

COMUNE DI ROMA  
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Pianificazione e Riqualificazione delle aree di interesse pubblico

«Piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili militari della città di Roma» - Adozione di Variante al Piano Regolatore Generale approvato con D.C.C. n. 18 del 12-2-2008.

**Relazione generale illustrativa**

L'art. 58 comma 1 della legge 6-8-2008 n. 133 di conversione del decreto-legge 25-6-2008 n. 112 prevede la redazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni immobili non più strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali. Il Consiglio Comunale con l'approvazione del suddetto Piano dispone espressamente la nuova destinazione urbanistica in variante allo strumento urbanistico generale.

L'art. 2 comma 189 della legge 23-12-2009 n. 191 autorizza il Ministero della Difesa a promuovere la costituzione di fondi comuni di investimento, di intesa con i comuni interessati, allo scopo di conseguire, attraverso valorizzazioni e alienazioni degli immobili militari, le risorse necessarie a soddisfare le esigenze infrastrutturali e alloggiative delle Forze Armate.

Pertanto, al fine di accelerare il procedimento di alienazione e valorizzazione degli immobili militari, è stata condotta una puntuale ricognizione congiunta con il Ministero della Difesa – Direzione Generale dei Lavori e del Demanio, dei beni immobili militari esistenti nella Città di Roma che ha portato all'individuazione di un complesso di 15 immobili, di cui non si prevede un ulteriore uso per le attività istituzionali del Ministero della Difesa, pienamente rispondenti ai criteri di cui all'art. 58 della legge 6-8-2008 n. 133 di conversione del decreto-legge 25-6-2008 n. 112 in ragione della loro specifica dislocazione sul territorio comunale, dell'accessibilità, del contesto ambientale, delle infrastrutture esistenti, che potranno essere oggetto di alienazione e valorizzazione.

Al fine di avviare il processo di alienazione e valorizzazione, in data 4-6-2010 è stato sottoscritto uno specifico Protocollo d'Intesa tra il Comune di Roma e il Ministero della Difesa.

Il Ministero della Difesa e il Comune di Roma, in sede di adesione al suddetto "Protocollo d'Intesa", si sono impegnati ad avviare le attività necessarie per la alienazione e valorizzazione dei seguenti beni immobili:

Beni immobili	Località	
Stabilimento militare materiale elettrici di precisione	Via Flaminia 25	Municipio II
Magazzini A.M.	Via dei Papareschi	Municipio XV
Direzione Magazzini Commissariato	Via del Porto Fluviale	Municipio XI
Forte Boccea	Via di Boccea 251	Municipio XVIII

Centro rifornimento materiale T.L.C.	Via del Trullo 533	Municipio XV
Caserma "Donati" - Materiali Genio	Via del Trullo 506	Municipio XV
Caserma "Antonio Gandin"	Via Forte di Pietralata 7	Municipio V
Caserma "Medici"	Via Sforza 17	Municipio I
Caserma "Piccinini"	Via Casilina 1014	Municipio VIII
Caserma "Ruffo"	Via Tiburtina 780	Municipio V
Caserma "Nazario Sauro" (quota parte)	Via Lepanto 5	Municipio XVII
Caserma "Ulivelli"	Via Trionfale 7400	Municipio XIX
Stabilimento trasmissioni	Viale Angelico 19	Municipio XVII
Ex Convento ex Caserma Reale Equipaggi	Via Sant'Andrea delle Fratte 1	Municipio I
Ex Convento di Santa Teresa	Via San Francesco di Sales 16	Municipio I

Il suddetto elenco costituisce il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili militari nella città di Roma" ai sensi dell'art. 58 comma 1 della legge 6-8-2008 n. 133 di conversione del decreto-legge 25-6-2008 n. 112.

In particolare i suddetti immobili, secondo il vigente PRG, sono classificati con le seguenti destinazioni:

Stabilimento militare materiale elettrici di precisione - Grandi attrezzature ed impianti post unitari - Edifici Complessi speciali Città Storica;

Magazzini A.M. - Centralità metropolitana e urbana a pianificazione definita;

Direzione Magazzini Commissariato - Centralità metropolitana e urbana a pianificazione definita (Progetto Urbano Ostiense – Marconi);

Forte Boccea - Servizi pubblici di livello urbano - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale;

Centro Rifornimento Materiale T.L.C. - Programma integrato (per attività) – Città da ristrutturare;

Caserma "Donati" - Materiale Genio - Programma integrato (per attività) – Città da ristrutturare;

Caserma "Antonio Gandin" - Aree naturali protette regionali;

Caserma "Medici" - Tessuto T2 parte servizi pubblici locali – Città storica;

Caserma "Piccinini" - Sistema dei servizi - Servizi pubblici di livello urbano;

Caserma "Ruffo" - Sistema dei servizi - Servizi pubblici di livello urbano;

Caserma "Nazario Sauro" (quota parte) - Città storica ambito di valorizzazione di tipo C;

Caserma "Ulivelli" - Servizi pubblici di livello urbano – Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale - città consolidata Tessuti T2;

Stabilimento trasmissioni - Grandi attrezzature ed impianti post unitari - Edifici Complessi speciali Città Storica;

Ex Convento ex Caserma Reale Equipaggi - Città Storica Tessuto T2;

Ex Convento di Santa Teresa - Città Storica Tessuto T2;

L'attuale destinazione urbanistica nei casi sottoelencati consente l'uso dell'immobile da parte di soggetti diversi dagli Enti Pubblici e, pertanto, la stessa risulta compatibile con l'alienazione degli stessi immobili in conformità al vigente PRG:

Caserma "Antonio Gandin" - Aree naturali protette regionali;

Caserma "Nazario Sauro" (quota parte) – Città storica "Ambito di valorizzazione C2";

Ex Convento ex Caserma Reale Equipaggi: Città Storica Tessuto T2;

Ex Convento di Santa Teresa - Città Storica Tessuto T2;

Per i rimanenti beni immobili, al fine di perseguire l'interesse pubblico prevalente sollecitato dalle stesse disposizioni di legge sopra richiamate, si prevede di imprimere una diversa destinazione urbanistica in quanto quella pubblica attuale risulta incompatibile con la futura alienazione dei stessi beni.

Per quanto riguarda la dotazione di spazi destinati alle attrezzature pubbliche di interesse generale, le suddette aree non sono comprese fra le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, le attrezzature sanitarie ed ospedaliere e i parchi pubblici urbani e territoriali per i quali debbono essere previsti dotazioni minime inderogabili in sede di formazione dei nuovi strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 41quinquies della legge 17-8-1942 n. 1150.

Per quanto riguarda la dotazione di verde pubblico e servizi pubblici di livello locale compresa nei compendi di Forte Boccea e della Caserma "Ulivelli" occorre assicurare equivalente quantità e destinazione urbanistica.

Inoltre, per quanto riguarda la porzione della Caserma "Medici" destinata a - Servizi pubblici locali - la stessa non tiene conto della reale proprietà e destinazione d'uso in essere alla data di adozione del PRG.

La suddetta nuova destinazione urbanistica deve essere ricercata in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale, in modo che possa costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, elemento di stimolo ed attrazione per lo sviluppo locale. Allo stesso modo, nell'ambito delle nuove destinazioni urbanistiche, dovrà essere considerata prioritariamente la suscettività di valorizzazione dei beni immobili con l'allocatione di funzioni di interesse sociale, culturale, sportivo, ricreativo, per l'istruzione, la promozione delle attività di solidarietà e per il sostegno alle politiche per i giovani, nonché per le pari opportunità.

Sotto il profilo territoriale i rimanenti casi risultano compresi prevalentemente in situazioni considerate particolarmente importanti ai fini della riqualificazione dell'intero organismo urbano e definite dal PRG vigente "Ambiti di programmazione strategica".

Tali Ambiti hanno marcato nel tempo lo sviluppo della città ed i suoi piani di trasformazione; pertanto, sono ritenuti strategici per la possibile attivazione di dinamiche trasformative. Secondo il PRG vigente in tali ambiti viene data una particolare rilevanza ad una serie di progetti definiti come "Ambiti di valorizzazione" finalizzati ad assumere un ruolo centrale di promozione dello sviluppo.

In particolare, la classificazione degli "Ambiti di valorizzazione" riguarda luoghi che sono caratterizzati dalla presenza di edifici e manufatti non più utilizzati e riconvertibili a nuovi usi o che presentano fenomeni evidenti di degrado fisico e funzionale. Pertanto, per i contesti in cui sono collocati e per il loro valore posizionale, costituiscono rilevanti occasioni di riqualificazione

a scala locale e urbana, sia attraverso un innalzamento della qualità morfologica, sia attraverso l'inserimento di funzioni strategiche.

Tali ambiti di valorizzazione, a loro volta, sono articolati in diverse tipologie in base a caratteristiche morfologiche e funzionali, di cui quelli di tipo B orientati al consolidamento/rilancio dell'uso residenziale e quelli di tipo C finalizzati alla localizzazione di funzioni residenziali e non residenziali, e di nuovi spazi pubblici.

Al fine di consentire al Ministero della Difesa di conseguire il massimo delle risorse attraverso la alienazione e valorizzazione degli immobili militari e, conseguentemente, incrementare la quota riconosciuta al Comune di Roma si ritiene di classificare i suddetti immobili con una specifica tipologia E senza la prevalenza di funzioni abitative o di servizio e con la esplicita previsione di una quota di pertinenza del comune non inferiore al 10% e non superiore al 20% come previsto dall'art. 2 c. 192 della legge 191/2009.

Al fine, inoltre, di promuovere la riqualificazione urbana, sono confermati anche per gli ambiti di valorizzazione di tipo E gli incentivi per il rinnovo urbano già previsti dall'art. 21 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione fino alla maggiorazione del 30% della SUL in caso di Ristrutturazione Urbanistica.

I suddetti ambiti di valorizzazione di tipo E saranno caratterizzati dalle seguenti grandezze urbanistiche ferma restando la restante disciplina urbanistica:

«e) Ambiti di valorizzazione di tipo E (da E1 a E 10)

- Grandezze urbanistiche:
- SUL realizzabile: SUL o SUv dell'edilizia esistente.
- Mix funzionale:
- Abitative: minimo 30% SUL
- Commerciali, Servizi, Turistico-ricettive e produttive: minimo 30% SUL
- Quota flessibile: 30% SUL
- SUL pubblica minimo 10 % massimo 20%
- Destinazioni escluse: "commercio all'ingrosso", "depositi e magazzini".
- Categorie d'intervento ammesse: MO, MS, RC, RE, DR, RU, NE.».

Sulla base di quanto precede è stata elaborata una specifica variante al Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione C.C. n. 18 del 12-2-2008 da assumersi ai sensi dell'art. 58, comma 2 primo periodo, della legge 6-8-2008 n. 133 di conversione del decreto-legge 25-6-2008 n. 112 con l'attribuzione delle seguenti destinazioni:

Stabilimento militare materiale elettrici di precisione - Città Storica - Ambito di Valorizzazione E1;

Magazzini A.M. - Città Storica - Ambito di Valorizzazione E2;

Direzione Magazzini Commissariato - Città Storica - Ambito di Valorizzazione E3;

Forte Boccea - Città Storica - Ambito di Valorizzazione E4;

Centro Rifornimento Materiale T.L.C. e Caserma "Donati" – Materiali Genio - Città Storica - Ambito di Valorizzazione E5;

Caserma “Medici” - Città Storica estensione del perimetro dell’Ambito di Valorizzazione E6;

Caserma “Piccinini” - Città Storica - Ambito di Valorizzazione E7;

Caserma “Ruffo” - Città Storica - Ambito di Valorizzazione E8;

Caserma “Ulivelli” - Città Storica - Ambito di Valorizzazione E9;

Stabilimento trasmissioni - Città Storica - Ambito di Valorizzazione E10;

Conseguentemente, sono variate le Norme Tecniche di Attuazione del PRG con le seguenti integrazioni e modifiche dell’art. 43:

- c. 2 dopo la lettera d) è aggiunta la seguente lettera: «e) Ambiti di valorizzazione di tipo E, relativi ai beni immobili militari individuati nel Protocollo di Intesa sottoscritto il Ministero della Difesa in data 4 giugno 2010»;

- c. 6 dopo la lettera d) è aggiunta la seguente lettera: «e) Ambiti di valorizzazione di tipo E (da E1 a E10)

- Grandezze urbanistiche:

- SUL realizzabile: SUL o SUV dell’edilizia esistente.

- Mix funzionale:

- Abitative: minimo 30% SUL

- Commerciali, Servizi, Turistico-ricettive e produttive: minimo 30% SUL

- Quota flessibile: 30% SUL

- SUL pubblica minimo 10 %

- Destinazioni escluse: “commercio all’ingrosso”, “depositi e magazzini”

- Categorie d’intervento ammesse: MO, MS, RC, RE, DR, RU, NE.»;

- c. 7 dopo la lettera B) sostituire la congiunzione «e» con«,» e dopo la lettera C aggiungere «ed E».

Per la descrizione e gli obiettivi d’intervento dei suddetti nuovi ambiti di valorizzazione sono state predisposte le relative schede ad integrazione di quelle contenute nell’Appendice 1 delle vigenti NTA del Piano Regolatore.

I restanti elaborati di P.R.G. saranno adeguati in conformità alle nuove destinazioni adottate.

Al fine di promuovere la riqualificazione urbana, sono confermati anche per gli ambiti di valorizzazione di tipo E gli incentivi per il rinnovo urbano già previsti dall’art. 21 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione fino alla maggiorazione del 30% della SUL in caso di Ristrutturazione Urbanistica.

La Variante sarà sottoposta all’approvazione regionale ai sensi dell’art. 66 bis della L.R.L. 22-12-1999 n. 38.