



ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 8268/13

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 22 MAGGIO 2013)

L'anno duemilatredici, il giorno di mercoledì ventidue del mese di maggio, alle ore 16,15, 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 il Vice Sindaco e gli Assessori Barbuscia, Bordoni, Corsini, De Palo, Funari, Gasperini, Ghera, Lamanda e Spena.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

A questo punto l'On.le Sindaco entra nell'Aula ed assume la presidenza dell'Assemblea. Il Vice Sindaco e l'Assessore Bordoni escono dall'Aula.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 295

Art. 24 della Legge Regionale 11 agosto 2009 n. 21. Autorizzazione alla deroga di quanto disposto dall'articolo 17, commi 1 e 2 della Legge Regionale 12 settembre 1977, n. 35 relativamente all'intervento denominato "Società Lapis Onyx S.r.l. e Fabbrica Immobiliare - Società di Gestione del Risparmio S.p.A." oggetto di Accordo di Programma sottoscritto in data 20 febbraio 2013 e ratificato con deliberazione Assemblea Capitolina n. 13 del 20 marzo 2013 e coincidente con l'intervento privato n. 25 del Programma di recupero urbano nell'Ambito "Corviale".

Premesso che, il vigente PRG approvato con DCC n. 18 del 12/13 febbraio 2008 individua i perimetri dei Programmi di recupero urbano, di cui all'art. 11 della legge n. 493/1993, come risultano approvati mediante Accordi di Programma con la Regione Lazio;

Che, all'interno di tali perimetri sono distinti gli interventi privati, comprensivi dei relativi standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione;

Che, a tali interventi privati, si applica la disciplina di attuazione definita dai suddetti Programmi di recupero urbano e dalle convenzioni stipulate con i soggetti attuatori privati;

Che, in particolare, le Società Italgas S.p.A., Lapis Onyx S.r.l. e Fabrica Immobiliare – Società di Gestione del Risparmio S.p.A. sono proprietarie delle aree e titolari dell'Intervento Privato n. 25 nel PRU "Corviale", approvato in Accordo di Programma sottoscritto dal Presidente della Regione Lazio e dal Sindaco di Roma nel 2005, poi ratificato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 82/2005, per il quale è stata stipulata anche la relativa Convenzione Urbanistica con Roma Capitale in data 27 dicembre 2010;

Che l'Amministrazione Comunale, al fine di acquisire al patrimonio unità abitative da destinare alle categorie socialmente deboli con deliberazione della Giunta Comunale n. 547/2002 ha approvato lo schema di Avviso Pubblico denominato "Manifestazione d'interesse alla cessione al Comune di Roma di alloggi da destinare all'emergenza abitativa";

Che, tale Avviso è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale in data 23 dicembre 2002, e in data 4 maggio 2004, per divulgare l'iniziativa e raccogliere le offerte di immobili localizzati in Roma con possibilità per gli operatori privati di modificare le destinazioni d'uso non residenziali in destinazioni d'uso residenziali;

Che, il suddetto Avviso è stato nuovamente ripubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 280 del 1° dicembre 2005, al fine di verificare se sussistessero ulteriori proposte per progetti di riqualificazione urbanistica e di riassetto e riordino edilizio, comportanti anche il finanziamento di opere ed iniziative pubbliche;

Che, le Società Lapis Onyx S.r.l. e Fabrica Immobiliare – Società di Gestione del Risparmio S.p.A. hanno aderito al suddetto Avviso Pubblico presentando in data 16 gennaio 2006 una proposta che prevede il cambio di destinazione d'uso di due comparti individuati con le sigle Z2 e Z3, di loro proprietà, da Uffici a Residenziale, nell'ambito del richiamato Intervento Privato n. 25 nel PRU Corviale;

Che, tale proposta comporta il cambio di destinazione d'uso di complessivi mq. 116.531,16 di S.U.L., calcolati ai sensi dell'art. 108 delle NTA del PRG ed in conformità alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 17/2010 ed alla deliberazione di Giunta Capitolina n. 138/2011, per un totale indicativo di circa 550 alloggi, la quantificazione effettiva dei quali avverrà in sede di progetto edilizio;

Che, con deliberazione del Commissario Straordinario con i Poteri del Consiglio Comunale n. 86/2008 sono stati formulati Indirizzi al Sindaco ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma di cui all'art. 34 del Decreto Legislativo n. 267/2000 per la realizzazione della suddetta proposta avanzata dalle Società Lapis Onyx S.r.l. e Fabrica Immobiliare – Società di Gestione del Risparmio S.p.A., relativa all'intervento privato n. 25 nell'ambito del PRU "Corviale", con cessione di alloggi al Comune di Roma per far fronte all'emergenza abitativa;

Che, ad esito dell'Istruttoria condotta dal Dipartimento Politiche Abitative, in data 20 febbraio 2013 è stato sottoscritto dal Presidente della Regione Lazio, previa deliberazione di Giunta Regionale n. 24 del 15 febbraio 2013, e dal Sindaco di Roma Capitale, l'Accordo di Programma per l'approvazione della proposta progettuale presentata dalla Società Lapis Onyx S.r.l. e Fabrica Immobiliare – Società di Gestione del Risparmio S.p.A.;

Che, il suddetto Accordo di Programma, comportante variante al PRG, è stato ratificato con deliberazione di Assemblea Capitolina n. 13 del 20 marzo 2013, ai sensi dell'art. 34 comma 5 del D.Lgs. n. 267/2000;

Che, in attuazione del medesimo intervento privato n. 25 nell'ambito del Programma di recupero urbano "Corviale", come prima ricordato, era già stata stipulata in data 27 dicembre 2010 specifica Convenzione Urbanistica, a rogito Notaio Claudio Togna in Roma, rep. 16.397 racc. 8.464, per la cessione delle aree per standard urbanistici e viabilità pubblica da parte delle Società Proprietarie a Roma Capitale e che il cambio di destinazione d'uso dei comparti Z2 e Z3 non prevede alcuna ulteriore cessione di aree pubbliche o retrocessione delle stesse;

Che, la suddetta convenzione prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per complessivi Euro 11.424.014,04, da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria, nonché la realizzazione di opere pubbliche del Programma per complessivi Euro 4.936.669,55 a scapito del contributo straordinario previsto dal PRU e parte del contributo sul costo di costruzione, per un totale complessivo di Euro 16.360.683,59, come riportato nel Quadro Tecnico Economico approvato ed allegato alla Convenzione Urbanistica stipulata;

Che, nella suddetta convenzione gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'Iniziativa Privata n. 25 del PRU "Corviale" ammontavano ad Euro 6.832.443,13 a fronte di un costo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a carico delle Società Proprietarie pari a Euro 11.424.014,04 mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria ammontavano ad Euro 33.106,32;

Che, a seguito del cambio di destinazione d'uso dei comparti Z2 e Z3, ferme rimanendo le destinazioni e gli oneri relativi agli altri comparti, il contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria complessivamente diminuisce da Euro 6.832.443,13 a Euro 3.581.251,67, non variando tuttavia le opere di urbanizzazione da realizzare ed il loro costo, a meno del parcheggio pubblico P7 la cui area verrà destinata a servizi pubblici come previsto nel progetto approvato in Accordo di Programma;

Che sempre, a seguito del cambio di destinazione d'uso dei comparti Z2 e Z3 il contributo dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria complessivamente aumenta da Euro 33.106,32 a Euro 4.489.374,41 a cui si deve aggiungere un ulteriore Contributo di Valorizzazione pari ad Euro 2.400.735,83 rispetto al Contributo Straordinario già dovuto per il PRU;

Che, pertanto, fermo restando l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare pari a Euro 11.424.014,04, si acuisce il divario con il relativo contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria che è possibile scomputare pari a Euro 3.581.251,67, rappresentando quest'ultimo solo il 31% dell'importo delle realizzande opere di urbanizzazione primaria;

Che, le Società proponenti, con nota n. 52393 del 20 maggio 2013, hanno evidenziato l'attuale ed oggettiva crisi del mercato immobiliare e la conseguente minore convenienza dell'intervento di cui trattasi, rimanendo tuttavia per intero gli obblighi a carico dei proponenti e la necessità di riqualificazione infrastrutturale dell'ambito urbano interessato;

Che conseguentemente, considerato l'eccessivo carico di oneri rende non più sostenibile l'attuazione dell'intervento e quindi la realizzazione delle opere di riqualificazione e degli alloggi destinati all'emergenza abitativa, hanno richiesto all'Amministrazione l'applicazione dell'art. 24 della L.R. n. 21/2009 che consente il completamento delle urbanizzazioni primarie attraverso l'utilizzazione degli oneri destinati alle urbanizzazioni secondarie;

Che infatti, l'art. 24 della suddetta L.R. n. 21/2009 permette di derogare a quanto disposto dall'articolo 17, commi 1 e 2 della Legge Regionale 12 settembre 1977, n. 35 al fine di consentire il completamento delle opere di urbanizzazione primaria delle periferie,

Considerato che, l'importo delle opere di urbanizzazione primaria è determinato dalla estensione delle stesse in quanto nell'ambito del PRU tali opere sono finalizzate a realizzare e completare il collettore per lo smaltimento delle acque bianche di Via Idrovore della Magliana con un nuovo impianto idrovoro sul Tevere; nonché a realizzare il collettore principale per lo smaltimento delle acque nere lungo la medesima Via Idrovore della Magliana per oltre 800 mt. completando lo smaltimento al depuratore di Roma-sud di tutte le altre attività produttive già insediate lungo la medesima strada ma prive ancora di allaccio fognario;

Considerato, inoltre, che l'Ambito del PRU "Corviale" è classificato "periferia" in quanto, nell'elaborato D1 "Relazione" del PRG adottato con DCC n. 33/2003, i "Programmi di Recupero Urbano art. 11 legge n. 493/1993" sono indicati come "Interventi di recupero urbano delle aree periferiche" (pag. 40), infatti gli 11 ambiti prioritari da sottoporre a programmi di recupero urbano erano stati selezionati con DCC n. 41/1995 concernente la "Individuazione degli ambiti prioritari di intervento per la riqualificazione delle periferie" (pag.62); tale principio risulta ribadito nella Relazione della Conferenza di Copianificazione (pag. 19) allegata alla DCC n. 18/2008 di approvazione del PRG vigente;

Considerato, infine le opere di urbanizzazione secondaria da realizzare a carico dell'intervento secondo le vigenti NTA non assorbono l'intero importo dovuto di Euro 4.489.374,41, pertanto le risorse eccedenti si rendono disponibili per il completamento delle urbanizzazioni primarie come previsto dalla Legge Regionale n. 21/2009;

Considerato pertanto l'interesse pubblico alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie previste dall'intervento non solo a beneficio dei soggetti interessati ma anche dei limitrofi insediamenti residenziali e delle attività produttive insistenti lungo Via delle Idrovore con particolare riferimento alla realizzazione del collettore principale per lo smaltimento delle acque nere a completamento del depuratore di Roma sud, nonché alla realizzazione degli immobili destinati a fronteggiare il fenomeno dell'emergenza abitativa, si ritiene di poter autorizzare, ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 21/2009, la deroga alle disposizioni dell'art. 17, commi 1 e 2 della L.R. n. 35/77;

Considerato che in data 8 maggio 2013 il Dirigente della U.O. Programmi Complessi e Sistema Insediativo 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: M. Geusa";

Considerato che in data 8 maggio 2013 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato – ai sensi dell'art. 29, c. 1, lett. h) e i) del Regolamento sugli 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 economico-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore

F.to: E. Stravato;

Tanto sopra premesso e considerato;

Vista la Legge Regionale del Lazio 12 settembre 1977 n. 35;

Vista la Legge Regionale del Lazio 11 agosto 2009 n. 21;

Visto l'Accordo di Programma sottoscritto fra Roma Capitale e Regione Lazio il 20 febbraio 2013;

Vista la Convenzione Urbanistica 27 dicembre 2010, a rogito Notaio Claudio Togna, Roma, rep. 16.397 racc. 8.464;

LA GIUNTA CAPITOLINA

DELIBERA

di autorizzare, per le motivazioni in premessa, la deroga a quanto disposto dall'articolo 17, commi 1 e 2 della Legge Regionale 12 settembre 1977, n. 35 relativamente all'intervento denominato "Società Lapis Onyx S.r.l. e Fabbrica Immobiliare – Società di Gestione del Risparmio S.p.A" ai sensi dell'art. 24 della Legge Regionale del Lazio 11 agosto 2009 n. 21 relativamente alla quota eccedente il costo delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare a carico dell'intervento secondo i parametri minimi di cui al comma 4 dell'art. 8 delle vigenti NTA.

L'attuazione dell'intervento rispetto a quanto deliberato verrà regolata da Convenzione Urbanistica integrativa e modificativa di quella stipulata in data 27 dicembre 2010 a rogito Notaio Togna in Roma rep. 16.397 racc. 8.464 da sottoscrivere tra Roma Capitale, Dipartimento Politiche Abitative, e le Società Lapis Onyx S.r.l. e Fabbrica Immobiliare – Società di Gestione del Risparmio S.p.A., previa approvazione con determinazione dirigenziale del nuovo quadro tecnico-economico adeguato al deliberato.

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 – S. Belviso

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
22 maggio 2013.

Dal Campidoglio, lì

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....