

BOZZA DI STAMPA

Protocollo RC n. 8324/10

Anno 2010
Ordine del giorno n. 29

74ª Proposta (Dec. G.C. del 7 luglio 2010 n. 58)

Indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma (art. 34 D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i.) relativo al "Programma di delocalizzazione delle attività incompatibili site nel Parco Regionale dell'Appia Antica finalizzato alla acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale delle aree di elevato valore paesaggistico ed archeologico su cui sorgono. Variante di PRG".

Premesso che nel PRG approvato con D.P.R. 16 dicembre 1965 le aree attigue alla Via Appia Antica venivano considerate inedificabili per il loro elevato valore paesaggistico ed archeologico;

Che la Regione Lazio con propria legge n. 66/1988, confermata con legge n. 29/1997 ha istituito il Parco Regionale dell'Appia, ricomprendendo tali aree nel perimetro del Parco stesso;

Che le aree suddette risultano in parte occupate da insediamenti abusivi legati ad attività produttive, gli uni e le altre in contrasto con le finalità del Parco stesso e con l'esigenza della conservazione e dell'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree;

Che la quasi totalità degli immobili adibiti a tali attività sono oggetto di richieste di condono edilizio avanzate ai sensi della L. n. 47/1985 e s.m.i.;

Che già il piano del Parco Regionale dell'Appia Antica, adottato dall'Ente Parco con deliberazione n. 17 del 29 luglio 2002 del proprio Consiglio Direttivo, nel quale il Comune di Roma detiene la maggioranza, prevedeva come sua parte integrante la delocalizzazione delle attività incompatibili, e in sede di osservazione a quel piano non pervennero osservazioni contrarie a tale ipotesi;

Che, nella seduta del 26 febbraio 2004, il Consiglio Comunale di Roma, indipendentemente dall'esito delle domande di condono e nella dichiarata consapevolezza della impossibilità di ogni prospettiva di sviluppo di quelle attività, aveva approvato una mozione (n. 15) con cui si impegnava il Sindaco e la Giunta a stipulare con la Regione Lazio un Protocollo d'Intesa, al fine di individuare i criteri e i modi per la delocalizzazione delle suddette attività, affermando l'esistenza "di un interesse collettivo e sociale" alla loro continuità, per mantenere ed incrementare "i propri livelli economici, occupazionali e di servizio alla città";

Che tale intento è stato ribadito dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 788 del 24 novembre 2004 con la quale, confermandosi le volontà già espresse, si è dato mandato all'Assessore alle Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio di sottoscrivere il Protocollo di Intesa e agli Uffici Comunali di procedere alle necessarie attività propedeutiche alla delocalizzazione, fra le quali la individuazione di uno o più insediamenti al di fuori del perimetro del parco;

Che a seguito di avviso pubblicato il 21 aprile 2004, la Regione Lazio il 12 luglio 2004 ha individuato il Consorzio Appia Antica S.c.a.r.l., rappresentativo delle imprese coinvolte nella delocalizzazione, quale interlocutore delle Amministrazioni, in grado di agire unitariamente per la soluzione del problema, operando dichiaratamente senza fini di lucro (art. 3.3 Statuto);

Che in data 9 dicembre 2004, la Regione Lazio ed il Comune di Roma, unitamente all'Ente Parco Regionale dell'Appia Antica ed ai Comuni di Marino e Ciampino, hanno sottoscritto un Protocollo di Intesa nel quale era stabilita la procedura, la sottoscrizione di un Accordo di Programma e i reciproci impegni volti a consentire la delocalizzazione delle attività incompatibili situate all'interno del perimetro del parco e ad ottenere l'acquisizione in mano pubblica – attraverso meccanismi di permuta e cessione bonaria – dei terreni ricadenti nell'area naturale protetta;

Che in tale Protocollo d'Intesa il Comune di Roma si è impegnato a:

- vincolare le aree individuate per la delocalizzazione delle attività incompatibili attualmente localizzate all'interno del Parco, alla specifica destinazione d'uso;
- individuare gli strumenti atti a realizzare e/o adeguare il sistema delle infrastrutture di adduzione alle aree oggetto di intervento, al fine di garantire una più funzionale ed adeguata organizzazione del territorio;
- individuare le procedure per l'acquisizione delle aree oggetto di dismissione e quelle per il conferimento delle aree oggetto della delocalizzazione;

Che è obiettivo primario del Comune di Roma attuare quanto previsto dal Piano d'assetto del Parco dell'Appia Antica, risorsa unica al mondo, per tutelarne le qualità paesaggistiche, archeologiche e naturali attraverso:

- riqualificazione ambientale e restauro paesaggistico, tramite la delocalizzazione delle attività incompatibili e la bonifica dei siti liberati;
- creazione delle condizioni per una fruizione pubblica e uno sviluppo turistico sostenibile dell'area del Parco;
- acquisizione al patrimonio pubblico delle aree di pregio ambientale, archeologico e paesaggistico;

Che restano parimenti confermate, come obiettivi primari del Comune di Roma, la tutela delle imprese e la salvaguardia dell'occupazione in modo che le attività attualmente localizzate nel Parco dell'Appia continuino ad operare mantenendo, e ove possibile incrementando, i propri livelli economici, occupazionali e di servizio alla città;

Che il trasferimento di volumetrie edificate nella Rete Ecologica, in contrasto con le esigenze di tutela e riqualificazione ambientale, è espressamente considerato tra le finalità generali di interesse pubblico dal PRG vigente;

Che "il Parco dei Fori e dell'Appia Antica" è individuato dal nuovo PRG come ambito di programmazione strategica i cui obiettivi devono essere perseguiti prioritariamente anche attraverso programmi integrati, ex art. 64 comma 4. b) delle NTA del PRG vigente;

Che gli obiettivi dell'ambito di programmazione strategica "Parco dei Fori e dell'Appia Antica", prevedono, fra l'altro, di riqualificare le ampie aree destinate a parco nella loro unità e caratterizzazione storico-ambientale e naturalistica (elab. 15.3);

Che, tuttora, il Parco dell'Appia Antica è riconosciuto tra gli ambiti di programmazione strategica, "aventi valenza di strutturazione morfologica e funzionale dell'insediamento, alla scala urbana e territoriale" di cui all'art. 64 delle NTA del PRG vigente, approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008;

Considerato che è stato avviato un confronto con i soggetti sottoscrittori finalizzato a organizzare la predisposizione dell'offerta delle aree necessarie alla rilocalizzazione, in coerenza con gli impegni assunti dal Comune di Roma in sede di Protocollo di Intesa;

Che le attività incompatibili presenti nel parco dell'Appia Antica, verificate tramite censimento volontario effettuato dall'Ente Parco, comprensivo delle attività da riconvertire, da delocalizzare con procedimenti diversi dal presente, delle attività non consorziate e delle attività ricadenti nei Comuni di Ciampino e Marino, risultano occupare aree private per una superficie pari a 73 ettari;

Che in fase istruttoria è stato perseguito l'obiettivo di perimetrare le aree limitatamente a quelle realmente compromesse che ostacolano le condizioni per uno sviluppo turistico sostenibile delle aree del Parco e che l'esatta perimetrazione delle aree dedicate alle attività incompatibili site nel perimetro del Parco Regionale dell'Appia Antica all'interno del Comune di Roma è stata effettuata secondo i seguenti criteri:

- aree riconosciute con esatta perimetrazione come oggetto di delocalizzazione dal Piano di Assetto del Parco Regionale dell'Appia Antica;
- aree riconducibili a soggetti aderenti al Consorzio Appia Antica S.c.a.r.l., condizione imprescindibile per poter partecipare al processo di delocalizzazione;
- perimetrazione comprendente al suo interno fabbricati e relative aree di pertinenza funzionali alle attività esistenti alla data della stipula del Protocollo d'Intesa;
- esclusione di aree, anche di proprietà dei consorziati, ma non occupate da trasformazioni e già rispondenti alle condizioni per uno sviluppo turistico sostenibile del Parco;

Che rispetto ai suddetti criteri le superfici fondiarie occupate da attività in essere da delocalizzare sono pari a circa 17,3 ha;

Che gli elaborati relativi a tale individuazione sono parte integrante dello studio di fattibilità e della relazione tecnica d'ufficio (elaborato A);

Che nella documentazione prodotta dal Consorzio la S.U.L. utilizzata per le attività produttive e che sarà effettivamente dismessa nel processo di delocalizzazione ammonta a 48.103 mq., come attestato da perizia giurata del 19 novembre 2008 prot. n. 24208;

Che il trasferimento comporta modifiche dei processi produttivi ed una revisione del fabbisogno di spazi che sarà sottoposto a controllo sotto il profilo urbanistico da parte degli Uffici dell'Amministrazione Comunale;

Che è necessario definire un criterio urbanistico di adeguatezza e proporzionalità per dimensionare i sedimi e le aree fondiarie di rilocalizzazione, al fine di contenere esattamente i fabbisogni in termini di S.U.L. di proprietari e conduttori;

Che, data la configurazione geografica e gli indirizzi del PRG vigente, e in difetto di esplicite preclusioni normative, si ritiene possa applicarsi, in via analogica, quanto previsto dall'art. 25 c. 13 delle NTA dello stesso PRG per la demolizione e il trasferimento di edifici finalizzati alla realizzazione del Parco lineare delle Mura;

Che, pertanto, la S.U.L. da riconoscere al Consorzio è fissata in 48.103 mq., ovvero la S.U.L. attualmente dismessa nel processo di delocalizzazione;

Che la quantità di S.U.L. dovrà essere incrementata per costituire la riserva per eventuali quote di superficie da assegnare ai consorziati, per soddisfare il fabbisogno di eventuali futuri aderenti al consorzio che svolgono attività incompatibili nelle aree di rilocalizzazione già esistenti alla data di sottoscrizione del citato Protocollo d'Intesa, o per attività site in aree classificate dal Piano di Assetto del Parco Regionale dell'Appia Antica come "aree di riconversione", ma non compatibili con le destinazioni future, e che tale incremento sarà mantenuto dal Comune per una S.U.L. massima di 19.465 mq. su una superficie fondiaria di 41.714 mq., le cui modalità gestionali andranno svolte in successivi atti;

Che la quota di S.U.L. di "riserva" sopra descritta potrà essere utilizzata anche per ridistribuire i consorziati da delocalizzare nel caso in cui una delle aree di atterraggio

coinvolte nella manovra urbanistica non fosse più disponibile o idonea a proseguire l'iter per la procedura di cui alla presente deliberazione;

Che la cessione delle aree per standard e la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative alla S.U.L. di "riserva" saranno regolamentate in sede di stipula della convenzione;

Che la superficie complessiva delle aree fondiari su cui distribuire le S.U.L. da mettere a disposizione è condizionata dalla tipologia delle attività svolte che necessita di ampi spazi di pertinenza esterni per depositi e rimessaggi e quindi, per le attività produttive, ammonta complessivamente a 20,84 ha;

Che a fronte di un impegno di aree complessivo per la rilocalizzazione pari a 34,47 ha, comprendente anche i sedimi da riservare ai proprietari delle aree di atterraggio, saranno rese libere nel parco superfici per 54,7 ha e di queste cedute all'Amministrazione aree di proprietà del Consorzio per circa 50,7 ha;

Che tutte le aree di atterraggio per le attività produttive, trasferite dai relativi proprietari al Comune, verranno utilizzate per finalità di interesse pubblico, secondo quanto previsto dal Protocollo d'Intesa del 9 dicembre 2004, e trasferite al Consorzio Appia Antica secondo la tabella di seguito allegata;

Che l'eventuale S.U.L. in esubero, non assegnabile per la riscontrata mancanza di requisiti in capo a taluno dei soggetti che si dovranno trasferire, sarà trattenuta dal Comune di Roma e non attribuita al Consorzio;

Che la dimensione territoriale, la difficoltà di reperimento di vasti comprensori, e le esigenze delle attività consorziate in merito alla vicinanza del bacino di utenza già consolidato, alla visibilità e accessibilità hanno reso indispensabile distribuire tale dimensionamento in più di una area di atterraggio;

Che la scelta delle aree di rilocalizzazione (aree di atterraggio) è avvenuta a seguito di un percorso selettivo articolato nei seguenti stadi:

- a) "Patto dello Sviluppo e dell'Occupazione. Piano per l'offerta degli insediamenti produttivi" elaborato da Risorse per Roma - RpR S.p.A. nel febbraio 2001;
- b) "Prima selezione delle aree necessarie alla delocalizzazione delle attività non compatibili con il Piano di Assetto del Parco dell'Appia Antica" elaborato dalla U.O. n. 2 e dalla U.O. n. 10 del Dipartimento VI nel febbraio 2001;
- c) "Analisi dello stato di fatto e delle tendenze di modifica del modello insediativo dell'area compresa tra Via Appia Antica, l'Ippodromo delle Capannelle e Via Bandinelli" elaborato da Risorse per Roma - RpR S.p.A. nel febbraio 2003;
- d) Studio di Fattibilità tecnico urbanistico (elaborato sulla scorta dei tre precedenti documenti e di successivi incontri tecnici, elaborato A del presente provvedimento);

Che in considerazione del fatto che il Consorzio cede al Comune la proprietà delle aree che lascia all'interno del Parco dell'Appia Antica, appare giusto perseguire un criterio corrispettivo attraverso la cessione in proprietà dei terreni che andrà ad occupare e che saranno assegnati dal Consorzio medesimo, secondo criteri di legittimità e trasparenza, con parametri perequativi tra proprietari e conduttori da fissare prima della ratifica dell'Accordo di Programma e da applicare alle imprese delocalizzande ai fini delle garanzie di una corretta gestione dei regimi proprietari e conseguenti impegni nei riguardi del Comune di Roma;

Che le aree selezionate, di seguito elencate, presentano condizioni localizzative, urbanistiche ed ambientali di trasformabilità e situazioni proprietarie favorevoli in merito all'acquisibilità dei suoli, meglio specificate nello studio di fattibilità tecnico urbanistico allegato e parte integrante della presente deliberazione:

- 1) Fioranello Tenuta Calandrella;

- 2) Castel di Leva (programma urbanistico e compensazione Monti della Caccia) all'interno del Programma Integrato "Cecchignola Tor Pagnotta";

Che il dimensionamento e la ripartizione delle superfici territoriali e fondiari nelle aree di atterraggio, risultano distribuiti come indicato nella seguente tabella:

AREA	Fioranello Tenuta Calandrella	Castel di Leva Pr.Int. "Cecchignola Tor Pagnotta"	TOTALE
SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE	327.343 mq	-	327.343 mq
SUPERFICIE FONDIARIA CONSORZIO APPIA ANTICA	154.783 mq	12.000 mq	166.783 mq
SUL CONSORZIO APPIA ANTICA.	39.103 mq	9.000 mq	48.103 mq
SUPERFICIE FONDIARIA PROPRIETARIO	28.640 mq	-	28.640 mq
SUL PROPRIETARIO	17.000 mq	-	17.000 mq
SUPERFICIE FONDIARIA COMUNE DI ROMA	36.337 mq	5.377 mq	41.714 mq
SUL COMUNE DI ROMA	14.997 mq	4.468 mq	19.465 mq

Che nell'area di Fioranello Tenuta Calandrella, per consentire la realizzazione degli interventi proposti, è necessario apportare una variante al PRG vigente, riclassificando le attuali "aree agricole" come "ambiti per programmi integrati" ex art. 60 delle NTA dello stesso PRG;

Che inoltre, la possibilità di rilocalizzare i volumi incompatibili siti nel Parco Regionale dell'Appia Antica, nell'area "Fioranello Tenuta Calandrella" è prevista dal PTP 15/12 "Valle della Caffarella-Appia Antica-Acquedotti", approvato dal Consiglio della Regione Lazio con deliberazione n. 70 del 10 febbraio 2010;

Che per l'area Fioranello Tenuta Calandrella sono stati effettuati studi di impatto sulla mobilità da parte della Soc. STA e sono state individuate opere di raccordo stradale tra la viabilità esistente e di progetto a carico dei Consorziati;

Che la superficie complessiva dell'intervento, comprensiva delle aree da cedere a standard e per la viabilità e della quota spettante alla proprietà, risulta essere pari a 327.343 mq.;

Che la proprietà dell'area, IPAB Conservatorio S. Caterina della Rosa, Istituzione di Pubblica Assistenza e beneficenza senza fini di lucro, ha espresso parere positivo con deliberazione n. 21 del 20 aprile 2006 aderendo al procedimento di cui trattasi;

Che i diritti edificatori attribuiti alla proprietà IPAB Conservatorio S. Caterina della Rosa sono pari a 17.000 mq. di S.U.L., distribuiti in un comparto, denominato comparto B, avente una superficie totale di 46.343 mq.;

Che la S.U.L. attribuita all'IPAB nell'area Fioranello Tenuta Calandrella soddisfa in loco una parte, pari a mc. 54.400 calcolati con altezza virtuale di 3.2 m., della quota compensativa riconosciuta alla stessa IPAB Conservatorio S. Caterina della Rosa dalla

Variante delle Certezze secondo la tabella 1.2.a (Ardeatina ovest, est, nord per complessivi mc. 96.307);

Che complessivamente il comparto produttivo-artigianale acquisito dal Comune e destinato alle attività delocalizzate, denominato comparto A, ha una superficie totale di 281.000 mq., una superficie fondiaria di 191.120 mq. ed una S.U.L. pari a 54.100 mq. comprensiva di 12.000 mq. riservata ad ospitare il centro servizi, con il fine di strutturare un intervento adeguato alle attuali necessità imprenditoriali e trovare le superfici necessarie per rilocalizzare quelle attività dichiarate incompatibili nel piano d'assetto del Parco, consorziate, e non localizzabili nelle tipologie prettamente per industriale/artigianale;

Che in tale comparto viene fatta riserva a favore del Comune di Roma di 36.337 mq. di superficie fondiaria e di 14.997 mq. di S.U.L.;

Che gli indici, il dimensionamento, la ripartizione delle S.U.L. sulle aree fondiarie, le destinazioni d'uso, le aree per servizi viabilità e parcheggi, vincolanti per la configurazione del PRINT, nonché le modalità di trasferimento dei terreni, sono descritti nella relazione tecnico urbanistica (Elaborato 1) e nella variante (Elaborato 4) allegati e parte integrante della presente deliberazione;

Che l'area Castel di Leva è inserita dal PRG vigente, approvato in data 12 febbraio 2008 con deliberazione Consiglio Comunale n. 18, nel Programma Integrato prevalentemente per attività "Cecchignola - Tor Pagnotta" e già regolamentata dal Programma urbanistico Castel di Leva con compensazione urbanistica proveniente dall'ex comprensorio "Monti della Caccia" che sta svolgendo l'iter approvativo;

Che la compensazione edificatoria del comprensorio "Monti della Caccia" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree costituenti il Programma di Trasformazione di "Castel di Leva" è stata oggetto della deliberazione Consiglio Comunale n. 2/2007 di Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ex art. 34 del T.U.E.L.;

Che tuttavia, la realizzazione del presente programma di delocalizzazione, si pone come prioritaria in ordine di importanza rispetto all'integrale perfezionamento della compensazione ex deliberazione Consiglio Comunale n. 2/2007, e pertanto essa deve inserirsi in modo compatibile all'interno dell'area utilizzando lo specifico comparto;

Che la deliberazione Consiglio Comunale n. 2/2007 sopra citata è stata oggetto di osservazione d'ufficio prot. n. QF 15068 del 3 luglio 2007 volta a riportare in forma palese nella deliberazione e nei relativi elaborati grafici l'assegnazione di superfici del comparto Z4, destinato ad artigianato-produttivo Cu/m e avente 13.468 mq. di S.U.L. su una superficie fondiaria di 17.377 mq., di spettanza dell'Amministrazione Comunale, al Consorzio Appia Antica S.c.a.r.l. secondo le quantità precisate in tabella e favorire la procedura di interesse pubblico volta ad attuare il Parco dell'Appia Antica rilocalizzando le attività non compatibili;

Che in sede di Conferenza di Servizi Interna del 10 giugno 2008 è stata ulteriormente rappresentata l'esigenza sopra citata di assegnare le superfici del comparto Z4 alle attività da delocalizzare concordando di recepire l'osservazione d'ufficio sopracitata;

Che il tutto è stato riportato nel verbale di Conferenza di Servizi trasmesso il 24 settembre 2008 con prot. n. 19877;

Che, nelle more della formalizzazione dell'atto di controdeduzione alle osservazioni presentate avverso la deliberazione Consiglio Comunale n. 2/2007 sopra citata, con la presente deliberazione si vincola il comparto fondiario Z4 alle aziende da rilocalizzare site nel Parco dell'Appia Antica;

Che il Consorzio Appia Antica S.c.a.r.l. si impegna, entro 180 giorni dalla pubblicazione di legge della presente deliberazione di Indirizzi al Sindaco, e alla luce dei

documenti dell'Accordo di Programma della deliberazione Consiglio Comunale 2/2007, ad individuare le aziende da localizzare nel comparto Z4 e a sottoscrivere, in nome e per conto delle suddette aziende, all'uopo munito di specifica procura notarile, atto di impegno relativo all'obbligo di aderire al Consorzio costituito per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'ambito della convenzione urbanistica di Castel di Leva e a concorrere alle spese secondo il relativo cronoprogramma, parimenti e contestualmente agli altri soggetti attuatori di detto comprensorio, in ragione di quanto spettante per legge;

Che, nel caso in cui non venisse sottoscritto l'atto d'obbligo sopra specificato, decadrà automaticamente la riserva di assegnazione a favore del Consorzio Appia Antica S.c.a.r.l. del comparto Z4, e per l'assegnazione del comparto medesimo si seguiranno le procedure fissate dalla deliberazione Consiglio Comunale n. 2/2007 per l'identificazione del beneficiario finale;

Che, alla stipula della convenzione relativa all'area Castel di Leva, le aziende conseguiranno la titolarità dei diritti edificatori afferenti al Consorzio Z4, sottoposta alla condizione sospensiva che vengano ottemperati tutti gli impegni previsti nell'atto d'obbligo allegato alla presente deliberazione;

Che, nel caso in cui il procedimento di cui alla presente deliberazione si dovesse interrompere dopo che il Consorzio Appia Antica S.c.a.r.l. ha già sottoscritto la convenzione relativa all'area di Castel di Leva e concorso pro quota alle spese di urbanizzazione, non verificandosi la condizione sospensiva di cui sopra, l'Amministrazione Comunale individuerà un nuovo soggetto beneficiario per il comparto Z4 attraverso le procedure di legge, che dovrà rifondere integralmente il Consorzio Appia Antica S.c.a.r.l. dei costi già sopportati e degli interessi di legge maturati;

Che per l'area di Fioranello Tenuta Calandrella sono stati redatti i progetti urbanistici definitivi dagli aventi titolo, esaminati in CdS interna, conclusasi positivamente in data 21 maggio 2007 con prescrizioni in parte già assolte dai progettisti, e in parte da ottemperare nelle successive fasi di progettazione e/o realizzazione e che per l'area Castel di Leva sarà dettagliato il progetto urbanistico definitivo da approvarsi in sede di Conferenza di Servizi propedeutica alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma previsto per la presente procedura;

Che in merito al presente intervento è stata individuata la seguente progressione procedurale:

- a) Vincolare i compendi immobiliari, specificati in premessa, al servizio del presente programma urbanistico, attraverso la sottoscrizione dell'allegato atto d'obbligo da parte del Consorzio Appia Antica S.c.a.r.l.;
- b) Presentazione da parte del Consorzio Appia Antica S.c.a.r.l. di fideiussione a garanzia degli impegni sottoscritti e stipula della convenzione urbanistica, dopo la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, contenente gli impegni nei riguardi del Comune di Roma (cessione gratuita di aree, impegni relativi alle opere di urbanizzazione, rinuncia alle istanze di condono edilizio dei manufatti presenti nelle aree del Parco dell'Appia e definizione dei parametri perequativi tra proprietari e affittuari);
- c) Richiesta di permesso di costruire per i nuovi impianti;
- d) Realizzazione dei nuovi impianti;
- e) Trasferimento delle attività;
- f) Demolizione dei manufatti presenti nel Parco dell'Appia Antica e bonifica delle aree;

Le spese relative agli adempimenti sopra elencati sono completamente a carico del Consorzio Appia Antica S.c.a.r.l.;

Che la perizia relativa alla “quantificazione delle consistenze ed all’ubicazione delle attività consorziate” prot. n. QF 24208 del 29 novembre 2008 ha consentito di evidenziare, in merito al regime giuridico dei suoli e dell’edificato, la presenza di diverse situazioni e differenti realtà giuridiche riassumibili in proprietari e in conduttori, di cui si terrà conto per definire, prima della ratifica dell’Accordo di Programma, i parametri perequativi da applicare alle imprese delocalizzande ai fini degli impegni nei riguardi del Comune di Roma consistenti nella cessione di aree e nel versamento di oneri o altre forme di corrispettivo che verranno inseriti nella convenzione urbanistica;

Che è stato predisposto schema tipo per la sottoscrizione di atto unilaterale d’obbligo da parte del Consorzio Appia Antica S.c.a.r.l. verso il Comune di Roma per disciplinare gli atti relativi a demolizioni, bonifiche, cessioni ed acquisizioni, che viene allegato al presente provvedimento e ne costituisce parte integrante e sostanziale;

Che il mancato perfezionamento del citato atto d’obbligo prima della sottoscrizione dell’Accordo di Programma è causa di decadenza del beneficio della rilocalizzazione;

Che per i soggetti da delocalizzare, individuati nel Piano di assetto del Parco Regionale dell’Appia Antica non aderenti al Consorzio Appia Antica S.c.a.r.l. e quindi non partecipanti al Programma di delocalizzazione di che trattasi, e per quelli che non aderiranno al programma e/o al Consorzio Appia Antica S.c.a.r.l. entro dodici mesi dalla presente deliberazione gli Uffici competenti daranno esecuzione, senza alcuna deroga o proroga, ai provvedimenti repressivi già emessi o adotteranno quelli necessari, previa verifica della sussistenza o meno dei benefici in sanatoria di cui alla legge n. 47/1985 e s.m.i.;

Che nel caso di attività consorziate gestite da affittuari di terreni e fabbricati con usi impropri i cui proprietari non sono consorziati, quindi non partecipanti al Programma di delocalizzazione di che trattasi, restano fermi i normali poteri accertativi ed eventualmente repressivi dei competenti Uffici;

Che è stata inviata alla Regione Lazio apposita relazione geologico vegetazionale ai sensi della D.G.R. n. 2649 del 18 maggio 2002 e s.m.i., con nota prot. n. QF 15395 del 9 luglio 2008 e che la Regione Lazio ha espresso parere favorevole con prescrizioni con nota prot. n. QF 891 del 20 gennaio 2009;

Che è stata predisposta apposita attestazione relativa agli usi civici;

Che in data 21 giugno 2010 il Dirigente 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. delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali 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 21 giugno 2010, il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato – ai sensi dell’art. 25 c. 1 lett. h) e i) del Regolamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti – la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell’Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte di natura 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, ai sensi dell’art. 97, comma 2, del Testo

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

Visto:

- il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- il D.M. n. 1444/1968,
- il T.U.E.L. n. 267/2000;
- l'art. 24 dello Statuto del Comune di Roma;

IL CONSIGLIO COMUNALE

delibera:

- 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 del "Programma di delocalizzazione delle attività incompatibili site nel Parco Regionale dell'Appia Antica, finalizzato alla acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale delle aree di elevato valore paesaggistico ed archeologico su cui sorgono." e connessa variante di PRG. In particolare, la sottoscrizione dell'Accordo di Programma comporta:
 - a) l'introduzione di variante urbanistica al PRG vigente per l'area di Fioranello Tenuta Calandrella, da "aree agricole" ad "ambito per programmi integrati" prevalentemente per attività;
Parte integrante e sostanziale della variante sono il dimensionamento e le indicazioni, le prescrizioni e i vincoli contenuti negli elaborati d'ufficio 1.2.3.4.5 e nei singoli progetti urbanistici elencati successivamente;
 - b) a parziale modifica di quanto disposto dalla deliberazione Consiglio Comunale n. 2/2007 la definitiva destinazione del comparto fondiario Z4 – ricompreso nel programma urbanistico con compensazione "Castel di Leva" di cui alla citata deliberazione Consiglio Comunale di Indirizzi al Sindaco n. 2/2007 – alla rilocalizzazione delle aziende site nel parco dell'Appia Antica;
il Consorzio Appia Antica S.c.a.r.l. entro 180 giorni dalla pubblicazione di legge della presente deliberazione di Indirizzi al Sindaco, e alla luce dei documenti dell'Accordo di Programma della deliberazione Consiglio Comunale n. 2/2007, provvede ad individuare le aziende da localizzare nel comparto Z4 e a sottoscrivere, in nome e per conto delle suddette aziende, all'uopo munito di specifica procura notarile, atto di impegno relativo all'obbligo di aderire al Consorzio costituito per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'ambito della convenzione urbanistica di Castel di Leva e a concorrere alle spese secondo il relativo cronoprogramma, parimenti e contestualmente agli altri soggetti attuatori di detto comprensorio, in ragione di quanto spettante per legge;
- di approvare lo schema di atto unilaterale d'obbligo per le procedure di cessione ed acquisizione dei terreni da perfezionare e sottoscrivere prima della firma dell'Accordo di Programma;
- di approvare la porzione di compensazione spettante a IPAB S. Caterina della Rosa, localizzata nel comparto B dell'area Fioranello tenuta Calandrella;
- di approvare il progetto urbanistico costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati informativi e descrittivi della manovra urbanistica

A. Studio di fattibilità e relazione tecnica d'ufficio con allegati grafici e tabelle

Elaborati del progetto urbanistico **"Delocalizzazione delle attività incompatibili site nel Parco Regionale dell'Appia Antica Fioranello - Tenuta della Calandrella"**:

- *Elaborati di variante:*

- Elaborato 1 Relazione tecnico urbanistica
- Elaborato 2 Regime urbanistico previgente al nuovo P.R.G.
- Elaborato 3 Stralcio di N.P.R.G. approvato (delib. C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008)
- Elaborato 4 Variante di N.P.R.G. approvato (delib. C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008)
- Elaborato 5 Usi civici

- *Elaborati di progetto:*

- R1 ter Relazione illustrativa
- R2 ter Norme Tecniche d'Attuazione
- Tavola 1 Inquadramento territoriale
- Tavola 2 Assetto proprietario su base catastale
- Tavola 4 Attuali previsioni urbanistiche
- Tavola 05 Previsioni degli strumenti di tutela dei beni culturali e ambientali
- Tavola 6 Zonizzazione – quadro d'unione.

- *Elaborati di progetto: (COMPARTO A)*

- Tavola 3 Comparto A: rilievo dello stato dei luoghi
- Tavola 6.A ter Comparto A: zonizzazione su aereofotogrammetrico e su planimetria catastale – aree di proprietà ed aree oggetto di cessione
- Tavola 7 a1 bis Opere di urbanizzazione a rete del comparto A: viabilità e parcheggi pubblici (planimetria e sezioni)
- Tavola 7 a2. bis Opere di urbanizzazione a rete del comparto A: rete dei sottoservizi (schema dei tracciati e degli impianti della rete idrica, fognaria, del gas e dell'energia elettrica)
- Tavola 8 a ter Lottizzazione, fili fissi, linee di massimo ingombro, planivolumetrico
- Tavola 9 a ter Planimetria e sezioni di progetto
- Tavola 10 a1 bis Caratteristiche tipologiche centro servizi
- Tavola 10 a2 bis Caratteristiche tipologiche centro servizi Tipologia "A"
- Tavola 10 a3 bis Caratteristiche tipologiche centro servizi (Tipo edilizio "B")
- Tavola 10 a4 ter Caratteristiche tipologiche degli edifici dell'area per l'artigianato e piccola industria (Tipo edilizio "A")
- Tavola 10 a5 bis Caratteristiche tipologiche degli edifici dell'area per l'artigianato e piccola industria (Tipo edilizio "B")
- Tavola 10 a6 bis Caratteristiche tipologiche degli edifici dell'area per l'artigianato e piccola industria (Tipo edilizio "C")
- Tavola 10 a7 bis Caratteristiche tipologiche degli edifici dell'area per i trasporti ed i depositi edili

- Tavola 10 a8 bis Caratteristiche tipologiche degli edifici dell'area per i rimessaggi e i depositi a cielo aperto
 - Tavola 10 a9 Caratteristiche tipologiche Centro Ceramiche presso l'area per l'artigianato e la piccola industria
 - Relazione geologica e geotecnica
 - Relazione Vegetazionale (attestato)
 - Verifica di assoggettabilità a V.I.A. (attestato)
- *Elaborati di progetto: (COMPARTO B)*
- R1B Relazione tecnica descrittiva
 - R2B Norme Tecniche di Attuazione
 - 3B/a Rilievo dello stato dei luoghi comparto B
 - 3B/b Rilievo dello stato dei luoghi comparto B
 - 3B/c Tracciamento confini Comparto B su base catastale
 - 6B Zonizzazione generale di progetto su base catastale
 - 7B Opere di urbanizzazione a rete su base catastale
 - 8B/a Planivolumetrico esecutivo di valore normativo su rilievo planoaltimetrico
 - 8B/b Planivolumetrico esecutivo di valore normativo su rilievo planoaltimetrico
 - 9B/a Planimetria generale trattamento delle coperture su rilievo planoaltimetrico
 - 9B/b Planimetria generale trattamento delle coperture su rilievo planoaltimetrico
 - 9B/c Planimetria generale trattamento degli spazi scoperti su rilievo planoaltimetrico
 - 9B/d Planimetria generale trattamento degli spazi scoperti su rilievo planoaltimetrico
 - 9B/e Profili ante e post operam
 - 9B/f Profili ante e post operam
 - 10B/a Tipi edilizi Edifici residenziali (Piante)
 - 10B/b Tipi edilizi Edifici residenziali (Prospetti e sezioni)
 - 10B/c Tipi edilizi Edificio commerciale (Pianta, Prospetti e sezioni).

Gli elaborati del "Programma di delocalizzazione delle attività incompatibili site nel Parco Regionale dell'Appia Antica ai fini dell'acquisizione delle aree di elevato valore paesaggistico ed archeologico su cui sorgono, da parte dell'Amministrazione Comunale", potranno subire modifiche o adeguamenti nel corso o a seguito dello svolgimento delle Conferenze di Servizi preordinate all'Accordo di Programma o dell'espletamento delle procedure di pubblicazione previste dalla normativa regionale, senza ulteriore intervento del Consiglio Comunale salvo il provvedimento di ratifica di cui all'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000.

Successivamente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, gli stessi elaborati potranno subire modifiche e adeguamenti di carattere non sostanziale, senza la necessità di ulteriori Accordi di Programma o di deliberazioni consiliari.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

L'anno ... il mese ... il giorno ... in ... via ...

Avanti a me notaio ...

È comparso il signor ..., d'ora innanzi "il comparente" che interviene nel presente atto in qualità di Presidente e legale rappresentante del Consorzio "Appia Antica s.c.a.r.l.", d'ora innanzi "il Consorzio" con sede in ...

Il Consorzio ha per oggetto statutario ...

Il comparente interviene con mandato collettivo di rappresentanza e con poteri di firma in virtù della procura speciale conferitagli presso ...

(oppure) del verbale del Consiglio di Amministrazione del ... in cui ...

Il Consorzio ha sottoscritto con la Regione Lazio e con il Comune di Roma e altri apposito protocollo d'intesa (deliberazione di giunta comunale n. 788 del 24.11.2004) in cui si è impegnato a:

- "Dare attuazione, per quanto di sua competenza, alle attività previste con la stipula del presente protocollo d'intesa e con gli atti ad esso consequenziali che verranno adottati per i processi di delocalizzazione, bonifica e/o riconversione
- Svolgere compiti di collegamento e raccordo tra le categorie imprenditoriali da esso rappresentate operanti nell'area di riferimento e le istituzioni firmatarie del presente protocollo
- Fornire osservazioni sui programmi ed i progetti di attuazione delle previsioni del piano d'assetto, per le aree disciplinate come zona Z4- promozione economico sociale e per le aree interessate ai processi di delocalizzazione e riconversione".

Nel medesimo protocollo d'intesa il Comune di Roma si è impegnato a:

- "Vincolare le aree così individuate per la delocalizzazione alla destinazione specifica per esse prevista nei progetti attuativi del presente protocollo;
- Individuare gli strumenti atti a realizzare e/o adeguare il sistema delle infrastrutture di adduzione alle aree oggetto di intervento al fine di garantire una più funzionale ed adeguata organizzazione del territorio;
- Individuare le procedure di conferimento delle predette aree all'esito dell'accordo di programma e secondo i criteri in esso contenuti";

Il Comune di Roma ha individuato le aree da vincolare per la delocalizzazione delle attività presenti ed incompatibili con il Parco dell'Appia Antica, ha provveduto a validare, con Conferenza di Servizi Interna conclusasi positivamente il 21 maggio 2007, le progettazioni urbanistiche definitive redatte dal Consorzio e le connesse necessarie varianti urbanistiche ed ha infine provveduto a predisporre apposita deliberazione di indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma (art.34 D.L.vo n. 267 del 18.8.2000 e s.m.i.) relativo al "Programma di delocalizzazione delle attività incompatibili site nel Parco Regionale dell'Appia Antica finalizzato alla acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale delle aree di elevato valore paesaggistico ed archeologico su cui sorgono. Variante di PRG" della quale il presente atto è parte integrante e sostanziale.

Che è necessario fin d'ora, per l'approvazione dei predetti progetti in accordo di programma, per i Consorziati interessati, proprietari o conduttori, formalizzare l'impegno nei confronti delle Amministrazioni procedenti a cedere le aree bonificate (per i proprietari) / liberare e se spettante demolire gli immobili e pro quota bonificare (per i conduttori), fermo e precisato che si procederà alla cessione dei compendi immobiliari nel Parco dell'Appia solo ed a condizione del buon esito conclusivo del programma di delocalizzazione e dell'assegnazione di altra area idonea tra quelle previamente individuate in progetto, da urbanizzarsi preliminarmente a cura del Consorzio secondo quanto previsto nel progetto urbanistico definitivo a scomputo degli oneri concessori dovuti.

I compendi immobiliari sono individuati nella allegata planimetria sub

TANTO PREMESSO

Desiderando esso Componente, nella anzidetta qualità, per se e per i suoi aventi causa uniformarsi a quanto indicato nel protocollo d'intesa e successivamente definito nella deliberazione di indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma (art.34 D.L.vo n. 267 del 18.8.2000 e s.m.i.) relativo al "Programma di delocalizzazione delle attività incompatibili site nel Parco Regionale dell'Appia Antica finalizzato alla acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale delle aree di elevato valore paesaggistico ed archeologico su cui sorgono. Variante di PRG" si impegna fin d'ora a:

1. vincolare i compendi immobiliari specificati in premessa al servizio del programma urbanistico di delocalizzazione, ponendo in essere fin d'ora gli occorrenti atti di negoziazione necessari all'attuazione del programma, compresi quelli di seguito indicati;

2. sottoscrivere la convenzione urbanistica, relativa alla delocalizzazione delle attività incompatibili, site nel Parco regionale dell'Appia Antica, subito dopo l'approvazione del relativo accordo di programma; esplicitando in tale sede i parametri perequativi tra proprietari e conduttori ai fini degli impegni nei riguardi del Comune di Roma consistenti nella cessione gratuita di aree e nel versamento di oneri o altre forme di corrispettivo
3. accettare che nella convenzione sia prevista, in una prima fase, l'attribuzione in diritto di superficie per un massimo di anni cinque della nuova area destinata alla rilocalizzazione della propria attività. Che solo con i seguenti adempimenti, legati alla demolizione dei vecchi manufatti abusivi, al pagamento dell'intera oblazione, alla bonifica delle area dismessa, nonché alla cessione gratuita delle aree al Comune di Roma, il Comparsente acquisirà la piena proprietà dell'area assegnata;
4. presentare all'atto della stipula della suddetta convenzione, a specifica garanzia degli adempimenti legati alla bonifica dell'area dismessa, l'attestazione di pagamento di una fideiussione il cui importo, sulla base di un progetto di demolizione e bonifica con relativo computo metrico, saranno validati sotto il profilo tecnico e finanziario, rispettivamente dal Dip. XII e dal Dip.X competenti in materia;
5. presentare la domanda di permesso di costruire per i nuovi impianti, dopo la stipula della convenzione urbanistica e lo svincolo delle quote assoggettabili a permesso di costruire, dando esplicitamente atto:
 - a) della rinuncia alle istanze di condono edilizio presentate e ancora in itinere,
 - b) della richiesta del permesso di demolizione per i fabbricati sovrastanti ai terreni da dismettere,
 - c) dell'attestato di versamento dell'intero importo dell'oblazione, al fine di poter estinguere il reato di abuso edilizio.

Tutte le summenzionate condizioni sono ritenute imprescindibili per ottenere il permesso di costruire per i nuovi edifici nelle aree di atterraggio, ed esso a sua volta dovrà contenere l'attestazione degli avvenuti adempimenti.

Successivamente alla realizzazione dei nuovi impianti:

6. trasferire nelle nuove aree le attività, presenti e operanti alla data del 9.12.2004, relativa alla sottoscrizione del protocollo d'intesa, senza poter pretendere dal Comune risarcimenti, indennizzi, ristori, rimborsi et similia;
7. provvedere alla demolizione dei fabbricati da dismettere sovrastanti le aree da cedere; nel caso in cui la demolizione non venga effettuata, il Comune vi provvederà direttamente in danno del soggetto, rivalendosi sulla garanzia fideiussoria;

8. procedere alla bonifica dei suoli ed al conferimento a discarica, tenuto conto che in caso di inottemperanza l'intero importo della fideiussione sarà trattenuto dall'Amministrazione Comunale;
9. a fronte di quanto sopra, potranno essere perfezionati gli atti di proprietà tra Comune di Roma e Consorzio;
10. cedere a favore del Comune di Roma eventuali ulteriori compendi immobiliari di soggetti che si dovessero successivamente consorzicare, proprietari o conduttori ricadenti negli ambiti di acquisizione e delocalizzazione, così come individuati nell'elaborato "analisi degli insediamenti da sottoporre a delocalizzazione e riconversione" del dicembre 2000 allegato all'adozione del Piano d'Assetto del Parco dell'Appia . Tali soggetti saranno localizzati nelle aree mantenute dal Comune per eventuali nuovi consorziati. Resta fermo che tali soggetti devono essere attivi e operanti alla data di sottoscrizione del protocollo d'intesa e precisamente al 9.12.2004 e dovranno svolgere tutte le procedure finora elencate;
11. trascrivere a spese proprie nei Registri Immobiliari, il presente atto che costituisce vincolo alla proprietà opponibile a terzi, esonerando il conservatore da ogni responsabilità a riguardo;

Nel caso in cui il comparente non ottemperi all'impegno assunto con il presente atto, lo stesso si dichiara consapevole che sarà facoltà del Comune di Roma, e degli altri Enti che vi abbiano interesse, agire in adempimento di quanto oggetto del presente atto, ex art. 2932 c.c., ovvero ad ottenere la risoluzione per colpa con diritto al risarcimento danni subiti e subendi ed in ogni caso rivalendosi delle spese incontrate contro il Comparente stesso ed i suoi aventi causa.

IL COMPARENTE

Consorzio Appia Antica s.c.a.r.l.

IL NOTAIO