

ROMA



Protocollo RC n. 36046/2024

Deliberazione n. 150

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

Anno 2025

VERBALE N. 35

Seduta Pubblica del 6 maggio 2025

Presidenza: CELLI - BARBATI

L'anno 2025, il giorno di martedì 6 del mese di maggio, alle ore 14 nell'Aula Giulio Cesare di Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione dell'avviso per le ore 14 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori.

Partecipa alla seduta la sottoscritta Vice Segretaria Generale per l'assistenza all'Assemblea Capitolina, dott.ssa Luisa MASSIMIANI.

Assume la Presidenza dell'Assemblea Capitolina il Vice Presidente Vicario Carmine BARBATI, il quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda all'appello, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento del Consiglio Comunale.

(OMISSIS)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 14,27 – assume le funzioni di Segreteria il Vice Segretario Generale Vicario, dott. Gianluca VIGGIANO e assume la Presidenza dell'Assemblea la Presidente Svetlana CELLI, la quale dispone che si proceda al secondo appello.

(OMISSIS)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 15,03 – la Presidente dispone che si proceda al terzo appello.

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

Alemanni Andrea, Amodeo Tommaso, Angelucci Mariano, Baglio Valeria, Barbati Carmine, Battaglia Erica, Bonessio Ferdinando, Caudo Giovanni, Celli Svetlana, Converti Nella, Corbucci Riccardo, Ferraro Rocco, Lancellotti Elisabetta, Marinone Lorenzo, Melito Antonella, Nanni Dario, Palmieri Giammarco, Parrucci Daniele, Petrolati Sandro, Stampete Antonio, Tempesta Giulia, Trabucco Giorgio, Trombetti Yuri e Zannola Giovanni.

Giustificata la Consigliera Fermariello Carla Consuelo, in missione.

Assenti il Sindaco Roberto Gualtieri e i seguenti Consiglieri:

Barbato Francesca, Biolghini Tiziana, Carpano Francesco Filippo, Casini Valerio, Cicculi Michela, De Gregorio Flavia, De Santis Antonio, Di Stefano Marco, Diaco Daniele, Erbaggi Stefano, Ferrara Paolo, Leoncini Francesca, Luparelli Alessandro, Masi Mariacristina, Meleo Linda, Michetelli Cristina, Mussolini Rachele, Pappatà Claudia, Politi Maurizio, Quarzo Giovanni, Raggi Virginia, Rocca Federico e Santori Fabrizio.

La Presidente constata che il numero dei presenti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Segnalini Ornella e Veloccia Maurizio.

(OMISSIS)

47^a Proposta (Dec.G.C. n. 25 del 3 aprile 2025)

Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva: n. 18.03 “Podere Zara - via Fraconalto” adottato con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 55 del 6 dicembre 2012. Approvazione in variante al P.R.G., ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 2 luglio 1987 n. 36 e ss.mm.ii , in ragione delle funzioni conferite dalla Regione Lazio n. 19 del 23 novembre 2022, art. 9 co. 62.

Premesso che

con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 di approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale, sono anche stati approvati i “nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare”, definiti all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione, inseriti all'interno del Sistema Insediativo della “Città da ristrutturare” e classificati, all'art. 107 delle Norme Tecniche di Attuazione, come zone territoriali omogenee di tipo B- Completamento di cui al D.M. n. 1444/1968;

con Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016 è stato approvato il Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi “Sistemi e Regole” e “Rete Ecologica” del P.R.G. 2008 e adottata la variante, ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942, riguardante le aree prive di destinazione urbanistica e con destinazione incongruente rispetto allo stato di fatto e di

diritto, confermando l'individuazione di n. 71 "Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" (c.d. Toponimi);

al fine di individuare con chiarezza le modalità per la redazione, approvazione nonché attuazione della pianificazione esecutiva dei Nuclei di edilizia ex abusiva di cui sopra, con Deliberazione n. 122 del 21 dicembre 2009, il Consiglio Comunale ha approvato gli "Indirizzi per il recupero urbanistico dei Nuclei di edilizia ex abusiva: modalità per la formazione, l'approvazione e l'attuazione della Pianificazione Esecutiva" (Linee Guida);

con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 55 del 6 dicembre 2012 è stato adottato il Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 18.03 – "Podere Zara – Via Fraconalto", ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 2 luglio 1987 n. 36 e ss.mm.ii.;

i seguenti elaborati sono parte integrante e sostanziale della Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 55 del 6 dicembre 2012:

Relazione d'ufficio

- Tav. 1a- Inquadramento Territoriale;
- Tav. 1 b- Destinazioni di P.R.G. e Vincoli;
- Tav. 1c- P.T.P. approvato n. 15/8;
- Tav. 1d- Regione Lazio- P.T.P.R. Adottato;
- Tav. 2 Analisi dello Stato di Fatto- Consistenza Edilizia, Destinazioni d'Uso in Atto e Assetto Proprietario;
- Tav. 3- Analisi dello Stato di Fatto- Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
- Tav. 4- Relazione Geologica- Vegetazionale;
- Tav. 5- Zonizzazione su Base Catastale;
- Tav. 6- Aree con Destinazione Pubblica;
- Tav. 7- Rete Viarie e Parcheggi Pubblici;
- Tav. 8- Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 9- Relazione Tecnica;
- Tav. 10- Relazione di Previsione di Massima delle Spese;
- Tav. 11 - Elenco delle Proprietà Catastali Vincolate;
- Tav. 12.0- Sintesi dei Vincoli e delle Tutele;
- Tav. 12.1 -Verifica Preliminare dell'Esistenza di Aree Gravate da Usi Civici;
- Tav. 12.2a- Relazione sulla Mobilità;
- Tav. 12.2b- Mobilità Pubblica e Privata;
- Tav. 12.3- Relazione Previsionale di Clima/Impatto Acustico;
- Tav. 12.4- Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. - Rapporto Preliminare;
- Determinazione Dirigenziale n. 474 del 17 luglio 2012 di Attestazione di inesistenza gravami usi civici;

ai sensi e per gli effetti dell'articolo 15 della Legge del 17 agosto 1942 n. 1150 e ss.mm.ii., gli atti relativi al Piano Esecutivo adottato sono stati depositati e pubblicati presso l'Albo Pretorio del Comune di Roma Capitale nonché esposti in libera visione presso il Municipio XIII (ex Municipio XVIII), presso la sede del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica e sul sito web del Comune di Roma Capitale, per 30 giorni consecutivi decorrenti dal 28 febbraio 2013 fino al 29 marzo 2013;

dal 29 marzo 2013, data di scadenza del periodo di deposito e fino ai trenta giorni successivi alla medesima scadenza, ossia il 29 aprile 2013, gli interessati potevano presentare Osservazioni e/o Opposizioni relative all'assetto urbanistico proposto dall'adozione della Variante urbanistica in oggetto, mediante consegna delle medesime al protocollo del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica- Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio, oppure con invio per raccomandata, facendo fede il timbro postale;

nel periodo sopraindicato e nei trenta giorni successivi (dal 28 febbraio 2013 al 29 aprile 2013) non sono state presentate opposizioni e/o osservazioni alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 55 del 6 dicembre 2012.

Considerato che

per l'emissione del parere di competenza ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 2001, con nota prot. n. 12916 del 14 giugno 2012 è stato trasmesso alla Regione Lazio, Dipartimento Istituzionale e Territorio, Direzione Regionale Ambiente, Area Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali, Servizio Geologico e Sismico Regionale, i seguenti elaborati:

- Relazione Geologica- Vegetazionale (prot. 12249 del 7 giugno 2012);
- Relazione Tecnico -Agronomica per l'Indagine Vegetazionale (prot. 12249 del 7 giugno 2012);

con nota prot. n. 373697 Fasc. n. 8648 del 31 agosto 2012 la Regione Lazio, Dipartimento Istituzionale e Territorio, Direzione Regionale Ambiente, Area Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali, Servizio Geologico e Sismico Regionale ha chiesto alcune integrazioni;

con nota prot. n. 91435 del 16 giugno 2014, è stata trasmessa, alla Regione Lazio, Dipartimento Istituzionale e Territorio, Direzione Regionale Ambiente, Area Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali, Servizio Geologico e Sismico Regionale la documentazione integrativa richiesta, come sopra indicato, di seguito elencata:

- Relazione Geologica, Geomorfologica, Idrogeologica, Geotecnica e sismica con studio di microzonazione sismica di livello 2;
- Perizia agronomica per l'identificazione della destinazione dei terreni inseriti nel nucleo;

la Regione Lazio, Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative, Area Difesa del Suolo e Bonifica, con Determinazione Dirigenziale del 24 settembre 2014 n. G13503 avente ad oggetto "Comune di Roma - Roma Capitale - Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del nucleo n. 18.03 – "Podere Zara - Via Fraconalto". Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 - Fasc. 8648/A13" ha espresso parere favorevole a condizione che si rispettino integralmente le prescrizioni indicate nella citata Determinazione, da recepire in fase attuativa, che dovranno essere parte integrante del provvedimento di approvazione dello strumento urbanistico;

con nota prot. n. 9879 dell'8 maggio 2012, è stata trasmessa alla Regione Lazio, Dipartimento Istituzionale e Territorio, Direzione Regionale Ambiente, Area Valutazione Impatto Ambientale e Valutazione Ambientale Strategica, la documentazione necessaria per la Verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'art.

12 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., coincidente con l'elaborato Tav. 12.4- Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. - Rapporto Preliminare;

con nota prot. n. 45194 del 4 febbraio 2013 la Regione Lazio, Dipartimento Istituzionale e Territorio, Direzione Regionale Ambiente, Area Valutazione Impatto Ambientale e Valutazione Ambientale Strategica ha comunicato l'elenco dei soggetti competenti in materia ambientale ai quali trasmettere da parte dell'Autorità Procedente, il Rapporto Preliminare; contestualmente ha chiesto alcune integrazioni da apportare al Rapporto Preliminare sopra citato;

con nota prot. n. 40103 del 10 marzo 2015, è stato trasmesso alla Regione Lazio, Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti, Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, in qualità di Autorità Competente e ai soggetti competenti in materia ambientale, il Rapporto Preliminare opportunamente integrato coincidente con l'elaborato Tav.12.4 - Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.;

la Regione Lazio, Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti, Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica con Determinazione Dirigenziale del 18 marzo 2016 n. G02579, avente ad oggetto "Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. ex art. 12 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. del Piano Esecutivo per il Recupero dei nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare, c.d. Toponimo n. 18.03 - "Podere Zara- Via Fraconalto". - Roma Capitale. Esclusione dalla V.A.S. con prescrizioni" ha espresso provvedimento di esclusione della procedura di assoggettabilità a V.A.S. secondo le risultanze di cui alla relazione istruttoria formulata dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, da considerarsi parte integrante della presente Deliberazione;

una limitata porzione di area ricadente all'interno del Piano Esecutivo in oggetto è interessata dal vincolo di cui all'art. 142, comma 1, lett. g), del D.lgs. 42/2004 inerente i territori coperti da foreste e da boschi e, disciplinato dall'art. 39 delle Norme del P.T.P.R. che al comma 9 recita "La superficie delle aree boscate non concorre al fine del calcolo della cubatura per costruire al di fuori di esse e non contribuisce alla determinazione del lotto minimo previsto dagli strumenti urbanistici";

al fine di accertare la reale consistenza del suddetto vincolo, in applicazione dell'art. 10 comma 5 della Legge Regionale 24/1998 e ss.mm.ii., con note prott. n. 12879 del 14 giugno 2012 e n. 99123 del 27 maggio 2016 è stata trasmessa al Dipartimento Tutela Ambiente e del Verde - Protezione Civile, U.O. Verde Pubblico e Decoro Urbano di Roma Capitale, la Perizia Agronomica per l'identificazione della destinazione dei terreni inseriti nel Piano Esecutivo in oggetto, ai fini dell'individuazione dell'effettiva perimetrazione dell'area boscata, bene tutelato ai sensi dell'art.142 c. 1 lett. g) del D.lgs 42/2004, disciplinato dall'art. 39 delle Norme del P.T.P.R. del lotto distinto catastalmente al Foglio 350, particelle 1829, 1827, 1837 e 1838;

con nota prot. n. 34148 del 17 giugno 2016 (acquisita dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con prot. n. 113157 del 17 giugno 2016), il Dipartimento Tutela Ambientale Protezione Civile, Direzione Gestione Territoriale Ambientale, U.O. Gestione Verde Pubblico di Roma Capitale, "certifica ai sensi dell'art. 38 del P.T.P.R., che la formazione vegetale individuata nel f. c. n. 350 p.c.

n. 1829- 1837- 1838 NON RIENTRA nella definizione di area boscata di cui all'art. 2 D.lgs. n. 227/2011 e all'art. 3 R.R. n. 7/05" e prende atto di quanto asserito dal Perito Agronomo Forestale, incaricato dal consorzio proponente il Piano Esecutivo, nella sua Relazione Tecnica attesta l'esistenza di un lembo boscato di soli mq 500 nella particella n. 1827;

a seguito della sopra descritta verifica riguardante l'effettiva perimetrazione del vincolo boschivo, ai sensi dell'art. 10 comma 5 della Legge Regionale 24/1998 e ss.mm.ii., certificato ai sensi dell'art. 39 del P.T.P.R. dal competente Dipartimento Tutela Ambiente di Roma Capitale, ed al mero errore materiale con il quale era stata inserita nel Piano Esecutivo la porzione di Via Grondona, appartenente al confinante strumento urbanistico ricadente nell'ambito di recupero urbano Primavalle-Torrevicchia (proposta n. 7 - Associazione ASPE), con nota prot. QI/210889 del 12 dicembre 2022, il Presidente del consorzio ha ripresentato al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, i seguenti elaborati debitamente adeguati a quanto su descritto:

- Tav. 2- Analisi dello Stato di Fatto- Consistenza Edilizia, Destinazioni d'Uso in Atto e Assetto Proprietario;
- Tav. 3 - Analisi dello Stato di Fatto- Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
- Tav. 5 - Zonizzazione su Base Catastale;
- Tav. 6 - Aree con Destinazione Pubblica;
- Tav. 7 - Rete Viaria e Parcheggi Pubblici;
- Tav. 8 - Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 9 - Relazione Tecnica;
- Tav. 10 - Relazione di Previsione di Massima delle Spese;
- Tav. 12.0 - Sintesi dei Vincoli e delle Tutele;
- Tav. 12.2a - Relazione sulla Mobilità;
- Tav. 12.2b - Mobilità Pubblica e Privata;
- Tav. 12.3 - Relazione Previsionale di Clima/Impatto Acustico.

Le modifiche apportate ai suddetti elaborati, hanno comportato una esigua variazione delle quantità del Piano Esecutivo, come descritto nella relazione tecnica d'ufficio facente parte integrante della presente deliberazione, rispetto a quanto previsto nella Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 55/2012 e consistono:

- nella redistribuzione delle aree a destinazione pubblica del comparto soggetto a convenzione n. 4, all'interno del quale, l'area boscata, distinta catastalmente al Foglio 350, particella n. 1827 di soli mq. 500, viene destinata a zona di conservazione e, ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale 24/1998 e dell'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P.R., non esprime alcun diritto edificatorio;
- nello stralcio della porzione di Via Grondona ricadente nell'ambito di recupero urbano Primavalle-Torrevicchia (proposta n. 7 - Associazione ASPE) dal Piano Esecutivo, con conseguente riduzione della superficie del Piano Esecutivo stesso di mq. 1.495 e dei relativi diritti edificatori dei lotti frontisti la viabilità stessa (contraddistinti al NCEU al Foglio catastale 350, allegato 546 particelle 2596 ex 1441, 2985 ex 1813 ex 1460, 2544 ex 1460, 1854 e 941, 3043 ex 1482 ex 570 ex 1862 ex 1844, 2456 ex 1459, 1473 e 1493);

a seguito delle sopra descritte modifiche, non si ritiene necessaria la ripubblicazione del Piano Esecutivo, in quanto tali modifiche ritenute non sostanziali, hanno comportato un

lieve adeguamento dei dati generali del Piano Esecutivo stesso, come riportato negli Elaborati Tav. 2, 5, 8, 9 e 10, e debitamente descritto nella relazione d'ufficio allegata alla presente deliberazione e facente parte integrante della stessa.

Considerato altresì che

la documentazione di seguito elencata, trasmessa con nota prot. n. 12916 del 14 giugno 2012 e con nota prot. n. 91435 del 16 giugno 2014, alla Regione Lazio, Dipartimento Istituzionale e Territorio, Direzione Regionale Ambiente, Area Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali, Servizio Geologico e Sismico Regionale, sostituisce l'elaborato Tav. 4 - Relazione Geologica - Vegetazionale allegato alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 55 del 6 dicembre 2012:

- Prot. n. 12916 del 14 giugno 2012 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica:
 - Relazione Geologica- Vegetazionale (prot. n. 12249 del 7 giugno 2012);
 - Relazione Tecnico- Agronomica per l'Indagine Vegetazionale (prot. n. 12249 del 7 giugno 2012);
- Prot. n. 91435 del 16 giugno 2014 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica:
 - Relazione Geologica, Geomorfologica, Idrogeologica, Geotecnica e sismica con studio di microzonazione sismica di livello 2;
 - Perizia agronomica per l'identificazione della destinazione dei terreni inseriti nel nucleo;

l'elaborato Tav. 12.4 - Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. - Rapporto Preliminare trasmesso con nota prot. n. 40103 del 10 marzo 2015, alla Regione Lazio, Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti, Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, sostituisce l'elaborato Tav. 12.4 - Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. – Rapporto Preliminare allegato alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 55 del 6 dicembre 2012;

i terreni interessati dal Piano Esecutivo in oggetto non risultano interessati da gravami di Uso Civico, come da Attestazione di cui alla determinazione dirigenziale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Città Periferica n. 474 del 17 luglio 2012, allegata al presente provvedimento;

in riferimento a quanto determinato agli artt. 5 e 6 delle “Linee Guida”, circa i “Piani Esecutivi di iniziativa privata, di iniziativa pubblica su sollecitazione privata e di iniziativa pubblica” e le “Procedure e modalità di approvazione dei Piani Esecutivi”, il Piano Esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 18.03 Podere Zara - Via Fraconalto, è di “iniziativa pubblica su sollecitazione privata” in variante sostanziale al P.R.G., di cui all'art. 4 della Legge Regionale n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm.ii..

Considerato inoltre che

con nota prot. n. QI/120040 del 7 luglio 2023, il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, ha inoltrato l'istanza volta all'ottenimento del parere paesaggistico del Piano Esecutivo in oggetto, ai sensi dell'art. 16 della Legge

1150/1942, concertazione ex art. 55, comma 4, delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato con D.C.R.L. n. 5 del 21 aprile 2021;

con nota U1033391 del 20 settembre 2023, acquisita dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con prot. QI/161351 del 22 settembre 2023, la Regione Lazio, Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e urbanistica, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata di Roma Capitale e Città Metropolitana, ha chiesto integrazioni documentali e chiarimenti riguardanti il vincolo paesaggistico ex art. 142, comma 1, lett. g) del D.lgs. 42/2004-aree boscate presenti a nord-ovest del Piano Esecutivo;

con nota QI/165255 del 28 settembre 2023, il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, ha invitato il Consorzio “S. Luigi” e il progettista Ing. Nicola Di Gregorio ad integrare ovvero perfezionare la documentazione prodotta necessaria al rilascio del parere propedeutico all’approvazione del Piano Esecutivo;

con nota QI/229527 del 21 dicembre 2023, il Consorzio “S. Luigi” ha trasmesso al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica la Relazione Paesaggistica a firma dell’Ing. Nicola Di Gregorio, gli elaborati Tav. 2- Analisi dello stato di Fatto e Tav. 5- Zonizzazione su base catastale opportunamente adeguati alle modifiche sopra descritte;

con nota QI/27319 dell’8 febbraio 2024, il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, ha inoltrato chiarimenti e integrazioni secondo quanto richiesto dall’ufficio competente Regionale con nota Regione Lazio U.1033391 del 20 settembre 2023 (QI/161351 del 22 settembre 2023) all’istanza volta all’ottenimento del Parere paesaggistico ex art. 16 Legge 1150/1942 concerto ex art. 55, comma 4, N.T.A. del P.T.P.R. approvato con D.C.R. 5/2021, inoltrata con nota QI/120040 del 7 luglio 2023 (Regione Lazio U.749082 del 7 luglio 2023) allegando alla stessa i seguenti elaborati:

- Relazione Paesaggistica prot. QI/229527 del 21 dicembre 2023;
- Tav. 2- Analisi dello stato di Fatto prot. QI/229527 del 21 dicembre 2023;
- Tav. 5- Zonizzazione su base catastale prot. QI/229527 del 21 dicembre 2023;

la documentazione di seguito elencata, acquisita dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, con nota prot. QI/229527 del 21 dicembre 2023, integra e sostituisce gli elaborati allegati alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 55 del 6 dicembre 2012 e integrati con nota QI/210889 del 12 dicembre 2022:

- Tav. 2- Analisi dello stato di Fatto;
- Tav. 5- Zonizzazione su base catastale;

con nota U.0905473 del 15 luglio 2024, acquisita dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con prot. QI/147817 del 18 luglio 2024, la Regione Lazio, Direzione Regionale e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata di Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale, ha espresso parere favorevole, ai sensi dell’art. 16 della Legge 1150/1942 e art. 55 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato, al Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del Nucleo di Edilizia ex abusiva da

recuperare Toponimo 18.03 “Podere Zara - Via Fraconalto”, in variante al P.R.G. ai sensi dell’art. 4 della Legge Regionale 36/1987, con le limitazioni derivanti dall’applicazione della disciplina d’uso e di tutela prevista dal P.T.P.R. nelle aree vincolate del Piano;

il Piano Esecutivo, in relazione al contesto territoriale, ha evidenziato l’impossibilità di allargamenti sulle aree limitrofe e l’irrealizzabilità dei comparti fondiari pubblici. Tale condizione ha determinato, come evidenziato nella relazione d’ufficio allegata alla Delibera di Assemblea Capitolina n. 55 del 6 dicembre 2012 con la quale è stato adottato il Piano Esecutivo, il mancato raggiungimento del pareggio di Bilancio, tra i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e le risorse a disposizione, condizione contemplata dal sopra richiamato art. 13 delle Linee Guida, approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 122/2009;

nel merito del suddetto “pareggio di bilancio”, a seguito di ulteriori analisi, da parte del progettista del Nucleo n. 18.03 “Podere Zara -Via Fraconalto”, comparate con argomentazioni, già consolidate in altri Strumenti Urbanistici Esecutivi, definitivamente approvati, relativamente alle effettive cessioni anticipate delle aree pubbliche da parte dei soggetti proponenti e non proponenti, con nota prot. QI/38868 del 24 febbraio 2025, il Presidente del consorzio proponente ha ripresentato al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, i seguenti elaborati, verificati e validati dall’ufficio:

- Tav. 9 - Relazione Tecnica;
- Tav. 10 - Relazione di Previsione di Massima delle Spese;

nei quali, viene evidenziato:

- che la relazione di previsioni di massima delle spese occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, pur avendo valore orientativo per l’Amministrazione Comunale, permettono di verificare il “pareggio di bilancio” tra i costi delle opere di urbanizzazione primaria mancanti nel nucleo edilizio e le risorse a disposizione e di stimare l’eventuale finanziamento a carico dell’Amministrazione Comunale per il completamento delle opere di urbanizzazione previste;
- di poter stimare la previsione di ulteriori Risorse, rispetto a quanto calcolato nella Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 55/2012, costituite da maggiori entrate relative agli Oneri Ordinari e Straordinari, derivanti dalle Sul (volumetrie) aggiuntive, previste dall’art. 10 delle Linee Guida (Deliberazione Consiglio Comunale 122/2009) e dall’art. 11 delle N.T.A. del Piano Esecutivo, dovute alla cessione compensativa di aree pubbliche, nonché delle minori spese per le mancate procedure espropriative riguardanti le stesse porzioni di aree. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi, redatti in applicazione della richiamata DCC 122/2009, infatti, sono proposti da più del 75% dei proprietari (percentuale del valore complessivo calcolato in base all’imponibile catastale delle proprietà) dei lotti ricadenti all’interno del perimetro del piano stesso. Il diritto edificatorio dei lotti è subordinato alla cessione della parte del lotto destinata ad area pubblica (art. 8 delle N.T.A.);

pertanto, tali previsioni evidenziano comunque il raggiungimento del “pareggio di Bilancio” tra i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e le risorse a disposizione, così come previsto all’art. 13 delle Linee Guida, come dettagliatamente illustrato nell’allegata relazione d’ufficio.

Rilevato che

in considerazione della Convenzione, sottoscritta dalla Regione Lazio e da Roma Capitale, approvata con D.G.R. n. 1249 del 28 dicembre 2022, che ha conferito a Roma Capitale le funzioni in materia urbanistica ai sensi della Legge Regionale 19/2022, ha conferito a Roma Capitale il procedimento di approvazione ai sensi dell’art. 4 della Legge Regionale 36/1987;

sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 97 del 24 novembre 2022, è stata pubblicata la Legge Regionale 23 novembre 2022, n. 19, recante “Disposizioni collegate alla legge di stabilità regionale 2022. Disposizioni varie”;

l’articolo 9, commi da 61 a 66 della Legge Regionale 23 novembre 2022, n. 19, ha attribuito l’esercizio di rilevanti funzioni in materia urbanistica a Roma Capitale, ai comuni capoluogo di Provincia e ai comuni con popolazione residente superiore a cinquantamila abitanti;

le funzioni conferite ai sensi delle predette disposizioni normativa riguardano tra l’altro l’approvazione delle varianti di cui agli articoli 4, commi 1 e 5, e 6 bis della Legge Regionale 2 luglio 1987, n. 36 “Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure sul governo del territorio”;

il comma 67 del suddetto articolo della Legge Regionale 23 novembre 2022, n. 19, stabilisce che l’esercizio di tali funzioni “decorre dalla data di sottoscrizione di apposita convenzione tra i comuni interessati e la Regione concernente le modalità, anche organizzative, di esercizio delle stesse”;

in data 29 dicembre 2022 è stata sottoscritta la Convenzione “Funzioni in materia urbanistica attribuite a Roma Capitale ai sensi dell’articolo 9, comma da 61 a 67, della Legge Regionale 23 novembre 2022 n. 19”, tra Regione Lazio e Roma Capitale;

l’art. 4 – “Decorrenza del conferimento delle funzioni” - della suddetta convenzione stabilisce che, l’esercizio delle funzioni urbanistiche conferite a Roma Capitale dalla suddetta legge regionale decorre dalla data di sottoscrizione della stessa convenzione, anche per i procedimenti urbanistici in corso di svolgimento, intesi quali quelli sprovvisti di provvedimento formale conclusivo;

ai sensi della vigente Legge Regione Lazio n. 19 del 23 novembre 2022, articolo 9, commi 61 e 62: “[...] l’Assemblea Capitolina si esprime sulle osservazioni presentate e approva le varianti apportando le modifiche conseguenti al recepimento delle osservazioni ritenute accoglibili” [...];

ai sensi, inoltre, del combinato disposto dell’art. 39 del D.lgs. 33/2013 e del sopracitato art. 9 comma 62 della Legge Regionale n. 19/2022, la variante approvata sarà debitamente pubblicata sull’albo pretorio di Roma Capitale e, a pena di inefficacia, ne

sarà assicurata opportuna pubblicazione anche nell'apposita sezione presente all'interno del sito istituzionale dell'Ente;

per quanto sopra premesso, considerato e rilevato, si ritiene di poter procedere all'approvazione del Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 18.03 "Podere Zara - Via Fraconalto" adottato con Deliberazione n. 55 del 6 dicembre 2012 in variante al P.R.G., ai sensi dell'art.4 della Legge Regionale 2 luglio 1987, n. 36 così come adeguato con gli elaborati con prott. Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica 12916 del 14 giugno 2012, QI/91435 del 16 giugno 2014, QI/1908 dell'8 gennaio 2015, QI/210889 del 12 dicembre 2022, QI/229527 del 21 dicembre 2023 e QI/38868 del 24 febbraio 2025;

i pareri acquisiti dalle Amministrazioni competenti nel corso del procedimento sono allegati integralmente all'elaborato Tav. 8- Norme Tecniche di Attuazione del Piano Esecutivo in oggetto e costituiscono parte integrante e sostanziale dello stesso;

la presente deliberazione sarà trasmessa alla Regione Lazio per la verifica di conformità prevista dalla legge.

Atteso che

in data 9 dicembre 2024, il Direttore della Direzione Convenzioni Urbanistiche e Periferie- U.O. Periferie del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica 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 Direttore

F.to: G. Gianfrancesco;

in data 9 dicembre 2024, il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato - ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, c. 1, lett. i) e j) del Regolamento 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'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: G. Gianfrancesco;

in data 11 marzo 2025, il 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 dichiara la regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto".

Il Ragioniere Generale

F.to: M. Iacobucci.

Dato atto che

la Commissione Capitolina Permanente VIII - Urbanistica, nella seduta del 16 aprile 2025, ha espresso parere favorevole in ordine alla proposta di deliberazione in argomento;

sulla proposta di deliberazione in esame è stata svolta, da parte della Segretaria Generale, come da nota in atti, 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 e ss.mm.ii.

Visti

la Legge n. 1150 del 17 agosto 1942 e ss.mm.ii.;

la Legge Regionale n. 28 del 13 maggio 1980 e ss.mm.ii.;

la Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, e ss.mm.ii.;

la Legge Regionale n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm.ii.;

la Legge n. 241 del 7 agosto 1990 e ss.mm.ii.;

la Legge n. 724 del 23 dicembre 1994 e ss.mm.ii.;

la Legge Regionale n. 24 del 6 luglio 1998 e ss.mm.ii.;

la Legge Regionale n. 19 del 23 novembre 2022;

l'art. 49 T.U.E.L., D.lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

il D.P.R. n. 380/2001 "Testo Unico dell'Edilizia" e ss.mm.ii.;

il D.P.R. n. 327/2001 "Testo Unico Espropri" e ss.mm.ii.;

la Legge n. 326 del 24 novembre 2003 e ss.mm.ii.;

il D.lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e ss.mm.ii.;

la D.C.R.L. n. 5 del 21 aprile 2021, di approvazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale;

la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, di approvazione del Nuovo Piano Regolatore Generale;

la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 21 dicembre 2009;

la Deliberazione di Giunta Comunale n. 276 dell'8 settembre 2010;

la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 5 del 27 gennaio 2011;

la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 55 del 6 dicembre 2012;

lo Statuto di Roma Capitale;

il Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale;

il Regolamento di Contabilità di Roma Capitale;

la Relazione d'ufficio, parte integrante del presente provvedimento.

Tutto quanto sopra premesso, considerato, rilevato e visto

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

1. di approvare gli elaborati presentati dal Presidente del Consorzio S. Luigi con note prott. QI/210889 del 12 dicembre 2022, QI/229527 del 21 dicembre 2023 e QI/38868 del 24 febbraio 2025 che costituiscono parte integrante della presente deliberazione, debitamente adeguati a quanto di seguito descritto:
 - nella redistribuzione delle aree a destinazione pubblica del comparto soggetto a convenzione n. 4, all'interno del quale, l'area boscata, distinta catastalmente al Foglio 350, particella n. 1827 di soli mq. 500, viene destinata a zona di conservazione e, ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale 24/1998 e dell'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P.R., non esprime alcun diritto edificatorio;

- nello stralcio della porzione di Via Grondona ricadente nell'ambito di recupero urbano Primavalle-Torrevicchia (proposta n. 7 - Associazione ASPE) dal Piano Esecutivo, con conseguente riduzione della superficie del Piano Esecutivo stesso di mq. 1.495 e dei relativi diritti edificatori dei lotti frontisti la viabilità stessa (contraddistinti al NCEU al Foglio catastale 350, allegato 546 particelle 2596 ex 1441, 2985 ex 1813 ex 1460, 2544 ex 1460, 1854 e 941, 3043 ex 1482 ex 570 ex 1862 ex 1844, 2456 ex 1459, 1473 e 1493);
 - “pareggio di Bilancio” tra i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e le risorse a disposizione, così come previsto all'art. 13 delle Linee Guida;
2. di approvare, in ragione delle funzioni conferite dalla Regione Lazio n. 19 del 23 novembre 2022, art. 9 comma 62, Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 18.03 “Podere Zara- Via Fraconalto” adottato con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 55 del 6 dicembre 2012, in variante al P.R.G., ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 2 luglio 1987 n. 36 e ss.mm.ii, i seguenti elaborati che, rilegati a parte, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:
- Allegati alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 55 del 6 dicembre 2012:
 - Tav. 1a -Inquadramento Territoriale;
 - Tav. 1b- Destinazioni di P.R.G. e Vincoli;
 - Tav. 1c- P.T.P. approvato n. 15/8;
 - Tav. 1d- Regione Lazio- P.T.P.R. Adottato;
 - Tav. 11 - Elenco delle Proprietà Catastali Vincolate;
 - Tav. 12.1- Verifica Preliminare dell'Esistenza di Aree Gravate da Usi Civici;
 - Determinazione Dirigenziale n. 474 del 17 luglio 2012 di Attestazione di inesistenza gravami di Usi Civici;
 - Prot. 12916 del 14 giugno 2012 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica:
 - Relazione Geologica - Vegetazionale (prot. 12249 del 7 giugno 2012);
 - Relazione Tecnico- Agronomica per l'Indagine Vegetazionale (prot. 12249 del 7 giugno 2012);
 - Prot. QI/91435 del 16 giugno 2014 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica:
 - Relazione Geologica, Geomorfologica, Idrogeologica, Geotecnica e sismica con studio di microzonazione sismica di livello 2;
 - Perizia agronomica per l'identificazione della destinazione dei terreni inseriti nel nucleo;
 - Prot. QI/1908 dell'8 gennaio 2015 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica:
 - Tav. 12.4- Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.- Rapporto Preliminare;
 - Studio di Inserimento Paesistico- S.I.P.;

- Prot. QI/210889 del 12 dicembre 2022 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica:
 - Tav. 3 - Analisi dello Stato di Fatto- Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
 - Tav. 6 - Aree con Destinazione Pubblica;
 - Tav. 7 - Rete Viaria e Parcheggi Pubblici;
 - Tav. 8 - Norme tecniche di Attuazione, opportunamente integrate con i pareri acquisiti dalle Amministrazioni competenti nel corso del procedimento;
 - Tav. 12.0 - Sintesi dei Vincoli e delle Tutele;
 - Tav. 12.2a - Relazione sulla Mobilità;
 - Tav. 12.2b - Mobilità Pubblica e Privata;
 - Tav. 12.3 - Relazione Previsionale di Clima/Impatto Acustico;

 - Prot. QI/229527 del 21 dicembre 2023 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica:
 - Tav. 2 -Analisi dello Stato di Fatto - Consistenza Edilizia, Destinazioni d'Uso in Atto e Assetto Proprietario;
 - Tav. 5- Zonizzazione su base catastale;
 - Relazione Paesaggistica;

 - Prot. QI/38868 del 24 febbraio 2025 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica:
 - Tav. 9 - Relazione Tecnica;
 - Tav. 10 - Relazione di Previsione di Massima delle Spese;

 - attestazioni del Dipartimento Tutela Ambientale - Protezione Civile, Direzione Gestione Territoriale Ambientale, U.O. Gestione Verde Pubblico e del Dott. For. Roberto Fagioli (nota prot. n. 34148 del 17 giugno 2016, acquisita dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con prot. 113157 del 17 giugno 2016);

 - Relazione d'Ufficio;
3. di dare mandato al Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica di curare la pubblicazione della variante, a pena di inefficacia, nell'apposita sezione presente all'interno del sito istituzionale dell'Ente, nonché di trasmettere il presente provvedimento alla Regione Lazio, ai fini conoscitivi, entro dieci giorni dall'approvazione.

(OMISSIS)

La Presidente invita quindi l'Assemblea a procedere alla votazione, con sistema elettronico, della sopra riportata proposta di deliberazione.

Procedutosi alla votazione, la stessa Presidente, con l'assistenza dei Consiglieri Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata all'unanimità con 24 voti favorevoli.

Hanno partecipato alla votazione i Consiglieri Alemanni, Amodeo, Angelucci, Baglio, Barbati, Battaglia, Casini, Celli, Converti, Corbucci, Di Stefano, Ferraro, Lancellotti, Leoncini, Luparelli, Marinone, Melito, Michetelli, Palmieri, Parrucci, Petrolati, Stampete, Tempesta e Trabucco.

La presente Deliberazione assume il n. 150.

(OMISSIS)

IL PRESIDENTE
S. CELLI – C. BARBATI

IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO
G. VIGGIANO

LA VICE SEGRETARIA GENERALE
L. MASSIMIANI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 20 maggio 2025 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 3 giugno 2025.

Li, 20 maggio 2025

SECRETARIATO GENERALE
LA VICE SEGRETARIA GENERALE
F.to: L. Massimiani

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del T.U.E.L. approvato con Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, per decorrenza dei termini di legge, il 30 maggio 2025.

Li, 30 maggio 2025

SECRETARIATO GENERALE
LA VICE SEGRETARIA GENERALE
F.to: L. Massimiani