



ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 933/14

Deliberazione n. 63

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA

Anno 2014

VERBALE N. 62

Seduta Pubblica del 29 settembre 2014

Presidenza: CORATTI

L'anno duemilaquattordici, il giorno di lunedì ventinove del mese di settembre, alle ore 16,10, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 16 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 il Presidente Mirko CORATTI il quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 17,10 – il Presidente dispone che si proceda al terzo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 27 Consiglieri:

Azuni Maria Gemma, Baglio Valeria, Battaglia Erica, Battaglia Immacolata, Coratti Mirko, Corsetti Orlando, D'Ausilio Francesco, De Vito Marcello, Di Biase Michela, Ferrari Alfredo, Frongia Daniele, Giansanti Luca, Grippo Valentina, Magi Riccardo, Palumbo Marco, Panecaldo Fabrizio, Paris Rita, Peciola Gianluca, Pedetti Pierpaolo, Piccolo Ilaria, Policastro Maurizio, Proietti Cesaretti Annamaria, Raggi Virginia, Stampete Antonio, Stefano Enrico, Tempesta Giulia e Tiburzi Daniela.

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

Alemanno Giovanni, Belviso Sveva, Bordoni Davide, Cantiani Roberto, Caprari Massimo, Celli Svetlana, Cozzoli Poli Ignazio, De Luca Athos, De Palo Gianluigi, Dinoi Cosimo, Ghera Fabrizio, Marchini Alfio, Marino Franco, Mennuni Lavinia, Nanni Dario, Onorato Alessandro, Paris Giovanni, Pomarici Marco, Quarzo Giovanni, Rossin Dario e Tredicine Giordano.

Il PRESIDENTE constata che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Caudo Giovanni e Scozzese Silvia.

(O M I S S I S)

Il PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 37^a proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento dell'emendamento:

37^a Proposta (Dec. G.C. del 19 marzo 2014 n. 16)

Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della Sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 T.U.E.L. concernente l'approvazione del Programma di Trasformazione Urbanistica denominato "Via Longoni", in variante al PRG vigente, per la compensazione edificatoria dell'ex comprensorio G4 Settebagni, attraverso la rilocalizzazione dei diritti edificatori nelle aree costituenti il Programma di Trasformazione "Via Longoni". Approvazione dell'atto d'obbligo in forma privata sottoscritto in data 8 luglio 2011 Municipio Roma V ex VII.

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

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

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

Che il PRG vigente, approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, all'art. 19 delle NTA assume il principio e l'obiettivo di attuare le compensazioni urbanistiche individuate con la deliberazione di Giunta Regionale n. 856/2004 di approvazione del "Piano delle Certezze", ed a tal fine individua strumenti e localizzazioni idonei a trasferire in ambiti specifici l'edificabilità da compensare,

stabilendo che l'edificabilità da localizzare per fini di compensazione deve essere determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore immobiliare rispetto all'edificabilità da compensare;

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

Che, in particolare, il dott. Giulio Grazioli è proprietario del lotto di terreno con destinazione "G4" di PRG (1965) sito in Roma, Località Settebagni all'interno del Parco della Marcigliana, catastalmente identificato al foglio 83, allegato 764, particelle nn. 23p, 489p, 501p, 502, 503, 504, 505, 506p, 507, 508, 509, 456p per un'estensione complessiva di mq. 84.050, e titolare dei diritti edificatori, ivi soppressi, quantificati e previsti in compensazione nella tab. 1.1.c. dell'allegato 2 alle NTA del PRG vigente in mc. 18.040 (pari a S.U.L. mq. 5.637,5);

Che la suddetta area, è inoltre tutelata, con decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio, del 16 agosto 2006 (prot. Comune di Roma, Segretariato Generale, Servizio Messi, n. 28789 del 13 ottobre 2006), che sottopone a vincolo, ai sensi dell'art. 10, terzo comma, lett. a) e d) e quarto comma, lett. l) del D.Lgs. n. 42/2004;

Che i signori Luigi, Luciano, Elisabetta e Maria Teresa Luciani sono proprietari del lotto di terreno sito in Roma, alla Via Longoni, catastalmente identificato al foglio 639, particelle nn. 20, 57, 62 e 347, per complessivi mq. 36.117 (trentaseimilacentodiciassette), destinato dal PRG previgente (1965) a zona M, sottozona M1, per mq. 8.436, zona M, sottozona M3, per mq. 8.427, zona M, sottozona M2, per mq. 1.290, zone N per mq. 7.076 e viabilità per mq. 10.888, oggi inserito nel PRG vigente in un Programma Integrato della Città da Ristrutturare "Tessuti prevalentemente per Attività";

Che con nota Dipartimento VI U.O.2 prot. n. 3777 del 23 febbraio 2006 i sigg. Luciani, proprietari dell'area sita in Via Longoni, e l'ing. Domenico Minna, rappresentante del compensando del G4 Settebagni, hanno presentato il progetto urbanistico relativo all'area di Via Longoni;

Che, essendo l'area G4 Settebagni, soggetta a compensazione, parte di un quadrante più esteso (appartenente alla stessa proprietà), su cui insistono attualmente edifici residenziali utilizzati da più nuclei familiari, il dott. Grazioli Giulio, con nota Dipartimento VI U.O. 9 prot. n. 12058 del 13 luglio 2006 e successiva nota n. 10813 del 24 maggio 2011, ha chiesto di poter sostituire, ai fini della cessione all'Amministrazione Capitolina, nell'ambito del procedimento per la compensazione edificatoria in questione, l'area G4 Settebagni sopra descritta con altra, parimenti di proprietà, sita all'interno del Parco della Marcigliana e distinta al catasto terreni al foglio 85, particelle nn. 22 e 259p, avente un'estensione di mq. 144.800 e quindi maggiore dei mq. 84.050 dell'area originariamente relativa alla compensazione;

Che la Soprintendenza Archeologica di Roma con propria nota prot. n. 26642 del 13 settembre 2006 ha espresso parere favorevole alla nuova area, in quanto la stessa ricade nell'antica città di Crustumerium di interesse per la presenza di accertati reperti archeologici;

Che la Commissione Consiliare, nella seduta del 24 gennaio 2008, ha espresso, a suo tempo, parere favorevole alla cessione dell'area proposta in sostituzione di quella originariamente prevista vista anche la maggiore consistenza;

Che, pur tuttavia, si ritiene di non avere interesse all'acquisizione in proprietà dell'area in sostituzione, in quanto la proposta del proprietario dott. Grazioli Giulio non risulta vantaggiosa per l'Amministrazione Capitolina atteso che l'area, pur ricadendo all'interno del Parco della Marcigliana, risulta difficilmente fruibile da parte dei cittadini in quanto sita all'interno di una più ampia zona ancora di proprietà del proponente,

elemento quest'ultimo che potrebbe condizionare l'agibilità dell'area quale Parco pubblico e pertanto, ai sensi della deliberazione di Giunta Comunale n. 811/2000, si ritiene che non sussista uno specifico interesse pubblico all'acquisizione in proprietà dell'area;

Che, sulla base delle considerazioni del dott. Grazioli Giulio relative alle caratteristiche dell'area G4-Settebagni, facente "parte di un quadrante più esteso, su cui insistono attualmente edifici residenziali utilizzati da più nuclei familiari", l'area, seppur soggetta a compensazione, può restare di proprietà privata. Di conseguenza occorre decurtare il relativo valore immobiliare da quello computabile ai fini della stima della cubatura da assegnare in compensazione, sulla base del principio dell'equivalenza economica di cui alla citata Variante delle Certezze, come recepita dal vigente PRG;

Che, viene determinato in Euro 204.918,99 l'importo da stralciare del valore totale della compensazione urbanistica per i terreni di proprietà del sig. Grazioli Giulio, sulla base della Perizia Giurata estimativa (prot. Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. QF 9103 del 5 maggio 2011) relativa alla sola area priva del diritto edificatorio e verificata dall'Ufficio;

Che la Commissione di Valutazione Economica e Finanziaria ha esaminato la perizia suddetta ed ha determinato in mc. 3.476,74 la riduzione della volumetria concernente G4 Settebagni in compensazione, pertanto la volumetria concedibile in compensazione è pari a mc. 12.283,32 (pari ad una S.U.L. di mq. 3.838,54);

Che, pur tuttavia, con nota Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica prot. n. 10813 del 24 maggio 2011, il dott. Grazioli Giulio ha ribadito la proposta di sostituire l'area in cessione con altra area di sua proprietà, chiedendo, in diversa ipotesi, di corrispondere all'Amministrazione Capitolina un importo di Euro 204.918,99 pari al valore venale del terreno di proprietà in luogo della decurtazione di mc. 3.476,74 di partenza, pari a S.U.L. mq. 1.086,48, (corrispondenti in atterraggio nel P.U. "Via Longoni" a mc. 2.932,54 pari ad una S.U.L. di mq. 916,42) di cui alla Valutazione Economica e Finanziaria prot. n. 9920/2011 in atti esibita;

Che, in merito alla suddetta istanza, di corrispondere all'Amministrazione Capitolina il valore dell'area come sopra definito (Euro 204.918,99) in luogo della decurtazione di mc. 3.476,74, si ritiene di poter acconsentire previo accertamento della congruità del valore della cubatura pari a mc. 2.932,54 ed eventuale sua attualizzazione;

Che l'area G4-Settebagni è tutelata in ragione del vincolo imposto con decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 16 agosto 2006 e non potrà essere trasformata. La definizione immediata dei soggetti attuatori consente all'Amministrazione Capitolina di avere tempestivamente il pagamento del contributo straordinario e, pertanto, l'utilità delle opere pubbliche prevista;

Che, il progetto urbanistico presentato è stato istruito e vagliato dall'Ufficio proponente nonché verificata dal gruppo di lavoro istituito con D.D. del II U.O. del Dipartimento VI n. 142 del 30 settembre 2002 e integrata con determinazione dirigenziale n. 493 del 23 luglio 2010, con il compito di stabilire, nell'ambito delle compensazioni urbanistiche il valore immobiliare delle volumetrie afferenti all'area di partenza e di atterraggio, sulla base dei principi dell'equivalenza economica prescritti dalla Variante delle Certezze e recepiti nel PRG vigente;

Che, conseguentemente la volumetria di compensazione da realizzare nelle aree di Via Longoni viene quantificata in mc. 15.215,76 a cui corrisponde una cubatura di mc. 18.040 sulle aree dell'ex comprensorio G4 Settebagni;

Che ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 18 febbraio 2010 i mc. 15.215,76 corrispondono a una S.U.L. di mq. 4.754,92;

Che, inoltre, l'area del Programma Urbanistico "Via Longoni" ricade, secondo il PRG approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 18/2008, completamente

all'interno di un Programma Integrato nella Città da ristrutturare con destinazione "tessuto prevalentemente per attività";

Che, ai sensi dell'art. 53, comma 11, del PRG vigente, in riferimento a tale destinazione, viene riconosciuta alla proprietà una edificabilità territoriale diversificata a seconda delle zone o sottozone del PRG previgente e parimenti è diversificato l'indice della S.U.L. che viene ceduta all'Amministrazione Capitolina per realizzare le proprie finalità di interesse pubblico quali sono le compensazioni edificatorie (Tabella n. 1):

TABELLA 1: Indici ET e SUL, secondo le destinazioni di PRG "1965"									
Zona / sottozona	ST in mq	indice ET (mq/mq) per zona	indice ET (mq/mq) proprietà	indice ET (mq/mq) proprietà contributo straordinario	indice ET (mq/mq) compensazione	SUL proprietà mq	SUL proprietà contributo straordinario mq	SUL compensazione mq	SUL complessiva mq
M/M1	8.436	0,3	0,1	0,1	0,1	843,60	843,60	843,60	2.530,80
M/M3	8.427	0,3	0,1	0,1	0,1	842,70	842,70	842,70	2.528,10
M/M2	1.290	0,6	0,3	0,3	0	387,00	387,00	0,00	774,00
N	7.076	0,3	0,06	0,06	0,18	424,56	424,56	1.273,68	2.122,80
viabilità	10.888	0,3	0,06	0,06	0,18	653,28	653,28	1.959,84	3.266,40
totale	36.117,00					3.151,14	3.151,14	4.919,82	11.222,10
						totale	6.302,28		

Che pertanto la S.U.L. complessiva ammonta a mq. 11.222,10;

Che, tuttavia, in conformità con quanto già operato in altri programmi integrati, la S.U.L. del progetto è stata contenuta in un indice ET di 0,30 mq./mq. (risultando pari a mq. 10.835,14) riducendosi di mq. 222,14 la S.U.L. soggetta a contributo straordinario (computata fino ad una S.U.L. di mq. 2.929,00) e riducendosi limitatamente a mq. 164,86, la S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione Capitolina per la compensazione ed altre finalità pubbliche;

Che la S.U.L. di mq. 10.835,14 è per mq. 3.151,14 destinata alla proprietà e per mq. 2.929 sempre destinata alla proprietà, ma soggetta a contributo straordinario; per mq. 4.754,92 destinata alla compensazione (Tabella 2):

TABELLA 2: Ripartizione S.U.L.		
SUL proprietà non soggetta a Contr. Straord. mq	SUL proprietà soggetta a Contr. Straord. mq	SUL compensazione mq
3.151,14	2.929,00	4.754,92
totale SUL proprietà	6.080,14	
totale SUL	10.835,10	

Che quindi il Programma Urbanistico "Via Longoni" prevede una volumetria complessiva di mc. 34.672,45 pari a S.U.L. 10.835,14, così come di seguito specificato:

- la realizzazione di una volumetria di mc. 19.456,45 pari a S.U.L. 6.080,14 afferente ai diritti edificatori della proprietà dell'area del Programma Integrato della città da ristrutturare di cui mq. 2.929 soggetti a contributo straordinario;

- la rilocalizzazione della volumetria afferente l'area ex G4 Settebagni, originariamente definita dalla "Variante delle Certezze", D.G.R.L. n. 856 del 10 settembre 2004, in tabella 1.1.c. – Marcigliana G4 loc. Settebagni, in mc. 18.040 corrispondenti, in base al criterio della parità del valore immobiliare, nell'ambito del Programma Urbanistico "Via Longoni", a mc. 15.215,76 (pari a S.U.L. 4.754,92);

Considerato che l'area, ove è inserito il Programma di Trasformazione Urbanistica "Via Longoni", è attualmente fortemente caratterizzata dalla presenza di servizi, attività commerciali e produttive, come peraltro rilevato dal Municipio in occasione dell'Assemblea con la cittadinanza del 20 ottobre 2009;

Che, trattandosi di un programma di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, la proposta di intervento è approvabile indipendentemente dal decorso dalle procedure di formazione del Programma Integrato e prescinde dalla destinazione urbanistica dell'area prevalentemente per attività a favore di una destinazione residenziale;

Che tale circostanza consente di proporre un disegno urbanistico per l'ambito, rimasto inedito ed intercluso, consolidando, in relazione al tessuto circostante, la funzione residenziale in continuità con i complessi residenziali già programmati e di recente edificazione (P.d.Z. C24 Via Longoni A-B, APPD "Collatina");

Che, si ritiene di variare il Programma Integrato di Via Longoni "prevalentemente per attività" in un Programma Integrato prevalentemente residenziale della città della trasformazione (AdP3) con il seguente mix funzionale:

TABELLA 3: Ripartizione S.U.L. da Programma			
	Non Residenziale	Residenziale	Compensazione
SUL in mq	1.734,00	4.346,14	4.754,92
	16%	84%	
totale SUL proprietà	6.080,14		
totale SUL	10.835,10		

Che la S.U.L. di mq. 6.080,14, afferente alla proprietà, risulta assoggettata a contributo straordinario, per incremento dell'indice, ai sensi dell'art. 53 comma 11 lett. a), b), c), una S.U.L. totale di mq. 2.929;

Che, il corrispettivo da corrispondere a titolo di contributo straordinario viene calcolato attenendosi alla valutazione di stima suddetta, già fatta dall'Amministrazione Capitolina ai fini dell'individuazione del valore immobiliare delle superfici residenziali da trasferire dal comprensorio G4 Settebagni sull'area di Via Longoni;

Che il valore immobiliare di mercato dell'area di Via Longoni indicato in detta valutazione di stima, calcolato al momento dell'istruttoria secondo l'indice Istat vigente (aprile 2010), è stato determinato in Euro/mc. 81,46 e, pertanto, il 66,6% (ai sensi dell'art. 20 comma 3 delle NTA del PRG) è pari ad Euro 54,25 al mc., pari ad Euro 173,60 al mq. di S.U.L.;

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

Che in data 20 giugno 2008 si è svolta la Conferenza di Servizi Interna, convocata con nota prot. n. 12018 del 4 giugno 2008, conclusasi positivamente ma con prescrizioni;

Che, in ossequio alle prescrizioni poste, con nota del Dipartimento VI U.O. 4 prot. n. 17040 del 31 luglio 2008 sono stati presentati gli elaborati contenenti le prescrizioni richieste;

Che con nota prot. n. 13539 del 24 giugno 2010, la U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana – Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, ha richiesto la redazione di nuovi elaborati ove venissero evidenziate le aree destinate alla proprietà e le aree destinate alla compensazione;

Che con nota prot. n. 24438 del 29 novembre 2010 e successiva nota prot. n. 14955 del 6 luglio 2011 i proponenti hanno presentato gli elaborati richiesti e di seguito elencati:

- A1 Estratto di PRG pre-vigente Piano delle Certezze (area ex G4 – loc. Settebagni)
- A1a Estratto di PRG pre-vigente (area Via Longoni)
- A2a Estratto Variante di PRG (area Via Longoni)
- A3 Estratto di PRG vigente (area ex G4 – loc. Settebagni)
- A3a Estratto di PRG vigente (area Via Longoni)
- A7 Relazione Tecnica illustrativa
- A8 Norme Tecniche di Attuazione
- A9 Relazione di previsione di massima delle spese
- A12 Relazione di impatto acustico
- B1 Planimetria catastale e proprietà (area ex G4 – loc. Settebagni)
- B2 Planimetria catastale e proprietà (area Via Longoni)
- B3 Certificati catastali
- C1 Inquadramento infrastrutturale
- C2 Relazione sulla mobilità
- C3 Rete viaria e parcheggi pubblici
- D1 Zonizzazione su base catastale
- E Verde e servizi pubblici
- F Superfici private
- G Esecutivo planivolumetrico
- H Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli

Che con nota prot. n. 24962 del 6 dicembre 2010 la U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana – Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica ha redatto la relazione conclusiva a chiusura della Conferenza;

Che, ai sensi del “Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana” (Allegato A alla deliberazione Consiglio Comunale n. 57 del 2 marzo 2006), in data 7 agosto 2009 l'Assessorato all'Urbanistica ha dato diffusione dell'avvio della fase di informazione (primo livello della partecipazione) tramite l'inserimento della notizia dell'inizio del processo partecipativo all'interno del portale internet dell'Amministrazione Capitolina allegando alla notizia il documento contenente gli elementi fondamentali del progetto di trasformazione;

Che, il processo di consultazione (secondo livello di partecipazione) è stato avviato con la convocazione dell'assemblea pubblica, la cui data è stata comunicata alla cittadinanza tramite l'inserimento della notizia nell'homepage del portale internet

dell'Amministrazione Capitolina e nella homepage del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica;

Che, in data 20 ottobre 2009 si è svolta l'assemblea pubblica partecipativa durante la quale l'Amministrazione Capitolina ha presentato il programma urbanistico;

Che, la relazione finale di cui alla suddetta procedura partecipativa, costituisce allegato del presente provvedimento;

Che la Giunta del Municipio VII, con atto prot. CG n. 1093 dell'11 gennaio 2010, ha deliberato "di autorizzare la promozione del Programma di Trasformazione Urbanistica "Via Longoni" ed ha indicato, tra le opere di urbanizzazione ritenute necessarie nell'ambito dell'intervento "Via Longoni", un asilo nido per 60 bambini, invece di quanto previsto dall'art. 8 comma 4 delle NTA del PRG (12 bambini) per sopperire alle carenze delle aree limitrofe; lo spostamento dell'elettrodotto esistente che dovrà essere ricollocato in aderenza alla ferrovia, ed un passaggio pedonale protetto munito di impianto semaforico per l'attraversamento di Via Longoni onde consentire un agevole accesso al servizio da parte di tutti i cittadini;

Che il maggior costo di dette opere è da considerarsi aggiuntivo rispetto agli oneri di urbanizzazione secondaria;

Che il contributo straordinario, così come definito dall'art. 20 delle NTA del PRG vigente, è da intendersi come un onere ulteriore rispetto ai contributi dovuti ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001;

Che i proprietari, a fronte dell'incremento di 2.929 mq. di S.U.L., con atto d'obbligo in forma privata, sottoscritto in data 8 luglio 2011, si sono impegnati a corrispondere il contributo straordinario anche tramite la realizzazione delle seguenti opere:

- un asilo nido da 60 bambini, piuttosto che una struttura per 12 bambini;
- un passaggio pedonale "protetto" munito di impianto semaforico per l'attraversamento di Via Longoni;
- lo spostamento dell'elettrodotto esistente da ricollocare in aderenza alla ferrovia;

Che dalla "Relazione di previsione di massima delle Spese" risulta che la realizzazione delle suddette opere – che saranno comunque oggetto di progetto definitivo da approvarsi dall'Amministrazione Capitolina nelle forme di rito – comporterà un costo aggiuntivo, rispetto agli oneri di legge delle urbanizzazioni secondarie, sommati al contributo straordinario, pari ad Euro 942.940,8, considerato che, il corrispettivo da corrispondere a titolo di contributo straordinario, provvisoriamente determinato in Euro 508.474,40 (Euro/mq. 173,60 x mq. 2.929,00), è stato aggiornato sulla base dei nuovi criteri, in fase di approvazione da parte degli Organi Capitolini competenti e risulta pari a Euro 983.681,88 ed è stato accettato dai proponenti con note prot. n. 34802/2014 e n. 34794/2014 ad integrazione dell'atto d'obbligo, sottoscritto dagli stessi in data 8 luglio 2011 in forma privata, finalizzato alla stipula della convenzione urbanistica in questione;

Che comunque le sopracitate opere rimangono a completo carico dei proponenti, così come confermato dalle succitate note;

Che l'Amministrazione Capitolina, prende atto della necessità che venga attuata la compensazione edificatoria e che vengano realizzate le opere pubbliche richieste dal Municipio V ex VII;

Che per la proposta di Programma Urbanistico "Via Longoni", relativamente alla S.U.L. prevista dal progetto presentato con le relative destinazioni d'uso, le opere saranno realizzate ad integrale carico dei soggetti, proponenti;

Che l'approvazione del Programma di Trasformazione Urbanistica "Via Longoni" comporta variante al PRG vigente nei seguenti punti:

- modifica della destinazione delle aree interessate dal Programma Urbanistico “Via Longoni”, da Programma Integrato della Città da ristrutturare “tessuto prevalentemente per attività” a Programmi Integrati prevalentemente residenziali della Città della Trasformazione (AdP3), con le relative norme tecniche allegate al presente Programma Urbanistico e con il seguente mix funzionale dell’intervento, che prevede la realizzazione di una S.U.L. residenziale pari all’84% della S.U.L. complessiva ed una S.U.L. non residenziale-commerciale pari al restante 16%;

Che tale programma dovrà essere attuato sulla base di apposita convenzione e previa cessione gratuita delle sole aree aventi destinazione pubblica di cui alla proposta presentata;

Che tale programma dovrà essere attuato sulla base di apposita convenzione, con le modalità previste dallo Schema Generale di Convenzione Urbanistica al momento vigente, previa cessione gratuita di tutte le aree aventi destinazione pubblica di cui alla proposta presentata;

Che la proposta di deliberazione è stata trasmessa, protocollo U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana n. 15986 del 18 luglio 2011 al Segretariato Generale per essere deliberata dagli organi competenti;

Che con nota prot. n. 9865 dell’11 giugno 2013 il Segretariato – Direzione Giunta e Assemblea Capitolina ha restituito la su citata proposta in quanto non esaminata dall’Assemblea Capitolina prima delle consultazioni amministrative del 26/27 maggio 2013;

Che gli Uffici hanno predisposto i seguenti elaborati di variante urbanistica (prot. n. 3816 del 16 gennaio 2014):

- All. 1 Relazione urbanistica e descrizione della Variante;
- All. 2 Stralcio PRG vigente, 3*3 Sistemi e Regole 1:10.000;
- All. 3 Stralcio di PRG vigente, 3*4 Sistemi e Regole 1:10.000;
- All. 4 Stralcio di PRG vigente, 4*4 Rete Ecologica;
- All. 5 Variante Urbanistica – Sistemi e Regole;

Che, all’Accordo di Programma, dovrà essere allegato l’atto d’obbligo in forma pubblica, a firma dei proponenti che specifichi patti, oneri obbligazioni e condizioni generali oggetto della successiva convenzione, prevedendo la realizzazione delle OO.UU. secondo quanto prescritto del nuovo Codice degli Appalti Pubblici di cui al D.Lgs. n. 163 del 12 aprile 2006. Il suddetto atto d’obbligo, altresì, deve precisare eventuali opere aggiuntive a carico dei proponenti, oltre il contributo di costruzione dovuto ex lege;

Che per pervenire all’approvazione del Programma di Trasformazione Urbanistica “Via Longoni” si ritiene necessario addivenire alla definizione di un Accordo di Programma ex art. 34 del T.U.E.L.;

Che, come previsto dal combinato disposto di cui agli artt. 49 e 66 della Legge Urbanistica Regionale n. 38/1999, gli atti relativi alle suddette varianti debbono essere sottoposti alle forme di pubblicità;

Che ai sensi dell’art. 24 dello Statuto occorre formulare gli Indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell’Accordo di Programma;

Che in data 17 gennaio 2014 il Direttore della U.O. PRG del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Pianificazione Generale ha espresso il parere che di seguito 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: V. Crisostomi”;

Preso atto che, in data 17 gennaio 2014 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi dell'art. 29, c. 1, lett. l) e j), 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 aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impegno delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: A. Graziano;

Che in data 17 gennaio 2014 il Vice Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito 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 Vice Ragioniere Generale

F.to: M. Corselli";

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, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Che la proposta, in data 25 marzo 2014, è stata trasmessa, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo, al Municipio V per l'espressione del parere da parte del relativo Consiglio;

Che il Consiglio del Municipio V, con deliberazione in atti, ha espresso parere contrario;

Che la Commissione VIII, in data 4 agosto 2014, ha espresso parere favorevole;

Che la VIII Commissione, nella seduta del 4 agosto 2014, ha espresso parere favorevole a maggioranza;

Visti:

- l'art. 34 del T.U.E.L.;
- l'art. 24 dello Statuto del Comune;
- deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008;
- deliberazione Consiglio Comunale n. 17 del 18 febbraio 2010;

Visto il parere favorevole del Dirigente responsabile del Servizio, espresso, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L., in ordine all'emendamento approvato;

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

delibera:

1. per le motivazioni e per il raggiungimento degli obiettivi indicati in premessa di formulare ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale, gli Indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 del T.U.E.L., avente ad oggetto l'approvazione, in variante al PRG vigente ed alle procedure di cui all'art. 53, del Programma di Trasformazione Urbanistica "Via Longoni", di cui ai sottoelencati elaborati (Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica prot. n. 14955 del 6 luglio 2011 allegati del presente provvedimento:

A1 Estratto di PRG pre-vigente Piano delle Certezze
(area ex G4 – loc. Settebagni)

A1a Estratto di PRG pre-vigente (area Via Longoni)

- A3 Estratto di PRG vigente (area ex G4 – loc. Settebagni)
- A7 Relazione Tecnica Illustrativa
- A8 Norme Tecniche di Attuazione
- A9 Relazione di previsione di massima delle spese
- A12 Relazione di impatto acustico
- B1 Planimetria catastale e proprietà (area ex G4 – loc. Settebagni)
- B2 Planimetria catastale e proprietà (area Via Longoni)
- B3 Certificati catastali
- C1 Inquadramento infrastrutturale
- C2 Relazione sulla mobilità
- C3 Rete viaria e parcheggi pubblici
- D1 Zonizzazione su base catastale
- E Verde e servizi pubblici
- F Superfici private
- G Esecutivo planivolumetrico
- H Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli

Il Programma di Trasformazione urbanistica in oggetto prevede, la realizzazione di una S.U.L. complessiva di mq. 10.835,14, pari ad una volumetria complessiva di mc. 34.672,45, così come di seguito specificato:

- la realizzazione di una volumetria di mc. 19.456,45 pari a S.U.L. 6.080,14 afferente ai diritti edificatori della proprietà dell'area del Programma Integrato della città da ristrutturare in luogo della cessione dell'area G4-Settebagni il pagamento di Euro 204.918,99 (duecentoquattromilanovecentodiciotto/99) a carico del Compensando da corrispondere contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica previa verifica della congruità del valore della cubatura pari a mc. 2.932,54 ed eventuale sua attualizzazione;
 - la rilocalizzazione della volumetria afferente l'area ex G4 Settebagni; originariamente definita dalla “Variante delle Certezze”, D.G.R.L. n. 856 del 10 settembre 2004, in tabella 1.1.c. – Marcigliana G4 loc. Settebagni, in mc. 18.040 corrispondenti, in base al criterio della parità del valore immobiliare, nell'ambito del Programma Urbanistico “Via Longoni”, a mc. 15.215,76 (pari a S.U.L. 4.754,92);
2. di adottare contestualmente la variante urbanistica al PRG vigente che prevede la modifica della destinazione urbanistica delle aree interessate dal Programma Urbanistico “Via Longoni”, da:
- Programma Integrato della Città da ristrutturare “Tessuto prevalentemente per attività” a “Programmi Integrati prevalentemente residenziali” della Città della Trasformazione (AdP3), con le relative norme tecniche allegate al presente Programma Urbanistico. La variante prevede il seguente mix funzionale dell'intervento, con realizzazione di una S.U.L. residenziale pari all'84% della S.U.L. complessiva ed una S.U.L. non residenziale – commerciale pari al restante 16%, secondo la seguente Tabella 5:

TABELLA 5: Ripartizione S.U.L. complessiva in R e NR				
	SUL proprietà mq	SUL compensazione mq	totale S.U.L. R e NR	valore %
SUL Residenziale mq	4.346,14	4.754,96	9.101,10	84%
SUL Non Residenziale mq	1.734,00		1.734,00	16%
totale S.U.L.			10.835,10	100%

La variante è costituita dai seguenti elaborati (prot. n. 3816 del 16 gennaio 2014):

- All. 1 Relazione urbanistica e descrizione della Variante;
 - All. 2 Stralcio PRG vigente, 3a*3 Sistemi e Regole 1:10.000;
 - All. 3 Stralcio di PRG vigente, 3a*4 Sistemi e Regole 1:10.000;
 - All. 4 Stralcio di PRG vigente, 4a*4 Rete Ecologica;
 - All. 5 Variante Urbanistica – Sistemi e Regole;
3. di determinare che il contributo straordinario, calcolato al momento dell'istruttoria pari ad Euro 508.474,40 ed attualizzato sulla base dei nuovi criteri, in fase di approvazione da parte degli Organi Capitolini competenti, risulta pari a Euro 983.681,88 ed è destinato alla realizzazione delle seguenti opere, con accollo dei costi aggiuntivi a carico dei proprietari:
- ampliamento dell'asilo da 12 bambini fino a 60 bambini;
 - un passaggio pedonale protetto munito di impianto semaforico per l'attraversamento di Via Longoni;
 - lo spostamento dell'elettrodotto esistente da ricollocare in aderenza alla ferrovia.
- Le suddette opere saranno oggetto di progetto definitivo da approvarsi dall'Amministrazione Capitolina nelle forme di rito;
4. di approvare lo schema di atto d'obbligo sottoscritto in forma privata dai proponenti per accettazione, così come integrato con note prot. n. 34794 e n. 34802/2014, che andrà perfezionato in forma pubblica per essere allegato all'Accordo di Programma, che costituisce allegato al presente provvedimento, sottoscritto in data 8 luglio 2011 dai proponenti delle aree interessate dal Programma di Trasformazione Urbanistica "Via Longoni" e finalizzato alla stipula della convenzione urbanistica, fermo restando che il programma dovrà essere attuato su apposita convenzione, con le modalità previste dallo Schema Generale di Convenzione Urbanistica al momento vigente, previa cessione gratuita di tutte le aree aventi destinazione pubblica di cui alla proposta presentata.

Sarà competenza della Conferenza di Servizi, successivamente alla deliberazione di ratifica dell'Accordo di Programma ex art. 34, V comma T.U.E.L., a cui dovrà essere allegato l'atto d'obbligo in forma pubblica a firma dei proponenti, di approvare i progetti degli interventi ed apportare le eventuali modifiche di dettaglio, nonché di approvare le

varianti di progetto che dovessero eventualmente rendersi necessarie in fase attuativa, sulla base di nuovi elementi al momento non prevedibili (ritrovamenti archeologici, eventi straordinari, ecc.), senza necessità che formino oggetto di ulteriore Accordo di Programma e ulteriori adempimenti di natura edilizia, purché le medesime non incidano sugli elementi caratterizzanti dell'Accordo.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 24 voti favorevoli, 7 contrari e l'astensione del Consigliere Dinoi.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Azuni, Baglio, Battaglia E., Caprari, Coratti, Corsetti, D'Ausilio, De Vito, Di Biase, Dinoi, Ferrari, Frongia, Giansanti, Magi, Marino, Nanni, Palumbo, Panecaldo, Paris R., Peciola, Pedetti, Piccolo, Policastro, Pomarici, Proietti Cesaretti, Quarzo, Raggi, Stampete, Stefano, Tempesta, Tiburzi e Tredicine.

La presente deliberazione assume il n. 63.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
M. CORATTI

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 **29 settembre 2014**.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....