



# ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 6138/13

## ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 19 APRILE 2013)

L'anno duemilatredici, il giorno di venerdì diciannove del mese di aprile, alle ore 11,50, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1 ALEMANNI GIOVANNI.....	<i>Sindaco</i>	8 FUNARI LUCIA.....	<i>Assessore</i>
2 BELVISO SVEVA.....	<i>Vice Sindaco</i>	9 GASPERINI DINO.....	“
3 BARBUSCIA BARBARA.....	<i>Assessore</i>	10 GHERA FABRIZIO.....	“
4 BORDONI DAVIDE.....	“	11 LAMANDA CARMINE.....	“
5 CAVALLARI ENRICO.....	“	12 SENSI ROSELLA.....	“
6 CORSINI MARCO.....	“	13 SPENA MARIA.....	“
7 DE PALO GIANLUIGI.....	“		

Sono presenti gli Assessori Cavallari, Corsini, De Palo, Funari, Gasperini, Ghera, Lamanda e Spena.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

### Deliberazione n. 152

#### **Ambito di valorizzazione B12 del PRG vigente. Adozione del Piano di Recupero, di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 30 della legge n. 457/1978 e dell'art. 1bis, comma 1, della L.R.L. n. 36/1987.**

Premesso che il PRG vigente di Roma Capitale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, nelle sue previsioni grafiche e normative, suddivide la Città Storica in quattro componenti: Tessuti, Edifici e Complessi Speciali, Spazi Aperti, Ambiti di valorizzazione;

Che gli “Ambiti di valorizzazione” sono disciplinati dall'art. 43 delle NTA del PRG e, in tale norma, definiti quali luoghi della Città Storica che non presentano i caratteri di identità storico-culturale e di qualità tipo-morfologica, morfogenetica, architettonica e funzionale, proprie dei Tessuti, essendo invece generalmente caratterizzati dall'assenza di una struttura urbana compiuta e consolidata e dalla presenza di manufatti o aree in stato di degrado fisico e funzionale;

Che gli “Ambiti valorizzazione” sono articolati in quattro categorie (A, B, C, D), tra le quali gli “Ambiti di valorizzazione di tipo B” sono “costituiti da tessuti, edifici e spazi aperti, caratterizzati da incoerenze e squilibri di tipo morfologico e funzionale, nei quali operare con progetti di completamento/trasformazione in grado di conseguire nuove condizioni di qualità morfologico-ambientale, orientati al consolidamento/rilancio dell'uso residenziale e della complessità funzionale dei contesti” (art. 43, comma 2);

Che, tra i suddetti Ambiti di valorizzazione, quelli individuati con sigla B2, B3, B11, B12, beneficiano di una capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella esistente, volta a incentivare la trasformazione dell'area, la formazione di un Tessuto, l'acquisizione di aree e la realizzazione di infrastrutture, secondo gli obiettivi e le indicazioni fornite dallo stesso PRG e raccolte in apposite schede in Appendice 1 alle NTA;

Che, in particolare, la scheda dell'Ambito di valorizzazione "B12 – Via Mengarini, Via Tajani, Via Belluzzo", oggetto della presente deliberazione, ricadente nel territorio del Municipio XV, prevede i seguenti obiettivi urbanistici:

- a) riorganizzazione e riqualificazione delle aree in prossimità della linea ferroviaria FM1, anche in funzione dei nuovi tracciati di collegamento viabilistico;
- b) attrezzamento degli spazi aperti non funzionalizzati compresi nell'ambito con percorrenze pedonali trasversali e belvedere terrazzati;
- c) intervento di nuova edificazione con tipologie speciali finalizzato al completamento della testata d'angolo tra Via Greppi e Via Pellati;

Che, per i motivi anzidetti, la stessa Scheda prevede una S.U.L. (Superficie Utile Lorda) aggiuntiva pari a 5.000 mq., nonché il seguente mix funzionale: Funzioni Abitative: minimo 50%; Funzioni Commerciali Servizi, Turistico-Ricettive: minimo 20%; Funzioni Produttive: massimo 10%; Quota flessibile: 20% e una serie di destinazioni escluse: grandi strutture di vendita; attrezzature collettive con S.U.L. maggiore di 500 mq.; sedi della Pubblica Amministrazione; sedi e attrezzature universitarie; commercio all'ingrosso; depositi e magazzini;

Che, con riguardo alla predetta S.U.L. aggiuntiva, la U.O. n. 2, inizialmente competente per il Piano di Recupero in oggetto, nel corso dell'istruttoria dello stesso, avendo rilevato un contrasto tra la quantità (2.000 mq.) riportata nella pubblicazione tipografica delle NTA, Scheda in Appendice 1, e quanto invece avrebbe potuto evincersi dagli atti di formazione, adozione, controdeduzione e approvazione del PRG (5.000 mq.), ha richiesto sul punto un parere all'Avvocatura Comunale, con nota n. 3103 del 20 febbraio 2009;

Che l'Avvocatura Comunale, con nota n. 30531 del 27 aprile 2009, deduceva che dagli atti relativi all'iter approvativo del PRG "emerge come la volontà urbanistica comunale si è univocamente espressa, nei suoi atti tipici (adozione, controdeduzioni, approvazione) per il riconoscimento di una S.U.L. pari a 5.000 mq.", demandando alla deliberazione di approvazione del Piano di Recupero la presa d'atto, con effetto dichiarativo, della S.U.L. correttamente attribuibile, non avendo ciò alcun effetto modificativo, ma solo attuativo del PRG;

Che, tale assunto è stato confermato nel parere della U.O. Pianificazione Urbanistica Generale – PRG del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica (PAU) rilasciato in data 31 luglio 2012 (prot. n. 16446) in risposta alla nuova richiesta di parere dell'Ufficio procedente del 12 luglio 2012 (prot. n. 14772);

Che l'area oggetto del Piano di Recupero ricade nel Sistema del Paesaggio Insediativo di cui alla Tavola A "Sistemi ed ambiti del paesaggio" del PTPR come adottato con deliberazioni di Giunta Regionale n. 556/2007 e n. 1025/2007, ed in particolare: "Parchi, ville e giardini storici" per l'area interessata dalla parrocchia Sacra Famiglia al Portuense e dall'asilo nido comunale, per la quale il Piano di Recupero prevede la conservazione dello stato di fatto, "Paesaggi degli insediamenti Urbani" per l'area interessata dall'edificazione pubblica e privata, che rispetta le relative prescrizioni e "Reti, infrastrutture e Servizi" per l'area interessata dalla riqualificazione dell'asse di Via Belluzzo e dal Parco pubblico di progetto;

Che, per quanto concerne detto intervento per la riqualificazione dell'asse di Via Belluzzo e dal Parco Pubblico di progetto, l'area interessata ricade, secondo i vincoli

riportati originariamente nella Tavola B “Beni paesaggistici” del citato PTPR, nella fascia di rispetto dei corsi delle acque pubbliche (in particolare per il sottostante fiume Tevere), istituita ai sensi dell’art. 142, comma 1, lett. c), del Decreto Legislativo n. 42/2004;

Che, a seguito di apposita istanza avanzata dal Comune di Roma, la Regione Lazio, con deliberazione del Consiglio Regionale n. 41 del 31 luglio 2007, in accoglimento della stessa istanza, ha modificato il PTP vigente prevedendo l’applicazione al sito in questione delle disposizioni di cui all’art. 7, comma 7, della L.R. n. 24/1998, che dispongono la disapplicazione alle aree urbanizzate delle prescrizioni di cui ai commi 5 e 6 del medesimo articolo 7; relativamente invece al bene di interesse archeologico, vincolato ai sensi dell’art. 142, comma 1, lett. m), del Decreto Legislativo n. 42/2004, insistente nella medesima area e anch’esso contemplato nella Tavola B del citato PTPR, la citata deliberazione del Consiglio Regionale n. 41/2007 rinvia alla disciplina di tutela degli stessi;

Che, in coerenza con la nota della Regione Lazio – Area Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali del 30 marzo 2010 (prot. regionale n. 64999), dopo la deliberazione di adozione e comunque prima della deliberazione di approvazione verrà richiesto il parere paesistico sullo strumento urbanistico esecutivo (in questo caso Piano di Recupero) come previsto dall’art. 25 della Legge Regionale n. 24/1998 e dall’art. 11 delle Norme dello stesso PTPR;

Premesso altresì che gli Ambiti di valorizzazione, ai sensi dall’art. 43, comma 3, delle NTA del PRG, sono ad intervento indiretto e si attuano mediante Programma Integrato, Progetto Urbano, Piano di Recupero o altro strumento urbanistico esecutivo, estesi all’intero ambito;

Che la Società ECG ha la disponibilità di immobili, all’interno dell’ambito di valorizzazione in oggetto, pari all’88,11 % in termini di imponibile catastale e all’86,40% in termini di superficie territoriale, di gran lunga superiore, quindi, ai limiti minimi per la promozione di Piani Attuativi richiesti dall’art. 13, comma 15, delle NTA del PRG e dalla legislazione statale;

Che la Società ECG (di seguito: Soggetto proponente) ha presentato, in data 19 maggio 2005, all’allora competente U.O. n. 2 “Programmazione e progettazione generale” del Dipartimento VI, una prima proposta di Piano di Recupero cui hanno fatto seguito, dopo l’approvazione del PRG, i Nuovi Tipi grafici del 15 aprile 2008;

Che, nel corso e ad esito dell’istruttoria, l’Ufficio procedente:

- a) ha rilevato il problema relativo alla quantificazione della S.U.L. ammissibile, richiesto e ottenuto parere dall’Avvocatura Comunale e riconfermato dalla UO Pianificazione Urbanistica Generale, nei termini particolareggiati in precedenza descritti;
- b) ha concordato con il Soggetto proponente una modesta variazione del perimetro dell’ambito, escludendo un’area di mq. 1800 posta oltre la ferrovia FR1 (limite fisico per la funzionalità con le altre aree dell’ambito in questione) e avente un dislivello tale (di circa 15 ml) da renderla funzionalmente e morfologicamente non connessa con l’ambito B12 bensì omogenea ed in continuità funzionale e orografica con l’adiacente ambito B13;
- c) ha concordato con a soggetto proponente una serie di criteri di azionamento e assetto interno dell’ambito;

Che il Piano di Recupero in oggetto è il risultato finale di una lunga istruttoria interna e che per ogni dettaglio relativo ai pareri della conferenza e al loro recepimento all’interno della proposta di Piano di Recupero si rinvia agli atti della Conferenza e alla Relazione Tecnica predisposta dal responsabile del procedimento;

Che in particolare, sono state prese in considerazione, ove possibile, le prescrizioni indicate dal Municipio territorialmente competente, ivi incluse quelle presentate con nota del 27 luglio 2012 prot. n. QF 16256;

Che, con riguardo ai pareri esterni all'Amministrazione Capitolina, in data 22 novembre 2010 prot. n. DA/08/06/058576, l'area Difesa del Suolo della Regione Lazio ha rilasciato, sul Piano di Recupero in oggetto, parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999;

Che la Legge Regionale n. 12 del 13 agosto 2011, all'art. 1, comma 147 ha confermato che, fino alla data di entrata in vigore del Regolamento previsto dall'articolo 1, comma 22 bis, della L.R. n. 14/2008, continuano ad applicarsi le disposizioni delle D.G.R. 15 maggio 2009, n. 363 e 5 marzo 2010, n. 169, relative a disposizioni in materia di VIA e di VAS;

Che di conseguenza, per le disposizioni sopra richiamate, considerato che la proposta di Piano in oggetto, risulta conforme alle previsioni di PRG, se non per lo stralcio di un'area di limitata entità come sotto descritto e non contiene opere soggette a procedure di VIA e Verifica di assoggettabilità a VIA previste dalla normativa vigente, la stessa non deve essere soggetta a VAS, in base alle disposizioni di cui al paragrafo 1.3, punto 5, lett. h della deliberazione Giunta Regionale n. 169 del 2010;

Considerato, con riguardo ai parametri urbanistici;

Che lo stralcio delle aree, di mq 1.800 circa, poste oltre la ferrovia alla quota di 15 mt. della sottostante Via della Magliana, e il conseguente accorpamento all'adiacente ambito di valorizzazione B13, il tutto effettuato per ragioni geo-morfologiche e per la presenza della linea ferroviaria quale limite fisico dell'ambito di intervento, non comportano variante al PRG, in quanto rientrano nella fattispecie di cui all'art. 13, comma 18, delle NTA del PRG, formulate a recepimento dell'art. 40 L.R. n. 38/1999. Tale stralcio rientra, peraltro, nelle modifiche elencate al comma 2, dell'art. 1bis, della Legge Regionale n. 36/1987 e precisamente nella lettera n) in quanto inferiore al 2% della superficie territoriale del piano;

Che successivamente, la Società ECG, con nota del 2 agosto 2012 prot. n. 16563 ha depositato, oltre all'aggiornamento degli elaborati, una promessa di vendita e mandato irrevocabile (registrato il 12 luglio 2012 al n. 21044, trascritto a Roma il 13 luglio 2012 R.G. n. 73590 – R.P. n. 54140), riguardante aree ricomprese all'interno dell'ambito del Piano di Recupero per complessivi 8.161 mq. (aggiuntive rispetto a quelle già dichiarate nella proposta di Piano di Recupero);

Che la S.U.L. aggiuntiva di 5.000 mq., prevista dal PRG, viene ripartita tra le diverse proprietà secondo la rispettiva superficie catastale, come da parere della U.O. n. 2 dell'ex Dipartimento VI, determinando una quota pari all'86,40% a favore del soggetto proponente ECG Costruzioni (a cui va aggiunta una ulteriore quota corrispondente al 8,93% relativa all'atto di promessa di vendita) e una quota pari al 4,67% a favore di proprietari terzi e dell'Amministrazione Capitolina (salvo successiva verifica) per effetto di quanto sopra esposto, ai sensi di quanto previsto dall'art. 17, comma 6, primo periodo, delle NTA del PRG, come meglio individuati nella Tav. 06;

Che, a tal fine, il Piano di Recupero prevede due sub-ambiti A1 e A2 di attuazione autonoma, il primo riservato interamente ad ECG, l'altro riservato in quota parte ad ECG, in quota parte ai proprietari terzi e all'Amministrazione Capitolina, suddividendo tra essi sia i diritti edificatori, sia gli oneri corrispondenti, come da art. 17, comma 6, secondo periodo, delle NTA del PRG, e con i conseguenti parametri urbanistici:

Parametri urbanistici	Sub-Ambito A1	Sub-Ambito A2	Totale PdR
S.U.L. (Superficie utile lorda)	4.438,00	562,00	5.000,00
– destinazione abitativa	3.550,40	449,60	4.000,00
– destinazione commerciale e servizi	887,60	112,40	1.000,00
Standard urbanistici	2.792,03	354,64	3.146,67

Che il Piano di Recupero prevede la piena dotazione e cessione gratuita di standard minimi, tutti interamente reperibili su aree già nelle disponibilità della promotrice ECG Costruzioni S.r.l., generati dalla suddetta S.U.L. aggiuntiva privata, pari a complessivi 3.146,67 mq.;

Che il Piano di Recupero inoltre prevede la cessione extra standard di 16.403,33 mq. tutti interamente nella disponibilità della ECG Costruzioni S.r.l., finalizzati a raggiungere uno degli obiettivi principali dell'iniziativa, come previsti dal PRG, e cioè "attrezzamento degli spazi aperti non funzionalizzati compresi nell'ambito con percorrenze pedonali trasversali e belvedere terrazzati";

Considerato altresì, con riguardo agli aspetti economici;

Che la S.U.L. aggiuntiva, è assoggettata dal PRG a contributo straordinario commisurato all'entità della valorizzazione immobiliare, ai sensi e per gli effetti degli articoli 20 e 43, comma 7, delle NTA del PRG vigente, e dell'art. 14, comma 16, lett. f), del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con legge n. 122/2010;

Che, ai fini del calcolo del contributo straordinario, in coerenza con la circolare del Direttore del Dipartimento PAU del 20 dicembre 2012 (prot. n. 26562), l'Ufficio procedente ha richiesto, con nota del 7 febbraio 2013 (prot. n. 13019), alla U.O. Pianificazione Generale la verifica del calcolo del contributo straordinario proposto dal soggetto proponente;

Che successivamente con nota del 4 marzo 2013 (prot. n. 22395), la U.O. Pianificazione Generale, applicando il metodo analitico del valore della trasformazione stabilito nella Decisione di Giunta Capitolina n. 20 del 1° marzo 2013, ha calcolato l'importo del contributo straordinario dovuto per il Piano di Recupero in oggetto, quantificandolo nella somma di Euro 4.682.269,75; nello specifico gli importi unitari di contributo straordinario sono pari a 915,65 Euro/mq. per le destinazioni abitative (dest. OMI residenziali) e a 1.019,66 Euro/mq. per destinazioni a servizi/commerciali (dest. OMI terziarie/commerciali);

Che, comunque l'importo definitivo verrà stabilito ad esito dell'approvazione da parte dell'Assemblea Capitolina del "Disciplina per la determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente e all'art. 14, comma 16, lett. f) della legge 30 luglio 2010 n. 122", pertanto la ECG Costruzioni S.r.l. si impegna ad adeguare ed accettare l'importo che sarà rideterminato sulla base di tale Regolamento;

Che, inoltre, è stato necessario considerare la cessione di aree extra-standard per complessivi 16.403,33 mq., di cui già si è detto in precedenza finalizzati a ospitare, tra l'altro, un'importante opera straordinaria del Piano Urbanistico;

Che, a tal fine, occorre fare riferimento alla norma contenuta nell'art. 20, comma 6, delle NTA del PRG, la quale stabilisce che: "se le opere da portare a scomputo sono realizzate su aree del soggetto attuatore, il Comune ne compensa il valore secondo il dispositivo della cessione compensativa, di cui all'art. 22, se l'area viene acquisita dal soggetto attuatore in qualità di "soggetto promotore" secondo il Testo Unico sulle

espropriazioni per pubblica utilità, il Comune ne compensa le spese sostenute incorporandole nel costo dell'opera pubblica.”;

Che l'applicazione del dispositivo della cessione compensativa, considerando la fattispecie di intervento indiretto, determina una S.U.L. di compensazione pari all'indice 0,06 mq./mq., che corrisponde, per l'area in questione, ad una S.U.L. edificabile di 984,20 mq.; Tale edificabilità viene articolata, in relazione alle destinazioni d'uso, in: 787,36 mq. a destinazione residenziale e 196,84 mq. a destinazioni non residenziale, che rappresenta lo stesso mix funzionale della proposta di Piano di Recupero, ovvero 80% residenziale e 20% non residenziale;

Che, non essendo possibile – per motivi di sostenibilità urbanistica e per la totale avversione del Municipio – aumentare ulteriormente la capacità edificatoria prevista dal PRG, si è proceduto a determinare il valore dell'area extra-standard in funzione del valore della S.U.L. derivante dalla cessione compensativa;

Che, considerando le assunzioni di cui sopra, tale valore è stato ricavato sulla base dell'importo contributo straordinario unitario (Euro/mq.) per la S.U.L. aggiuntiva, considerando che quest'ultimo rappresenta il 66,66% (ossia il 2/3) del valore dell'edificabilità unitaria per l'ambito di riferimento;

Che quindi il valore unitario dell'edificabilità per l'ambito di riferimento risulta essere pari a:

- Euro 1.373,48 per mq. di S.U.L. edificabile a destinazione residenziale (ossia il valore del contributo straordinario unitario per destinazioni residenziali per 3/2 – Euro/mq.  $915,65 \cdot 3/2$ );
- Euro 1.529,49 per mq. di S.U.L. edificabile a destinazione non residenziale (ossia il valore del contributo straordinario unitario per destinazioni non residenziali per 3/2 – Euro/mq.  $1.019,66 \cdot 3/2$ );

Che di conseguenza il valore dell'area extra-standard si ottiene moltiplicando i valori unitari come sopra quantificati per la S.U.L. edificabile derivante dalla cessione compensativa, distinta per le diverse destinazioni d'uso considerate, ossia: valore area extra-standard =  $(1.373,48 \text{ Euro/mq.} \cdot 787,36 \text{ mq.}) + (1.529,49 \cdot 196,84) = \text{Euro } 1.382.488,02$  (Euro unmilionetrecentoottantadueemilaquattrocentoottantotto/02), fermo restando che il valore definitivo verrà stabilito ad esito del calcolo definitivo del contributo straordinario come sopra citato;

Che il valore corrispondente alla cessione extra-standard di 16.403,33 mq., essendo queste interamente nella disponibilità della ECG Costruzioni, sarà detratto dalla quota di contributo straordinario afferente alla proponente ECG;

Che gli oneri ordinari provvisoriamente calcolati ai sensi della deliberazione di Assemblea Capitolina n. 31/2012, ammontano a Euro 747.817,92 di oneri di urbanizzazione primaria e a Euro 440.536,32 di oneri di urbanizzazione secondaria, fermo restando che tali importi saranno rideterminati in sede di Convenzione Urbanistica e, quindi definitivamente calcolati in sede di rilascio dei titoli abilitativi, sulla base della normativa in quel momento applicabile;

Che il contributo sul costo di costruzione è stato provvisoriamente stimato in Euro 247.580,00 fermo restando che l'importo definitivo sarà determinato in sede di rilascio del titolo abilitativo, sulla base della normativa in quel momento applicabile;

Che, di conseguenza, il quadro complessivo degli oneri ordinari e straordinari è così determinato:

Oneri ordinari e straordinari (in Euro)	Sub-ambito A1	Sub-Ambito A2	Totale PdR
Contributo sul costo di costruzione	219.751,74	27.827,96	247.579,70
Oneri di urbanizzazione primaria	663.763,19	84.054,73	747.817,92
Oneri di urbanizzazione secondaria	391.020,04	49.516,28	440.536,32
Totale oneri ordinari	1.274.534,97	161.398,97	1.435.933,94
Contributo straordinario di urbanizzazione	4.155.982,63	526.287,12	4.682.269,75
Totale oneri ordinari e straordinari	5.430.517,60	687.686,09	6.118.203,69

Che la destinazione degli importi suddetti alle opere pubbliche corrispondenti è riportata nella "Relazione per il calcolo di scomputi e versamenti di oneri e contributi", cui si rinvia per ogni approfondimento, allegata al presente provvedimento;

Che le opere ordinarie e straordinarie, cui sono destinati gli oneri corrispondenti, sono riepilogate nel seguente prospetto riassuntivo:

Opere ordinarie e straordinarie	Importo (Euro)
1. Opere di urbanizzazione primaria	648.578,54
2. Opere di urbanizzazione secondaria	397.221,19
3. Opere di urbanizzazione straordinaria, di cui:	2.902.160,08
3.1. Parco pubblico attrezzato	1.684.848,39
3.2. Viabilità esterna all'ambito	1.217.311,69

Che pertanto il contributo straordinario è devoluto alla realizzazione delle relative OO.PP. straordinarie previste dal PdR, nonché per l'acquisizione delle aree extra-standard necessarie a realizzare delle stesse, come previsto dall'art. 20, comma 6, delle NTA di PRG vigente;

Che tutte le opere ordinarie e straordinarie individuate vengono realizzate a scomputo degli oneri corrispondenti, ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici e alle condizioni previste nella Convenzione Urbanistica;

Che l'importo delle opere pubbliche individuate è stato stimato, con metodo parametrico, nei "Documenti preliminari delle opere pubbliche", corredati da quadro tecnico-economico, allegato al Piano di Recupero;

Che, per quanto indicato, il Piano di Recupero è interamente finanziato con risorse private degli operatori che vi partecipano, garantendo la sostenibilità finanziaria degli interventi privati e pubblici in esso previste, nonché il raggiungimento degli obiettivi posti dal PRG e dal relativo Piano Attuativo;

Che il Piano di Recupero in oggetto viene deliberato ai sensi dell'art. 1bis della Legge Regionale n. 36/1987 e ss.mm.ii., ferme restando le competenze dell'Assemblea Capitolina in ordine all'accettazione delle aree aventi destinazione pubblica, all'individuazione delle opere pubbliche previste dallo strumento nonché in ordine alla finalizzazione del contributo straordinario dovuto in base alla normativa vigente;

Che in data 4 aprile 2013 il Dirigente della U.O. "Città Storica" del Dipartimento "Programmazione e Attuazione Urbanistica" 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 Dirigente

F.to: P. Capozzi";

Che in data 4 aprile 2013 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato – ai sensi dell'art. 29, c. 1, lett. h) e i) del Regolamento sugli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti – la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte di natura economico-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore

F.to: E. Stravato";

Che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretariato Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97 del T.U.E.L.;

## LA GIUNTA CAPITOLINA

### DELIBERA

- 1) di adottare il Piano di Recupero dell'Ambito di valorizzazione B12, di iniziativa privata, ai sensi dall'art. 30 della legge n. 457/1978 e con le procedure e competenze stabilite dall'art. 1bis della Legge Regionale n. 36/1987; il Piano di Recupero contenente le modifiche non essenziali indicate in premessa e comportante ristrutturazione urbanistica, è composto dai seguenti elaborati:
  01. Tav. 01 – Inquadramento urbanistico – Estratti degli strumenti urbanistici (rapp. 1:10.000/1:5.000);
  02. Tav. 02 – Inquadramento urbanistico territoriale – Carta della Qualità (rapp. 1:10.000);
  03. Tav. 03 – Inquadramento territoriale paesaggistico – preesistenze storiche e dei vincoli (rapp. 1:10.000);
  04. Tav. 04 – Inquadramento del sistema ambientale (rapp. 1:10.000/1:20.000/1:50.000);
  05. Tav. 05 – Inquadramento infrastrutturale – mobilità (rapp. 1:5.000);
  06. Tav. 06 – Planimetria catastale e ripartizione dei diritti edificatori (rapp. 1:1.000);
  07. Tav. 07 – Stato di fatto (rapp. 1:1.000);
  08. Tav. 08 – Zonizzazione su base catastale (rapp. 1:1.000);
  09. Tav. 09 – Aree pubbliche verde, viabilità, parcheggi e individuazione delle principali OO.PP. (rapp. 1:1.000);
  10. Tav. 10 – Planivolumetrico esecutivo (rapp. 1:500);
  11. Tav. 11 – tipologie edilizie (rapp. 1:200);
  12. R1 – Relazione Tecnica Illustrativa;

- 13 R2 – Norme Tecniche di Attuazione;
  - 14 R3 – Relazione Geologica;
  - 15 Documento preliminare delle OO.PP. e relativa stima parametrica dei costi;
  - 16 Relazione per il calcolo di scomputi e versamenti di oneri e contributi;
- 2) di autorizzare, ai sensi dall'art. 43, comma 9, delle NTA del PRG, l'articolazione dell'Ambito di valorizzazione in due sub-ambiti di attuazione, A1 e A2, autonomi dal punto di vista operativo gestionale, da attuare anche con separate convenzioni, ferma restando l'unitarietà del progetto urbanistico, il necessario coordinamento delle fasi attuative il rispetto dei parametri urbanistici e la partizione di diritti edificatori e oneri connessi stabiliti dal Piano di Recupero;
  - 3) di autorizzare preventivamente l'acquisizione, delle aree extra-standard da destinare prevalentemente a parco pubblico attrezzato, obiettivo prioritario già stabilito dal PRG; per tali aree, di estensione complessiva pari a mq. 16.403,33, ne viene compensato il valore pari Euro 1.382.488,02 (Euro unmilionetrecentoottantaduemilaquattrocentottantotto/02), fermo restando che il valore definitivo verrà determinato ad esito del calcolo definitivo del contributo straordinario come indicato in premessa;
  - 4) di stabilire che gli oneri ordinari connessi al permesso di costruire, e cioè contributo sul costo di costruzione, oneri di urbanizzazione primaria e oneri di urbanizzazione secondaria, presuntivamente quantificati nel complesso in Euro 1.435.933,94 (Euro unmilionequattrocentotrentacinquemilanovecentotrentatre/94) saranno rideterminati in sede di Convenzione Urbanistica e, quindi, definitivamente calcolati in sede di rilascio dei permessi di costruire;
  - 5) di stabilire, in analogia al precedente punto 4), che gli importi definitivi delle opere pubbliche, cui vengono destinati gli oneri ordinari e straordinari, provvisoriamente stimati nella "Relazione per il calcolo di scomputi e versamenti di oneri e contributi" allegata alla presente deliberazione, saranno definitivamente determinati ad esito della progettazione definitiva e in sede di Convenzione Urbanistica;
  - 6) di stabilire che gli oneri di urbanizzazione primaria, provvisoriamente stimati in Euro 747.817,92 (Euro settecentoquarantasettemilaottocentodiciasette/92), sono destinati al finanziamento delle opere di urbanizzazione primaria individuate nella "Relazione per il calcolo di scomputi e versamenti di oneri e contributi" allegata alla presente deliberazione, fermo restando che in caso di saldo positivo tra l'ammontare degli oneri e l'importo delle opere, le somme residue andranno ad integrare il contributo straordinario, di cui al successivo punto 10), e le sue medesime destinazioni; in caso contrario, il maggior costo delle opere rimane a carico del Soggetto attuatore privato, senza essere portato a riduzione di altri oneri;
  - 7) di stabilire che gli oneri di urbanizzazione secondaria, provvisoriamente stimati in Euro 440.536,32 (Euro quattrocentoquarantamilacinquecentotrentasei/32) sono destinati al finanziamento alle opere di urbanizzazione secondaria individuate nella "Relazione per il calcolo di scomputi e versamenti di oneri e contributi" allegata alla presente deliberazione, provvisoriamente stimate in Euro 397.219,00 (Euro trecentonovantasettemiladuecentodicianove/00) la differenza (eventuale) tra l'ammontare degli oneri e l'importo delle opere, come eventualmente rideterminata in sede di nuova Convenzione Urbanistica, è portata ad integrazione del contributo straordinario, di cui al successivo punto 10), e delle sue medesime destinazioni;
  - 8) di determinare in Euro 4.682.269,75 (Euro quattromilioniseicentoottantaduemiladuecentosessantanove/75) l'importo del contributo straordinario di

urbanizzazione, come risultante dal calcolo effettuato dalla U.O. Pianificazione Urbanistica Generale sulla base del metodo e dei criteri stabiliti – Circolare Interna del 20 dicembre 2012 (prot. n. 26562); fermo restando che l'importo definitivo sarà calcolato ad esito dell'approvazione da parte dell'Assemblea Capitolina della disciplina sulla determinazione del contributo straordinario richiamata in premessa;

- 9) di destinare l'importo del contributo straordinario di cui al precedente punto 10), nonché le (eventuali) somme residue degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in parte per l'acquisizione delle aree ex-standard secondo il valore definito al precedente punto 5) e alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione straordinaria:

Opere straordinarie	Importo (Euro)
1. Parco pubblico attrezzato (OP 7a/parte, OP8, OP9)	1.684.848,39
2. Viabilità esterna all'ambito (OP1, OP2, OP5/parte, OP6, OP11)	1.217.311,69

- 10) di recepire l'atto unilaterale d'obbligo prot. Dipartimento PAU n. 16387 del 31 luglio 2012 e successiva integrazione prot. n. 32229 del 26 marzo 2013 sottoscritto dal Soggetto attuatore privato, mediante il quale vengono assunti e dettagliati gli oneri e le obbligazioni stabiliti nella presente deliberazione, fatte salve tutte le ulteriori e necessarie condizioni e specificazioni che saranno stabilite in sede di Convenzione Urbanistica;
- 11) di autorizzare che le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e straordinarie, vengono realizzate dal Soggetto attuatore, a scomputo degli oneri predetti, ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici e secondo le condizioni che saranno stabilite nella Convenzione Urbanistica;
- 12) con successivi atti dirigenziali, in sede di approvazione delle convenzioni, verranno previste le esatte entrate per gli oneri e contributi straordinari, imputandole alle corrispondenti risorse dei PEG di competenza; nonché verranno inserite nel Piano investimenti le opere da realizzare a scomputo dei suddetti oneri.

Il Piano di Recupero in oggetto viene deliberato ai sensi dell'art. 1bis della Legge Regionale n. 36/1987 e ss.mm.ii., ferme restando le competenze dell'Assemblea Capitolina in ordine all'accettazione delle aree aventi destinazione pubblica, all'individuazione delle opere pubbliche previste dallo strumento nonché in ordine alla finalizzazione del contributo straordinario dovuto in base alla normativa vigente.

La presente deliberazione è sottoposta alla pubblicazione e alla formulazione delle osservazioni da parte dei soggetti interessati, secondo quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 30 della legge n. 457/1978 e dell'art. 15 della legge n. 1150/1942.

*L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il suesteso schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.*

*Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara, all'unanimità, immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.*

(OMISSIS)

IL PRESIDENTE  
C. Lamanda

IL SEGRETARIO GENERALE  
L. Iudicello

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

La presente deliberazione è stata adottata dalla Giunta Capitolina nella seduta del  
**19 aprile 2013.**

*Dal Campidoglio, li .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....