Che con note Dipartimento Sviluppo Infrastrutturale e Manutenzione Urbana prot. n. 1822 del 13 gennaio 2012 integrato con note prot. n. 15971 del 4 aprile 2012 e n. 31021 del 10 luglio 2012, sono stati acquisiti i pareri favorevoli ai progetti, nonché i pareri di congruità tecnico-economica al fine di approvare il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione necessarie alla sostenibilità del progetto urbanistico in oggetto. E' stato acquisito inoltre il parere favorevole del Dipartimento Mobilità e Trasporti con nota prot. n. 22625 del 30 maggio 2012;

I corrispettivi per le opere del su citato Programma Urbanistico sono stati adeguati alla nuova tariffa dei prezzi valida per il Comune di Roma, approvata con deliberazione della Giunta Capitolina n. 32 del 3 febbraio 2012;

Che l'importo complessivo delle opere, comprese le somme a disposizione, ammonta ad Euro 33.782.874,30 comprensivi di I.V.A. per la rete fognatura e per la rete stradale, come risulta dai quadri tecnici economici di seguito riportati:

QUADRO TECNICO ECONOMICO OPERE DI CONNESSIONE ESTERNA PROGRAMMA URBANISTICO CENTRALITA' DI MASSIMINA					
(Ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 207710)					
		IMPORTO	IVA	IMPORTO IVA	TOTALE (IVA compresa)
A	LAVORI A MISURA E A CORPO				
A1	LAVORI	€ 27.672.810,90	10%	€ 2.767.281,09	€ 30.440.091,99
A2	DI CUI ONERI DELLA SICUREZZA (non soggetti a ribasso)	€ 1.383.640,56	10%	€ 138.364,06	€ 1.522.004,62
A	TOTALE LAVORI (Soggetti a ribasso d'asta)	€ 26.289.170,34	10%	€ 2.628.917,03	€ 28.918.087,37
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE				
B1	Rilievi, accertamenti e indagini	€ 332.073,73	21%	€ 69.735,48	€ 401.809,21
B2	Allacciamenti ai Pubblici Servizi	€ 415.092,16	21%	€ 87.169,35	€ 502.261,52
B3	Imprevisti	€ 691.820,27	10%	€ 69.182,03	€ 761.002,30
B4	Acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi	€ 1.571.022,41	Es.		€ 1.571.022,41
B5	Accantonamento di cui all'art.133, commi 3 e 4 del D.Lgs 163/06	€ 262.891,70	21%	€ 55.207,26	€ 318.098,96
B6	Spese tecniche relative alla progettazione esecutiva, alle necessarie attività preliminari, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alla direzione dei lavori, al coordinamento della sicurezza in fase esecutiva, all'assistenza giornaliera e contabilità lavori	€ 1.937.096,76	21%	€ 406.790,32	€ 2.343.887,08
B7	Spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento e di verifica e validazione	€ 553.456,22	21%	€ 116.225,81	€ 669.682,02
B8	Spese per commissioni aggiudicatrici	€ 166.036,87	21%	€ 34.867,74	€ 200.904,61
B9	Spese per pubblicità	€ 41.509,22	21%	€ 8.716,94	€ 50.226,15
B10	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste nel capitolato di appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici	€ 138.364,05	21%	€ 29.056,45	€ 167.420,51
B11	Contributo a favore dell'Autorità di Vigilanza, ex art. 1, comma 65 e 67 L. 266/05 Deliberazione AVCP del 15.02.2010	€ 800,00	Es.		€ 800,00
B	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 6.110.063,4			€ 6.110.063,40
					€ -
C	TOTALE GENERALE (A+B)	€ 33.782.874,30			€ 33.782.874,30

Che è stata predisposta apposita scheda nel Piano investimento 2013-2015 (sch. n. 2013002711) per riproporre le opere OO.UU.PP. e connessioni esterne annualità 2014 e scheda Piano investimento 2013-2015 (sch. n. 2013002712) per riproporre le OO.PP.SS. annualità 2014 sia delle opere di cui al presente provvedimento che quelle ricomprese nel Programma Urbanistico Centralità Massimina già previste nell'Accordo di Programma sottoscritto in data 20 dicembre 2012;

Che le aree interessate dai lavori sono in parte comunali trattandosi di sede stradale, e in parte private;

Che al fine di attivare, per le aree di cui sopra, le procedure espropriative, è stato trasmesso, con nota prot. n. 1136 del 7 gennaio 2013, il progetto definitivo alla U.O.

Ufficio Unico Espropriazioni per il deposito degli atti ai sensi dell'art. 16, comma 1, del Testo Unico sulle Espropriazioni;

Che i relativi atti sono stati tenuti a disposizione degli interessati dal 14 gennaio 2013 al 15 aprile 2013;

Che nel periodo del deposito sono pervenute n. 13 osservazioni al progetto oggetto del presente provvedimento;

Che, in ordine alle 13 osservazioni sopra citate, pervenute a seguito della pubblicazione ai sensi del D.P.R. n. 327/2001, si è controdedotto come segue:

- Osservazione n. 1 – è stata presentata in data 31 gennaio 2013 prot. n. 10372 dalla Torre San Michele S.r.l. e può essere sintetizzata come segue:
 1. la particella n. 695/p del foglio 408, non è ricompresa nella zona soggetta ad esproprio;
 2. la restante area di proprietà dell'osservate risulterebbe interclusa per effetto della realizzazione dello svincolo viario (svincolo sulla Via Aurelia).

Controdeduzione:

l'Osservazione non è accolta in quanto:

1. la particella n. 695/p di mq. 2819 con l'attuale numero 698, giusta rettifica del 7.9.2010 n. 886087 che ha invertito cartograficamente la part. n. 695/p con il n. 698, è ricompresa (giusta notifica protocollo n. 1918/2013) nel procedimento di esproprio;
 2. accolta. L'accesso comunque garantito dall'attuale viabilità, sarà meglio definito in sede di progettazione esecutiva;
- Osservazione n. 2 – è stata presentata in data 7 febbraio 2013 prot. n. 13055 dal Sig. Maurizio Pisaniello più 2 e può essere sintetizzata come segue:

- Comunica che la particella in oggetto non è di proprietà dell'osservante.

Controdeduzione:

da successive verifiche catastali la particella oggetto della procedura espropriativa risulta di proprietà dell'osservante. Poiché è stata accolta, dall'Amministrazione la successiva Osservazione n. 4 l'opera verrà realizzata all'interno del perimetro della centralità senza interessare la proprietà dell'osservante;

- Osservazione n. 3 – è stata presentata in data 7 febbraio 2013 prot. n. 13633 dalla Fingiemme di A. Testa & C S.a.s. e può essere sintetizzata come segue:
 - l'area oggetto di osservazione è ricompresa nel perimetro di un programma urbanistico in adozione (PTU Via Di Brava Casale Agostinelli successivamente adottato con deliberazione di Assemblea Capitolina il 10 aprile 2013). L'osservante richiede il mantenimento dei diritti edificatori, a fronte della cessione volontaria dell'area in oggetto.

Controdeduzione:

- l'osservazione viene accolta visto che il P.U. è stato adottato dall'Assemblea Capitolina. Rimane, comunque, la necessità di garantire la copertura della garanzia per l'esproprio, da parte dei Proponenti il Programma Urbanistico, fino alla definitiva approvazione del procedimento urbanistico con la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, in cui l'area è inserita, tra Roma Capitale e la Regione Lazio.

- Osservazione n. 4 – è stata presentata in data 12 febbraio 2013 prot. n. 15033 dalla Immobiliare a r.l. e può essere sintetizzata come segue:
 1. nullità del provvedimento per violazione di legge (art. 11 Testo Unico Espropri); il Dipartimento avrebbe dovuto inviare un precedente invito e precisamente quello ai sensi dell'art. 11 del Testo Unico;
 2. la realizzazione della rotatoria andrebbe ad occludere o addirittura eliminare l'unico ingresso della proprietà ed in particolare il piazzale di manovra e stazionamento dei TIR della impresa di logistica e distribuzione internazionale con 200 dipendenti che conduce in locazione il capannone di 5000 mq. realizzato sulla proprietà. Chiedono di spostare l'opera;
 3. contestano la perizia di valutazione sull'indennità d'esproprio poiché attribuisce una indennità corrispondente a quella di terreni privi di diritti edificatori e quindi assimilabili a terreni agricoli, mentre secondo la proprietà l'indennizzo deve rappresentare un serio ristoro e per questo occorre fare riferimento al valore del bene in relazione alle sue caratteristiche essenziali fatte palesi dalla potenziale utilizzazione economica.

Chiedono l'audizione personale di un tecnico di loro fiducia per valutare in contraddittorio ogni ipotesi alternativa.

Controdeduzione:

L'osservazione n. 2 è accolta e pertanto l'opera verrà realizzata all'interno del perimetro della centralità e non sulle aree di proprietà dell'osservante. Conseguentemente le altre due osservazioni decadono in quanto non hanno più motivo di sussistere;

- Osservazione n. 5 – è stata presentata in data 12 febbraio 2013 prot. n. 15301 dalla Sig.ra Maria Ripa e dal Sig. Franco Ronconi e può essere sintetizzata come segue:
 1. il tratto di strada in questione attraversa longitudinalmente le proprietà degli scriventi, i quali si vedranno costretti a sopportare enormi spese al fine di garantire alle proprietà una autonomia funzionale necessaria per il corretto loro utilizzo;
 2. la stima dell'indennità non è adeguata in quanto le aree sarebbero interessate da una proposta inserita nell'elenco generale di nuovi ambiti di riserva Housing Sociale, e quindi l'area avrebbe un potenziale edificatorio.

Controdeduzione:

1. Osservazione 1 accolta poiché si realizzerà un sottopasso ed un funzionale nuovo accesso dalla viabilità di progetto a cura e onere dell'attuatore del programma in fase di esecuzione dei lavori;
2. Osservazione 2 non accolta in quanto il provvedimento sugli ambiti di riserva non è stato ancora approvato e comunque la quantificazione indennitaria sarà determinata in una fase successiva consentendo ai proprietari di fornire tutte le indicazioni utili per la determinazione dell'indennità.

- Osservazione n. 6 – è stata presentata in data 14 febbraio 2013 prot. n. 16313 dal Sig. Ermanno Cidonio e dal Sig. Marco Valerio Cidonio e può essere sintetizzata come segue:
 1. chiedono di ampliare la Via Aurelia sul lato opposto, rispetto la loro proprietà;
 2. il terreno di proprietà degli istanti, seppur agro romano secondo il PRG sarebbe suscettibile di edificabilità quindi l'indennizzo deve essere adeguato;
 3. chiedono che venga variata la destinazione urbanistica del terreno attiguo a quello oggetto d'esproprio da agro romano a ATO 12 e PRINT in quanto le edificazioni

sono state condonate.

Controdeduzione:

L'Osservazione è accolta in quanto l'opera allo stato attuale ricadente sulle particelle in oggetto non è strettamente necessaria all'opera oggetto del presente procedimento. Conseguentemente le altre due osservazioni decadono in quanto non hanno più motivo di sussistere;

- Osservazione n. 7 – è stata presentata in data 14 febbraio 2013 prot. n. 16112 dalla Azienda Agricola Tenuta Matarese e può essere sintetizzata come segue:

L'osservante comunica che sulla sua area opera una azienda agricola condotta dal Dott. Massimo Straffi inoltre:

1. le scelte di piano della centralità urbana e metropolitana di Massimina non scaturiscono da uno studio originale di pianificazione globale dell'area metropolitana. La ricollocazione delle volumetrie concernenti la compensazione dell'ex Comprensorio E1 Tor Marancia non tiene conto della salvaguardia dell'Agro Romano;
2. le aree di proprietà di Matarese interessano in quantità variabili sistemi ed ambiti individuati nella tavola A24 del PTPR, nella tavola B24 del PTPR, nella tavola C24 del PTPR; nelle tavole D24 (proposte comunali di modifica del PTP) mentre l'intera proprietà dell'osservante non presenta proposte comunali di modifica;
3. la particella n. 111, su cui sono presenti due sorgenti che sono collegate tramite tubazioni ad un vascone ed un fontanile per l'irrigazione della azienda agricola. Lamenta che detta particella non è stata citata nella notifica e comunque sottolinea che tali sorgenti sono vitali per l'azienda;
4. la nuova viabilità risulta sovradimensionata in quanto le attuali connessioni e l'attuale viabilità risulta già adeguata. La realizzazione della strada di collegamento al GRA provocherebbe un confinamento dell'azienda agricola durante la fase di cantierizzazione, dato che la costruzione delle infrastrutture andrebbe ad occupare e chiudere per tempi imprevedibilmente lunghi, l'unico accesso all'azienda, interferendo pesantemente con la possibilità di prosecuzione delle stesse attività agricole su tutta l'estensione dei terreni. Le opere di cantierizzazione e di esecuzione delle opere di progetto andrebbero inoltre ad interferire anche con le tubazioni interrato e con altri manufatti degli impianti di irrigazione, in parte demolendoli ed in parte eventualmente rendendoli non più suscettibili di manutenzione da parte della proprietà, in quanto verrebbero a trovarsi nel sottosuolo di aree pubbliche;

Premesso quanto sopra sarebbe opportuno che il Comune riconsiderasse, che: a) in via principale, l'opera progettata è del tutto inutile e pertanto apparirebbe economico e ragionevole il definitivo abbandono dell'intero progetto; b) in via subordinata, sarebbe più economico e ragionevole realizzare la strada sul confinante terreno già comunale, raccordandola con quella già esistente al termine dello stesso; c) ovvero realizzare la strada al di là del rilevato ferroviario, con percorso assai più breve, diretto e meno accidentale.

Controdeduzione:

1. e 2 Osservazioni non sono accolte in quanto non pertinenti perché non riguardano l'opera pubblica oggetto della notifica ai sensi del D.P.R. n. 327/2001, ma in generale tutto il terreno di proprietà Matarrese. Comunque il progetto è stato esaminato in Conferenza di Servizi ed è stato oggetto di espressione favorevole da parte degli enti preposti;
 3. non accolta in quanto la particella n. 111 non rientra nella procedura espropriativa ma nel perimetro della "Centralità Massimina";
 4. l'Osservazione è accolta, infatti verranno apportate le opportune modifiche al progetto per arrecare il minor danno alla produttività dell'azienda. In particolare per mantenere la continuità del fondo e quindi per evitare il confinamento dello stesso, si realizzerà un sottopasso ed un funzionale nuovo accesso dalla viabilità di progetto;
- Osservazione n. 8 – è stata presentata in data 19 febbraio 2013 prot. n. 18079 dalla Siba – Società Immobiliare Boni Aranova S.r.l. e può essere sintetizzata come segue:
1. osserva che tempo a disposizione per visionare il progetto non è sufficiente per poter formulare pertinenti osservazioni;
 2. che le attuali connessioni alle principali viabilità risultano adeguate e quindi la nuova opera non sembra rientrare in una importante pubblica utilità;
 3. che la particella n. 471 secondo la tavola B del PTPR ricade in zona di rispetto dei punti rurali;
 4. che l'intervento aumenterebbe la quantità di polveri sottili in una zona già inquinata. L'opera viaria andrebbe ad incrementare l'inquinamento acustico e a creare un forte impatto ambientale;
 5. che la particella n. 869, di proprietà della scrivente, non viene menzionata nella notifica;
 6. che la stima del valore d'esproprio è inadeguato.

Controdeduzione:

1. l'Osservazione non accolta in quanto il tempo è definito ai sensi del Testo Unico sugli espropri;
 2. l'Osservazione non accolta poiché il progetto è stato esaminato in conferenza di servizi ed è stato oggetto di espressione favorevole da parte degli enti preposti;
 3. l'Osservazione non accolta in quanto tale particella non è di proprietà dell'osservante;
 4. l'osservazione non accolta poiché il progetto è stato esaminato in Conferenza di Servizi ed è stato oggetto di espressione favorevole da parte degli enti preposti;
 5. l'Osservazione non accolta in quanto tale particella non risulta di proprietà dell'osservante;
 6. l'Osservazione non accolta. La quantificazione indennitaria sarà determinata in una fase successiva consentendo ai proprietari di fornire tutte le indicazioni utili per la determinazione dell'indennità;
- Osservazione n. 9 – è stata presentata in data 19 febbraio 2013 prot. n. 17849 dalla Calò Roberto S.r.l. affittuario della Società Scuderia Angelica S.r.l. e può essere sintetizzata come segue:
1. la documentazione agli atti è carente in quanto manca una esatta individuazione delle aree oggetto della notifica e della relativa quantificazione;
 2. la relazione di stima del valore d'esproprio è sommaria e non tiene conto della destinazione d'uso dell'area;

3. il progetto deve tenere conto dell'impianto avendo questo un interesse gerarchico superiore, anche della stessa viabilità locale;
4. l'esproprio interrompe il layout dell'impianto, che non è modificabile in quanto il processo di rottamazione e demolizione interessa aree ben delimitate ed organizzate secondo una sequenza precisa; l'esproprio elimina l'area di parcheggio elemento indispensabile all'attività.

Controdeduzione:

1. non accolta in quanto la documentazione a disposizione dei cittadini è completa;
 2. non accolta: la quantificazione indennitaria sarà determinata in una fase successiva consentendo ai proprietari di fornire tutte le indicazioni utili per la determinazione dell'indennità;
 3. e 4 non possono essere accolte in quanto l'asse della viabilità è in continuità con l'asse stradale del progetto approvato della centralità;
- Osservazione n. 10 – è stata presentata in data 19 febbraio 2013 prot. n. 17846 dalla Scuderia Angelica S.r.l. e può essere sintetizzata come segue:
1. la documentazione agli atti è carente in quanto manca una esatta individuazione delle aree oggetto della notifica e della relativa quantificazione;
 2. la relazione di stima del valore d'esproprio è sommaria e non tiene conto della destinazione d'uso dell'area;
 3. l'intervento d'esproprio non tiene conto che la porzione di terreno ha destinazione di parcheggio e ingresso all'impianto di demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 4. l'impianto stesso è stato realizzato e autorizzato dal Commissario Speciale per l'Emergenza Rifiuti ed è quindi d'interesse pubblico;
 5. il progetto deve tenere conto dell'impianto avendo questo un interesse gerarchico superiore, anche della stessa viabilità locale;
 6. l'esproprio interrompe il layout dell'impianto, che non è modificabile in quanto il processo di rottamazione e demolizione interessa aree ben delimitate ed organizzate secondo una sequenza precisa; l'esproprio elimina l'area di parcheggio elemento indispensabile all'attività;
 7. la progettazione deve considerare di mantenere l'accesso principale all'attività e che i parcheggi occupati dalla nuova viabilità dovranno essere recuperati in compensazione in aree adiacenti.

Controdeduzione:

1. non accolta in quanto la documentazione a disposizione dei cittadini è completa;
 2. non accolta: la quantificazione indennitaria sarà determinata in una fase successiva consentendo ai proprietari di fornire tutte le indicazioni utili per la determinazione dell'indennità;
 3. 4. 5. 6. Le osservazioni non possono essere accolte in quanto l'asse della viabilità è in continuità con l'asse stradale del progetto approvato della centralità;
 7. accolta in quanto il progetto verrà adeguato alle esigenze della ditta osservante prevedendo un nuovo accesso carrabile compatibile che preservi la funzionalità della attività di demolizione/rottamazione, fermo restando l'imprescindibile necessità di realizzare la rotatoria esattamente dove è indicata oggi nel progetto;
- Osservazione n. 11 – è stata presentata in data 21 febbraio 2013 prot. n. 19372 dallo Horizon Institute Inc. e può essere sintetizzata come segue:
- nella Osservazione la Horizont sostiene che le aree oggetto d'esproprio sono d'interesse per la proposta di PTU del Campus della Università degli Studi

Europea non ancora adottato. L'osservando vorrebbe rivedere il progetto dell'opera pubblica in oggetto, in conformità con quanto previsto dalla proposta di PTU suddetta e conseguentemente di prevedere la cessione volontaria della aree.

Controdeduzione:

- l'Osservazione non è accolta in quanto il PTU proposto non risulta ancora adottato;
- Osservazione n. 12 – è stata presentata in data 14 febbraio 2013 prot. n. 16487, integrata con nota prot. n. 26536 del 13 marzo 2013, dalla Azienda Agricola Santo Spirito affittuaria dell'Azienda Agricola Matarese e può essere sintetizzata come segue:
 1. comunica di essere l'affittuario allegando parte del contratto d'affitto di fondo rustico;
 2. osserva che l'azienda verrebbe gravemente danneggiato dall'Opera in oggetto e pertanto si oppone all'esproprio per "prevalenti motivazioni di ordine Paesaggistico Agro Ambientale Caratteri Indennitari Agro Romano";
 3. inoltre il progetto stradale in oggetto comporta che:
 - a. i terreni oltre il GRA resterebbero interclusi tra il GRA, fosso della Maglianella e la nuova direttrice stradale;
 - b. non è prevista una via d'uscita sulla nuova strada dalla azienda;
 - c. non è previsto un sottopassaggio o ponte per mettere in comunicazione i due corpi aziendali che la nuova strada crea.

Controdeduzione:

1. accolta, in sede di determinazione dell'indennità si terrà conto della indennità spettante ai sensi dell'art. 42 del Testo Unico degli Espropri;
 2. non accolta poiché il progetto non può essere modificato in considerazione sia dell'orografia del terreno, sia dello studio della mobilità;
 3. accoglie: a) ai sensi del Testo Unico il proprietario può chiedere che siano espropriate le porzioni minori delle aree residue intercluse; b) e c) inoltre per mantenere la continuità del fondo e quindi per evitare il confinamento dello stesso, si realizzerà un sottopasso ed un funzionale nuovo accesso dalla viabilità di progetto come controdedotto all'Osservazione n. 7 presentata dal Proprietario dell'area;
- Osservazione n. 13 – è stata presentata in data 8 aprile 2013 prot. n. 36338 dal Presidente del "Il Casaleto del Lumbroso Società Cooperativa Edilizia" e può essere sintetizzata come segue:
 - osservante richiede lo spostamento della sede stradale in quanto interessa aree oggetto di coltivazione di alberi da frutto, situate nel giardino privato della residenza principale.

Controdeduzione:

- l'Osservazione non può essere accolta in quanto l'asse della viabilità in prossimità della particella di proprietà dei ricorrenti è in continuità con l'asse stradale del progetto approvato della Centralità. Comunque il progetto prevede un nuovo accesso al fondo;

Che trattandosi di opere di risanamento igienico-sanitario, ricorrono i presupposti, per quanto concerne la relativa procedura di asservimento per l'attivazione del procedimento ex art. 22 del T.U.E.L. mentre, per l'occupazione temporanea dovrà Avvenire ai sensi dell'art. 49 del medesimo Testo;

Che, pertanto, occorre procedere all'approvazione del progetto definitivo relativo alla realizzazione delle opere di connessione stradali e di fognatura del programma urbanistico "Centralità Massimina", previa controdeduzione alle osservazioni presentate dopo la notifica ai sensi dell'art. 16 D.P.R. n. 327/2001;

Che, inoltre, a fronte di un S.U.L. totale di nuova edificazione di 215.803 mq. il programma prevede un S.U.L. di mq. 44.371 riconducibile degli ex G4 Santa Maria Nuova, la Monachina e all'ex ERP Santa Maria Nuova, trasferiti dall'Amministrazione Capitolina nella Centralità di Massimina con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 53 del 28 marzo 2003, n. 64 del 21-22 marzo 2006 e n. 18 del 12 febbraio 2008;

Considerato che, ad oggi, sono pervenute istanze di adesione al programma, relative ai proprietari degli ex G4 Santa Maria Nuova e La Monachina, per soli mq. 6.316 di S.U.L. e che l'Amministrazione Capitolina non ha perfezionato le procedure relative all'assegnazione dei diritti edificatori, di sua spettanza, relativi all'ex ERP Santa Maria Nuova;

Che, pertanto, risultano mq. 38.371 di S.U.L. non assegnata corrispondente al 18% della S.U.L. totale parte di spettanza dell'Amministrazione Capitolina e parte di terzi da localizzare;

Che conseguentemente i costi delle urbanizzazioni, primarie, secondarie e di allaccio, gravano totalmente sui proprietari/proponenti il programma poiché l'Amministrazione non ha perfezionato le procedure relative all'assegnazione dei suoi indicati diritti edificatori e non sono pervenuti, ad oggi, ulteriori consensi di adesione dai proprietari degli ex G4;

Che, successivamente al presente provvedimento, l'Amministrazione Capitolina provvederà a concludere le procedure necessarie per l'assegnazione della S.U.L. mq. 11.356;

Comunque, considerato che il Consorzio, costituito per la Centralità di Massimina dai proprietari/compensandi, in base all'imponibile catastale, è superiore al 75% del valore dell'intero programma, può stipulare apposita convenzione, ai sensi dell'art. 48 della Legge Regione Lazio n. 38/1999 con Roma Capitale in attesa delle successive adesioni e dell'assegnazione della S.U.L. di spettanza dell'Amministrazione entro 18 mesi dalla data della stipula della Convenzione al fine del completamento delle opere di Urbanizzazione afferenti alle S.U.L. di cui sopra;

Che il costo totale delle opere che il programma deve sostenere è pari a circa Euro 109.624.399,14 a fronte di oneri dovuti per Euro 55.323.159,26. In particolare:

Costi per opere di urbanizzazione primaria	Euro 55.028.154,69;
Costi per opere di urbanizzazione secondarie	Euro 16.069.436,55;
Costi per opere esterne circa	Euro 27.672.810,90;

Che, comunque, le somme relative alle opere di urbanizzazione primaria e quelle di connessione esterna, comprensive delle indennità di esproprio, devono essere realizzate anche se non si è raggiunta la completa adesione e/o assegnazione dell'ulteriore S.U.L. pari al 18%, giusta deliberazione Assemblea Capitolina n. 70/2011;

Che in data 19 aprile 2013 il Dirigente 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 deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: C. Caprioli";

Preso atto che, in data 19 aprile 2013 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 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 in data 19 aprile 2013 il Dirigente della XVII U.O. di 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 contabile della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: G. Previti";

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. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG;

Vista la relazione e gli elaborati progettuali in atti;

Vista la planimetria degli espropri;

Visto il D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.;

Visto il Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i.;

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

Visto l'art. 24 dello Statuto di Roma Capitale;

Deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008;

D.P.R. n. 207/2010;

LA GIUNTA CAPITOLINA

per tutto quanto sopra premesso, che fa parte integrante del presente provvedimento, delibera:

1. di controdedurre, nei termini riportati in premessa alla osservazione/opposizione presentate dalla Torre San Michele S.r.l., dal Sig. Maurizio Pisaniello, dalla Fingiemme di A. Testa & C S.a.s., dalla Immobilifase a r.l., dalla Sig.ra Maria Ripa e dal Sig. Franco Ronconi, dal Sig. Ermanno Cidonio e dal Sig. Marco Valerio Cidonio, dalla Azienda Agricola Tenuta Matarese, dalla Siba-Società Immobiliare Boni Aranova S.r.l., dalla Calò Roberto S.r.l., dalla Scuderia Angelica S.r.l., dallo Horizon Institute Inc., dalla Azienda Agricola Santo Spirito e Il Casaletto del Lumbroso Società Cooperativa Edilizia a seguito delle notifiche ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 327/2001 proprietarie delle aree oggetto di esproprio;
2. di approvare il progetto definitivo per la realizzazione delle opere stradali e di fognatura esterne al Programma di Trasformazione Urbana "Centralità Massimina", di cui all'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000, per l'importo di Euro 33.782.874,30 complessivo di I.V.A. a totale carico del "Consorzio Massimina" ivi incluse le spese necessarie per le procedure espropriative come risulta dai seguenti elaborati, allegati in atti:

ALLEGATI AL PROGETTO**GE – ELABORATI GENERALI**

GE	00	ELENCO ELABORATI	-
GE	01	PLANIMETRIA CATASTALE - PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO - OPERE STRADALI	
GE	02	PLANIMETRIA CATASTALE - PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO - OPERE FOGNARIE	
GE	03	TABULATI PER IL PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO	

AA – ELABORATI INQUADRAMENTO URBANISTICO

IQ	01	COROGRAFIA	1:10000
----	----	------------	---------

ST – ELABORATI PROGETTO STRADALE

ST	00 EXT	RELAZIONE TECNICA STRADALE OPERE ESTERNE	
ST	01,2	PLANIMETRIA DI TRACCIAMENTO	CD-CE 1/1000
ST	01,5	PLANIMETRIA DI TRACCIAMENTO	AA''-VJ _{sx} -VJ _{dx} -JA-KJ-GV1/1000
ST	01,6	PLANIMETRIA DI TRACCIAMENTO	AY-AW-QY' 1/1000
ST	01,7	PLANIMETRIA DI TRACCIAMENTO	DL-LM-LN-MN 1/1000
ST	02	PLANIMETRIA GENERALE DELLE SISTEMAZIONI SUPERFICIALI	1/2000
ST	02,5	PLANIMETRIA DELLE SISTEMAZIONI SUPERFICIALI SEZIONI TIPO TRATTO CC'D	1:100-1:1000
ST	2,10	PLANIMETRIA DELLE SISTEMAZIONI SUPERFICIALI SEZIONI TIPO TRATTO AA''	1:100-1:1000
ST	2,11	PLANIMETRIA DELLE SISTEMAZIONI SUPERFICIALI SEZIONI TIPO TRATTO VJ _{sx} -VJ _{dx}	1:100-1:1000
ST	2,14	PLANIMETRIA DELLE SISTEMAZIONI SUPERFICIALI SEZIONI TIPO TRATTO AY-AW	1:100-1:1000
ST	2,15	PLANIMETRIA DELLE SISTEMAZIONI SUPERFICIALI SEZIONI TIPO TRATTO DL	1:100-1:1000
ST	2,16	PLANIMETRIA DELLE SISTEMAZIONI SUPERFICIALI SEZIONI TIPO TRATTO LM-LN-MN	1:100-1:1000
ST	03,4	PLANIMETRIA DELLA SEGNALETICA	GV-VJ-KJ-AY-AW 1:1000
ST	03,5	PLANIMETRIA DELLA SEGNALETICA	DL-LM-LN-MN 1:1000

ST	04,3	PLANIMETRIA DELLO SMALTIMENTO DELLE ACQUE DI PIATTAFORMA – SEZIONI TIPO TERZO STRALCIO	VARIE	
ST	04,4	PLANIMETRIA DELLO SMALTIMENTO DELLE ACQUE DI PIATTAFORMA	QUARTO STRALCIO	
		VARIE		
ST	06,5	PLANIMETRIA CON TRACCIA DELLE SEZIONI PROFILO STRADALE	TRATTO C'C-C'D	1:100-1:1000
ST	06,13	PLANIMETRIA CON TRACCIA DELLE SEZIONI PROFILO STRADALE	TRATTO GV-VJ _{sx} -VJ _{dx} -JA	1:100-1:1000
ST	06,15	PLANIMETRIA CON TRACCIA DELLE SEZIONI PROFILO STRADALE	TRATTO AY-AW	1:100-1:1000
ST	06,16	PLANIMETRIA CON TRACCIA DELLE SEZIONI PROFILO STRADALE	TRATTO QY'	1:100-1:1000
ST	06,17	PLANIMETRIA CON TRACCIA DELLE SEZIONI PROFILO STRADALE	TRATTO DL	1:100-1:1000
ST	06,18	PLANIMETRIA CON TRACCIA DELLE SEZIONI PROFILO STRADALE	TRATTO LM-LN-MN	1:100-1:1000
ST_OA - ELABORATI PROGETTO OPERE D'ARTE				
ST_OA	01	TRATTO DL - SOTTOPASSO G.R.A. PLANIMETRIA GENERALE CON FASI DI SPINTA SEZIONI E PROFILI	VARIE	
ST_OA	02	"PONTE DI ATTRAVERSAMENTO FOSSO MAGLIANELLA		
		PLANIMETRIA - PROFILO - SEZIONE - PARTICOLARI"	VARIE	
ST_OA	04	SVINCOLO AURELIA-PONTE	PLANIMETRIA – PROFILO – SEZIONE	VARIE
ST_OA	05	"SVINCOLO AURELIA ASSE GV - VJ _{sx} - KJ - VJ _{dx} - KY		
		PLANIMETRIA - PROFILI - SEZIONI TIPO"	VARIE	
ST_GRA - ELABORATI PROGETTO COMPLANARI GRA				
ST GRA	01	COMPLANARI GRA PLANIMETRIA GENERALE SU RILIEVO		1:2000
ST GRA	02	COMPLANARI GRA PLANIMETRIA DELLE SISTEMAZIONI SUPERFICIALI - SEZIONI TIPO		1:200-1:1000
ST GRA	03	COMPLANARI GRA PLANIMETRIA DI TRACCIAMENTO		1:1000
ST GRA	04	"COMPLANARI GRA		
		PLANIMETRIA CON TRACCIA DELLE SEZIONI PER IL CALCOLO DEI MOVIMENTI TERRA"		1:1000
ST GRA	05	COMPLANARI GRA PROFILI LONGITUDINALI		1:100-1:1000
ST GRA	06	COMPLANARI GRA QUADERNO DELLE SEZIONI PER IL CALCOLO MOVIMENTI TERRA		

FG - ELABORATI PROGETTO FOGNATIZIO

FG	01 EXT	RELAZIONE TECNICA RETE FOGNARIA	-	
FG	01,1	ACQUE REFLUE - CALCOLO IDRAULICO DI DIMENSIONAMENTO DEGLI SPECHI	-	
FG	01,2	ACQUE BIANCHE - CALCOLO IDRAULICO DI DIMENSIONAMENTO DEGLI SPECHI	-	
FG	01,3	CALCOLO DEI BACINI PER IL DIMENSIONAMENTO DELLE VASCHE DI PRIMA PIOGGIA IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO	-	
FG	01,4	PLANIMETRIA DEI BACINI IDRAULICI	1:2000	
FG	01,5	RELAZIONE INTEGRATIVA OPERE DI FOGNATURA		
FGN	02,11	PLANIMETRIA SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE PROFILO "TRATTO U2Z ALLACCIO ALLA FOGNATURA ESISTENTE"	VARIE	
FGB	02,6	SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE - PLANIMETRIA E PROFILI	TRATTO CD	VARIE
FGB	02,13	SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE - PLANIMETRIA E PROFILI	TRATTO A'A"	VARIE
FGB	02,14	SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE - PLANIMETRIA E PROFILI	TRATTI AW - KJ	VARIE
FGB	02,15	SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE - PLANIMETRIA E PROFILI	TRATTO I" Z	VARIE
FGB	02,16	SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE - PLANIMETRIA E PROFILI	TRATTO I2 X D Z1 Z	VARIE

FG_OA - ELABORATI PROGETTO FOGNATIZIO - OPERE D'ARTE

FG OA	01	PARTICOLARE DI ALLACCIO ALLA FOGNA ESISTENTE ACQUE BIANCHE	VARIE	
FG OA	02	MANUFATTO DI SPINTA E PARTICOLARI COSTRUTTIVI DI ALLACCIO ALLA RETE ESISTENTE - ACQUE REFLUE	VARIE	
FG OA	03,6	VASCHE DI SOLLEVAMENTO PLANIMETRI E SEZIONI TIPO	VARIE	

CM – COMPUTI METRICI ESTIMATIVI

Opere Stradali

CM	00	QUADRO ECONOMICO – OPERE ESTERNE		
CM	01	OPERE STRADALI - ANALISI PREZZI		
CM	02	OPERE STRADALI - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO	-	
CM	03	OPERE STRADALI - ELENCO PREZZI	-	

Opere Fognarie

CM	04	OPERE FOGNARIE - ANALISI PREZZI		
CM	05	OPERE FOGNARIE - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO	-	
CM	06	OPERE FOGNARIE - ELENCO PREZZI		

L'approvazione del presente progetto comporta la dichiarazione di Pubblica Utilità dell'opera, ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e s.m.i.;

3. di autorizzare, in attesa del perfezionamento degli atti necessari per l'attribuzione della S.U.L. in capo all'Amministrazione Capitolina e in attesa delle successive adesioni dei proprietari delle aree relative agli ex G4 Santa Maria Nuova e La Monachina, l'utilizzo delle risorse economiche attualmente disponibili per la realizzazione delle opere primarie e di connessione esterna, comprese le indennità di esproprio;
4. entro 18 mesi dalla data della stipula della Convenzione l'Amministrazione Capitolina provvederà a concludere le procedure necessarie per l'assegnazione della S.U.L. mq. 11.356.

Per l'opera di cui sopra è predisposta apposita scheda nel Piano investimento 2013-2015 (sch. n. 2013002711) per riproporre le opere OO.UU.PP. e connessioni esterne annualità 2014 e scheda Piano investimento 2013-2015 (sch. n. 2013002712) per riproporre le OO.PP.SS. annualità 2014 sia delle opere di cui al presente provvedimento che quelle ricomprese nel Programma Urbanistico Centralità Massimina già previste nell'Accordo di Programma sottoscritto in data 20 dicembre 2012.

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
G. Alemanno

IL SEGRETARIO GENERALE
L. Iudicello

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
2 maggio 2013.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....