



ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 3921/11

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 13 APRILE 2011)

L'anno duemilaundici, il giorno di mercoledì tredici del mese di aprile, alle ore 14,45, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

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

Sono presenti il Vice Sindaco e gli Assessori Antoniozzi, Bordoni, Cavallari, Corsini, Gasperini, Ghera e Lamanda.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 122

Definizione delle grandezze edilizie di riferimento per il computo dei diritti edificatori nei Programmi di Recupero Urbano ex art. 11 legge n. 493 del 1993.

Premesso che il Piano Regolatore Generale vigente (PRG), adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 2003 e successivamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, ha introdotto tra le grandezze edilizie di riferimento, al fine di consentire la realizzazione di costruzioni caratterizzate da una migliore qualità progettuale, la Superficie Utile Lorda (S.U.L.), disciplinata dall'art. 4 comma 1 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), che la definisce come misura che esprime in mq. la somma delle superfici lorde dell'unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso;

Che, il PRG vigente è dimensionato sulla base del parametro che equipara 120 mc. ad una nuova stanza (abitante) e tale parametro è assunto per computare le nuove previsioni insediative ai fini della verifica degli standard urbanistici;

Che, l'art. 3, comma 5 delle vigenti NTA stabilisce che la “Capacità insediativa CI è data dal rapporto tra S.U.L. ... e la misura di 37,5 mq., ed esprime il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici”;

Che, quindi, il rapporto aritmetico tra il suddetto dimensionamento, espresso in metri cubi (120) e quello espresso in S.U.L., (37,5 mq.), porta al risultato di 3,20 metri, che rappresenta l'altezza convenzionale da utilizzare per convertire le due unità di misura;

Che, tuttavia, gli Accordi di Programma relativi agli undici ambiti territoriali del Comune di Roma, oggetto dei Programmi di Recupero Urbano di cui all'art. 11 della legge n. 493 del 1993, sono stati approvati e pubblicati prima dell'entrata in vigore del Nuovo PRG e, pertanto, hanno utilizzato, come grandezza edilizia di riferimento per il computo dei diritti edificatori relativi ai singoli interventi privati, la volumetria edificabile, secondo quanto previsto dal PRG previgente;

Che il principio per cui il rapporto tra volumetria e superficie utile lorda edificabile è regolato dall'altezza convenzionale di m. 3,20 è stato ulteriormente affermato nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 18 febbraio 2010, concernente i criteri per l'applicazione del principio dell'equivalenza economica nelle compensazioni edilizie e la definizione delle grandezze di riferimento per il computo dei diritti edificatori;

Che in particolare con la suddetta deliberazione, il Consiglio Comunale ha scelto di utilizzare per il computo dei diritti edificatori in compensazione relativi ai comprensori indicati nelle tabelle della Variante Generale al PRG denominata Piano delle Certezze, così come recepite nell'Allegato A del PRG vigente, e per le ulteriori compensazioni di cui all'art. 19 delle NTA, quale grandezza edilizia di riferimento, la Superficie Utile Lorda (S.U.L.), in coerenza con quanto prescritto dall'art. 4 delle NTA rubricato "Grandezze Edilizie", con il conseguente uso generalizzato del parametro della S.U.L. espresso in metri quadrati (mq.) per la misurazione delle quantità edificabili esteso a tutte le aree di trasformazione previste dal PRG vigente, e in continuità con quanto già prescritto, ai sensi dell'art. 19, comma 1, delle NTA, per il comprensorio di Tor Marancia;

Che l'applicabilità della Superficie Utile Lorda ai Programmi di Recupero Urbano, oltre ad essere deducibile dal suo avvenuto impiego per il dimensionamento dei PRU come componenti del piano, è implicitamente affermata anche dal comma 3, lettera c), dell'art. 54 delle NTA del PRG, il quale stabilisce che in caso di decadenza degli interventi privati, gli stessi possono essere ripresentati ma "il contributo straordinario è ricalcolato, limitatamente alla quota di S.U.L. privata, con le stesse modalità stabilite nel bando di confronto concorrenziale, ma sulla base degli oneri di urbanizzazione vigenti al momento della nuova presentazione della proposta";

Che, nell'ottica di voler uniformare le modalità applicative delle grandezze edilizie previste dal PRG vigente, si ritiene opportuno introdurre il parametro della S.U.L. espresso in metri quadrati per il computo dei diritti edificatori anche degli interventi privati nell'ambito dei Programmi di Recupero Urbano, ma relativamente alla sola quota residenziale, a motivo delle caratteristiche peculiari di questo strumento urbanistico;

Che l'applicazione, nell'ambito dei PRU, della S.U.L. quale grandezza edilizia di riferimento per la sola quota residenziale non dovrà comportare varianti al dimensionamento previsto dalle tabelle della Relazione Tecnica, allegata al PRG vigente come parte integrante, né la riduzione degli standard urbanistici stabiliti dalla normativa vigente e, pertanto, le proposte che saranno presentate dovranno essere coerenti con le prescrizioni relative a ciascun Accordo di Programma;

Che, inoltre, l'applicazione della S.U.L. quale grandezza edilizia di riferimento per la sola quota residenziale non deve determinare la modifica dei progetti planovolumetrici approvati in Accordo di Programma per ciascun Programma di Recupero Urbano e, pertanto, la superficie realizzabile generata dall'applicazione del parametro convenzionale di conversione della S.U.L. non potrà essere eccedente la sagoma del planovolumetrico, né essere trasferita in altro e diverso ambito;

Che, altresì, l'applicazione della S.U.L. quale grandezza edilizia di riferimento per il computo della superficie edificabile riferita alla quota residenziale degli interventi privati determina, ai fini del calcolo degli oneri concessori, un aumento del volume lordo imponibile, connesso alla diversa finalizzazione degli spazi comuni previsti dall'art. 4 delle NTA del PROG, che dovrà essere anch'esso assoggettato a contributo straordinario, così come previsto dall'art. 11 del bando di confronto concorrenziale;

Considerato che in data 15 marzo 2011 il Dirigente della U.O. Programmi Complessi e Sistema Insediativo del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio, quale responsabile dell'Ufficio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dall'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: P. Capozzi”;

Che in data 15 marzo 2011 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;

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;

LA GIUNTA CAPITOLINA

DELIBERA

di autorizzare che il computo dei diritti edificatori, relativi alla sola cubatura residenziale degli interventi privati, nell'ambito dei Programmi di Recupero Urbano, ex art. 11 legge n. 493 del 1993, sia effettuato in termini di S.U.L. edificabile, per come definita dall'art. 4 c. 1 delle NTA di PRG vigente, applicando il principio per cui il rapporto tra Volumetria edificabile e S.U.L. edificabile è regolato dall'altezza convenzionale di m. 3,20, alle seguenti condizioni:

- a) il rispetto dei progetti planovolumetrici approvati in Accordo di Programma;
- b) l'applicazione, nell'ambito dei PRU, della S.U.L. quale grandezza edilizia di riferimento per la sola quota residenziale non dovrà comportare varianti al dimensionamento previsto dalle tabelle della Relazione Tecnica, allegata al PRG vigente come parte integrante, né la riduzione degli standard urbanistici stabiliti dalla normativa vigente e, pertanto, le proposte che saranno presentate dovranno essere coerenti con le prescrizioni relative a ciascun Accordo di Programma;
- c) il versamento della quota di contributo straordinario dovuta, ai sensi dell'art. 11 del Bando di confronto concorrenziale, a seguito dell'aumento del volume lordo imponibile derivante dall'applicazione della S.U.L. quale grandezza edilizia di riferimento per il computo della superficie edificabile, riferita alla quota residenziale degli interventi privati.

L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il sujesto 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
M. Cutrufo

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
13 aprile 2011.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....