

✠ S. P. Q. R.
COMUNE DI ROMA

Deliberazione n. 166

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Anno 2002

VERBALE N. 76

Seduta Pubblica del 5 novembre 2002

Presidenza : MANNINO - CIRINNA'

L'anno duemiladue, il giorno di martedì cinque del mese di novembre, alle ore 16,05, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, indetta in seconda convocazione per i soli oggetti già iscritti all'ordine dei lavori della seduta del quattro novembre 2002, sciolta per mancanza del numero legale e per i quali non si è fatto luogo a deliberazioni.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale dott. Massimo SCIORILLI.

Assume la presidenza dell'Assemblea il Presidente del Consiglio Comunale Giuseppe MANNINO, il quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 16,35 – il Presidente MANNINO dispone che si proceda al secondo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 31 Consiglieri:

Alagna Roberto, Argentin Ileana, Bafundi Gianfranco, Baldi Michele, Bartolucci Maurizio, Berliri Luigi Vittorio, Carapella Giovanni, Casciani Carlo Umberto, Cirinnà Monica, Cosentino Lionello, Dalia Francesco, Della Portella Ivana, De Luca Pasquale, D'Erme Nunzio, Di Francia Silvio, Di Stefano Marco, Eckert Coen Franca, Failla Giuseppe, Fayer Carlo Antonio, Foschi Enzo, Galeota Saverio, Galloro Nicola, Gasparri Bernardino, Ghera Fabrizio, Giulioli Roberto, Mannino Giuseppe, Marroni Umberto, Marsilio Marco, Santini Claudio, Smedile Francesco e Vizzani Giacomo.

ASSENTI l'on. Sindaco Walter VELTRONI e i seguenti Consiglieri:

Battaglia Giuseppe, Bertucci Adalberto, Carli Anna Maria, Cau Giovanna, Coratti Mirko, De Lillo Fabio, Fioretti Pierluigi, Giansanti Luca, Iantosca Massimo, Laurelli Luisa, Lorenzin Beatrice, Lovari Gian Roberto, Madia Stefano, Malcotti Luca, Marchi Sergio, Mariani Maurizio, Milana Riccardo, Nitiffi Luca, Orneli Paolo, Panecaldo Fabrizio, Piso Vincenzo, Poselli Donatella, Prestagiovanni Bruno, Rizzo Gaetano, Sabbatani Schiuma Fabio, Sentinelli Patrizia, Spera Adriana, Tajani Antonio e Zambelli Gianfranco.

Il PRESIDENTE, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, nomina, ai sensi dell'art. 18 del Regolamento, i Consiglieri

Foschi e Santini per l'espletamento delle funzioni di scrutatore, in sostituzione dei Segretari non ancora eletti.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Borgna Giovanni, Causi Marco e D'Alessandro Giancarlo.

(O M I S S I S)

187^a Proposta (Dec. G.C. dell'8 ottobre 2002 n. 142)

Rettifica di errori materiali riscontrati nei Piani Particolareggiati delle zone "O" già approvati dal Consiglio Comunale: n. 20 Massimina B, n. 36 Centrone, n. 40 Saline, n. 44 Madonnetta, n. 57 Case Rosse, n. 81 Selvotta - Criteri per il rilascio delle concessioni edilizie.

Premesso che con deliberazione consiliare n. 3372 del 31 luglio 1978 è stata adottata la variante per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi sorti in difformità dalle indicazioni del Piano Regolatore e consolidati;

Che tale variante è stata approvata dalla Regione Lazio con deliberazione della G.R.L. n. 4777 del 3 agosto 1983;

Che l'intera manovra di recupero urbanistico degli insediamenti abusivi attivata con la deliberazione n. 4777/83, interessava nel territorio del Comune di Roma circa 430.000 stanze, delle quali 85.000 a completamento;

Che nel corso dell'iter amministrativo dei Piani di Recupero dei nuclei edilizi spontaneamente sorti, tra il 1983 ed il 1993 sono state costruite abusivamente, in tutto il territorio comunale, ulteriori 180.000 stanze circa;

Che, pertanto, per effetto dell'art. 39 della L. 724/94, i P.P. dei predetti nuclei sono stati redatti considerando la nuova edificazione legittimata o legittimabile realizzata entro il 31 dicembre 1993;

Che, in sede di attuazione, negli elaborati allegati ai provvedimenti di approvazione di alcuni P.P., per alcuni lotti, sono stati riscontrati meri errori materiali che impediscono all'Ufficio competente di rilasciare le relative concessioni edilizie;

Che tali errori, riscontrati su segnalazione dei diretti interessati, riguardano casi di lotti liberi o parzialmente edificati a cui è stata graficamente attribuita, negli elaborati dei rispettivi Piani Particolareggiati, la zona di "conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti residenziali", o "... non residenziali", o "...a destinazione d'uso mista" e casi di lotti liberi a cui è stata attribuita la zona di "completamento dei volumi e delle superfici lorde esistenti residenziali", o "... non residenziali", o "...a destinazione d'uso mista" e precisamente:

casi di lotti liberi cui è stata attribuita la zona di "conservazione..."

- 1) terreno ricadente nel P.P. n. 44 Madonnetta (approvato con deliberazione C.C. n. 126 del 26 giugno 1998) contraddistinto in catasto al foglio n. 1114 all. 869, particella n. 6874 di proprietà del sig. Cozzolino Pasquale;

casi di lotti liberi cui è stata attribuita la zona di "completamento..."

- 2) terreno ricadente nel P.P. n. 81 Selvotta (approvato con deliberazione C.S. n. 64 del 19 luglio 2001) contraddistinto in catasto al foglio n. 1179, particella 287-298 come da istanza presentata dal geom. Ferrera Mario su delega dei proprietari;

casi di lotti parzialmente edificati cui è stata attribuita la zona di "conservazione..."

- 3) terreno ricadente nel P.P. n. 44 Madonnetta (approvato con deliberazione C.C. n. 126 del 26 giugno 1998) contraddistinto in catasto al foglio n. 1114, particella n. 73 di proprietà del sig. Ennio Cesa;
- 4) terreno ricadente nel P.P. n. 36 Centrone (approvato con deliberazione C.S. n. 108 del 24 maggio 2001) contraddistinto in catasto al foglio n. 1014, all. 917 particelle n. 681 e n. 688 di proprietà del sig. Trappolini Giovanni Franco;
- 5) terreni ricadenti nel P.P. n. 57 Case Rosse (approvato con deliberazione C.C. n. 97 del 17 aprile 1997 contraddistinti in catasto al foglio n. 205, all. 705, particella n. 953 di proprietà del sig. Marrale Natale e foglio n. 295 all. 705 particella n. 1918 di proprietà della sig.ra Vecci Rina Maria;

Che, le volumetrie non realizzate nei suddetti casi, per effetto dell'attribuzione di zona "conservazione dei volumi e delle superfici lorde...", o di "completamento..." risultano comunque già conteggiate ai fini della determinazione della volumetria complessiva prevista per i rispettivi P.P.;

Che, l'Amministrazione Comunale, a seguito di istanze precedenti, con deliberazione del C.C. n. 13 del 24 gennaio 2002 ha già rettificato errori simili riscontrati nei P.P./O già approvati: n. 19 Giardini di Corcolle, n. 20/ A-B Massimina, n. 21 Monte delle Capre, n. 30 Centro Giano, n. 46 Selcetta – Trigoria, n. 47 Poggetto, n. 48 Porta Medaglia, n. 49 Castel di Leva;

Che con tale deliberazione consiliare oltre a rettificare nel merito gli errori segnalati dai diretti interessati è stato deliberato per analogia, al fine di tener conto di eventuali ulteriori errori materiali che dovessero emergere in futuro concernenti la stessa casistica, di inserire nelle N.T.A. dei P.P. interessati dalla stessa deliberazione, tra gli interventi ammessi, il completamento e/o la nuova edificazione fino al raggiungimento dell'indice di edificabilità ammesso dal P.P. stesso, su lotti risultanti ineditati o parzialmente edificati per i quali per meri errori materiali sono state graficamente attribuite zone che ne impediscono l'edificazione;

Che, pertanto, per non compromettere le legittime aspettative degli aventi diritto, considerato che quanto di seguito specificato non altera il soddisfacimento degli standard pubblici, né il peso insediativo, né il perimetro dei P.P., né la loro superficie totale, occorre fornire agli uffici competenti i seguenti opportuni indirizzi per il rilascio delle concessioni edilizie:

- nel caso descritto al punto 1) in cui, per mero errore materiale, è stata graficamente attribuita la zona "conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti residenziali", o "... non residenziali", o "...a destinazione d'uso mista" su un lotto che in realtà risulta libero, l'indicazione grafica della zona attribuita al lotto deve essere intesa "nuova edificazione..." con la destinazione d'uso già indicata negli elaborati del rispettivo P.P.;
- nel caso descritto al punto 2) in cui per mero errore materiale è stata graficamente attribuita la zona "completamento dei volumi e delle superfici lorde esistenti residenziali", o "...non residenziali", o "...a destinazione d'uso mista" su un lotto che in realtà risulta libero, l'indicazione grafica della zona attribuita al lotto deve essere intesa "nuova edificazione..." con la destinazione d'uso già indicata negli elaborati del rispettivo P.P.;
- nei casi descritti ai punti 3), 4) e 5) in cui, per mero errore materiale è stata graficamente attribuita la zona "conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti residenziali", su lotti che in realtà risultano parzialmente edificati, ed è dimostrato che l'edificazione esistente è legittimata o legittimabile ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94, l'indicazione grafica della zona attribuita ai lotti deve essere

intesa “completamento...” con la destinazione d’uso già esistente, nei limiti dell’indice di edificabilità previsto dal relativo P.P.;

Che si ritiene necessario seguire l’orientamento estensivo della deliberazione C.C. n. 13/2002 inserendo nelle N.T.A. dei P.P. già approvati e interessati dai casi descritti, tra gli interventi ammessi il completamento e/o la nuova edificazione fino al raggiungimento dell’indice di edificabilità ammesso dal P.P. stesso, su lotti risultanti inediti o parzialmente edificati per i quali per meri errori materiali sono state graficamente attribuite zone che ne impediscono l’edificazione;

Che la Società Lucot S.r.l., proprietaria del lotto di terreno contraddistinto in catasto al foglio n. 413 particella n. 1184, ricadente all’interno del comprensorio “D” del P.P. n. 20 Massimina B, (approvato con deliberazione n. 53 del 17 aprile 1997) con istanza prot. Dipartimento VI n. 2615 del 5 marzo 2002 ha rilevato che la volumetria consentita all’interno dello stesso comprensorio, quantificata in sede di adozione del P.P. in mc. 9732, risulta ridotta a mc. 5.732 con le deliberazioni di controdeduzioni e di approvazione del P.P.;

Che, a seguito di una verifica svolta dall’Ufficio proponente, è stato riscontrato che tale riduzione di volumetria non risulta giustificata e va attribuita ad un mero refuso ortografico. Infatti non risultano agli atti osservazioni e/o opposizioni presentate da privati che possano aver influito sulla consistenza della volumetria del comprensorio “D” e l’indice di fabbricabilità (0,80 mc/mq.) relativo a tutti i comparti del Piano e l’indice fondiario (3 mc/mq.) relativo al comparto “D” non hanno subito variazioni con le deliberazioni successive a quella di adozione così come non sono state variate le superfici relative alle aree fondiarie e pubbliche del comprensorio stesso. Pertanto per non compromettere le legittime aspettative degli istanti, per evitare quanto più possibile contenziosi che potrebbero vanificare l’attuazione di quanto previsto dal P.P., considerato che non viene alterato il soddisfacimento della dotazione minima degli standard pubblici, si ritiene opportuno allegare alla presente deliberazione le Tavole 6B “Zonizzazione”, 12B “Norme Tecniche di Attuazione” e 4bis “Quadro d’unione: zonizzazione su planimetria catastale” del P.P. n. 20 Massimina B recanti le conseguenti modifiche;

Che dal IX Dipartimento – Ufficio Concessioni Edilizie, è stato sollevato un quesito relativo all’interpretazione dell’art. 8 punto a) delle N.T.A. del P.P. n. 40 “Saline” in merito alla possibilità di determinare la cubatura edificabile dei lotti contemplando anche le eventuali aree destinate alla viabilità pubblica qualora le stesse siano cedute gratuitamente;

Che l’art. 8 delle N.T.A. del P.P./O n. 40 Saline relativamente alle aree pubbliche al punto a) recita testualmente “Sedi viarie e parcheggi – le porzioni di lotto privato...interessate alla realizzazione di parcheggi, qualora siano cedute gratuitamente contribuiscono alla determinazione della cubatura edificabile del lotto. Nel caso in cui i proprietari non addivengano alla cessione gratuita delle aree con destinazione pubblica saranno espropriate...”;

Che dalla lettura del suddetto articolo, si rileva che in conclusione del punto a) lo stesso si riferisce generalmente ad “aree con destinazione pubblica” anche se, per le aree destinate a sede viaria, non indica esplicitamente la possibilità di generare un corrispettivo di volumetria in cambio della loro cessione gratuita;

Che tale possibilità, prevista tra l’altro esplicitamente nelle N.T.A. di altri P.P. approvati, consente di utilizzare uno strumento alternativo all’esproprio e di affermare la volontà dell’A.C. volta ad accelerare l’acquisizione delle aree con destinazione pubblica per attuare il più rapidamente possibile i Piani Particolareggiati delle zone “O”;

Che, in tal senso, per maggior chiarezza analogamente a quanto previsto per altri Piani Particolareggiati, si ritiene opportuno integrare l’art. 8 punto a) delle N.T.A. del P.P./O n. 40 Saline, inserendo esplicitamente la possibilità, così come previsto per le aree

destinate a parcheggi pubblici, di determinare la cubatura edificabile di un lotto contemplando anche le eventuali porzioni dello stesso destinate a sedi viarie pubbliche, qualora vengano cedute gratuitamente;

Che, analogamente, in tema di aree destinate a sedi viarie private, si ritiene utile riaffermare il principio che l'A.C. ha voluto seguire nella redazione dei P.P. delle zone "O" esplicitando che le stesse aree contribuiscono a determinare la cubatura del lotto di pertinenza;

Che, su un lotto di terreno, di proprietà del sig. Mario D'Ovidio, contraddistinto in catasto al Foglio n. 1012, all. 940, particella n. 601, ricadente nel perimetro del P.P./O n. 36 "Centrone" ed ubicato in "zona di conservazione dei volumi residenziali", insiste un manufatto destinato, con concessione edilizia in sanatoria, ad uso non residenziale;

Che per il suddetto manufatto, il sig. D'Ovidio ha presentato presso il Dipartimento IX una richiesta di concessione edilizia per il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale e successivamente, a seguito di parere negativo del Dipartimento IX, che ha ritenuto la richiesta di cambio di destinazione d'uso in contrasto con l'art. 7 delle N.T.A. del P.P./O n. 36 "Centrone", ha presentato un'istanza alla U.O. 5 del Dipartimento VI (prot. n. 9233 del 18 luglio 2002) chiedendo un intervento volto al superamento della limitazione imposta dal suddetto art. 7 che prevede trasformazioni delle destinazioni d'uso esistenti soltanto nell'ambito della stessa categoria di cui all'art. 3, paragrafo 2 delle N.T.A. di P.R.G.;

Considerato che l'A.C., conseguentemente all'inserimento del lotto dell'istante in zona di conservazione dei volumi residenziali, in sede di previsione dei dati generali del P.P. e quindi anche nel dimensionamento degli standard urbanistici ha tenuto conto per lo stesso lotto della destinazione residenziale;

Considerato inoltre che la limitazione imposta dall'art. 7 delle N.T.A. del P.P. n. 36 "Centrone" può avere senso soltanto per cambi di destinazioni d'uso in contrasto con quella prevista dal P.P.; si ritiene opportuno specificare che è possibile destinare ad uso residenziale manufatti esistenti non residenziali localizzati nella zona prevista come residenziale all'interno del P.P.;

Vista la legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni;

Visto il D.L. del 2 aprile 1968 n. 1444;

Vista la legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la legge regionale 2 maggio 1980, n. 28, modificata ed integrata con L.R. n. 27 del 28 aprile 1983 e con L.R. n. 76 del 21 maggio 1985 così come modificata dalla L.R. n. 58 del 17 dicembre 1996;

Vista la legge regionale 2 luglio 1987 n. 36;

Visto l'art. 49 del T.U.E.L.;

Avuto presente che in data 7 agosto 2002 il Direttore della U.O. 5 del Dipartimento VI, quale responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente 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. Matta";

Che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico amministrativa di cui all'art. 97, Il comma del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

IL CONSIGLIO COMUNALE

delibera di rettificare gli errori materiali descritti in premessa ai punti da 1) a 5) riscontrati nei Piani Particolareggiati delle zone “O” già approvati dal C.C. : n. 36 Centrone, n. 44 Madonnetta, n. 57 Case Rosse, n. 81 Selvotta, dettando i seguenti criteri per il rilascio delle concessioni edilizie:

- nel caso descritto al punto 1) in cui, per mero errore materiale, è stata graficamente attribuita la zona “conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti residenziali”, o “... non residenziali”, o “...a destinazione d’uso mista” su un lotto che in realtà risulta libero, l’indicazione grafica della zona attribuita ai lotti deve essere intesa “nuova edificazione...” con la destinazione d’uso già indicata negli elaborati del rispettivo P.P.;
- Nel caso descritto al punto 2) in cui per mero errore materiale è stata graficamente attribuita la zona “completamento dei volumi e delle superfici lorde esistenti residenziali”, o “...non residenziali”, o “...a destinazione d’uso mista” su un lotto che in realtà risulta libero, l’indicazione grafica della zona attribuita ai lotti deve essere intesa “nuova edificazione...” con la destinazione d’uso già indicata negli elaborati del rispettivo P.P.;
- Nei casi descritti ai punti 3), 4), e 5) in cui, per mero errore materiale è stata graficamente attribuita la zona “conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti residenziali”, su lotti che in realtà risultano parzialmente edificati, ed è dimostrato che l’edificazione esistente è legittimata o legittimabile ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94, l’indicazione grafica della zona attribuita ai lotti deve essere intesa “completamento...” con la destinazione d’uso già esistente, nei limiti dell’indice di edificabilità previsto dal relativo P.P.;

di seguire l’orientamento estensivo della deliberazione C.C. n. 13/2002 inserendo nelle N.T.A. dei suddetti P.P. già approvati e interessati dai casi descritti, tra gli interventi ammessi il completamento e/o la nuova edificazione fino al raggiungimento dell’indice di edificabilità ammesso dal P.P. stesso, su lotti risultanti inedificati o parzialmente edificati per i quali per meri errori materiali sono state graficamente attribuite zone che ne impediscono l’edificazione.

Delibera, inoltre, di allegare alla presente deliberazione le Tavole 6B “Zonizzazione”, 12B “Norme Tecniche di Attuazione” e 4bis “Quadro d’unione: zonizzazione su planimetria catastale” del P.P. n. 20 Massimina B recanti le rettifiche conseguenti al mero errore ortografico riscontrato per la volumetria assegnata al comprensorio D;

di integrare l’art. 8 punto a) delle N.T.A. del P.P./O n. 40 Saline, inserendo esplicitamente la possibilità, così come previsto per le aree destinate a parcheggi pubblici, di determinare la cubatura edificabile di un lotto contemplando anche le eventuali porzioni dello stesso destinate a sedi viarie pubbliche, qualora vengano cedute gratuitamente;

di esplicitare, altresì, che le eventuali aree destinate a sedi viarie private contribuiscono a determinare la cubatura del lotto di pertinenza;

di specificare che per il P.P./O n. 36 Centrone è possibile destinare ad uso residenziale manufatti esistenti non residenziali localizzati nella zona prevista come residenziale all’interno del P.P..

La Segreteria Generale comunica che la VII Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 29 ottobre 2002, ha espresso parere favorevole all'ulteriore iter della proposta.

(O M I S S I S)

A questo punto la Vice Presidente Monica CIRINNA' assume la presidenza dell'Assemblea.

(O M I S S I S)

La PRESIDENTE invita il Consiglio alla votazione, con procedimento elettronico, della surriportata proposta di deliberazione.

Procedutosi alla votazione, nella forma come sopra indicata, la Presidente, con l'assistenza degli scrutatori, dichiara che la proposta risulta approvata con 25 voti favorevoli, 2 contrari e l'astensione dei Consiglieri Baldi, Di Stefano, Marchi, Piso, Prestagiovanni e Vizzani.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Alagna, Argentin, Baldi, Bartolucci, Battaglia, Berliri, Carapella, Carli, Cau, Cirinnà, Cosentino, Dalia, De Luca, Della Portella, Di Francia, Di Stefano, Eckert Coen, Foschi, Galeota, Galloro, Gasparri, Giulioli, Laurelli, Madia, Marchi, Marroni, Panecaldo, Piso, Poselli, Prestagiovanni, Santini, Smedile e Vizzani.

La presente deliberazione assume il n. 166.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
G. MANNINO – M. CIRINNA'

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
M. SCIORILLI

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal
al e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del
5 novembre 2002.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....