

- 4 MAR 2021

N. PCI

6765

PROT. R.C. N...../2021

DELIBERA DEL COMMISSARIO AD ACTA n.4

L'anno 2021, il giorno 4, del mese di marzo, alle ore 17,00, in Roma, v. G.P. da Palestrina, il Prof. Avv. Francesco Cardarelli, delegato dal Rettore dell'Università di Roma Tre all'esecuzione dell'ordinanza del Tar Lazio, Roma, Sez. II bis, n. 13148 del 15 novembre 2019, nell'esercizio dei compiti delegati e con i poteri dell'Assemblea Capitolina

PREMESSO CHE

- con Decreto Prot. N.0113706 del 22 luglio 2020 il Rettore dell'Università di Roma Tre ha delegato il prof. avv. Francesco Cardarelli quale *Commissario ad acta* giusta ordinanza del Tar Lazio, Roma, Sez. II bis, n. 13148 del 15 novembre 2019;

- detto provvedimento giurisdizionale, in accoglimento della istanza del sig. [REDACTED] per la nomina di un *Commissario ad acta* a seguito della perdurante inerzia di Roma Capitale nell'esecuzione della sentenza n.5345/2018 del 14 maggio 2018, resa tra le medesime parti, che aveva ritenuto fondata la domanda di accertamento della illegittimità del silenzio dell'amministrazione in ordine alla istanza, presentata dallo stesso, per la ri-pianificazione dell'area di sua proprietà, in ragione dell'intervenuta decadenza dell'efficacia del Piano Particolareggiato n. 8 Fidene Villa Spada e per la declaratoria dell'obbligo dell'Amministrazione Comunale di concludere il procedimento con un provvedimento espresso, ha previsto che il *Commissario ad acta* dovrà pronunciarsi con un provvedimento espresso, assumendo ogni iniziativa necessaria al fine di definire il procedimento amministrativo di interesse del ricorrente, entro il termine di 180 giorni decorrente dalla notificazione dell'ordinanza del TAR Lazio ovvero dalla comunicazione di essa in via amministrativa, se precedente;

- con richiesta inviata in data 23 luglio 2020 a mezzo PEC, rispettivamente all'avv.to Giuseppe Ciaglia per il Sig. [REDACTED] e all'Avv. Nicola Sabato per Roma Capitale, è stata sollecitata dal Commissario ad acta l'acquisizione della documentazione versata in atti dalle parti nel corso del processo giurisdizionale esitato con l'ordinanza n.13148 del 15 novembre 2018, nonché nel precedente giudizio conclusosi con la sentenza 5345/2018 del 14 maggio 2018 resa dal medesimo Tar Lazio;

- con nota a mezzo PEC del 24 luglio 2020 l'Avv. Sabato, per Roma Capitale, ha trasmesso la documentazione riversata nel giudizio RG 372-2018, definitosi con Sentenza TAR Lazio n. 5345/2018 e, in aggiunta a detta documentazione, ha trasmesso la nota DPAU 16.10.2019 prot. 159508 che esplica le ragioni del mancato rispetto del termine di 120 giorni concesso dal TAR con Sentenza TAR Lazio n. 5345/2018 per porre rimedio all'inottemperanza;

- con nota a mezzo PEC del 27 luglio 2020 l'Avv. Sabato, per Roma Capitale, ha inoltrato la Proposta di deliberazione di Assemblea Capitolina sull'istanza del Sig. [REDACTED] in esecuzione della predetta sentenza del Tar Lazio, rappresentando che essa non è depositata in giudizio in quanto inviata il giorno successivo alla data di assunzione in decisione dell'istanza nomina del Commissario ad acta da parte del TAR;

- in data 27 luglio 2020, con nota trasmessa a mezzo PEC, l'Avv. Ciaglia, per il Sig. ██████ trasmetteva una Relazione riepilogativa della vicenda controversa nonché la documentazione versata in atti nel giudizio dinanzi al Tar Lazio Roma n. 5345/2018 ;

- in data 5 agosto 2020, presso il Comune di Roma, Direzione Rigenerazione Urbana, è avvenuto l'insediamento del Commissario ad acta nei poteri e facoltà derivanti dalla predetta ordinanza del Tar Lazio, e, contestualmente, da questi è stata presa visione del fascicolo di interesse, mediante interlocuzione a tale fine con l'Arch. Silvia Capurro, nella qualità di Direttore della Direzione Rigenerazione Urbanistica di Roma Capitale;

- Con nota a mezzo PEC del 26 agosto 2020, Roma Capitale ha trasmesso la documentazione inerente al procedimento di cui trattasi;

- tra i documenti acquisiti in sede istruttoria, si annovera la *“Proposta di deliberazione di Assemblea Capitolina”* e relativi allegati, recante ad oggetto *“Adozione di variante urbanistica puntuale ex art. 4 della L.R. 2.7.1987 n.36 della destinazione urbanistica dell'area sita in via Annibale Maria di Francia, località Villa Spada, interna al Piano Particolareggiato n. 8 Fidene Villa Spada, in adempimento della sentenza del Tar Lazio 5345/2018”*;

CONSIDERATO CHE

- con nota trasmessa a mezzo PEC in data 4 settembre 2020, è stata rivolta sollecitazione alle parti diretta alla produzione di memorie e/o osservazioni *“con riferimento alla predetta bozza di Deliberazione di Assemblea Capitolina”* nonché *“memorie e/o osservazioni in ordine alla procedura di approvazione della variante urbanistica di cui trattasi, argomentando circa l'applicabilità alla fattispecie oggetto dell'istanza proposta dal Sig. Aureli, dell'art. 1 bis della legge regionale del Lazio n.36/1987 ovvero dell'art. 4 della medesima legge regionale”*;

- con successiva nota del 28 settembre 2020, trasmessa a mezzo PEC in pari data, è stata rivolta sollecitazione alle parti diretta alla produzione di memorie e/o osservazioni *“... con precipuo riferimento alla necessità o meno, nel caso di specie, dell'attivazione della previa procedura di Verifica di assoggettabilità dell'intervento alla VAS”*;

PRESO ATTO

- Della determinazione n.G09362 del 5.8.2020, trasmessa dalla Regione Lazio a Roma Capitale con nota prot. U.0783768 dell'11.9.2020 e da Roma Capitale allo scrivente *Commissario ad acta* in data 16.9.2020 (nota prot. 99813), con la quale la Regione Lazio ha espresso **PARERE FAVOREVOLE**, con prescrizioni, ai sensi dell'art. 89 del d.p.r. 380/2001 e della D.r.t. n. 2649/1999 alla Variante Urbanistica puntuale ex art. 4 della L. r. n. 36/1987 dell'area sita in Roma Capitale – località Villa Spada, Via Annibale di Francia;

TENUTO CONTO

- della documentazione acquisita nel corso del procedimento;
- delle osservazioni del Sig. ██████i, trasmesse a mezzo PEC dall'Avv. Ciaglia, in data 12 settembre 2020;

- delle note di Roma Capitale dell'8 settembre 2020, del 16 settembre 2020 e del 25 settembre 2020, rispettivamente recanti
 - *“ADEMPIMENTI COMMISSARIO AD ACTA - PP ZONA O N. 8 FIDENE VILLA SPADA - RISCONTRO NOTA PROT. QI 95750 DEL 7.09.2020”*
 - *“TRASMISSIONE DETERMINAZIONE REGIONE LAZIO DI ESPRESSIONE DEL PARERE ART. 89 DEL DPR 380/2001 SULLA VARIANTE URBANISTICA PUNTUALE AREA SITA IN ROMA - LOCALITA' VILLA SPADA, VIA ANNIBALE DI FRANCIA”*
 - *“TRASMISSIONE NOTA SEGRETARIATO GENERALE PROT. QI 102544 DEL 23.09.2020 SULLA VARIANTE URBANISTICA PUNTUALE AREA SITA IN ROMA - LOCALITA' VILLA SPADA, VIA ANNIBALE DI FRANCIA”*
- delle osservazioni del Sig. ██████, trasmesse a mezzo PEC dall'Avv. Ciaglia, in data 28 settembre 2020;
- della nota prot. Prot. QI/2020/0108923, di Roma Capitale, Dip. PAU – Dir.rig. urb., del 5 ottobre 2020;
- delle osservazioni trasmesse a mezzo PEC dall'Avv. Ciaglia in data 19 ottobre 2020 in riscontro a quanto rilavato da Roma Capitale, Dip. PAU – Dir.rig. urb., con nota prot. Prot. QI/2020/0108923 del 5 ottobre 2020;

RILEVATO CHE

- Con la nota del 4.9.2020 recante *“Nomina Commissario ad acta – Richiesta di memoria e osservazioni”* è stato sollecitato il contraddittorio quanto all'applicabilità alla fattispecie oggetto dell'istanza proposta dal Sig. ██████ dell'art. 1 bis della legge regionale Lazio n.36/87 ovvero dell'art. 4 della medesima legge regionale. La questione deve essere sciolta - condividendo sul punto le argomentazioni delle parti (osservazioni dell'Avv. Ciaglia del 12.9.2020 nonché motivazione contenuta, per Roma Capitale, nella predetta Bozza di Proposta di delibera di Assemblea Capitolina)-, nel senso dell'applicabilità del procedimento previsto dall'art. 4 della legge n.36/87;
- Occorre al riguardo osservare che l'iter semplificato previsto dall'art. 1 bis comma 2 lett. m) della medesima legge regionale, è applicabile solo laddove il mutamento della destinazione d'uso *“non comporti diminuzione della dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico prevista dai piani...”*;
- Un simile presupposto non sussiste nel caso di specie, in quanto le modifiche puntuali al P.P. n. 8 Fidene Villa Spada, ai fini del riassetto delle aree di proprietà del Sig. ██████, comportano una riduzione della quota di parcheggio pubblico originariamente prevista: da ciò consegue la necessaria applicazione dell'iter ordinario di cui all'art. 4 della l.r. n.36/87;
- Si rileva, in ogni caso, che nelle more del procedimento, è intervenuto il Parere favorevole, con prescrizioni, della Regione Lazio (costituente l'aggravio procedurale contemplato dall'art. 4 rispetto alla modalità *“semplificata”* di cui all'art. 1 bis).
- Quanto alla questione afferente la necessità di avviare, in relazione alla variante urbanistica puntuale ex art. 4 della L.R. 2.7.1987 n.36 di cui trattasi, la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, non si ritiene

condivisibile quanto rappresentato nella nota prot. QI/104190 del 25.9.2020, con cui Roma Capitale ha trasmesso allo scrivente Commissario ad acta la nota del Segretario Generale prot. RC/24864 del 21.9.2020. Si legge in tale ultima nota che la scelta, di cui alla proposta di Deliberazione di Assemblea Capitolina, recante ad oggetto *“Adozione di variante urbanistica puntuale ex art. 4 della L.R. 2.7.1987 n.36 della destinazione urbanistica dell’area sita in via Annibale Maria di Francia, località Villa Spada, interna al Piano Particolareggiato n. 8 Fidene Villa Spada, in adempimento della sentenza del Tar Lazio 5345/2018”*, di esclusione della VAS ai sensi della lett. g) del punto 5 par. 1.3. della Deliberazione di Giunta Regionale n. 169/2010, si porrebbe in contrasto con le norme del Codice dell’Ambiente (art. 6 comma 3) e della Direttiva 2001/42/CE, che non contemplerebbero un simile esonero;

- A tale riguardo si deve osservare che, nel caso di specie, la non necessità di ricorrere alla previa verifica di assoggettabilità alla VAS discende dall’inclusione dell’intervento di cui trattasi nell’ambito di quelli di cui alla lett. g) del punto 5) del Paragrafo 1.3. della richiamata Deliberazione di Giunta Regionale 169/2010: quest’ultima detta disposizioni operative in merito alle procedure di VAS, stabilendo che *“Non sono soggetti a Valutazione Ambientale Strategica, in quanto, per dimensioni e tipologia si ritiene che possano non avere impatti significativi sull’ambiente e sul patrimonio culturale, le modifiche non sostanziali di Piani/Programmi motivatamente e formalmente attestati come tali dal Proponente e/o dall’Autorità procedente”* (cfr. lett. g) del punto 5) del Paragrafo 1.3.);
- Roma Capitale, quale “autorità procedente” (v. Comunicazione in merito alla non assoggettabilità alla procedura VAS- DGRL169 del 5/3/2010, Par. 1.3, punto 5, lett. g), nota prot. 56840 del 26/5/2020) ritenendo l’intervento di esigue dimensioni e di scarso impatto ambientale, ha trasmesso le relative considerazioni alla Regione Lazio (nella sua qualità di “autorità competente”): segnatamente, Roma Capitale ha argomentato nella predetta comunicazione che *“ravvisa la sussistenza dell’ipotesi di esclusione di cui alla lett. g) del punto 5 del Paragrafo 1.3 della Deliberazione di Giunta Regionale 169/2010, con la quale la Regione ha dettato disposizioni operative in merito allo svolgimento della suddetta procedura, a tutt’oggi operativa ai sensi della L.R. n.12 del 13/08/2011, laddove in particolare è specificato che “Non sono soggetti a VAS, in quanto, per dimensioni e tipologia, si ritiene che possano non avere impatti significativi sull’ambiente e sul patrimonio culturale, le modifiche non sostanziali di Piani e Programmi motivatamente e formalmente attestate come tali dal Proponente e/o dall’ Autorità’ Procedente”*;
- lo stesso Comune, a tal proposito ha attestato *“...come non significativo l’impatto sull’ambiente e sul patrimonio culturale da parte del provvedimento in parola, stante l’esigua dimensione dell’area da ripianificare (920 mq), la sua localizzazione, nonché l’assenza di previsione di progetti soggetti a valutazione di impatto ambientale”*;
- A fronte di tale comunicazione la Regione Lazio (nota 7 giugno 2020, avente ad oggetto *“E-2020_26. Comune di Roma Capitale. Proposta di deliberazione di Assemblea Capitolina avente ad oggetto: “Adozione*

variante urbanistica puntuale ex art. 4 della L.R. 2/7/1987, n.36 della destinazione urbanistica dell'area sita in via Annibale Maria Di Francia, località Villa Spada, interna al Pano Particolareggiato n.8 Fidene Villa Spada, in adempimento della sentenza del Tar Lazio 5345/2018". Comunicazione in merito alla non assoggettabilità alla procedura VAS-DGRL169 del 5/3/2010, Par. 1.3, punto 5, lett. g). Riscontro nota prot. 56840 del 26/5/2020) ha segnalato che "la D.G.R. n.169/2010, per le ipotesi di esclusione attestate dall'Autorità procedente, non prevede attività di verifica da parte dell'Autorità competente al di fuori delle ipotesi previste ai sensi degli artt.12 e 13 del D.Lgs. n.152/2006";

- Un simile iter procedurale, appare conforme alle vigenti disposizioni normative. A tale riguardo si osserva che la questione controversa, come prospettata nella richiamata nota del 21.9.2020 del Segretario generale, è se la Regione possa validamente individuare con una valutazione ex ante delle categorie di interventi che per caratteristiche e dimensioni, siano esclusi dalla previa valutazione di assoggettabilità a VAS. Dall'esame delle previsioni contenute nella Direttiva 2001/42/CE, si ricava che la VAS è necessaria, in presenza di Piani e Programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale o modifiche minori dei Piani di cui al par. 2 dell'art. 3 della normativa in commento, solo se gli Stati membri determinano che essi possono avere effetti significativi sull'ambiente, specificando che tale individuazione può avvenire "attraverso l'esame caso per caso o specificando i tipi di piano e di programmi" (art. 3 par. 3 e 5 della Direttiva 2001/42/CE). Le norme sovranazionali lasciano, pertanto, un certo margine di discrezionalità agli Stati membri (per come organizzati sotto il profilo del riparto di competenze legislative ed amministrative) in ordine alla individuazione di piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente e, per converso, di quelli che, invece, per caratteristiche e dimensioni, si ritiene non abbiano invece simile incidenza. Il legislatore nazionale, all'art. 6 del d.l.gs n. 152/2006 e ss. mm. e ii. (recante *Norme in materia ambientale*), disciplina nella Parte II le procedure per la Valutazione Ambientale Strategica, in recepimento della richiamata Direttiva. Con il d.l.gs. n.4/2008, è stato approvato il correttivo alla Parte II del d.l.gs n.152/2006, con cui si è provveduto a fornire l'individuazione delle competenze statali e regionali in materia di VAS e di VIA. L'art. 6 del d.l.gs n.152/2006 e ss. mm. e ii. individua i casi in cui la procedura di VAS è obbligatoria, contestualmente stabilendo al comma 3 che "per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producono effetti significativi sull'ambiente";
- Nel rispetto dei margini di discrezionalità lasciati aperti dalla Direttiva e dalla normativa statale di recepimento, la Regione Lazio, in qualità di "autorità competente", con la richiamata delibera di Giunta n.169/2010 e ss. mm. e ii. (che, ai sensi dell'art. 1 comma 147 della L. R. 12/2011 continua ad applicarsi fino alla data di entrata in vigore del Regolamento previsto dall'art. 1 comma 22 bis, della l.r. n.14/2008) ha individuato, tra gli altri, la tipologia di Piani e Programmi che devono ritenersi esclusi, per le loro

caratteristiche, dalla procedura di VAS (v. par.1.3. punti 4 e 5 della delibera di giunta regionale). Tra questi rientrano (lett. g) punto 5 par. 1.3.) anche *“le modifiche non sostanziali di Piani/programmi motivatamente e formalmente attestati come tali dal proponente”*;

- Nella specie Roma Capitale in qualità di Proponente/autorità procedente, ha ritenuto motivatamente che la variante urbanistica puntuale della destinazione urbanistica dell'area sita in Via Annibale Maria di Francia, località Villa Spada, per caratteristiche e dimensioni, non abbia significativi impatti ambientali, di tanto notiziando la Regione Lazio. Tale iter procedurale, per le ragioni sopra evidenziate è coerente al vigente quadro normativo. Non si ritiene pertanto di doversi discostare dalle valutazioni già compiute in sede di istruttoria, da Roma Capitale (cfr. nota prot. 57840 del 26 maggio 2020) e dalla Regione Lazio (nota 7 giugno 2020 prot. U.0498899.07-06-2020): ed infatti, è proprio il quadro normativo europeo di riferimento, e coerentemente ad esso quello nazionale, a fare salva la possibilità per gli Stati membri di individuare ex ante interventi che per le loro modeste dimensioni e per le loro caratteristiche debbano ritenersi esclusi dalla VAS.
- Quanto, invece, alla questione afferente all'utilizzo dello strumento del Permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del d.p.r. 380/2001, come recepito dall'articolo 1 ter della L. r. n.36/1987, ai fini della cessione delle aree da destinarsi ad interventi pubblici preliminarmente all'intervento edilizio privato, deve osservarsi quanto segue;
- L'adozione della variante urbanistica puntuale ex art. 4 della L.R. 2/7/1987,n.36 della destinazione urbanistica dell'area sita in via Annibale Maria Di Francia, località Villa Spada, in adempimento della sentenza del Tar Lazio 5345/2018, nel provvedere sull'istanza del Sig. ■■■■■, determina una ri-pianificazione puntuale della sola area oggetto della sentenza del Tar Lazio, volta ad assicurare la ri-espansione dello *ius edificandi*. Segnatamente, rinviando sul punto a quanto previsto nella parte dispositiva del presente atto, si determina un riazionamento delle particelle 1375 e 1376, nei termini così descritti:

particella 1376 di circa mq 500 complessivi:

- *per la parte della superficie antistante la Via Annibale Maria di Francia di circa mq 330 (65 mq di strada confermando l'allineamento previsto dal P.P. e 265 mq di parcheggio pubblico), si conferma la destinazione a "Sede viaria e parcheggi";*

- *per la parte della superficie di circa mq. 180 si procede alla modifica da "Sede viaria e parcheggi" a "Zona di nuova edificazione residenziale";*

particella 1375 di circa mq 420 complessivi:

- *per la superficie di circa mq. 420 si procede alla modifica da "Sede viaria e parcheggi" a "Zona di nuova edificazione residenziale"*

Una simile determinazione lascia impregiudicata la facoltà di ricorrere, a valle del presente procedimento, all'istituto di cui all'art. 28 bis del d.p.r. n. 380/2001 ovvero alla sottoscrizione di un atto d'obbligo per la cessione dell'area pubblica seguito poi dalla richiesta di permesso di costruire (ordinario); in tal senso è stato argomentato dalla stessa nota prot. 108923 del 5 ottobre 2020, Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica,

Direzione rigenerazione urbana, in cui si chiarisce che il Permesso di costruire convenzionato “*potrebbe costituire una modalità alternativa semplificata rispetto a quanto proposto nella propria memoria difensiva dall’Avv. Ciaglia*”), a seconda della realizzazione o meno ad opera del privato del parcheggio pubblico sull’area a destinazione pubblica sopra descritta. Ciò tenuto conto che, nel caso di specie, in base a quanto previsto dalle n.t.a. del P.P. n. 8 *Fidene Villa spada*, cui espressamente rinvia l’art. 62 comma 1 delle n.t.a. del vigente p.r.g., l’onere posto a carico del proprietario dell’area ai fini della sua edificabilità, è solo quello della cessione dell’area da destinare ai fini pubblici, con riconoscimento, a titolo compensativo, dell’indice di fabbricabilità pari a 0,80 mc/mq, e non anche la realizzazione di opere, nella specie un parcheggio; la realizzazione del parcheggio, resta quindi una eventualità (non un obbligo) ed in tal caso, l’art. 28 bis costituirebbe una modalità semplificata attraverso la quale pervenire ad un simile risultato, fermo restando che laddove si opti per la sola cessione dell’area, essa ben potrà avvenire mediante sottoscrizione di un atto d’obbligo, pagamento dei dovuti oneri di urbanizzazione e rilascio del permesso di costruire ordinario.

RILEVATO ANCORA CHE

- In data 16 novembre 2020 si trasmetteva a Roma Capitale alla c.a. della dott.ssa Lipiana il testo della deliberazione in sostituzione dei poteri dell’assemblea capitolina affinché gli Uffici provvedessero ai meri adempimenti formali necessari per assicurare la validità ed efficacia della deliberazione del Commissario ad acta;
- Con nota prot. RC31206 del 25 novembre 2020, il Segretariato generale di Roma Capitale invece di provvedere ai meri adempimenti formali richiesti, ha sollevato rilievi in ordine al contenuto della deliberazione, in particolare quanto alla non necessità di ricorrere alla previa verifica di assoggettabilità alla VAS dell’intervento di cui trattasi;
- Con nota di riscontro del 26 novembre 2020, lo scrivente Commissario ad acta, pur stigmatizzando una simile condotta, replicava alle deduzioni di cui alla nota prot. RC31206 del 25 novembre 2020, ribadendo la correttezza dell’iter procedimentale quanto alla non necessità, nella specie, di ricorrere alla previa verifica di assoggettabilità dell’intervento di cui si tratta alla VAS;

ALLA LUCE DELLE CONSIDERAZIONI CHE PRECEDONO

Il *Commissario ad acta*, in esecuzione dell’ordinanza del Tar Lazio, Roma, Sez. II bis, n. 13148 del 15 novembre 2019, sulla base dell’istruttoria compiuta, in accoglimento dell’istanza del Sig. ██████ per la ri-pianificazione dell’area di sua proprietà, in ragione dell’intervenuta decadenza dell’efficacia del Piano Particolareggiato n. 8 *Fidene Villa Spada*, adotta la presente

DELIBERAZIONE

avente ad oggetto “*Adozione variante urbanistica puntuale ex art. 4 della L.R. 2.7.1987, n.36 della destinazione urbanistica sita in via Annibale Maria di Francia, località Villa Spada, interna al Piano Particolareggiato n.8 Fidene Villa Spada, in adempimento della sentenza del Tar Lazio 5345/2018*”

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 22.02.2007 è stato approvato il Piano Particolareggiato del nucleo "O" "recupero urbanistico" n. 8 "Fidene-Villa Spada", ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 della Legge Regionale 2.07.1987, n. 36;
- il nuovo P.R.G. approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008, ha stabilito all'art. 62 commi 1 e 2 delle N.T.A. che per le aree interessate da Piani Attuativi o Programmi Urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del P.R.G. stesso, si applica la disciplina definita dai relativi Piani Attuativi o Programmi Urbanistici;
- il comma 8 del medesimo art. 62 stabilisce, altresì, che dopo la decadenza degli Strumenti Urbanistici Attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ri-pianificazione anche ai sensi dell'art. 17 della Legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22 delle N.T.A. del PRG vigente;
- nel perimetro del Piano Particolareggiato, individuato graficamente nell'elaborato 5 - Quadro di unione, zonizzazione su base catastale, allegato alla deliberazione di approvazione del P.P. stesso, rientra, fra le altre, l'area di proprietà privata, catastalmente distinta al Foglio 256, particelle 1375 e 1376, avente un'estensione superficiale complessiva di mq 920, area alla quale il P.P. attribuisce destinazione pubblica "sedi viarie e parcheggi";
- nello specifico, le Norme Tecniche Attuative del Piano Particolareggiato pur attribuendo all'area un'edificabilità con indice fondiario 0,8 mc/mq, ne precludono la realizzazione in situ, in forza della sua destinazione pubblica, disponendone la ri-localizzazione all'interno del perimetro del Piano medesimo, senza tuttavia riservare specifiche aree a dette ri-localizzazioni;
- a tutt'oggi, il proprietario dell'area non ha proceduto alla ri-localizzazione del diritto edificatorio, né il Comune si è attivato per la progettazione e realizzazione della prevista opera pubblica e, a far data dal 22.02.2017, il Piano Particolareggiato è decaduto;
- in data 19.04.2017 il proprietario dell'area ha presentato l'istanza di ri-pianificazione, volta ad ottenere il mutamento dell'attuale destinazione urbanistica dell'area nel senso di una ri-espansione dello *ius aedificandi* e, in mancanza di riscontro, ha adito il Tar Lazio contro il silenzio inadempimento da parte dell'Amministrazione;
- il TAR Lazio, Sezione Seconda bis, con Sentenza, n. 5345/2018, ha accolto il ricorso del privato, ordinando a Roma Capitale di concludere, entro 120 giorni dalla notifica della sentenza medesima, il procedimento con un provvedimento espresso, consentendo la piena edificabilità del terreno di proprietà del Sig. Aureli ovvero apponendovi nuovi limiti laddove ne ravvisi l'utilità collettiva.

Considerato che:

- in linea generale, i Piani Particolareggiati per il recupero urbanistico delle "ex zone O", quasi tutti decaduti, interessano porzioni di territorio della fascia esterna della Città, con un'estensione complessiva di circa 5.650 Ha, coincidenti con nuclei periferici formatisi spontaneamente, caratterizzati da un tessuto frammentato con edificazione di tipo estensivo, sorto in assenza di urbanizzazioni e che ha necessitato di una organizzazione complessiva "a posteriori", soprattutto in tema di mobilità locale e di localizzazione di servizi comuni;
- al fine quindi di dotare tali nuclei delle quantità di standard urbanistici previste dalle vigenti normative, i Piani Particolareggiati per il recupero urbanistico delle "ex zone O" hanno vincolato a destinazione pubblica lotti di ridotte dimensioni non ancora edificati, distribuiti nel continuum del tessuto edilizio, prevedendone l'attuazione attraverso strumenti di perequazione urbanistica (quale, come per il caso in esame, la cessione compensativa) che presuppongono l'iniziativa del privato proprietario e che hanno avuto attuazione spesso parziale e non coordinata, riguardo alla realizzazione di opere di urbanizzazione, fino alla decadenza dell'efficacia dei Piani Esecutivi;
- in considerazione di detta decadenza l'Amministrazione ha dato avvio ad un'attività ricognitiva dell'attuazione delle previsioni urbanistiche degli insediamenti ex abusivi e di aggiornamento delle esigenze espresse dalle comunità locali per attivare, in termini sistematici e sulla base di più aggiornati indirizzi da parte della competente Assemblea Capitolina, un'ampia manovra urbanistica dedicata alle periferie;
- il Piano Particolareggiato n. 8 Fidene Villa Spada rientra in questo progetto pianificatorio, non realizzabile, purtroppo, entro il limite temporale di 120 giorni fissato dal Tar Lazio per adempiere alla sentenza e, pertanto, alle condizioni date, in assenza di intervento diretto dell'Amministrazione capitolina ai fini della realizzazione del parcheggio pubblico programmata dal P.P., si rende necessario procedere alla ri-espansione dello *ius aedificandi* della proprietà prevedendo al contempo il riequilibrio in sito degli standard urbanistici, indotti dalle nuove previsioni edificatorie e residuali di P.P., nel rispetto delle dotazioni minime previste dalle vigenti normative e dei rapporti e parametri urbanistici del Piano Particolareggiato decaduto.

Considerato, altresì, che:

- l'area in questione ha una superficie inferiore ai 1500 mq, ed è circondata da lotti edificati, in particolare su due lati confina con lotti su cui lo Strumento Attuativo ha impresso la destinazione "zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziale semplice, non residenziale e miste", sul terzo lato con un'area destinata a "servizi pubblici generali" effettivamente realizzati (nello specifico, servizi religiosi - Parrocchia di Sant'Innocenzo I Papa e San Guido Vescovo), e sul quarto con la via Annibale Maria di Francia;
- al fine di adempiere alla Sentenza del Giudice alle condizioni sopra rappresentate, si procede al riassetto delle particelle 1375 e 1376:

particella 1376 di circa mq 500 complessivi:

- per la parte della superficie antistante la Via Annibale Maria di Francia di circa mq 330 (65 mq di strada confermando l'allineamento previsto dal P.P. e 265 mq di parcheggio pubblico), si conferma la destinazione a "Sede viaria e parcheggi";

- per la parte della superficie di circa mq. 180 si procede alla modifica da "Sede viaria e parcheggi" a "Zona di nuova edificazione residenziale";

particella 1375 di circa mq 420 complessivi:

- per la superficie di circa mq. 420 si procede alla modifica da "Sede viaria e parcheggi" a "Zona di nuova edificazione residenziale";

- tutto quanto sopra come meglio dettagliato nella Relazione Tecnica nonché negli elaborati grafici allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
- nel rispetto dei parametri del P.P. decaduto, si attribuisce alla "Zona di nuova edificazione residenziale" ed alla "Sede viaria e parcheggi" Indice Fondiario pari a 0,80 mc/mq, precisando che nel caso delle aree destinate a viabilità e parcheggi, trattasi di indice compensativo della cessione ai fini pubblici dell'area, edificabilità da utilizzarsi nella contigua "Zona di nuova edificazione residenziale";
- ai fini della cessione delle aree da destinarsi ad interventi pubblici preliminarmente all'intervento edilizio privato, potrà procedersi mediante Permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.p.r. n.380/2001, come recepito dall'art. 1 ter della L.R. 36/1987 qualora il privato intenda beneficiare del regime di scomputo degli oneri di urbanizzazione mediante la stipula dell'atto convenzionale che contestualmente gli riconosca il titolo per la trasformazione di parte dell'area pubblica distinta al NCT al foglio 256 p.lla 1376 in parcheggio pubblico, ovvero, in alternativa, mediante sottoscrizione di un atto d'obbligo per la sola cessione dell'area predetta, seguito dalla richiesta di un ordinario permesso di costruire ;
- la variante sopra descritta è soggetta alla procedura di approvazione di cui all'art. 4 della L.R. 36/1987, poiché, pur garantendo il rispetto della dotazione minima di standard urbanistici, comporta tuttavia una diminuzione della prevista dotazione di aree pubbliche;
- la Regione Lazio con determinazione n.G09362 del 5.8.2020 ha espresso PARERE FAVOREVOLE, con prescrizioni, ai sensi dell'art. 89 del d.p.r. 380/2001 e della D.r.t. n. 2649/1999 alla Variante Urbanistica puntuale ex art. 4 della L. r. n. 36/1987 dell'area sita in Roma Capitale – località Villa Spada, Via Annibale di Francia;
- stante l'esigua dimensione dell'area da ripianificare e lo scarso impatto sull'ambiente che determina la variante oggetto del presente atto, si ritiene di non attivare la procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi della Del. Reg. 169 del 5.3.2010, par. 1.3., punto 5 lett. g);

per tutto quanto sopra premesso:

*Il Commissario ad acta
con i poteri dell'Assemblea Capitolina*

delibera

1. di adottare, ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 36/1987, la variante urbanistica al PRG vigente composta da seguenti elaborati e di stabilire che la stessa sarà sottoposta alla pubblicazione ed alla formulazione delle osservazioni da parte dei soggetti interessati, secondo quanto previsto dalla legislazione in materia urbanistica, ed alla successiva determinazione da parte della Regione Lazio:

- Relazione tecnica illustrativa
- Tav. 01 Individuazione dell'area oggetto di variante - Quadro di unione su base catastale scala 1:2.000;
- Tav. 02. Variante urbanistica puntuale dell'area sita in via Annibale Maria Di Francia, località Villa Spada - Base catastale scala 1: 1.000

2. di determinare, per le particelle immobiliari catastalmente distinte al Foglio 256, particelle 1375 e 1376 oggetto della presente variante, rispettivamente le seguenti destinazioni urbanistiche:

particella 1376 di circa mq 500 complessivi:

- per la parte della superficie antistante la Via Annibale Maria di Francia di circa mq 330 (65 mq di strada confermando l'allineamento previsto dal P.P. e 265 mq di parcheggio pubblico), si conferma la destinazione a "Sede viaria e parcheggi";

- per la parte della superficie di circa mq. 180 si procede alla modifica da "Sede viaria e parcheggi" a "Zona di nuova edificazione residenziale";

particella 1375 di circa mq 420 complessivi:

- per la superficie di circa mq. 420 si procede alla modifica da "Sede viaria e parcheggi" a "Zona di nuova edificazione residenziale";

tutto quanto sopra come meglio dettagliato nella Relazione Tecnica nonché negli elaborati grafici allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

3. di confermare per entrambe le zone l'Indice Fondiario pari a 0,80 mc/mq definito dal Piano Particolareggiato del nucleo "O" "recupero urbanistico" n. 8 "Fidene-Villa Spada", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 22.02.2007, precisando che nel caso delle aree destinate a viabilità e parcheggi, trattasi di indice compensativo della cessione ai fini pubblici dell'area, edificabilità da utilizzarsi nella contigua "Zona di nuova edificazione residenziale";

4. di stabilire infine che, conseguentemente dette zone vengono incluse in un sub-comparto da attuarsi tramite Permesso di Costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis del DPR 380/2001, come recepito dall'articolo 1 ter della L.R. 36/1987, ai fini della cessione delle aree da destinarsi ad interventi pubblici preliminarmente all'intervento edilizio privato, ferma la possibilità, su istanza del privato, di sottoscrivere un atto d'obbligo per la sola cessione dell'area predetta, seguito dalla richiesta di un ordinario permesso di costruire;

5. di disporre il rispetto delle prescrizioni della Regione Lazio di cui alla determinazione n.G09362 del 5.8.2020 recante PARERE FAVOREVOLE, ai sensi dell'art. 89 del d.p.r. 380/2001 e della D.r.t. n. 2649/1999 alla Variante Urbanistica puntuale ex art. 4 della L. r. n. 36/1987 dell'area sita in Roma Capitale – località Villa Spada, Via Annibale di Francia, qui allegato per costituire parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

6. di disporre che la presente deliberazione, sia pubblicata, ai sensi dell'art. 124 del TUEL, nei termini di legge, presso l'Albo pretorio del Comune;

7. di disporre che la presente deliberazione, ai sensi del comma 3 dell'art. 134 del TUEL, è esecutiva decorsi dieci giorni dalla predetta pubblicazione.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Commissario ad acta

Prof. Avv. Francesco Cardarelli

Firmato digitalmente da: CARDARELLI FRANCESCO
Ruolo: 4.6 Avvocato
Organizzazione: ORDINE AVVOCATI ROMA
Data: 04/03/2021 17:46:45

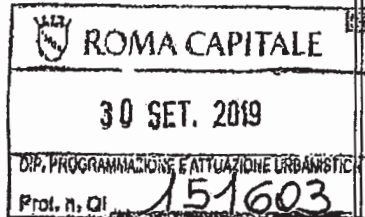
ROMA



Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione
e Attuazione Urbanistica

Mun.
III

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL NUCLEO DI
ZONA "O" DI PRG PREVIGENTE
N. 8 VILLA SPADA - FIDENE



ROMA 

Assessorato all'Urbanistica: On. Luca Montuori

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direttore: Arch. Cinzia Esposito

Coordinamento tecnico - amministrativo

Direttore Direzione Rigenerazione Urbana: Arch. Silvia Caputo

Funz. Genm. Marco Fattori

Funz. Geom. Cosma Damiano Vecchio

Funz. Sist. Graf. Infr. Terr. Bruno De Lorenzo

Arch. Rita Napolitano

Geom. Isabella Castellano

Inser. Sist. Graf. Infr. Terr. Fabio De Minicis

Geom. Mauro Ciotti

Pezz. Amm. Sonia Franzelli

Lt. Antonella Izzi

RISORSE

PER ROMA

Presidente: Dott. Giuseppe Corasoli
Amministratore Delegato: Ing. Giuseppe Noviddu

Dirigente Responsabile Area Territorio: Arch. Massimo Mengoni

Unità Pianificazione e Progettazione Urbana
Responsabile di progetto per la Pianificazione Generale e Attuativa:
Arch. Marco Tamburini

Arch. Maria Giovanna Rippepi
Arch. Fabrizio Verde

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

ottobre 2019

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

A seguito della Sentenza del TAR del Lazio 5345/2018 sul ricorso numero 372 del 2018, con la quale si "ordina a Roma Capitale di concludere entro 120 giorni il procedimento con un provvedimento espresso" in relazione alla ripianificazione di un'area di proprietà privata di 920 mq sita in via Annibale Maria Di Francia snc (Municipio 3), distinta al NCEU al foglio 256 part. 1376 e 1375 e destinata secondo le previsioni del P.P. della zona O/08 Villa Spada – Fidene a "Sedi viarie e parcheggi", si propone di intervenire tramite variante allo strumento attuativo, ancorché decaduto, secondo la procedura di cui all'art. 4 della legge regionale 36/87 e s.m.i., in quanto la stessa variante prevede una "diminuzione nella dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico prevista dai piani" e dunque non rientra tra le procedure semplificate di cui agli artt. 1 e 1bis della citata legge.

In particolare il provvedimento prevede la modifica della destinazione urbanistica di una parte dell'area in oggetto da "Sedi viarie e Parcheggi" a "Zona di nuova edificazione residenziale" di cui agli artt. 5 e 11 delle NTA del P.P.

L'area in oggetto è localizzata nel settore nord della città, nella Borgata Villa Spada, un insediamento di origine spontanea che si è sviluppato nella fascia di territorio ondulato compreso tra il sedime delle due linee ferroviarie per Firenze (AV e linea lenta) che ne definiscono il margine orientale e occidentale. La zona è accessibile dalla viabilità che collega via Salaria (svincolo Fidene) e il quartiere di Fidene – Colle Salario ed è caratterizzata da un'edilizia a densità medio-bassa.

Nello specifico l'area oggetto di variante risulta attualmente libera e circondata da lotti privati edificati ed è accessibile sul lato ovest dalla viabilità locale di via Annibale M. Di Francia, mentre sul lato est, opposto alla strada di accesso, confina con il complesso parrocchiale di S. Innocenzo I Papa, realizzato in occasione dei programmi giubilari del 2000.

Su una superficie totale di 920 mq dell'area oggetto di variante, si ritiene necessario confermare la destinazione pubblica originaria per le parti che consentono di mantenere in equilibrio il P.P. rispetto alla dotazione complessiva di standard urbanistici, in particolare per quanto riguarda la dotazione di parcheggi pubblici e che, analogamente, mantengono invariata la sezione stradale programmata dal P.P..

In questa logica, nel disegno di variante si è proceduto al riassetto delle particelle oggetto della Sentenza:

particella 1376 di circa mq 500 complessivi:

- per la parte della superficie antistante la Via Annibale Maria di Francia di circa mq.332 (65 mq di strada confermando l'allineamento previsto dal P.P. e 267 mq di parcheggio pubblico), si è confermata la destinazione a "Sede viaria e parcheggi";
- per la parte della superficie di circa mq 168 si è proceduto alla modifica da "Sede viaria e parcheggi" a "Zona di nuova edificazione residenziale";

particella 1375 di circa mq 420 complessivi:

- per la superficie di circa mq 420 si è proceduto alla modifica da "Sede viaria e parcheggi" a "Zona di nuova edificazione residenziale"

Dimensionamento

Per quanto riguarda il dimensionamento, nel rispetto dei parametri del P.P. decaduto definiti negli art. 11 (*norme per l'edificazione e destinazioni d'uso nelle zone di nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista*) e art. 12 (*cessione delle aree pubbliche*) delle NTA allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 34/2007 di approvazione del Piano, si conferma l'attribuzione alla "Zona di nuova edificazione residenziale" ed alla "Sede viaria e parcheggi" di un Indice di fabbricabilità pari a 0,80 mc/mq, precisando che nel caso delle aree destinate a viabilità e parcheggi, trattasi di indice compensativo della cessione ai fini pubblici dell'area, edificabilità da utilizzarsi nella contigua "Zona di nuova edificazione residenziale".

In particolare, alla totalità di aree pubbliche previste dal P.P. pari a 108.617 mq (di cui 82.362 mq per soddisfare lo standard residenziale, 2.200 mq per lo standard non residenziale e 24.055 destinato a strade e arredo viario), sono state sottratte le quantità relative alla quota parte di parcheggio pubblico, pari a 588 mq., da destinare a Zona di nuova edificazione residenziale con la presente variante.

Tale variazione non determina ulteriori abitanti in quanto già previsti nel PPO approvato nell'anno 2007, secondo quanto indicato nel già detto art. 12 delle NTA allegata allo stesso, pertanto la popolazione ad esito, come evidenziato nella Tabella 1, risulta essere confermata di 4.543 abitanti.

Tabella 1 - Determinazione della Capacità insediativa

AREE FONDIARIE ZONA DI	SUPERFICIE mq	VOLUME		i.f. mc/mq	Superficie Utile Lorda residenziale mq	ABITANTI 80 mc/ab n.
		residenziale mc	non residenziale mc			
CONSERVAZIONE	116.800	355.219	52.814	3,49	111.006	4.440
COMPLETAMENTO	10.043	6.026	2.009	0,80	1.883	75
NUOVA EDIFICAZIONE	3.747	2.248	749	0,80	703	28
NUOVA EDIFICAZIONE (AREA DI VARIANTE)	588	(*)				(*)
COMMERCIALE E ARTIGIANALE	5.323	0	4.258			
TOTALE	136.501	363.493	59.830		113.592	4.543

(*): Volumetria e abitanti già calcolati ai sensi dell'art. 12 delle NTA del PPO approvato allegata alla Del. C.C. n.34/2007

Verifica degli standard urbanistici

Anche per quanto riguarda il calcolo del fabbisogno di aree pubbliche per standard urbanistici, si è mantenuto quanto stabilito dal Piano Particolareggiato, che si riferisce al parametro di 18 mq/ab previsto dal DM 1444/68.

Sulla base di una popolazione ad esito pari a 4.543 abitanti, il fabbisogno complessivo di standard residenziali risulta pari a 81.774 mq.

La dotazione di aree pubbliche di standard residenziali previste dalla variante risulta pari a 81.774 mq, valore che soddisfa il fabbisogno totale previsto dalla legge come evidenziato in Tabella 2. Si conferma la quota relativa alle destinazioni non residenziali, che non subiscono variazioni ad esito della variante, pari a 2.200 mq.

Tabella 2 - Verifica standard urbanistici

AREE PUBBLICHE	FABBISOGNO	STANDARD	PREVISIONI P.P.	DOTAZIONE VARIANTE	
	mq	mq/ab	mq	mq	mq/ab
VERDE PUBBLICO	40.887	9,00	56.327	56.327	12,40
SERVIZI PUBBLICI	29.529	6,50	10.485	10.485	2,31
PARCHEGGI PUBBLICI RES	11.358	2,50	15.550	14.962	3,29
SOMMANO	81.774	18,00	82.362	81.774	18,00

PARCHEGGI PUBBLICI NR	2.200	2.200
-----------------------	-------	-------

TOTALE	84.562	83.974
--------	--------	--------

Verifica assoggettabilità a VAS

Per quanto riguarda la Valutazione Ambientale Strategica, il Dlgs 152/2006 e s.m.i., all'art. 6 comma 3, dispone che "per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12. 3-bis." [...].

La variante in oggetto, che ha per oggetto effettivamente una piccola area a livello locale (920 mq) e la cui esecuzione non presenta particolari impatti sull'ambiente, risulta riconducibile anche alla fattispecie contemplata dal paragrafo 3 dell'art. 3 della Direttiva 2001/42/CE e pertanto si ritiene sussistano le condizioni per l'esclusione dalla procedura di VAS da parte dell'Autorità competente (Regione Lazio).

Il Funzionario
Marco Fattori



Il Direttore
Direzione Rigenerazione Urbana
Silvia Capurro



ROMA

Mun. III **PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL NUCLEO DI ZONA "C" DI PRG PRECEDENTE N. 8 VILLA SPADA - FIDENE**

ROMA
 Assessorato Urbanistico e Territoriale
 Direzione Provinciale Urbanistica e Territoriale
 Ufficio Provinciale Urbanistico e Territoriale
 Ufficio Provinciale Urbanistico e Territoriale

RISORSE
 Direzione Provinciale Urbanistica e Territoriale
 Ufficio Provinciale Urbanistico e Territoriale
 Ufficio Provinciale Urbanistico e Territoriale

Tav. 01 **INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTI QUADRO DI UNIONE SU BASE CATASTALE**
 scala 1:2.000 studio 2019 08 TAV.01 3/23 mod

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL NUCLEO N.8 - VILLA SPADA - FIDENE
 Planimetria catastale foglio 134, allegati 140 e 148; foglio 256, allegato 114.

LEGENDA

- Permessi di Ristrutturazione con D.Lgs. n. 47/1999
- Permessi di Piano Particolareggiato
- Permessi della mansueto-campagna di nuova prima permette di controllo conservativo

DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE

- Aree di conservazione del valore e delle spazialità (area inalterabile, superficie non modificabile e area)
- Aree di nuova edificazione residenziale
- Aree di nuova edificazione residenziale
- Aree di nuova edificazione rurale
- Aree di completamento residenziale e non residenziale
- Aree suolo pubblico
- Suolo pubblico generati
- Suolo verde e parcheggio

ATTREZZATURE

- Strada
- Movimento circolare
- Parea pubblica attrezzata
- Parea Blue
- Semaforo

P.P. n. 87 VILLA SPADA PRIMO

DESCRIZIONE DEL TIPO DI INTERVENTO		VALORI		VALORI MASSIMI	
TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	AREA (mq)	VOLUME (mc)	ALTEZZA (m)	INDICAZIONE
OPERE STRUTTURATIVE	OPERE STRUTTURATIVE	18.000	200.000	12,00	11,00
	OPERE STRUTTURATIVE	20.000	250.000	12,50	11,50
	OPERE STRUTTURATIVE	25.000	300.000	12,50	11,50
	OPERE STRUTTURATIVE	30.000	350.000	12,50	11,50
OPERE STRUTTURATIVE	OPERE STRUTTURATIVE	10.000	100.000	10,00	9,00
	OPERE STRUTTURATIVE	15.000	150.000	10,00	9,00
OPERE STRUTTURATIVE	OPERE STRUTTURATIVE	20.000	200.000	10,00	9,00
	OPERE STRUTTURATIVE	25.000	250.000	10,00	9,00

OPERE STRUTTURATIVE


TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	VALORE (mq)	VALORE (mc)	VALORE (m)
OPERE STRUTTURATIVE	OPERE STRUTTURATIVE	18.000	200.000	12,00
OPERE STRUTTURATIVE	OPERE STRUTTURATIVE	20.000	250.000	12,50
OPERE STRUTTURATIVE	OPERE STRUTTURATIVE	25.000	300.000	12,50
OPERE STRUTTURATIVE	OPERE STRUTTURATIVE	30.000	350.000	12,50



ROMA

MUN. III

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL NUCLEO DI ZONA "C" DI PRO. PREVIORANTE N. 8 VILLA SPADA - FEDERE



RISORSE
Servizi: 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

TA.V. 02
VARIANTE URBANISTICA PUNTUALE DELL'AREA SITA IN VIA ANNIBALE MARIA DI FRANCA, LOCALITÀ VILLA SPADA BARRI CATASTALI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL NUCLEO N. 8 - VILLA SPADA - FEDERE
Pianificazione catastale: foglio 256, allegato 416.

LEGENDA

- Formazione del Nucleo operata con D.M. n. 4271/73
- Formazione del Piano Particolareggiato
- Perimetri delle aree residenziali-complexi di abitazione, con eventuali conversioni

DESTINAZIONE USI DELLE AREE

- Zona di conservazione del valore e delle spazialità (area storica di pregio, non sostituibile e non edificabile)
- Zona di nuova edificazione residenziale
- Zona di nuova edificazione turistica
- Zona di nuova edificazione mista
- Zona di completamento residenziale e non residenziale
- Zona verde pubblica
- Spazi pubblici generali
- Spazi verde e parcheggio

ATTREZZATURE

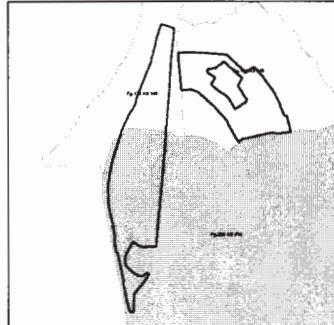
- Museo
- Monumenti e statue
- Parco pubblico di interesse
- Parco libero
- Spazi religiosi

PRODOTTO PERIODE AL P.A. N. 8 VILLA SPADA FEDERE

DESCRIZIONE DEL VIZIO	2018
REDAZIONE PROSPETTIVE	180,00
TOTALE	180,00

DETT. FOGGIARE	VALORE	IM. S.P.	IMP. P.A.	IMP. A.P.
DETT. FOGGIARE	180,00	180,00	180,00	180,00
TOTALE	180,00	180,00	180,00	180,00

DETT. FOGGIARE	VALORE	IM. S.P.	IMP. P.A.	IMP. A.P.
DETT. FOGGIARE	180,00	180,00	180,00	180,00
TOTALE	180,00	180,00	180,00	180,00

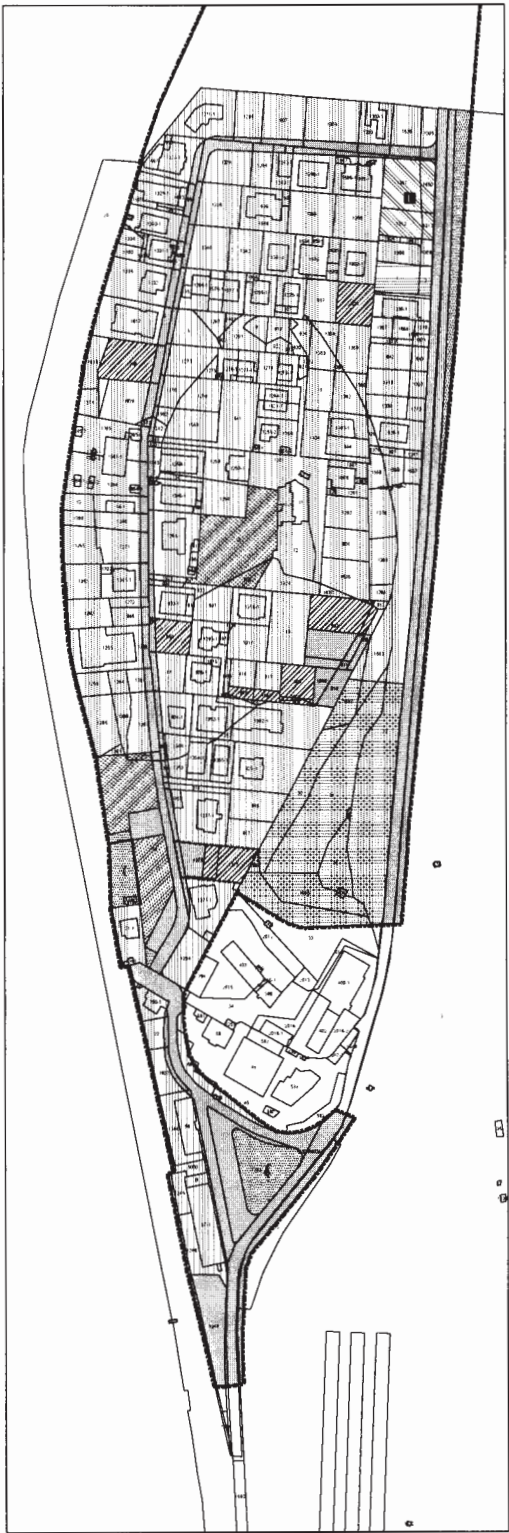
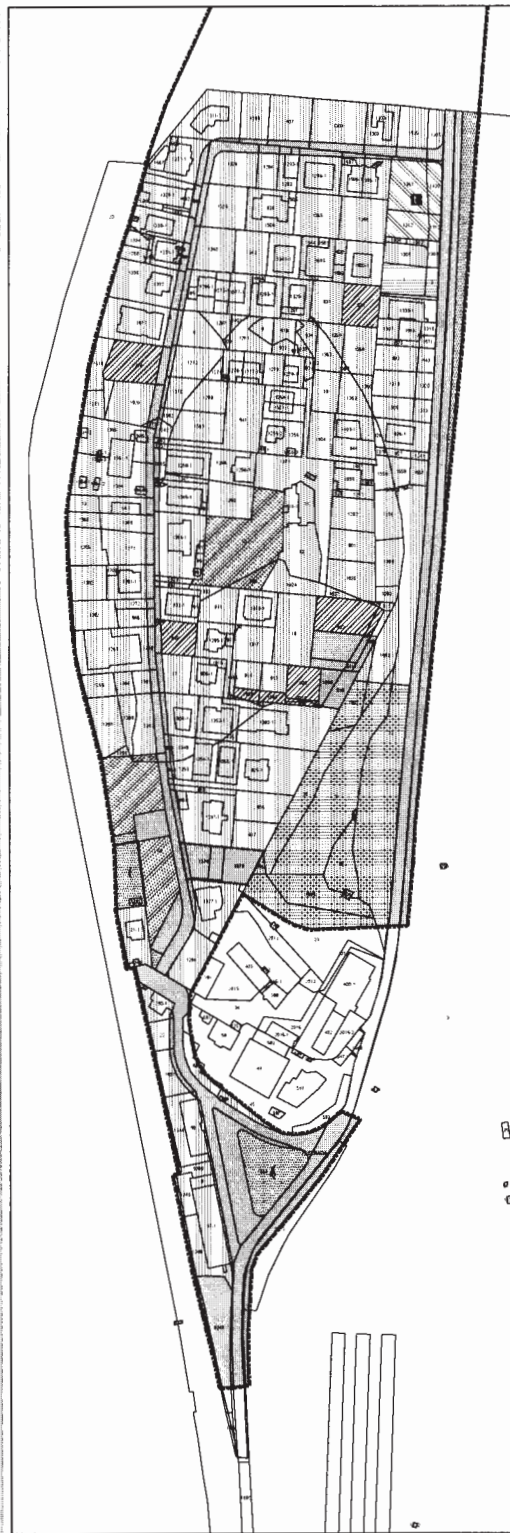


DESTINAZIONE ATTUALE DEL BR

- Spazi verde e parcheggio

VARIANTE AL BR

- Zona di nuova edificazione residenziale
- Spazi verde e parcheggio





Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo
Area Tutela del Territorio – Servizio Geologico e Sismico Regionale

Prot. n. GR/42/13/ _____

Roma _____

Fasc. 10032 A13

Roma Capitale
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Rigenerazione Urbana
PEC: protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

Regione Lazio
Direzione Regionale Politiche Abitative e
Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica
PEC: territorio@regione.lazio.legalmail.it

Oggetto: Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 per la Variante Urbanistica puntuale ex art. 4 L.R. n. 36/1987 dell'area sita in Roma Capitale, Municipio Roma III – località Villa Spada, via Annibale Maria di Francia. Fasc. 10032 A13. Trasmissione Determinazione.

Si trasmette in allegato la Determinazione n. G09362 del 05/08/2020 per il parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 per la Variante Urbanistica puntuale ex art. 4 L.R. n. 36/1987 dell'area sita in Roma Capitale, Municipio Roma III – località Villa Spada, via Annibale Maria di Francia. Fasc. 10032 A13

Il Responsabile del Procedimento
Geol. Fulvio Colasanto

Fulvio Colasanto



Il Dirigente dell'Area
Arch. Maria Cristina Vecchi

FC/art 13/Roma Villa Spada 10032 lett_trasm.odt/40920=

REGIONE LAZIO**Direzione:** LAVORI PUBBLICI, STAZIONE UNICA APPALTI, RISORSE IDRICHE E DIFESA DEL SUOLO**Area:** TUTELA DEL TERRITORIO**DETERMINAZIONE (con firma digitale)**

N. G09362 del 05/08/2020

Proposta n. 12198 del 04/08/2020

Oggetto:

Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 per la Variante Urbanistica puntuale ex art. 4 L.R. n. 36/1987 dell'area sita in Roma Capitale, Municipio Roma III ? località Villa Spada, via Annibale Maria di Francia. Fasc. 10032 A13.

Proponente:

Estensore	COLASANTO FULVIO	_____ <i>firma elettronica</i> _____
Responsabile del procedimento	COLASANTO FULVIO	_____ <i>firma elettronica</i> _____
Responsabile dell' Area	M.C. VECCHI	_____ <i>firma digitale</i> _____
Direttore Regionale	W. D'ERCOLE	_____ <i>firma digitale</i> _____

Firma di Concerto

Oggetto: Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 per la Variante Urbanistica puntuale ex art. 4 L.R. n. 36/1987 dell'area sita in Roma Capitale, Municipio Roma III – località Villa Spada, via Annibale Maria di Francia. Fasc. 10032 A13.

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE LAVORI PUBBLICI, STAZIONE UNICA APPALTI, RISORSE IDRICHE E DIFESA DEL SUOLO

Su proposta del Dirigente dell'Area "Tutela del Territorio"

- VISTA la Legge Regionale del 18 febbraio 2002 n. 6, concernente "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza e al personale regionale" e successive modifiche e integrazioni;
- VISTO il regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modifiche e integrazioni;
- VISTA la Deliberazione di Giunta Regionale n. 269 del 5 giugno 2018 con la quale è stato conferito all'Ing. Wanda D'Ercole l'incarico di Direttore della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo;
- VISTO l'Atto di Organizzazione n. G08580 del 6 luglio 2018 con il quale è stato conferito l'incarico di Dirigente dell'Area "Tutela del Territorio" all'Arch. Maria Cristina Vecchi;
- VISTO l'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- VISTA la D.G.R.L. 2649/1999 "Linee guida e documentazione per l'indagine geologica e vegetazionale estensione dell'applicabilità della legge n. 64 del 02/02/1974";
- VISTA la D.G.R.L. n. 655 del 08.05/2001 "Modifica della Deliberazione della Giunta Regionale n. 2649 del 18 maggio 1999. Linee guida e documentazione per l'indagine geologica e vegetazionale. Estensione dell'applicabilità della legge 2 febbraio 1974, n. 2";
- VISTE la D.G.R.L. n. 387 del 22/05/2009 e la D.G.R.L. n. 835 del 03/11/2009, con le quali è stata adottata la "Nuova classificazione sismica del territorio della Regione Lazio, in applicazione all'OPCM 3519/06 e alla DGR 766/2003";
- VISTA la DGR n. 545 del 26 novembre 2010, riguardante le "Linee guida per l'utilizzo degli indirizzi e dei criteri generali per studi di Microzonazione Sismica nel territorio della Regione Lazio di cui alla DGR Lazio n. 387 del 22 maggio 2009. Modifica della DGR n. 2649/1999";
- VISTA la D.G.R. n. 490 del 21 ottobre 2011, riguardante la "Approvazione degli Abachi Regionali per gli studi di Livello 2 di Microzonazione Sismica ai sensi della DGR Lazio n. 545 del 26/11/2010 e procedure di applicazione nell'ambito del rilascio del parere ai sensi dell'art. 89 del DPR del 6/06/2001 n. 380. Modifica alla DGR Lazio n. 545/2010";
- VISTA la D.G.R. n. 117 del 24/03/2020 "Linee guida sull'invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali" – D. Lgs. 49/2010 "Attuazione della Direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione delle alluvioni";
- VISTA la DGR n. 155 del 07/04/2020 "Revoca della deliberazione di Giunta regionale 21 ottobre 2011, n. 490 - Approvazione degli Abachi Regionali per gli studi di Livello 2 di Microzonazione Sismica e delle procedure di applicazione nell'ambito dell'espressione del parere ai sensi dell'art. 89 del DPR del 6 giugno 2001 n. 380";
- VISTA la nota prot. n. 48892 del 27/04/2020 con la quale Roma Capitale ha inoltrato la documentazione tecnica relativa all'istanza;
- TENUTO CONTO della documentazione tecnico d'interesse, che comprende:
1. Nota di sintesi a firma del Direttore Silvia Capurro.
 2. Proposta di Delibera Capitolina.
 3. Relazione tecnica illustrativa.
 4. Tav. 01 – Individuazione area oggetto di Variante.

5. Tav. 02 – Area in Variante.
6. Elaborati a firma del geol. Claudio Succhiarelli:
7. Relazione Geologica.
8. Elab. 1 – Localizzazione.
9. Elab. 2 – Carta geologica.
10. Elab. 3 – Carta geomorfologica.
11. Elab. 4 – Carta idrogeologica.
12. Elab. 5 - Pericolosità e vulnerabilità.
13. Elab. 6 – Idoneità territoriale.

CONSIDERATO che l'insieme degli elaborati progettuali presentati redatti in ottemperanza della D.G.R. 2649/1999 e della DGR 655/2001 forniscono gli elementi utili a esprimere il parere di specifica competenza;

TENUTO CONTO che il Municipio Roman III dove ricade l'intervento è attualmente classificato in Zona Sismica 3A ai sensi della D.G.R. 387/2009 e della D.G.R. 835/2009;

VERIFICATO che l'area d'intervento non ricade in aree di rischio di pericolosità del P.A.I. dell'Autorità di Bacino competente per territorio;

RITENUTO CHE in conformità a quanto sopraesposto non sussistono motivi ostativi ai fini della fattibilità dell'intervento nei riguardi dell'assetto geomorfologico,

DETERMINA

di esprimere **PARERE FAVOREVOLE** ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/1999 alla Variante Urbanistica puntuale ex art. 4 L.R. n. 36/1987 dell'area sita in Roma Capitale, Municipio Roma III – località Villa Spada, via Annibale Maria di Francia, con il rispetto delle seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante delle norme d'attuazione dello Strumento Urbanistico:

1. Dovranno essere rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate negli elaborati geologici redatti dal geol. Claudio Succhiarelli.
2. Le nuove aree occupate dal Piano dovranno essere realizzate a invarianza idraulica in ottemperanza della D.G.R. n. 117 del 24/03/2020.
3. Il piano di posa delle fondazioni dovrà essere su litologie con caratteristiche geomeccaniche e sismiche omogenee, in ottemperanza della Circ. 769/1982.
4. Considerate le litologie presenti, dovranno essere realizzate idonee linee di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque meteoriche verso la rete idrica esistente e verso punti di minimo morfologico.
5. Il materiale di risulta dagli scavi non utilizzabile in loco, dovrà esser smaltito in ottemperanza della normativa vigente.
6. Le scarpate che si realizzeranno nel corso dei lavori dovranno essere opportunamente armate e drenate, con alzate compatibili con le caratteristiche geomeccaniche dei terreni interessati.
7. Dovranno essere rispettate tutte le norme statali e regionali per le costruzioni in zona sismica.
8. Qualora si eseguano perforazioni oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile dal sito internet www.isprambiente.it, a trasmettere all'I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d'Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata e Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagini (Mod. 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge.

Contro il presente provvedimento è esperibile ricorso giurisdizionale al TAR entro sessanta giorni dalla notifica o, in alternativa, entro centoventi giorni ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.

**Il Direttore Regionale
Ing. Wanda D'Ercole**

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal'8 marzo 2021 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 22 marzo 2021.

Li, 8 marzo 2021

SEGRETIARIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina
IL DIRETTORE
F.to: P. Ciutti

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 18 marzo 2021.

Li, 18 marzo 2021

SEGRETIARIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina
IL DIRETTORE
F.to: P. Ciutti