

## RELAZIONE D'UFFICIO

### **Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 18.03 - "PODERE ZARA - VIA FRACONALTO"**

Adottato con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 55 del 6 dicembre 2012  
ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 2 luglio 1987 n. 36 e ss.mm.ii

Il Nucleo **18.03 - "PODERE ZARA - VIA FRACONALTO"**, inserito nella Città da Ristrutturare di P.R.G. - Nuclei di Edilizia ex abusiva da recuperare (Art. 55), è localizzato all'interno del territorio del XIII Municipio (ex XVIII), in prossimità del Grande Raccordo Anulare, in corrispondenza dell'uscita "Via Casal del Marmo - via Selva Candida". Il sistema infrastrutturale stradale di connessione al Piano Esecutivo, è caratterizzato a Nord da Via Monte del Marmo e da Via Casal del Marmo, ad Ovest dal G.R.A., a Sud da Via Boccea, ad Est da Via Trionfale.

L'area di pertinenza del Nucleo in oggetto è posizionata all'interno di una vasta porzione di territorio di circa 86 ettari nella periferia romana, ed è confinante con l'ambito di recupero urbano Primavalle - Torvecchia (proposta n. 7 - Associazione ASPE). La zona è fortemente carente delle necessarie infrastrutture viarie, e si è sviluppata tra gli anni '60 ed '80 ed è stata interessata da una forte crescita degli insediamenti di tipo spontaneo, con prevalente destinazione residenziale e scarsa, o nulla, presenza di Urbanizzazioni Primarie e Secondarie.

Successivamente alla pubblicazione, 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 e nel periodo sopraindicato e nei trenta giorni successivi non sono state presentate opposizioni e/o osservazioni;

una limitata porzione di area ricadente all'interno del Piano Esecutivo in oggetto è interessata dal vincolo di cui all'art. 142, c. 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 24/98 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 42/04, 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 24/98 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 gli elaborati Tav.2, Tav.3, Tav.5, Tav.6, Tav.7, Tav.8, Tav.9, Tav.10, Tav.12.0, Tav.12.2a, Tav.12.2b e Tav.12.3 debitamente adeguati a quanto su descritto.

Le modifiche apportate ai suddetti elaborati, hanno comportato una esigua variazione delle quantità del Piano Esecutivo 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 24/98 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);

Questi adeguamenti hanno comportato una minima variazione dei dati urbanistici del Piano Esecutivo, rispetto a quanto previsto nella Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 55/2012, come di seguito descritto:

- Superficie del Piano Esecutivo da 12,71 ha circa a 12,5650 ha circa

- S.u.l. esistente				mq 19.896
- S.u.l. nuova	da	mq 8.701	a	mq 8.438
- S.u.l. totale	da	mq 28.597	a	mq 28.334

- Abitanti/stanze già insediati				n. 472
- Abitanti/stanze da insediare	da	n. 208	a	n. 201
- Abitanti/stanze totali	da	n. 680	a	n. 673

- Densità territoriale da ab/ha 53,48 a ab/ha 53,56;

- Strade pubbliche e verde di arredo stradale da 18.341 mq circa a 16.846 mq circa;

- Aree pubbliche per le destinazioni abitative da mq 16.880 (24,81 mq/ab) a mq 16.917 (25,13 mq/ab), reperite con destinazione:

- verde pubblico, da mq 7.549 con una dotazione di 11,09 mq/ab a mq 7.560 con una dotazione di 11,23 mq/ab rispetto al minimo di 9,50 mq/ab,
- servizi pubblici, da mq 4.909 con una dotazione di 7,22 mq/ab a mq 4.909 con una dotazione di 7,29 mq/ab rispetto al minimo di 6,50 mq/ab,
- parcheggi pubblici, da mq 4.422 con una dotazione di 6,50 mq/ab a mq 4.448 con una dotazione di 6,61 mq/ab rispetto al minimo di 6,00 mq/ab.

La dotazione di aree pubbliche, nelle "Linee Guida" allegate alla DCC 122/2009, è prescritto che non possa superare i 26 mq/ab per evitare inopportuni ampliamenti di perimetro rispetto a quelli del P.R.G., continuano a soddisfare comunque anche tutte le eventuali SUL abitative aggiuntive (mq 2.038) che incentivano le cessioni anticipate delle aree pubbliche.

Infatti gli ulteriori n. 54 abitanti/stanze che al massimo potrebbero derivare dalle SUL abitative aggiuntive, nel caso in cui fossero anticipate al primo anno dall'approvazione del piano esecutivo le sottoscrizioni degli atti d'obbligo per le cessioni o le cessioni di tutte le aree

pubbliche, porterebbero ad una dotazione di 23,27 mq/ab (+0,40 rispetto ai 22,87 mq/ab previsti precedentemente) comunque superiore al minimo di 22,00 mq/ab previsto all'art. 15 delle Linee Guida di cui alla Delibera C.C. 122/2009.

- Aree pubbliche per le destinazioni non abitative, per una superficie complessiva da mq 4.287 a mq 4.252, nel rispetto delle N.T.A. di P.R.G., sono state reperite con destinazione:
  - verde pubblico  
da mq 1.225 a mq 1.214 mantenendo una dotazione pari a 4 mq di verde pubblico per ogni 10 mq di SUL non abitativa;
  - parcheggi pubblici  
da mq 3.062 a mq 3.036 mantenendo una dotazione pari a 10 mq di parcheggi pubblici per ogni 10 mq di SUL non abitativa.

Successivamente all'inoltro agli enti competenti, dell'Istanza volta all'ottenimento del Parere paesaggistico ex art. 16 L. 1150/1942 concerto ex art. 55 co.4 N.T.A. del P.T.P.R. approvato con D.C.R. 5/2021 (QI 120040 del 07 luglio 2023) e alla nota dell'ufficio competente Regionale R.L.U.1033391 del 20 settembre 2023 (QI 161351 del 22 settembre 2023) con la quale veniva richiesto, oltre a integrazioni documentali (Relazione Paesaggistica), chiarimenti riguardanti il vincolo paesaggistico ex art.142, c. I, lett. g del D. Lgs 42/04 – aree boscate presenti a nord-ovest del Piano Esecutivo, con nota QI 229527 del 21 dicembre 2023, sono stati presentati dal Progettista gli elaborati Tav. 2 – Analisi dello Stato di Fatto e Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale opportunamente adeguati all'area boscata graficizzata nella Tav. B24 del PTPR adottato, confermato nel PTPR approvato, più estesa rispetto a quella presente nel Comparto n. 4 adeguando il perimetro delle aree boscate.

Queste ultime modifiche non hanno comportato alcuna variazione delle quantità del Piano Esecutivo, rispetto a quelle precedentemente indicate. Tale perimetro include aree edificate a conservazione.

Sotto il profilo economico, le suddette modifiche, hanno comportato una minima variazione delle quantità del Piano Esecutivo, rispetto a quanto previsto nella Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 55/2012.

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 consolidate in altri Strumenti Urbanistici Esecutivi, già 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 ha ripresentato al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, i seguenti elaborati: Tav. 9 – Relazione Tecnica e 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, permette 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

(Del.A.C.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.);

Di seguito i dati estrapolati dalla Tav. 10 – Relazione di Previsione di Massima delle Spese presentata dal Presidente del consorzio proponente con nota prot. QI 38868 del 24 febbraio 2025:

Il totale dei costi relativi alle sole **Opere di Urbanizzazione Primaria** mancanti nel piano esecutivo risultano:

- per l'esproprio del 20% delle aree destinate alla realizzazione delle OO.UU.PP.  
da Euro 456.720 a Euro 432.352 circa
- per la realizzazione delle OO.UU.PP. da Euro 3.106.074 a Euro 2.997.708 circa
- Per un totale complessivo da Euro 3.561.794 a **Euro 3.430.060** circa

Il totale dei costi relativi alle **Opere di Urbanizzazione Secondaria** mancanti nel piano esecutivo risultano:

- per l'esproprio del 20% delle aree destinate alla realizzazione delle OO.UU.SS.  
da Euro 175.408 a Euro 175.856 circa
- per la realizzazione delle OO.UU.SS. Euro 2.129.848 circa
- Per un totale complessivo da Euro 2.305.256 a **Euro 2.305.704** circa

Le **Risorse** che risultano ancora disponibili:

- gli oneri UU.PP. e UU.SS. delle concessioni in sanatoria Euro 515.000 circa
- gli oneri UU.PP. dei permessi di costruire da rilasciare per volumetrie abitative  
da Euro 808.159 a Euro 783.707 circa
- gli oneri UU.SS. dei permessi di costruire da rilasciare per volumetrie abitative  
da Euro 672.338 a Euro 651.996 circa
- gli oneri UU.PP. dei permessi di costruire da rilasciare per volumetrie non abitative  
da Euro 148.164 a Euro 143.747 circa
- ai contributi straordinari relativi ai permessi di costruire da rilasciare  
Euro 805.811 circa
- Per un totale complessivo da Euro 2.949.472 a **Euro 2.900.261** circa

Le **Ulteriori Risorse**, proventi scaturiti dalle eventuali SUL abitative aggiuntive pari a mq 2.038 (volumetria mc 6.522 circa), che incentivano le cessioni anticipate delle aree pubbliche corrispondenti a **Euro +597.246** circa:

- somma degli Oneri di urbanizzazione primaria (Valore unitario indicato nella Tav.10: €/mc. 32,25) e degli Oneri di urbanizzazione secondaria (Valore unitario indicato nella Tav.10: €/mc. 26,83) relativi ai permessi di costruire da rilasciare per volumetrie abitative:

$$\text{€/mc. } 59,08 \times \text{mc. } 6.522 = \text{Euro} +385.320 \text{ circa;}$$

- contributo straordinario relativo ai permessi di costruire da rilasciare relativo alla suddescritta SUL (mq 2.038 corrispondenti a mc 6.522 circa), ipotizzando la percentuale minima pari al 55% degli Oneri Ordinari (previsto il 55% o 60% nell'art. 12bis delle NTA del P.E.) ipotizzando l'Indice fondiario del lotto pari a mc/mq. 0,80 (indice fondiario medio previsto nell'art. 12bis delle NTA del P.E.):

$$\text{€} .385.320 \times 55\% = \text{Euro} +211.926 \text{ circa;}$$

- Il **Mancato Esproprio** riguardante le suddescritte cessioni compensative le quali comporteranno delle mancate procedure espropriative delle aree destinate alla realizzazione delle OO.UU.PP. di aree pubbliche per le quali si usufruirà della cessione compensativa, prevedendo presumibilmente gli espropri per le sole aree pubbliche dei soggetti non proponenti, proprietari di

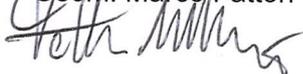
lotti edificati e parzialmente edificati, corrispondente al 70% circa del totale espropri delle OO.UU.PP. e SS. (dati estrapolati dall'elaborato Tav.2):  
il 70% circa Aree Pubbliche di lotti liberi, non proponenti ( $\text{mq.} 5.865 \times 70\%$ ) =  $-4.106 \times \text{€}/\text{mq} 80,00 =$   
**Euro -328.440** circa

Relativamente alle sopra descritte **Ulteriori Risorse**, l'ufficio ritiene di poter considerare più congrua e plausibile una porzione di tale previsione, pari a circa il 70% della stessa relativa ai Proventi scaturiti dalle eventuali SUL abitative aggiuntive, per le sole aree pubbliche dei soggetti proponenti, proprietari di lotti liberi che incentivano le cessioni anticipate delle aree pubbliche corrispondenti a:  
 $\text{€} 597.246 \times 70\%$       **Euro +418.072** circa

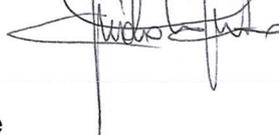
Pertanto, Considerata la differenza tra il totale delle risorse ( $2.900.261 + 418.072 =$  **Euro +3.318.333** circa) ed il totale dei costi relativi alle sole Opere di Urbanizzazione Primaria comprensive dell'incidenza dei relativi costi di esproprio ( $-3.430.060 + 328.440 =$  **Euro -3.101.620** circa), si avrà un **saldo (positivo) di Euro +216.713** circa.

Sotto il profilo del "bilancio" tra i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e le risorse a disposizione, ai sensi dell'art. 13 delle Linee Guida, si ritiene congruo il rapporto previsto tra il totale dei costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare e la superficie del Piano Esecutivo, corrispondente ad Euro/ha 246.844 circa, in quanto inferiore al parametro massimo assentibile di Euro/ha 400.000 circa, determinato relativamente ai costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare in questa tipologia di recupero urbanistico.

Il Funzionario Tecnico  
Geom. Marco Fattori



E.Q. Servizio Tecnico, U.O. Periferie  
Arch. Guido Palumbo



Il Direttore di Direzione  
Arch. Gianni Gianfrancesco

