



Deliberazione n. 41

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI
DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA**

Anno 2015

VERBALE N. 79

Seduta Pubblica del 23 luglio 2015

Presidenza: BAGLIO

L'anno duemilaquindici, il giorno di giovedì ventitre del mese di luglio, alle ore 10,10, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 10 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale, dott. Luigi MAGGIO.

Assume la presidenza dell'Assemblea Capitolina la Presidente Valeria BAGLIO la quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 11,15 – la presidente dispone che si proceda al terzo appello.

Eseguito l'appello, la Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 24 Consiglieri:

Baglio Valeria, Battaglia Erica, Battaglia Immacolata, Celli Svetlana, Cochi Alessandro, Corsetti Orlando, De Luca Athos, Di Liegro Luigina, Dinoi Cosimo, Fannunza Cecilia, Ferrari Alfredo, Frongia Daniele, Giansanti Luca, Mannocchi Liliana, Marino Franco, Nanni Dario, Paris Giovanni, Paris Rita, Parrucci Daniele, Piccolo Ilaria, Stampete Antonio, Stefano Enrico, Tempesta Giulia e Tiburzi Daniela.

Assenti l'on. Sindaco Ignazio Roberto Maria Marino e i seguenti Consiglieri:

Alemanno Giovanni, Azuni Maria Gemma, Belviso Sveva, Bordoni Davide, Cantiani Roberto, Cozzoli Poli Ignazio, De Palo Gianluigi, De Vito Marcello, Di Biase Michela, Ghera Fabrizio, Grippo Valentina, Magi Riccardo, Marchini Alfio, Mennuni Lavinia, Onorato Alessandro, Palumbo Marco, Panecaldo Fabrizio, Peciola Gianluca, Policastro Maurizio, Pomarici Marco, Proietti Cesaretti Annamaria, Quarzo Giovanni, Raggi Virginia e Rossin Dario.

La PRESIDENTE, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, comunica che la Consigliera Di Biase ha giustificato la propria assenza.

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, l'Assessore Caudo Giovanni.

(O M I S S I S)

La PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 127^a proposta nel sotto riportato testo risultante dall'accoglimento di emendamenti:

127^a Proposta (Dec. G.C. del 28 luglio 2014 n. 72)

Indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione del nuovo Accordo di Programma relativo al Programma di Recupero Urbano di Tor Bella Monaca, approvato con D.P.G.R. n. 582 del 16 novembre 2005 - Adozione nuova proposta urbanistica relativa all'intervento privato n. 1, presentata in adesione all'"Invito pubblico per la realizzazione di alloggi in housing sociale, mediante cambi di destinazione d'uso di zone urbanistiche non residenziali".

Premesso che in data 1° aprile 2005 la Regione Lazio e il Comune di Roma hanno sottoscritto un Accordo di Programma atto ad approvare l'intervento denominato "Programma di Recupero Urbano di cui all'art. 11 del Decreto Legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con legge 4 dicembre 1993, n. 493, Ambito Tor Bella Monaca", nel Comune di Roma (di seguito: PRU "Tor Bella Monaca" o semplicemente PRU);

Che l'Accordo di Programma è stato ratificato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 74 del 18 aprile 2005 e approvato con D.P.G.R. n. 582 del 16 novembre 2005;

Che il PRU è articolato in 33 interventi di cui 27 pubblici e 6 privati, tutti concentrati nel settore urbano compreso tra Via Prenestina, Via Casilina e il GRA;

Che, nell'ambito degli interventi pubblici del PRU "Tor Bella Monaca", rientra la realizzazione dell'opera pubblica denominata "Nuovo svincolo di connessione al GRA in corrispondenza del sottopasso di collegamento tra Via Laerte e Via Tobagi";

Che, nell'ambito degli interventi privati del PRU, rientra l'Intervento n. 1 "Torrenova Città Parco", presentato dall'ATI composta dalle Società I.A.C.O. S.r.l., Ettore e Guido di Veroli S.r.l., SAC S.p.A., cui è poi subentrata, così come comunicato con lettera assunta al prot. Dipartimento VI con n. 22191 del 23 ottobre 2008, la Società Galotti S.p.A.;

Che, in particolare, tra le opere poste a carico del Soggetto Attuatore dell'Intervento privato n. 1, a parziale scomputo del dovuto contributo straordinario, insieme ad una serie di altre opere pubbliche rilevanti del PRU, era prevista la realizzazione del "Nuovo svincolo di connessione al GRA" in corrispondenza del sottopasso di collegamento tra Via Laerte e Via Tobagi;

Che, già nella seduta della Conferenza di Servizi propedeutica alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma tra Comune di Roma e Regione Lazio (di seguito AdP), l'ANAS aveva posto la prescrizione che la progettazione della sopra citata opera pubblica dovesse tenere conto della previsione delle corsie complanari al GRA di collegamento tra lo svincolo di Tor Bella Monaca e quello di Via Casilina;

Che, pertanto, la realizzazione dell'intervento privato n. 1 era già risultata strettamente connessa e condizionata alla progettazione e realizzazione dell'opera viabilistica considerata nel suo complesso (corsie complanari, svincolo intermedio e relative connessioni infra ed extra GRA tra le uscite n. 18, Via Casilina, e n. 17, Tor Bella Monaca);

Che la Società Galotti S.p.A., con nota assunta al protocollo del Dipartimento VI n. 12026 del 25 giugno 2009, ha quindi depositato un Progetto Urbanistico Definitivo

contenente le modifiche – non sostanziali rispetto alla zonizzazione e al planivolumetrico oggetto dell'AdP – resesi necessarie all'esito degli approfondimenti svolti in relazione al reale assetto piano-altimetrico dei luoghi, della campagna di indagini archeologiche e delle prescrizioni di ANAS;

Che, la Società Galotti S.p.A., con pari nota, evidenziava inoltre la propria disponibilità a contribuire alla realizzazione dell'opera viabilistica, assumendo, a propria cura e spese, l'onere relativo alla sua progettazione preliminare e definitiva;

Che il Comune di Roma, atteso l'interesse pubblico per la realizzazione di tale opera, stabiliva, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 118 del 17 dicembre 2009 e successivo inserimento nel programma triennale dei lavori pubblici 2010/2012 (anno 2011 – OP1007800001), uno stanziamento, per il suo finanziamento, di 6 milioni di Euro (opera poi defanziata e attualmente riproposta nel Piano investimenti 2014/2016 con richiesta n. 2014001203);

Che, in base a tali presupposti, la Giunta Comunale, con deliberazione n. 178 del 16 giugno 2010, ha autorizzato la sottoscrizione di un Protocollo d'Intesa tra Comune di Roma, ANAS e Galotti S.p.A. per la definizione degli impegni reciproci in merito al finanziamento, approvazione e realizzazione dell'opera;

Che in data 12 ottobre 2010 è stato sottoscritto tra Comune di Roma, ANAS S.p.A. e Galotti S.p.A. il Protocollo d'Intesa per il finanziamento e l'approvazione dell'opera viabilistica inerente le complanari e le relative connessioni infra-extra GRA tra le uscite n. 18, Casilina, e n. 17, Tor Bella Monaca; il Protocollo d'Intesa prevede, in particolare, l'attuazione dell'intera opera in due stralci funzionali, il primo finalizzato alla realizzazione dello svincolo intermedio e delle connessioni infra-extra GRA in corrispondenza dell'ambito di Tor Bella Monaca e delle complanari verso sud (di seguito, in sintesi: "OP1. Svincolo GRA e complanari. Primo stralcio"), il secondo finalizzato al completamento delle complanari verso nord;

Che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 59 del 15 luglio 2010, ha approvato la proposta di adeguamento del Progetto Urbanistico Definitivo – Intervento privato n. 1 PRU "Tor Bella Monaca" consistente nell'edificazione di 150.000 mc. a destinazione residenziale, 7.500 mc. a destinazione negozi, 140.000 mc. a destinazione commerciale e 22.500 mc. a destinazione non residenziale – e, con le forme di finanziamento ivi previste, il primo stralcio dell'opera viabilistica inerente le complanari e delle relative connessioni infra-extra GRA tra le uscite n. 18, Casilina, e n. 17, Tor Bella Monaca;

Che in data 29 dicembre 2010 è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica tra la Società Galotti S.p.A. e Roma Capitale a rogito Notaio Claudio Cerini rep. 214.889 racc. 64.243 (di seguito Convenzione 2010) nella quale è, tra l'altro, determinato il contributo straordinario in Euro 12.022.925,00;

Che, in attuazione di quanto deciso con le deliberazioni di Giunta Capitolina n. 221 del 14 luglio 2010 e n. 74 del 23 marzo 2011, Roma Capitale ha poi pubblicato un Invito Pubblico per la realizzazione di alloggi di Housing Sociale, mediante cambi di destinazione d'uso di zone urbanistiche non residenziali (di seguito: Invito Zone);

Che, in particolare, l'art. 4, comma 2, lett. e) e comma 10 dell'Invito Zone prevedeva che le proposte di cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale potessero essere localizzate anche nei Programmi di recupero urbano senza l'obbligo di reperire la quota di housing sociale ma con la finalità di destinare il contributo straordinario generato dalla proposta esclusivamente al finanziamento delle opere pubbliche del PRU;

Che l'Invito Zone, ancora all'art. 4, comma 10, contemplava poi la possibilità di corredare le proposte anche con operazioni di densificazione e di inclusione di aree e immobili limitrofi o prossimi, riservando all'Amministrazione Capitolina la facoltà,

valutatene i benefici finanziari, di avviare un accordo pubblico privato, ai sensi dell'art. 1 della legge n. 241/1990;

Che la Galotti S.p.A., con prot. n. 17458 del 3 agosto 2011, in qualità di soggetto attuatore dell'Intervento Privato n. 1 del PRU "Tor Bella Monaca", in adesione a quanto sollecitato con l'Invito Zone ha quindi presentato, nell'ambito del proprio intervento, una richiesta di cambio di destinazione d'uso, densificazione e inclusione di nuove aree ad esso limitrofe;

Che la nuova proposta urbanistica (di seguito: Proposta di Variante) si sostanzia, al fine di garantirne una maggiore organicità funzionale, in un nuovo impianto urbanistico con diverso posizionamento della volumetria e conseguente ridefinizione dimensionale e topografica degli interventi edilizi privati e delle aree e infrastrutture pubbliche, determinando la necessità di una complessiva manovra di ricomposizione fondiaria;

Che l'art. 7 della Convenzione 2010 prevedeva espressamente che "Nel caso in cui nel corso dell'attuazione dell'intervento dovesse attuarsi una modifica urbanistica, eventualmente anche mediante la sottoscrizione di un ulteriore Accordo di Programma, "Roma Capitale" si impegna a valutare congiuntamente al soggetto attuatore la possibilità di retrocedere e/o permutare le aree già cedute ed oggetto della variante medesima" e che "Resta inteso che Roma Capitale potrà modificare le destinazioni d'uso delle aree adibite a servizi pubblici in base ad uno studio unitario sulle dotazioni degli stessi, nell'ambito urbano cui appartiene il comprensorio d'intervento";

Che la retrocessione al Soggetto Attuatore privato di aree già cedute a Roma Capitale in sede di stipula della Convenzione 2010 e la nuova cessione a Roma Capitale di aree che devono assumere la destinazione pubblica in base alla Proposta di Variante, è dettagliatamente rappresentata nella tavola B2.3 allegata alla presente deliberazione; in particolare si evidenzia che:

- vengono retrocedute al Soggetto Attuatore aree oggi pubbliche per mq. 64.990, mentre quest'ultimo cede a Roma Capitale mq. 65.174 di attuale proprietà privata di cui mq. 53.602 già oggetto della Convenzione 2010; agli 11.388 mq. (derivanti dalla differenza tra 64.990 mq. retroceduti al Soggetto Attuatore e 53.602 mq. ceduti a Roma Capitale), che tornano di proprietà privata, viene attribuito un valore compensativo a favore di Roma capitale pari ad Euro 299.789,00 (26,32 Euro/mq. di superficie territoriale).

Tale valore è stato determinato in analogia al valore che assumono le aree in cessione compensativa proposte dal Soggetto Attuatore, e concorre alla determinazione delle somme complessivamente a disposizione per la realizzazione degli interventi pubblici della presente Variante, in osservanza delle finalità fissate dall'Invito Zone;

- vengono asservite ad uso pubblico aree già private per mq. 3.120, oltre a mq. 3.285 di aree già pubbliche;

Che la Commissione tecnico-consultiva istituita ai sensi dell'art. 10 dell'Invito Zone, così come stabilito nella seduta del 3 ottobre 2011, con nota n. 22706/2011 ha trasmesso alla ex U.O. "Programmi Complessi e Sistema Insediativo" del Dipartimento le proposte ricadenti nel PRU, al fine di procedere all'istruttoria delle medesime;

Che la Conferenza di Servizi Interna, svoltasi in data 23 novembre 2011 dalla ex U.O. Programmi Complessi, al fine di acquisire i pareri dei Dipartimenti, degli Uffici, Enti e Aziende Interessati, si è conclusa positivamente come da verbale prot. Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica n. 25265 del 24 novembre 2011 allegato in atti;

Che la Proposta di Variante, consistente nelle operazioni di cambio di destinazione d'uso e densificazione meglio descritte nella allegata relazione tecnica, prevede,

complessivamente, la realizzazione di una S.U.L. pari a mq. 119.784 e così articolata tra le seguenti destinazioni:

- mq. 98.875 a destinazione residenziale;
- mq. 9.888 a destinazione non residenziale;
- mq. 11.021 a destinazione commerciale;

Che la dotazione di standard reperita, dimensionata nel rispetto dei criteri assunti dal PRU originario e di quanto prescritto dalla L.R. n. 33/1999, in base a quanto appositamente previsto dall'Invito Zone, è pari a mq. 139.897, ed in particolare:

- a) per i parcheggi pubblici: a fronte dei 35.277 mq. richiesti, vengono reperiti 38.377 mq;
- b) per i parcheggi d'uso pubblico: (L.R. n. 33/1999): a fronte dei 19.573 mq. richiesti, vengono reperiti 20.026 mq.;
- c) per i servizi pubblici: a fronte dei 33.618 mq. richiesti, vengono reperiti 38.005 mq.;
- d) per il verde pubblico: a fronte dei 38.044 mq. richiesti, vengono reperiti 43.489 mq.;

Che i parcheggi d'uso pubblico di cui alla L.R. n. 33/1999 non sono previsti in cessione in quanto da realizzarsi per la gran parte nei piani interrati della struttura commerciale;

Che oltre alla dotazione reperita di standard pubblici afferenti gli ambiti edificatori, così come sopra richiamata, in coerenza con l'obiettivo del PRU (l'intervento privato IP1 prevede la "cessione delle aree occorrenti per la realizzazione dei servizi pubblici della borgata .." zona "O" Valle della Piscina, vedi capitoli 1 e 4 dell'Allegato A dell'AdP -, per mq. 288.947 di standards di PP ricollocati oltre a mq. 19.134 di aree per viabilità e verde di arredo viario, vedi elaborato 10.1 dell'AdP), è prevista la cessione di aree da destinarsi a standards della zona "O" Valle della Piscina di mq. 301.412 oltre a mq. 47225 per "Infrastrutture stradali e Verde di arredo", il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato 135 della Proposta di Variante;

Che la Proposta di Variante modifica anche il perimetro dell'Intervento Privato n. 1 del PRU, così come meglio individuato nell'elaborato B2.3 allegato alla presente deliberazione e parte integrante della stessa, in base a quanto di seguito descritto:

- a) stralcio di un'area di mq. 540, di proprietà di terzi, inclusa per mero errore grafico nel perimetro dell'Intervento Privato n. 1 riportato nella Convenzione del 2010 ma esclusa dalla "Variante agli strumenti urbanistici" di cui alla Tavola 3.3.2 dell'AdP;
- b) inclusione di aree limitrofe al perimetro originario dell'Intervento privato n. 1 di estensione complessiva pari a mq. 11.572:
 - I. area di 7020 mq., esterna al perimetro originario dell'Intervento Privato n. 1 e a quello del PRU, ricadente in "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" all'interno della zona O "Valle della Piscina", ed ubicata nella zona in prossimità della confluenza tra il fosso del Giardino ed il fosso di Tor Tre Teste, denominata negli elaborati VO9, confinante con l'area interessata dal PRU;
 - II. area di 2.013 mq., esterna al perimetro originario dell'Intervento privato n. 1 ma interna al perimetro originario del PRU, ricadente in "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" all'interno della zona O "Valle della Piscina", nel Parco Attrezzato Torre Angela Casilino, attuale O.P. n. 23 del PRU;
 - III. area di 2.539 mq. esterna al perimetro originario dell'Intervento Privato n. 1 ma interna al perimetro originario del PRU Tor Bella Monaca, ricadente nel Parco Attrezzato Torre Angela Casilino, attuale O.P. n. 23 del PRU;

Che le aree di cui alla lettera b) vengono proposte a Roma Capitale in cessione secondo il meccanismo di cui all'art. 22 delle NTA del PRG con il riconoscimento di una

edificabilità privata pari a 0,06 mq./mq. per una S.U.L. complessiva di 694 mq. da trasferirsi nel sub-ambito E1;

Che le aree denominate VO9, oltre a garantire la continuità del corridoio ambientale del fosso di Tor Tre Teste e a completare l'offerta dei Servizi (verde) in dotazione alla zona "O" del P.P. Valle della Piscina, sono funzionali e necessarie per l'attuazione della nuova opera pubblica O.P. n. 27 della Proposta di Variante, relativa al miglioramento idraulico ed ambientale del fosso stesso, che sarà inserito nell'aggiornamento del Piano Stralcio (PS5) per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce, a cura dell'Autorità di Bacino del fiume Tevere;

Che le aree limitrofe al Parco Torre Angela sono invece funzionali alla realizzazione dell'assetto urbanistico del progetto, che propone, quali opere pubbliche O.P. n. 25.2 ed O.P. n. 25.3, la realizzazione del verde attrezzato e delle relative piste ciclopedonali, che di fatto rendono fruibile tutto il verde pubblico di zona "O", trasformandolo nel tessuto connettivo che collega la fermata della Metro C Torrenova, a sud lungo la Casilina, con l'edificato esistente del quartiere di Torre Angela e con tutti i nuovi interventi, pubblici e privati, da realizzare nell'ambito della proposta;

Che la variante urbanistica indotta dalla presente Proposta è meglio rappresentata nel Documento B1 – Tavola 4 – allegato alla presente deliberazione costituendone parte integrante e sostanziale;

Che la Proposta di Variante, comportando una significativa valorizzazione immobiliare, deve essere assoggettata, ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PRG e dell'art. 14, comma 16, lett. f), del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con legge n. 122/2010, alla corresponsione di un contributo straordinario;

Che tale contributo straordinario, da aggiungersi a quello già determinato in sede di stipula della Convenzione 2010, così come riportato nel quadro tecnico-economico (QTE), è stato determinato per effetto di distinte operazioni e in forza di diversi atti e procedimenti amministrativi:

- a) Euro 860.611,00, fermo restando che l'importo definitivo sarà calcolato in sede di rilascio dei permessi di costruire, per la conversione del Volume residenziale del sub-ambito E1, già riconosciuto nell'ambito del PRU, in S.U.L. residenziale, con il meccanismo stabilito dalla Giunta Capitolina con la deliberazione n. 122/2011, in deroga alla sola condizione ivi posta alla lettera a), a causa delle parziali variazioni tra il planivolumetrico della proposta in esame ed il planivolumetrico approvato in AdP;
- b) Euro 14.048.141,00 per la densificazione nel sub-ambito E1, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4, comma 10 dell'Invito Zone (deliberazione di Giunta Capitolina n. 74/2011);
- c) Euro 6.068.501,00 per il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, nel subambito M2, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4, comma 2, lett. e), dell'Invito Zone (deliberazione di Giunta Capitolina n. 74/2011);

Che il contributo di costruzione è provvisoriamente stimato in Euro 31.894.131,00 (di cui Euro 5.970.304,00 di costo di costruzione, Euro 14.249.521,00 di oneri di urbanizzazione primaria, Euro 11.674.306,00 di oneri di urbanizzazione secondaria), fermo restando che l'ammontare definitivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sarà ricalcolato in sede di nuova Convenzione, mentre il costo di costruzione sarà definitivamente determinato in sede di rilascio dei permessi di costruire;

Che il soggetto proponente-attuatore assume a proprio carico e spese sia i costi delle progettazioni preliminare e definitiva dell'opera pubblica "OP1. Svincolo GRA e complanari. Primo stralcio" sia i costi della progettazione esecutiva, direzione lavori, sicurezza, ecc. relativi alle opere di urbanizzazione primaria, alle opere di urbanizzazione secondaria e alle altre opere pubbliche del PRU, realizzate a scomputo degli oneri ordinari e straordinari;

Che parte del contributo sul costo di costruzione, pari a Euro 970.304,00, è vincolato al finanziamento dell'opera pubblica OP 23.3 "Sistemazione 2° Lotto Parco Torre Angela";

Che gli oneri di urbanizzazione primaria, provvisoriamente stimati in Euro 14.249.521,00, sono destinati al finanziamento delle opere di urbanizzazione primaria individuate dal Progetto urbanistico allegato alla presente deliberazione, fermo restando che in caso di saldo positivo tra l'ammontare degli oneri e l'importo delle opere, quali risultanti dalla nuova Convenzione Urbanistica, le somme residue andranno ad integrare il contributo straordinario, di cui al successivo paragrafo e le sue medesime destinazioni; in caso contrario, il maggior costo delle opere rimane a carico del Soggetto Attuatore privato, senza essere portato a riduzione di altri oneri;

Che la somma pari ad Euro 299.789,00, derivante dal valore delle aree che Roma Capitale retrocede al Soggetto Attuatore, pari a mq. 11.388, è destinata al finanziamento delle Opere Pubbliche del PRU, in coerenza con le finalità dell'Invito Zone;

Che la somma di Euro 33.651.987,00 corrispondente a:

- Euro 7.352.020,00 quale quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- Euro 20.116.642,00 quale contributo straordinario generato dall'applicazione dell'Invito Zone;
- Euro 860.611,00 quale contributo straordinario generato dall'applicazione della deliberazione di Giunta Capitolina n. 122/2011;
- Euro 5.022.925,00 quale quota parte del contributo straordinario già determinato in sede di stipula della Convenzione 2010;
- Euro 299.789,00 quale valore di indennizzo per le aree retrocedute da Roma Capitale al Soggetto Attuatore;

viene destinata con la presente deliberazione, alla realizzazione delle opere pubbliche del PRU "Tor Bella Monaca" di seguito indicate:

- OP1bis. Somme a disposizione incremento costi OP1: Euro 1.160.400,00;
- OP3. Collegamento Via Achemenide-Via Coribanti: Euro 2.800.000,00;
- OP5 Collegamento Via Poseidone-Via Bortoli: Euro 380.000,00;
- OP14.1. Ristrutturazione Via Laerte-Via Coribante: Euro 3.120.000,00;
- OP14.2. Collegamento Via Laerte-svincolo GRA: Euro 1.100.000,00;
- OP17. Riqualficazione Piazza Merope: Euro 2.000.000,00;
- OP18. Centro Culturale Torre Angela e piazza pubblica: Euro 4.370.000,00;
- OP23.1. Esproprio Parco Torre Angela: Euro 2.304.000,00;
- OP23.2. Sistemazione 1° Lotto Parco Torre Angela: Euro 1.571.651,00;
- OP25.1. Cessione aree standard P.P. Valle della Piscina: Euro 871.707,00;
- OP25.2. Sistemazione a verde e piste ciclopedonali zona O: Euro 1.640.000,00;
- OP25.3. Sistemazione a verde e piste ciclopedonali zona O: Euro 1.580.000,00;
- OP26. Riqualficazione Casali Sbardella: Euro 3.544.229,00;
- OP27. Miglioramento idraulico Fosso Tor Tre Teste: Euro 900.000,00;
- OP28. Parcheggi zona O adiacenti comparto Z1: Euro 1.370.000,00;
- OP29. Realizzazione adduttrice idrica: Euro 2.970.000,00;
- OP30. Parcheggio fermata Metro C: Euro 870.000,00;
- OP31. Uscita Nord fermata Metro C: Euro 1.100.000,00;

Che parte degli oneri di urbanizzazione secondaria, pari a Euro 4.322.286,00, sono destinati al finanziamento alle opere di urbanizzazione secondaria individuate dal Progetto urbanistico allegato alla presente deliberazione (scuole materne nei comparti Z2 e Z1 a);

Che l'importo di Euro 12.000.000,00 corrispondente a:

- Euro 7.000.000,00 quale quota parte del contributo straordinario già determinato in sede di stipula della Convenzione 2010;
- Euro 5.000.000,00 quale quota parte di contributo sul costo di costruzione;

viene destinato al finanziamento dell'OP1. Svincolo GRA e complanari – Primo Stralcio (riproposta nel P.I. 2014/2016 con richiesta n. 2014000052), a cui si aggiungono Euro 6 milioni a carico di Roma Capitale (richiesti nel Piano investimenti 2014/2016 con richiesta n. 2014001203 come riproposizione dell'OP1007800001 già compresa nel triennio 2010/2012 e defanziata), per un importo complessivo delle suddetta opera, stimato in Euro 18 milioni;

Che gli oneri e le obbligazioni conseguenti alla Proposta di Variante, come definiti nella presente deliberazione, sono stati formalmente assunti dal Soggetto proponente mediante un primo atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto in data 13 febbraio 2014, prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. QI 20254 del 17 febbraio 2014 e successivamente sostituito recependo le prescrizioni dell'Amministrazione Capitolina con atto sottoscritto in data 25 luglio 2014, prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. QI 116137 del 28 luglio 2014;

Che tali oneri e obbligazioni saranno recepiti e regolati da apposita Convenzione Urbanistica il cui schema sarà approvato in sede di ratifica dell'Accordo di Programma;

Considerato inoltre che le sopra descritte modifiche all'intervento privato n. 1 del PRU "Tor Bella Monaca" comportano variante sostanziale sia al PRU "Tor Bella Monaca" sia al PRG vigente e, pertanto, ai fini della loro approvazione, si rende necessario procedere alla stipula di un Nuovo Accordo di Programma tra Roma Capitale e Regione Lazio, ai sensi dell'art. 34 del T.U.E.L., approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Che l'Ufficio procedente ha provveduto ad attivare la procedura relativa alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi di quanto prescritto dal Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4, richiedendo formalmente parere alla Regione Lazio – Area Valutazione Impatto Ambientale – Ufficio VAS (protocollo n. 7000 del 2 aprile 2012);

Che con nota prot. Roma Capitale n. 14529 del 9 luglio 2012, si è provveduto alla richiesta del parere di compatibilità geomorfologica, di cui all'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001, all'Ufficio Regionale competente, corredando la richiesta con la "Relazione Geologico-Vegetazionale", redatta da tecnico abilitato secondo le linee-guida emanate in materia dalla Regione Lazio;

Che con nota prot. Roma Capitale n. 28367 del 27 febbraio 2014, è stata inoltrata all'Ufficio competente della Regione Lazio la richiesta di parere paesaggistico di cui all'art. 25 della L.R.L. n. 24/1998 corredata di "Studio di inserimento paesaggistico" di cui all'art. 29 della medesima legge;

Che, in ogni caso, l'approvazione definitiva della Proposta di Variante al PRU rimane subordinata all'acquisizione, con esito favorevole, dei suddetti pareri di compatibilità ambientale, geomorfologica e paesaggistica, da rendere separatamente o in sede di Conferenza di Servizi preordinata alla stipula dell'Accordo di Programma;

Che la nuova proposta urbanistica dell'Intervento Privato n. 1, in variante al PRU e al PRG (Proposta di Variante), è definita e rappresentata negli elaborati che si allegano alla presente deliberazione, costituendone parte integrante e sostanziale;

Che su tale proposta l'Ufficio procedente ha effettuato apposita istruttoria i cui esiti sono raccolti nella Relazione Tecnica d'Ufficio (RTU) e nei Quadri tecnico-economici (QTE), che si allegano alla presente deliberazione, costituendone parte integrante;

Che l'Ufficio procedente sulla proposta urbanistica in oggetto, ha svolto il processo di partecipazione secondo quanto previsto dal "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 2006, i cui esiti sono raccolti nel Documento della partecipazione;

Che si rende, quindi, necessario, ai sensi dell'art. 24 comma 4 dello Statuto di Roma Capitale, formulare gli indirizzi al Sindaco per la promozione e sottoscrizione del nuovo Accordo di Programma, di cui all'art. 34 del T.U.E.L., approvato con Decreto Legislativo n. 267/2000, e per l'avvio delle procedure di pubblicazione e raccolta delle osservazioni alla variante urbanistica;

Considerato che in data 28 marzo 2014 il Dirigente della U.O. Riqualficazione diffusa 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: A. Fatello";

Considerato che in data 28 marzo 2014 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato – ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, c. 1, lett. i) e j), del Regolamento Uffici e Servizi, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: A. Graziano;

Che in data 1° aprile 2014 il Dirigente della XVII U.O. della Ragioneria Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole di regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto.

Il Dirigente

F.to: G. Previti";

Che sul testo originario della proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97 del T.U.E.L.;

Che la proposta, in data 29 luglio 2014, è stata trasmessa al Municipio VI per l'espressione del parere da parte del relativo Consiglio;

Che il Consiglio del Municipio VI, con deliberazione in atti, ha espresso parere favorevole, con le seguenti osservazioni:

1. considerato l'alto impatto della nuova urbanizzazione, che insisterà tra Torre Angela – Torre Maura e Torre Nova denominata "P.R.U. – Programma Recupero Urbano Tor Bella Monaca", e lo stato dei quartieri limitrofi, e tenuto conto di quanto già previsto, si richiedono maggiori risorse economiche, da destinare alla riqualificazione delle strade ed alla costruzione di scuole;
2. tenendo conto del progetto P.R.U. (Programma Recupero Urbano Tor Bella Monaca), si osserva la necessità che le opere infrastrutturali di urbanizzazione, primarie e secondarie, vengano eseguite e realizzate prima dell'edificazione prevista;

Che la Giunta Capitolina, nella seduta del 1° dicembre 2014, in merito alle osservazioni formulate dal Municipio, ha rappresentato quanto segue:

1. l'osservazione non viene accolta in questa sede, poiché la rimodulazione delle opere e delle risorse economiche della proposta, nel senso indicato dal Municipio VI, è oggetto di esame da parte della competente Commissione Capitolina;
2. l'osservazione non viene accolta, poiché quanto rappresentato sarà regolamentato secondo le previsioni contenute nello schema di convenzione urbanistica, approvato dall'Assemblea Capitolina e vigente al momento della stipula;

Atteso che la Commissione VIII, nella seduta del 26 settembre 2014, ha espresso parere favorevole a maggioranza;

Visto il parere favorevole del Dirigente responsabile del Servizio, espresso, ai sensi dell'articolo 49 del T.U.E.L., in ordine agli emendamenti approvati;

Tutto ciò premesso e considerato,

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

- 1) di adottare la modifica complessiva dell'intervento privato n. 1 del Programma di Recupero Urbano "Tor Bella Monaca", approvato con Accordo di Programma pubblicato sul B.U.R.L. n. 33 del 30 novembre 2005, comportante variante al medesimo Programma di Recupero Urbano e al PRG, e rappresentata dai seguenti elaborati che si allegano sub B al presente provvedimento, costituendone parte integrante e sostanziale:
 - Documento B1 - Variante al PRG vigente e variazioni al PRU "Tor Bella Monaca", approvato in AdP il 1° aprile 2005, indotte dalla proposta di modifica dell'intervento privato n. 1;
 - Tavola B2.1 - Individuazione del perimetro di intervento su base catastale, con individuazione scritto-grafica delle diverse proprietà, conseguente alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica del 29 dicembre 2010;
 - Tavola B2.2 - Individuazione del perimetro di intervento su base catastale, con proposta di ricomposizione fondiaria delle aree conseguente alla variante urbanistica;
 - Tavola B2.3 - Proposta di ricomposizione fondiaria conseguente alla variante urbanistica, su base catastale, con individuazione delle aree in cessione ed in retrocessione;
 - Tavola B3 - Rilievo planoaltometrico - stato di fatto;
 - Tavola B4 - Individuazione dell'Ambito generale, su base catastale, del progetto urbanistico definitivo convenzionato, oggetto di modifica - piano previgente;
 - Tavola B5 - Individuazione dell'Ambito di progetto su base catastale - quadro riepilogativo dei dati di progetto;
 - Tavola B6 - Individuazione dell'Ambito di progetto su base aerofotogrammetrica;
 - Tavola B7 - Planivolumetrico esecutivo;
 - Tavola B8 - Planivolumetrico esemplificativo;
 - Tavola B9.1 - Opere di urbanizzazione rete viaria e parcheggi - planimetria generale;
 - Tavola B9.2 - Opere di urbanizzazione rete viaria - sezioni stradali tipo;
 - Tavola B10 - Planimetrie di attuazione per fasi di intervento in relazione alla realizzazione delle opere infrastrutturali;
 - Documento B11 - Norme tecniche di attuazione;
 - Documento B12 - Relazione tecnica descrittiva;

- Documento B13 – QTE, Cronoprogramma e Opere Pubbliche;
 - Documento B14 – Relazione Paesaggistica;
 - Documento B15 – Studio di Inserimento Paesistico;
 - Documento B16 – Relazione Geologico-vegetazionale;
 - Documento B17 – Valutazione Ambientale Strategica – Rapporto Preliminare;
 - Documento B18 – Verifica trasportistica;
- 2) di formulare, ai sensi dell'art. 24 dello Statuto di Roma Capitale, gli indirizzi al Sindaco per la promozione e la sottoscrizione di un nuovo Accordo di Programma, ex art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000, con la Regione Lazio, finalizzato all'approvazione di quanto riportato nel precedente punto 1;
 - 3) di stabilire che il contributo di costruzione è provvisoriamente stimato in Euro 31.894.131,00 (di cui Euro 5.970.304,00 di costo di costruzione, Euro 14.249.521,00 di oneri di urbanizzazione primaria, Euro 11.674.306,00 di oneri di urbanizzazione secondaria), fermo restando che l'ammontare definitivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sarà ricalcolato in sede di nuova convenzione, mentre il costo di costruzione sarà definitivamente determinato in sede di rilascio dei permessi di costruire;
 - 4) di determinare in Euro 20.116.642,00 il contributo straordinario generato dall'applicazione dell'Invito a Zone di cui alla deliberazione di Giunta Capitolina n. 74/2011, da aggiungersi a quello già determinato in sede di stipula della Convenzione 2010 in Euro 12.022.925,00;
 - 5) di determinare in Euro 860.611,00, fermo restando che l'importo definitivo sarà calcolato in sede di rilascio dei permessi di costruire, il contributo straordinario generato dalla conversione del Volume Residenziale in S.U.L. residenziale, ai sensi e per gli effetti della deliberazione di Giunta Capitolina n. 122/2011;
 - 6) di stabilire che gli importi definitivi delle opere pubbliche, cui vengono destinati gli oneri ordinari e straordinari, provvisoriamente stimati negli elaborati allegati alla presente deliberazione, saranno definitivamente determinati in sede di Convenzione Urbanistica ad esito della progettazione definitiva;
 - 7) di stabilire che una parte del contributo sul costo di costruzione, per Euro 970.304,00, è vincolata al finanziamento dell'opera pubblica OP23.3 "Sistemazione 2° Lotto Parco Torre Angela";
 - 8) di stabilire che gli oneri di urbanizzazione primaria, provvisoriamente stimati in Euro 14.249.521,00, sono destinati al finanziamento delle opere di urbanizzazione primaria individuate dal progetto urbanistico allegato alla presente deliberazione, fermo restando che, in caso di saldo positivo tra l'ammontare degli oneri e l'importo delle opere, quali risultanti dalla nuova Convenzione Urbanistica, le somme residue andranno ad integrare il contributo straordinario, di cui al paragrafo 11) e le sue medesime destinazioni; in caso contrario, il maggior costo delle opere rimane a carico del soggetto attuatore privato, senza essere portato a riduzione di altri oneri;
 - 9) di stabilire che una parte degli oneri di urbanizzazione secondaria, per Euro 4.322.286,00, è destinata al finanziamento delle opere di urbanizzazione secondaria individuate dal progetto urbanistico allegato alla presente deliberazione (scuole materne nei comparti Z2 e Z1a);
 - 10) di stabilire che l'importo pari ad Euro 299.789,00, derivante dall'indennizzo a favore di Roma Capitale per le aree retrocesse al soggetto attuatore, sia destinato al finanziamento delle Opere Pubbliche del Programma;

11) di destinare la somma di Euro 33.651.987,00 corrispondente a:

- Euro 7.352.020,00 quale quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- Euro 20.116.642,00 quale contributo straordinario generato dall'applicazione dell'Invito a Zone di cui al precedente punto 4);
- Euro 860.611,00 quale contributo straordinario generato dall'applicazione della deliberazione di Giunta Capitolina n. 122/2011 di cui al precedente punto 5);
- Euro 5.022.925,00 quale quota parte del contributo straordinario già determinato in sede di stipula della Convenzione 2010;
- Euro 299.789,00 quale valore di indennizzo per le aree retrocedute da Roma Capitale al soggetto attuatore;

alla realizzazione delle opere pubbliche del PRU "Tor Bella Monaca" di seguito indicate:

- OP1bis. Somme a disposizione incremento costi OP1: Euro 1.160.400,00;
- OP3. Collegamento Via Achemenide-Via Coribanti: Euro 2.800.000,00;
- OP5. Collegamento Via Poseidone-Via Bortoli: Euro 380.000,00;
- OP14.1. Ristrutturazione Via Laerte-Via Coribanti: Euro 3.120.000,00;
- OP14.2. Collegamento Via Laerte-svincolo GRA: Euro 1.100.000,00;
- OP17. Riqualficazione Piazza Merope: Euro 2.000.000,00;
- OP18. Centro Culturale Torre Angela e piazza pubblica: Euro 4.370.000,00;
- OP23.1. Esproprio Parco Torre Angela: Euro 2.304.000,00;
- OP23.2. Sistemazione 1° Lotto Parco Torre Angela: Euro 1.571.651,00;
- OP25.1. Cessione aree standard P.P. Valle della Piscina: Euro 871.707,00;
- OP25.2. Sistemazione a verde e piste ciclopedonali zona O: Euro 1.640.000,00;
- OP25.3. Sistemazione a verde e piste ciclopedonali zona O: Euro 1.580.000,00;
- OP26. Riqualficazione Casali Sbardella: Euro 3.544.229,00;
- OP27. Miglioramento idraulico Fosso Tor Tre Teste: Euro 900.000,00;
- OP28. Parcheggi zona O adiacenti comparto Z1: Euro 1.370.000,00;
- OP29. Realizzazione adduttrice idrica: Euro 2.970.000,00;
- OP30. Parcheggio fermata Metro C: Euro 870.000,00;
- OP31. Uscita Nord fermata Metro C: Euro 1.100.000,00;

di destinare l'importo di Euro 12.000.000,00 corrispondente a:

- Euro 7.000.000,00 quale quota parte del contributo straordinario già determinato in sede di stipula della Convenzione 2010;
- Euro 5.000.000,00 quale quota parte del contributo sul costo di costruzione,

al finanziamento dell'OP1. Svincolo GRA e complanari – primo stralcio (riproposta nel P.I. 2014/2016 con richiesta n. 2014000052), a cui si aggiungono Euro 6 milioni a carico di Roma Capitale (richiesti nel Piano investimenti 2014/2016 con richiesta n. 2014001203, come riproposizione dell'OP1007800001 già compresa nel triennio 2010/2012 e defanziata), per un importo complessivo della suddetta opera, stimato in Euro 18 milioni;

12) di autorizzare, salvo diversa pattuizione in sede di nuova Convenzione Urbanistica, che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le opere indicate al precedente punto 11) – con esclusione delle opere pubbliche OP1. (attuata da ANAS), OP.23.1. – OP 23.3 (attuate da Roma Capitale) e OP.31 (attuata da Roma Metropolitane) – vengano realizzate dal soggetto attuatore, a scomputo degli oneri predetti, alle condizioni del codice dei contratti pubblici, e secondo i tempi e le modalità che saranno stabilite nella Convenzione Urbanistica;

- 13) di recepire l'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore privato, mediante il quale vengono assunti e dettagliati gli oneri e le obbligazioni stabiliti nella presente deliberazione, fatte salve tutte le ulteriori e necessarie condizioni e specificazioni che saranno stabilite in sede di Convenzione Urbanistica;
- 14) di recepire l'esigenza emersa in sede di processo partecipativo, espressa dalle Società Alta Umbria S.r.l. ed Ipercarni S.r.l., e di ricercare, nell'ambito dello sviluppo progettuale dell'opera pubblica OP1. "Svincolo G.R.A. e complanari", una soluzione per l'assetto logistico dello stabilimento produttivo, in parte compromesso dalla realizzazione della complanare;
- 15) di incrementare la somma relativa alla realizzazione dell'OP17 "Riqualificazione di Piazza Merope", per consentire una migliore progettazione della stessa, che tenga anche conto del deficit di parcheggi nella zona dell'attiguo plesso scolastico;
- 16) di riservare, nell'ambito della rimodulazione delle opere previste ai punti precedenti, la somma di Euro 600.000,00 per la realizzazione di interventi di manutenzione e ristrutturazione di immobili di proprietà di Roma Capitale, destinati a servizi socio-culturali, con le seguenti priorità:
 - A. Opere ricadenti nel Piano di Zona Tor Bella Monaca:
 - Centro di medicina solidale in Via Aspertini, 520;
 - Ludoteca ex lavatoio in Via dell'Archeologia (terzo comparto R5 Tor Bella Monaca);
 - Centro culturale ex fienile in Largo Ferruccio Mengaroni;
 - Parco della legalità e bocciolina;
 - B. Edifici pubblici in Via Casilina, 1382 (foglio 1026, particella n. 115):
 - Laboratorio formazione lavoro ex falegnameria;
 - Centro alimentare solidale presso la Chiesa di San Clemente.

La presente deliberazione è sottoposta alla pubblicazione e alla formulazione delle osservazioni da parte dei soggetti interessati, secondo quanto previsto dalla legislazione urbanistica. Le osservazioni pervenute, previa istruttoria da parte dell'Ufficio procedente, saranno controdedotte in sede di Conferenza di Servizi, convocata ai sensi dell'art. 34, comma 3, del D.Lgs. n. 267/2000. Nelle more dell'approvazione della proposta di Variante, è consentita l'attuazione dei comparti e delle opere previsti nella Convenzione 2010 e compatibili con la medesima proposta di Variante.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, la Presidente, con l'assistenza dei Consiglieri Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 22 voti favorevoli, 3 contrari e l'astensione del Consigliere Magi.

Hanno votato a favore i Consiglieri Azuni, Baglio, Battaglia E., Battaglia I., Celli, De Luca, Di Liegro, Fannunza, Ferrari, Mannocchi, Marino, Palumbo, Panecaldo, Paris G., Paris R., Parrucci, Peciola, Piccolo, Proietti Cesaretti, Stampete, Tempesta e Tiburzi.

Hanno votato contro i Consiglieri Frongia, Raggi e Stefano.

La presente deliberazione assume il n. 41.

(O M I S S I S)

LA PRESIDENTE
V. BAGLIO

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 dall'Assemblea Capitolina nella seduta
del **23 luglio 2015**.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....