



ROMA CAPITALE

Segretariato - Direzione Generale
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina

Servizio Assemblea Capitolina

25 MAR. 2013



FAX

N. di Protocollo... Rc 5295

Al Presidente del Municipio XIX

Al Presidente del Consiglio del
Municipio XIX

e, p.c.,: Al Direttore del Municipio XIX

Al Dirigente della U.O.
Programmazione degli Interventi di
Trasformazione Urbana della Direzione
Programmazione e Pianificazione del
Territorio del Dipartimento
Programmazione e Attuazione
Urbanistica

*Per Consiglio
A. Nessori*

*Presidente del Municipio
A. Milioni*

COMITATI

Oggetto: Proposta n. 43/2013 (prot. n. 2917/2013) Indirizzi al Sindaco ex Art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex Art. 34 T.U.E.E.L.L., avente ad oggetto: l'approvazione della variante di PRG che destina l'area del Programma Urbanistico "Divino Amore" da ambito a pianificazione particolareggiata definita a zona agricola e l'approvazione, in variante al PRG, del Programma di Trasformazione Urbanistica denominato "PALMAROLA LUCCHINA" per la rilocalizzazione di parte dei diritti edificatori derivanti dalla compensazione edificatoria dell'ex comprensorio E1 Tormarancia, dell'ex comprensorio E1 Casal Giudeo e dell'ex comprensorio G3 Tor Cervara 2 già ceduto a Roma Capitale all'atto della stipula della Convenzione "Tor Cervara" del 31/03/2011 - Municipio Roma XIX. Approvazione dell'atto d'obbligo, sottoscritto dai proponenti del Programma di Trasformazione Urbanistica "PALMAROLA LUCCHINA" in data 13/02/2013. Riconoscimento di diritti edificatori del Sig. Massimo Ciarrocca compresi nel Programma Urbanistico "Divino Amore". (Dec. G.C. n. 21 dell'1 marzo 2013)

La Giunta Capitolina, nella seduta dell'1 marzo 2013, ha deciso di sottoporre all'esame dell'Assemblea Capitolina la proposta di deliberazione in oggetto.

Si trasmette pertanto, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo, la sopracitata proposta, significando che la Giunta Capitolina - stante la particolare urgenza - ha stabilito che il parere di competenza del Consiglio del Municipio dovrà essere reso, con apposita deliberazione, entro il termine di 20 giorni decorrenti dalla ricezione della presente.

Si fa presente che - ove si ritenesse necessario prendere visione degli elaborati grafici - questi saranno messi a disposizione dalla competente U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana della Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica.

IL DIRETTORE
Dott. Pierluigi CIUTTI



ROMA CAPITALE

BOZZA DI STAMPA

Protocollo RC n. 2917/13

Anno 2013
Ordine del giorno n. 18

43ª Proposta (Dec. G.C. del 1º marzo 2013 n. 21)

Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della Sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 T.U.E.L., avente ad oggetto: l'approvazione della variante di PRG che destina l'area del Programma Urbanistico "Divino Amore" da ambito a pianificazione particolareggiata definita a zona agricola e l'approvazione, in variante al PRG, del Programma di Trasformazione Urbanistica denominato "Palmarola Lucchina" per la rilocalizzazione di parte dei diritti edificatori derivanti dalla compensazione edificatoria dell'ex comprensorio E1 Tormarancia, dell'ex comprensorio E1 Casal Giudeo e dell'ex comprensorio G3 Tor Cervara 2 già ceduto a Roma Capitale all'atto della stipula della Convenzione "Tor Cervara" del 31 marzo 2011 - Municipio Roma XIX. Approvazione dell'atto d'obbligo, sottoscritto dai proponenti del Programma di Trasformazione Urbanistica "Palmarola Lucchina" in data 13 febbraio 2013. Riconoscimento di diritti edificatori del Signor Massimo Ciarrocca compresi nel Programma Urbanistico "Divino Amore".

Premesso che con deliberazione G.R.L. n. 856 del 10 settembre 2004, pubblicata sul B.U.R.L. del 30 ottobre 2004, è stata approvata la Variante Generale al Piano Regolatore denominata Piano delle Certezze con cui è stato introdotto, tra l'altro, il principio della compensazione edificatoria;

Che detto principio prevede, qualora motivazioni di natura urbanistica intervengano a modificare certezze edificatorie preesistenti, che venga garantito nel contempo sia il diritto edificatorio sia la rapida disponibilità dell'area vincolata e ciò attraverso il trasferimento su una nuova area di una volumetria avente valore immobiliare corrispondente a quella cancellata, con la contestuale cessione al Comune dell'area originaria, secondo le procedure previste dall'art. 3 punto 21 delle NTA del previgente PRG, come modificato dalla Variante delle Certezze;

Che tale norma prevedeva che la capacità edificatoria dei terreni ricadenti nei comprensori indicati nella tabella della variante Generale denominata Piano delle Certezze formasse oggetto di trasferimento su aree edificabili di proprietà dell'Amministrazione, ovvero di compensazione con altre aree di proprietà privata ai sensi delle disposizioni seguenti;

Che, sempre secondo questa norma, il proprietario del fondo titolare della capacità edificatoria avrebbe dovuto impegnarsi alla cessione gratuita all'Amministrazione Capitolina del proprio terreno, con facoltà per i proprietari dei terreni ricadenti nei comprensori indicati nelle tabelle allegate alla Variante delle Certezze di avanzare all'Amministrazione Capitolina proposte di intervento, al fine di trasferire la capacità edificatoria, di valore immobiliare corrispondente a quello dei terreni suddetti su altre

29/2/14

aree di proprietà privata, ferma restando la valutazione della stessa Amministrazione Capitolina sulla coerenza urbanistica dell'intervento e sulla soddisfazione degli interessi pubblici;

Che la stessa norma prescriveva altresì che i pesi insediativi complessivi rilocalizzati con i programmi attuativi non avrebbero dovuto superare in ogni caso il limite massimo della cubatura complessiva prevista dalle tabelle allegate alla Variante "Piano delle Certezze";

Che il PRG vigente, approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, all'art. 19 delle NTA assume il principio e l'obiettivo di attuare le compensazioni urbanistiche individuate con la deliberazione di Giunta Regionale n. 856/2004 di approvazione del "Piano delle Certezze", ed a tal fine individua strumenti e localizzazioni idonei a trasferire in ambiti specifici l'edificabilità da compensare, stabilendo che l'edificabilità da localizzare per fini di compensazione deve essere determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore immobiliare rispetto all'edificabilità da compensare;

Che con deliberazioni di Giunta Comunale n. 811 del 21 luglio 2000 e n. 333 del 19 maggio 2004 erano state definite, in merito alle compensazioni edificatorie, sia le modalità che i criteri per le relative procedure attuative;

Che, con nota Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica prot. n. 15923 del 18 luglio 2011 e succ. nota prot. n. 17702 del 31 agosto 2012, i proprietari delle aree e dei diritti edificatori in compensazione, come sotto specificati, hanno manifestato l'interesse ad attivare il Programma di Trasformazione Urbanistica "Palmarola Lucchina", presentando il relativo progetto;

Che la suddetta proposta, costituita dagli elaborati previsti dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 333/2004, riguardava parte dell'ex comprensorio E1 Tormarancia, parte dell'ex comprensorio G4 Tor Cervara 2, quest'ultimo già ceduto a Roma Capitale all'atto della stipula della Convenzione "Tor Cervara" del 31 marzo 2011, parte dell'ex comprensorio E1 Casal Giudeo, parte dei diritti edificatori provenienti dal Programma Urbanistico "Divino Amore" attraverso il trasferimento delle relative cubature nell'area del Programma di Trasformazione Urbana "Palmarola Lucchina";

Che le aree di "partenza" della proposta sono localizzate in:

- località Tormarancia ex "sottozona E1 Tor Marancia" (art. 19 delle NTA del PRG, comma 1), già destinata alla compensazione in località "Divino Amore";
- località Tor Cervara ex sottozona G4 "Tor Cervara 2" (tab. 1.1B All. A delle NTA del PRG);
- località Casal Giudeo ex sottozona E1 Casal Giudeo (art. 19 delle NTA del PRG, comma 1);

Che la proprietà dell'area "Palmarola Lucchina", per complessivi mq. 314.557, è così suddivisa:

- aree, censite al NCT del Comune di Roma al foglio 180 partt. nn. 898, 900, 15, 32, 186, 1285 (già 719), 911, 913, 914, 925, 926, 928, 1213, 1215, 1283 (già 29), 1287 (già 924), 1292 (già 1217) ed al foglio 181 partt. nn. 4, 793, 794, 964, 965 per complessivi mq. 313.979 circa, di proprietà delle seguenti ditte catastali che hanno sottoscritto la proposta:
 - Lucchina S.r.l., titolare dei diritti di proprietà pari al 54%, giusto atto notaio Monica Giannotti di Roma rep. 25908 del 16 febbraio 2011, e successivo atto a rogito medesimo notaio Monica Giannotti rep. 28034 del 10 luglio 2012;
 - Bucci Casari Fabrizia, Bucci Casari Francesco, Bucci Casari Marco, insieme titolari dei diritti di proprietà pari al 46%, giusto atto notaio Francesca Bissantini

Handwritten signature and date: 3/14

di Roma rep. 77926 dell'11 luglio 2001 e successivi atti notaio Monica Giannotti di Roma rep. 25908 del 16 febbraio 2011 e rep. 28034 del 10 luglio 2012;

- aree censite al NCT del Comune di Roma al foglio 180 partt. nn. 1290, 1291 per complessivi mq. 578 circa di proprietà della ditta catastale Caprarulo Maria Rosa;

Che la ditta proprietaria Caprarulo Maria Rosa non ha, ad oggi, aderito al Programma urbanistico "Palmarola Lucchina" e pertanto, in difetto di successiva adesione, le aree ad essa appartenenti saranno oggetto di esproprio, con oneri a carico dei proponenti del Programma Urbanistico "Palmarola Lucchina" garantiti da idonea polizza fidejussoria;

Che la proprietà dell'area di cessione di parte dell'ex comprensorio El Tormarancia, per complessivi mq 51.347, è così suddivisa:

- Frassino 2000 S.r.l., proprietari, giusto atto notaio Ignazio De Franchis di Roma, rep. 100254 del 27 dicembre 2010, dell'area sita in Roma, località Tormarancia, NCT del Comune di Roma al foglio 846 partt. nn. 434, 439 per complessivi mq. 24.300 circa (ex Programma Urbanistico "Divino Amore");
- Potmos S.r.l., proprietari, giusto atto notaio Ignazio De Franchis di Roma, rep. 100254 del 27 dicembre 2010, dell'area sita in Roma, località Tormarancia, NCT del Comune di Roma al foglio 846 partt. nn. 294, 295, 369, 386, 438 per complessivi mq. 24.301 circa (ex Programma Urbanistico "Divino Amore");
- Lucchina S.r.l., proprietari, giusto atto notaio Guido Gilardoni di Roma, rep. 37260 del 6 luglio 2011, dell'area sita in Roma, località Tormarancia NCT del Comune di Roma al foglio 847 part. n. 736 per complessivi mq. 2.746 circa;

Che la proprietà dell'area dell'ex comprensorio G4 Tor Cervara 2, per complessivi mq. 95.000, censita al NCT del Comune di Roma al foglio 652 partt. nn. 430, 431, 434, 436, 438, già di proprietà della Soc. Excelsa S.r.l. in forza degli atti notaio Anna Barachini di Roma, rep. 25101/4917 e 25102/4918 del 17 giugno 2004, è stata ceduta a Roma Capitale;

Che la proprietà dell'area dell'ex comprensorio El Casal Giudeo, censita al NCT del Comune di Roma al foglio 1164 particella n. 183p per complessivi mq. 108.623 è della Soc. Nuova Florim S.r.l. giusto atto notaio G. Ungari Trasatti, in Roma, rep. 18846 racc. 9196 del 25 ottobre 1995;

Che detta area, ai sensi della deliberazione di Giunta Comunale n. 811/2000 non sarà oggetto di cessione all'A.C., in quanto è stato riscontrato essere in parte occupata, con conseguente scomputo del relativo valore immobiliare da quello computabile ai fini della stima della cubatura di atterraggio nelle aree di "Palmarola Lucchina";

Che, inoltre, con nota prot. n. 14143 del 3 luglio 2012 il Signor Ciarrocca Massimo, in qualità di proprietario delle aree ricadenti all'interno del Programma Urbanistico "Divino Amore" (giusto atto notaio Livio Colizzi di Roma, rep. 39461 dell'8 febbraio 2012, NCT del Comune di Roma al foglio 994 partt. 410/p, 579, 415/p, 419/p, 470 (già 447/a), 418/p, 551/p, e al foglio 1169, particella 19/p, per complessivi mq 64.670) aveva chiesto che i diritti edificatori afferenti le aree di sua proprietà venissero trasferiti all'interno del Programma Urbanistico "Palmarola Lucchina";

Che con la stessa nota il Signor Ciarrocca Massimo aveva dichiarato di voler mantenere la titolarità delle aree di sua proprietà, che pertanto, ai sensi della deliberazione di Giunta Comunale n. 811/2000, non sarebbero state oggetto di cessione all'A.C., con conseguente scomputo del relativo valore immobiliare da quello computabile ai fini della stima della cubatura di atterraggio nelle aree di "Palmarola Lucchina";

Che nello specifico per le aree ricadenti all'interno del Programma Urbanistico "Divino Amore" di proprietà del Signor Ciarrocca Massimo, non oggetto di cessione, la proprietà aveva dato mandato ad un suo tecnico di fiducia di redigere una perizia giurata

R. G. / M.

estimativa (prot. Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 15504 del 20 luglio 2012) relativa alla sola area priva del diritto edificatorio, il cui valore, determinato in Euro 310.416,00 (trecentodiecimilaquattrocentosedici), doveva pertanto essere stralciato dal valore complessivo dei diritti da trasferire;

Che la Commissione di Valutazione Economica e Finanziaria aveva confermato quanto indicato dalla perizia suddetta (prot. n. 16086 del 27 luglio 2012) che determinava in mq. 3.417,74 la S.U.L. proveniente da "Divino Amore", detratta la quantità corrispondente al valore dell'area non ceduta;

Che con deliberazione n. 53 del 28 marzo 2003 il Consiglio Comunale, coerentemente all'indirizzo già espresso con la mozione del 18 febbraio 2002, ha impegnato il Sindaco a rappresentare alla Regione Lazio l'esigenza di far acquisire al patrimonio comunale l'area del comprensorio di Tor Marancia con l'ampliamento del Parco dell'Appia Antica, fornendo gli Indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione degli Accordi di Programma, ex art. 34 del T.U.E.L., dei Programmi di Trasformazione Urbanistica scaturiti dalla compensazione delle aree del suddetto comprensorio, tra cui il Programma Urbanistico denominato "Divino Amore";

Che il Programma Urbanistico "Divino Amore" è disciplinato dall'art. 62 delle NTA del PRG (Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita), il cui comma secondo prevede che alle aree in questione si applichi "la disciplina definita dai relativi Piani Attuativi o Programmi Urbanistici";

Che in data 16 giugno 2009 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma, ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000, tra la Regione Lazio e il Comune di Roma relativo al Programma Urbanistico "Divino Amore", pubblicato nel B.U.R.L. del 7 agosto 2009;

Che le previsioni edificatorie indicate nel citato Programma Urbanistico includono una cubatura, pari a mc. 36.195 (S.U.L. mq. 11.311) afferente i diritti edificatori dei soggetti proprietari, ed una cubatura pari a mc. 106.790 (S.U.L. mq. 33.372) di diritti edificatori ammessi a compensazione, provenienti da parte dell'ex comprensorio El Tor Marancia, per un totale di mc. 142.986 (S.U.L. mq. 44.683);

Che con Decreto del 21 gennaio 2010 del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio, pubblicato sulla G.U. n. 25 del 1° febbraio 2010 è stato dichiarato il "notevole interesse pubblico" dell'area sita nel Comune di Roma - Municipio XII qualificata "Ambito Meridionale dell'Agro Romano compresa tra le Vie Laurentina e Ardeatina" dove ricade il Programma Urbanistico "Divino Amore" oggetto del suddetto Accordo di Programma;

Che avverso il Decreto di cui sopra i proponenti dei Programmi Urbanistici e l'Amministrazione Capitolina avevano proposto ricorso avanti al TAR del Lazio, il quale, con sentenza n. 33365/2010 passata in giudicato nei confronti dell'Amministrazione Comunale e Regionale, ha respinto tutti i ricorsi presentati;

Che, pertanto, in considerazione della citata dichiarazione del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio e dell'esito dei suddetti ricorsi proposti al TAR del Lazio, si ritiene opportuno variare la destinazione delle aree interessate dal Programma Urbanistico "Divino Amore" da Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita ad agro romano;

Che in data 24 maggio 2011, con nota n. 10866, l'Assessore all'Urbanistica ha inoltrato richiesta alla U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana, per la verifica di una possibile ricollocazione in altri siti delle consistenze edilizie soppresse dal decreto;

Che L'Ufficio Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana, congiuntamente alla Direzione del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, con nota n. 14186 del 28 giugno 2011 ha rappresentato, in esito alla

8/5/14

suindicata nota dell'Assessore, l'assenza di motivi ostativi al favorevole esame delle istanze di ricollocazione dei diritti edificatori soppressi dal vincolo sopravvenuto;

Che di conseguenza l'Assessore all'Urbanistica, con nota prot. n. 14831 del 5 luglio 2011, ha dato disposizioni affinché l'iter proseguisse attraverso la predisposizione degli atti idonei e consequenziali;

Che, a fronte della richiesta presentata dai privati, la rilocalizzazione dei diritti edificatori derivanti dalla compensazione ex Compensorio El Tor Marancia non può non essere concessa, trattandosi di previsioni edificatorie appartenenti ad una compensazione non attuata, e quindi già riconosciuta dal PRG, e per quanto attiene a tali diritti essi devono essere riconosciuti secondo il principio dell'equivalenza economica;

Che ugualmente il riconoscimento dei diritti edificatori appartenenti al proprietario dell'area assoggettata a vincolo, rientrando nella valutazione discrezionale dell'Amministrazione, va positivamente esercitato laddove, come nel caso di specie, il mancato assentimento dei relativi diritti è dipeso anche dal notevole tempo trascorso dalla definizione dei programmi urbanistici, e dalla repentinità di un vincolo apposto pochissimo tempo dopo che la pianificazione generale aveva ribadito il riconoscimento della previsione stessa;

Che il gruppo di lavoro (istituito con determinazione dirigenziale della II U.O. del Dipartimento VI n. 142 del 30 settembre 2002 ed integrato con determinazione dirigenziale n. 493 del 23 luglio 2010 e succ. n. 7374 del 4 aprile 2011) ha istruito e vagliato la proposta presentata, relativamente al Programma Urbanistico "Palmarola Lucchina", come meglio precisato nelle relazioni tecniche e finanziarie allegate alla presente deliberazione (prot. n. QF/16086 del 27 luglio 2012, prot. n. QF/19076 del 24 settembre 2012);

Che, in particolare, relativamente alle aree in località El Tor Marancia, per quanto concerne la volumetria concedibile in compensazione, è stata applicata la soglia massima dello 2,30, nel rapporto tra il valore dell'area di partenza e il valore dell'area di atterraggio, disposta dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 17 del 18 febbraio 2010;

Che, relativamente alle aree in località G4 Tor Cervara 2, per quanto concerne la volumetria concedibile in compensazione, è stata applicata la soglia minima dello 0,75, nel rapporto tra il valore dell'area di partenza e il valore dell'area di atterraggio, disposta dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 17 del 18 febbraio 2010;

Che, relativamente alle aree in località El Casal Giudeo, per quanto concerne la volumetria concedibile in compensazione, è stata applicata la soglia minima dello 0,75, nel rapporto tra il valore dell'area di partenza e il valore dell'area di atterraggio, disposta dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 17 del 18 febbraio 2010;

Che, dunque, a seguito delle suddette valutazioni, la S.U.L. complessiva da realizzare nelle aree di "Palmarola Lucchina" viene quantificata in mq. 75.445,39 (pari a mc. 241.425,25);

Che il Programma Urbanistico "Palmarola Lucchina" è stato esaminato in sede di Conferenza di Servizi (seduta del 9 novembre 2011 progetto prot. n. 21867/2011 e successive integrazioni prot. n. 23676/2011 e prot. n. 10933/2012 a cui hanno partecipato i competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale esprimendo i relativi pareri di competenza;

Che i proponenti hanno trasmesso i nuovi tipi degli elaborati progettuali (progetto urbanistico prot. n. 15306 del 18 luglio 2012 e succ. prot. n. 15922 del 26 luglio 2012) che recepiscono le osservazioni e prescrizioni di cui alla Conferenza di Servizi;

Che, i suddetti elaborati, sono stati inviati con nota prot. n. 15547 del 20 luglio 2012 e succ. nota prot. n. 16266 del 30 luglio 2012 a tutti gli Uffici convocati alla Conferenza di Servizi;

Handwritten signature/initials: 26/14

Che con nota Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica prot. n. 17702 del 31 agosto 2012 sono stati acquisiti gli elaborati relativi al Programma Urbanistico "Palmarola Lucchina", aggiornati esclusivamente per la parte relativa alle Società proprietarie delle cubature oggetto di compensazione;

Che l'area oggetto di proposta del Programma di Trasformazione Urbanistica "Palmarola Lucchina", localizzata nel quadrante del XIX Municipio, è destinata dal PRG parte a "Verde Pubblico e Servizi Pubblici di livello locale" e parte a "Strade";

Che la proposta prevedeva la cessione gratuita all'Amministrazione Capitolina delle aree interne al Programma aventi destinazione pubblica nonché delle aree relative all'ex Comprensorio E1 "Tor Marancia" da cui scaturiscono i relativi diritti;

Che la proposta, per quanto riguarda le aree destinate a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" e a "Strade" prevedeva, in variante al PRG, un indice complessivo pari a 0,267 mq./mq. di cui 0,06 mq./mq. a disposizione della proprietà, 0,207 mq./mq. relativo sia ai diritti edificatori in compensazione che ai diritti edificatori provenienti dalla proprietà dell'area del Programma urbanistico "Divino Amore";

Che la proposta copriva pertanto una S.U.L. complessiva di mq. 75.445,39 (pari a mc. 241.425,25), di cui mq. 58.491,37 (pari a mc. 187.172,38) afferenti la compensazione ed il trasferimento dei diritti edificatori provenienti dalla proprietà dell'area dell'ex Programma Urbanistico Divino Amore, e mq. 16.954,02 (pari a mc. 54.252,86) afferenti alla proprietà dell'area del Programma Urbanistico "Lucchina Palmarola";

Che la S.U.L. complessiva di mq. 75.445,39 (pari a mc. 241.425,25), considerato:

- che nel corso del tempo, l'evoluzione della domanda abitativa ha evidenziato, nella zona, una carenza di disponibilità residenziale, così come definito dagli ultimi provvedimenti approvati dall'Amministrazione Capitolina;
- che, la Giunta Capitolina, con deliberazione n. 315/2008, ha approvato il Bando pubblico per l'individuazione di nuovi Ambiti di riserva finalizzati al reperimento di aree anche per interventi di interesse pubblico quali le compensazioni;
- che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 123/2009 (c.d. Piano Casa), definisce ancora la necessità di individuare nuovi ambiti territoriali per la realizzazione di interventi riguardanti i Programmi Integrati sia per il ripristino ambientale sia per il riordino urbano e delle periferie;

era stata così suddivisa: S.U.L. residenziale pari a mq. 71.673,12 (95% della S.U.L. totale), e S.U.L. non residenziale pari a mq. 3.772,27 (5% della S.U.L. totale);

Che i proponenti in qualità di proprietari delle aree interessate dal suddetto Programma di Trasformazione Urbanistica avevano sottoscritto in data 27 settembre 2012 prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 19376, l'atto d'obbligo in forma privata finalizzato alla stipula della convenzione urbanistica in conformità ai disposti della deliberazione Consiglio Comunale n. 84/2009 e ss.mm.ii.;

Che, in data 8 febbraio 2013 (prot. n. 14105/2013 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica) la RO.CO.GE. S.r.l., procuratrice speciale del dott. Massimo Ciarrocca, ha presentato la rinuncia al trasferimento dei diritti edificatori di sua spettanza all'interno del Programma di Trasformazione Urbana "Palmarola Lucchina";

Che, in considerazione della suddetta rinuncia, con nota Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica prot. n. 15505 del 13 febbraio 2013, i proprietari delle aree e dei diritti edificatori in compensazione, hanno presentato i nuovi tipi del progetto relativo al Programma di Trasformazione Urbanistica "Palmarola

R. 7/14

Lucchina", nuovamente sottoposti alle valutazioni e verifiche dei competenti Uffici Capitolini, i cui dati sono sintetizzati nella tabella di seguito riportata:

TABELLA 1: Indici ET e SUL, secondo le destinazioni di PRG - proposta							
ST in mq	indice ET (mq/mq) complessivo	indice ET (mq/mq) Proprietà	indice ET (mq/mq) Compensazione a disp. A.C.	SUL Proprietà mq	SUL Compensazione mq	SUL a disp. dell'A.C. mq	SUL complessiva mq
282.567	0,267	0,06	0,207	16.954,02	55.073,63	3.417,74	75.445,39

Che pertanto la nuova proposta conferma una S.U.L. complessiva di 75.445,39 (pari a mc. 241.425,25), di cui:

- mq. 974 (pari a mc. 3.116,80) afferenti ai diritti edificatori provenienti dall'ex sottozona G4 "Tor Cervara 2", di pertinenza del Soc. Excelsa S.r.l., (a cui corrisponde un valore equivalente sulle aree di "partenza" di mc. 4.155,73);
- mq. 16.769,53 (pari a mc. 53.662,50) afferenti ai diritti edificatori provenienti dall'ex sottozona E1 "Tor Marancia" (ex Programma Urbanistico "Divino Amore"), di pertinenza della Soc. Frassino 2000 S.r.l., (a cui corrisponde un valore equivalente sulle aree di "partenza" di mc. 23.331,52);
- mq. 16.770,23 (pari a mc. 53.664,74) afferenti ai diritti edificatori provenienti dall'ex sottozona E1 "Tor Marancia" (ex Programma Urbanistico "Divino Amore"), di pertinenza della Soc. Potmos S.r.l., (a cui corrisponde un valore equivalente sulle aree di "partenza" di mc. 23.332,49);
- mq. 1.895,00 (pari a mc. 6.064) afferenti ai diritti edificatori provenienti dall'ex sottozona E1 "Tor Marancia", di pertinenza della Soc. Lucchina S.r.l., (a cui corrisponde un valore equivalente sulle aree di "partenza" di mc. 2.636,52);
- mq. 18.664,87 (pari a mc. 59.727,58) afferenti ai diritti edificatori provenienti dall'ex sottozona E1 "Casal Giudeo", di pertinenza della Soc. Nuova Florim S.r.l., (a cui corrisponde un valore equivalente sulle aree di "partenza" di mc. 79.636,77);
- mq. 16.954,02 (pari a mc. 54.252,86) afferenti alla proprietà dell'area di "atterraggio" "Palmarola Lucchina";
- mq. 3.417,74 (pari a mc. 10.936,77) a disposizione dell'A.C.;

Che la proposta conferma, altresì, il precedente mix funzionale che prevede una S.U.L. residenziale pari a mq. 71.673,12 (95% della S.U.L. totale), e S.U.L. non residenziale pari a mq. 3.772,27 (5% della S.U.L. totale) (Tabella 2);

TABELLA 2: Ripartizione S.U.L. complessiva				
	SUL proprietà mq	SUL compensazione + SUL a disp. dell'A.C. mq	totale	valore %
SUL Residenziale mq	16.954,02	54.719,10	71.673,12	95%
SUL Non Residenziale mq	0	3.772,27	3.772,27	5%
totale S.U.L.	16.954,02	58.491,37	75.445,39	100%

Che l'area oggetto dell'intervento non è ricompresa in Ambiti per Programmi Integrati e non costituisce dotazione di standard di PRG nel quadrante urbano di ubicazione del Programma Urbanistico "Palmarola-Lucchina", né del limitrofo quartiere Ottavia, destinato a T3 della Città Consolidata e né del previsto Ambito di Recupero Urbano (art. 11) posto a sud;

Che, inoltre, negli Allegati Gestionali – G8 standard urbanistici del PRG, si evince che la dotazione di Standard attribuiti al Municipio XIX, risulta essere di 25,3 mq/abitante, ben superiore agli Standard Urbanistici di PRG per servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici, pari a 22 mq/abitante;

Che la superficie territoriale del Programma Urbanistico "Palmarola Lucchina", di soli mq. 282.567, è da considerarsi un extra Standard, rispetto alla dotazione totale di mq. 5.845.893 prevista per il Municipio XIX;

Che, peraltro, la superficie sottratta allo standard urbanistico non inficia la dotazione minima richiesta dal PRG, come verificato anche dal tecnico abilitato incaricato dalla proprietà, con perizia giurata acquisita al prot. n. 16363 del 31 luglio 2012 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica;

Che l'approvazione del Programma Urbanistico "Palmarola Lucchina" comporta variante di destinazione urbanistica, da "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" e "Strade" ad Ambiti per i Programmi Integrati della Città della Trasformazione con destinazione "tessuto prevalentemente residenziale", con il mix funzionale di cui alla Tabella 2 sopra riportata;

Che con nota prot. n. 16302 del 30 luglio 2012 la U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana – Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica ha redatto la relazione conclusiva a chiusura della Conferenza di Servizi;

Che il Programma di Trasformazione Urbanistica "Palmarola Lucchina" dovrà essere attuato sulla base di apposita convenzione, ex deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 1° ottobre 2009 e ss.mm.ii. previa cessione gratuita all'Amministrazione Capitolina delle aree interne al programma proposto aventi destinazione pubblica nonché delle aree relative all'ex Comprensorio E1 "Tor Marancia" da cui scaturiscono i relativi diritti edificatori (le aree relative all'ex comprensorio G4 "Tor Cervara 2" sono già state oggetto di cessione e le aree relative all'ex comprensorio E1 "Casal Giudeo" non sono oggetto di cessione);

Che i proponenti, in qualità di proprietari delle aree interessate dal suddetto Programma di Trasformazione Urbanistica, hanno presentato un nuovo schema di atto

Pg. 9/14

d'obbligo, sottoscritto, in forma privata, in data 13 febbraio 2013 prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 15662, finalizzato alla stipula della suddetta convenzione urbanistica;

Che per pervenire all'approvazione del Programma di Trasformazione Urbanistica "Palmarola Lucchina" si ritiene necessario addivenire alla definizione di un Accordo di Programma ex art. 34 del T.U.E.L. avente ad oggetto:

- l'approvazione della variante di PRG, che destini l'area del "Divino Amore" da Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita ad agro romano;
- l'approvazione, in variante al PRG, del Programma di Trasformazione Urbanistica denominato "Palmarola Lucchina", attraverso la rilocalizzazione di parte dei diritti edificatori derivanti dalla compensazione edificatoria dell'ex comprensorio E1 Tormarancia, dell'ex comprensorio E1 Casal Giudeo e dell'ex comprensorio G3 Tor Cervara 2 già ceduto a Roma Capitale all'atto della stipula della Convenzione "Tor Cervara" del 31 marzo 2011;

Che, all'Accordo di Programma, dovrà essere allegato l'atto d'obbligo in forma pubblica, a firma dei proponenti che specifichi patti, oneri obbligazioni e condizioni generali oggetto della successiva convenzione, prevedendo la realizzazione delle OO.UU. secondo quanto prescritto del nuovo Codice degli Appalti Pubblici di cui al D.Lgs. n. 163 del 12 aprile 2006. Il suddetto atto d'obbligo, altresì, deve precisare eventuali opere aggiuntive a carico dei proponenti, oltre gli oneri concessori dovuti ex lege;

Che nell'Accordo di Programma da sottoscrivere dovrà altresì essere inserita un'apposita clausola che preveda il venir meno, per sopravvenuta impossibilità dell'oggetto, dell'Accordo di Programma a suo tempo stipulato in data 16 giugno 2009 e pubblicato sul BURL del 7 agosto 2009 e relativo al Programma Urbanistico "Divino Amore", fatti salvi i diritti edificatori afferenti alla proprietà delle aree;

Che ai sensi della L.R. Lazio n. 35/1978 i proponenti potranno, procedere all'espropriazione delle aree di proprietà dei soggetti non aderenti al Programma Urbanistico in oggetto;

Che in data 14 febbraio 2013 il Direttore della U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio 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 deliberazioni indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: C. Caprioli";

Preso atto che, in data 14 febbraio 2013 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi dell'art. 29, c. 1, lett. h) e i), del Regolamento degli 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 economica-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 Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Visti:

8/10/14

- l'art. 34 del T.U.E.L.;
- l'art. 24 dello Statuto del Comune;
- deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008;
- deliberazione Consiglio Comunale n. 17 del 18 febbraio 2010;
- deliberazione Consiglio Comunale n. 84 del 1° ottobre 2009;
- la Relazione Tecnica prot. n. 15691 del 13 febbraio 2013;

Tutto ciò premesso, che fa parte integrante del presente provvedimento,

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

delibera:

1. di formulare ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale, gli Indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 del T.U.E.L., avente ad oggetto:
 - A. approvazione della variante di PRG, che destini l'area del Programma Urbanistico "Divino Amore" da Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita ad agro romano;
 - B. approvazione, in variante al PRG, del Programma di Trasformazione Urbanistica denominato "Palmarola Lucchina", di cui ai sottoelencati elaborati (prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 15505 del 13 febbraio 2013) che prevede:
 - la cessione gratuita all'Amministrazione Capitolina delle aree interne al programma proposto aventi destinazione pubblica e delle aree relative all'ex comprensorio E1 "Tor Marancia" da cui scaturiscono i relativi diritti edificatori (a meno delle aree dell'ex comprensorio G4 Tor Cervara 2 già cedute e delle aree relative all'ex comprensorio E1 "Casal Giudeo" non oggetto di cessione;
 - una S.U.L. complessiva da realizzare nelle aree di "Palmarola Lucchina" che viene quantificata in mq. 75.445,39 pari a mc. 241.425,25 di cui:
 - mq. 974 (pari a mc. 3.116,80) afferenti ai diritti edificatori provenienti dall'ex sottozona G4 "Tor Cervara 2", di pertinenza del Soc. Excelsa S.r.l., (a cui corrisponde un valore equivalente sulle aree di "partenza" di mc. 4.155,73);
 - mq. 16.769,53 (pari a mc. 53.662,50) afferenti ai diritti edificatori provenienti dall'ex sottozona E1 "Tor Marancia" (ex Programma Urbanistico "Divino Amore"), di pertinenza della Soc. Frassino 2000 S.r.l., (a cui corrisponde un valore equivalente sulle aree di "partenza" di mc. 23.331,52);
 - mq. 16.770,23 (pari a mc. 53.664,74) afferenti ai diritti edificatori provenienti dall'ex sottozona E1 "Tor Marancia" (ex Programma Urbanistico "Divino Amore"), di pertinenza della Soc. Potmos S.r.l., (a cui corrisponde un valore equivalente sulle aree di "partenza" di mc. 23.332,49);
 - mq. 1.895,00 (pari a mc. 6.064) afferenti ai diritti edificatori provenienti dall'ex sottozona E1 "Tor Marancia", di pertinenza della Soc. Lucchina S.r.l., (a cui corrisponde un valore equivalente sulle aree di "partenza" di mc. 2.636,52);
 - mq. 18.664,87 (pari a mc. 59.727,58) afferenti ai diritti edificatori provenienti dall'ex sottozona E1 "Casal Giudeo", di pertinenza della Soc.

28/1/14

- Nuova Florim S.r.l., (a cui corrisponde un valore equivalente sulle aree di "partenza" di mc. 79.636,77);
- mq. 16.954,02 (pari a mc. 54.252,86) afferenti alla proprietà dell'area di "atterraggio" "Palmarola Lucchina";
 - mq. 3.417,74 (pari a mc. 10.936,77) a disposizione dell'A.C.;
- la modifica della destinazione delle aree interessate dal Programma Urbanistico "Palmarola Lucchina", da "Verde Pubblico e servizi pubblici di livello locale" e da "Strade" ad Ambiti per i Programmi Integrati della Città della Trasformazione con destinazione "tessuto prevalentemente residenziale", in variante, delle NTA del PRG, limitatamente alle aree di atterraggio, con il seguente mix funzionale e le relative norme tecniche allegate, che prevede la realizzazione di una S.U.L. residenziale pari a mq 71.673,12 (95% della S.U.L. totale), e S.U.L. non residenziale pari a mq 3.772,27 (5% della S.U.L. totale) (Tabella 2);

TABELLA 2: Ripartizione S.U.L. complessiva				
	SUL proprietà mq	SUL compensazione + SUL a disp. dell'A.C. mq	totale	valore %
SUL Residenziale mq	16.954,02	54.719,10	71.673,12	95%
SUL Non Residenziale mq	0	3.772,27	3.772,27	5%
totale S.U.L.	16.954,02	58.491,37	75.445,39	100%

De 2/14

- Tav. 2b – Variante Urbanistica Divino Amore – stralcio di PRG vigente
- Tav. 3b – Variante Urbanistica Divino Amore – stralcio di PRG variante
- A1 – Estratto di PRG previgente “Tor Marancia – Tor Cervara – ex El Casal Giudeo”
- A2 – Estratto di PRG vigente “Tor Marancia – Tor Cervara – ex El Casal Giudeo”
- A4 – Estratto di PRG previgente “Palmarola-Lucchina”
- A5 – Estratto di PRG vigente “Palmarola-Lucchina”
- A6 – Variante di PRG vigente “Palmarola-Lucchina”
- A7 – Relazione Tecnica Illustrativa
- A8 – Norme Tecniche di Attuazione
- A9 – Relazione di Previsione di massima delle spese
- A12 – Relazione dell’impatto acustico
- B1 – Planimetria catastale e proprietà “Palmarola-Lucchina”
- B2 – Planimetria catastale e proprietà “Tor Marancia-Tor Cervara – ex El Casal Giudeo”
- B3 – Certificati catastali
- B4 – Tipo di frazionamento
- C1 – Inquadramento infrastrutturale
- C2 – Relazione sulla mobilità
- C2a – Relazione sulla mobilità – Planimetria dello stato di fatto
- C2b – Relazione sulla mobilità – Tracciati planimetrici, sezioni tipo e profili altimetrici – quadro di insieme degli interventi
- C2c – Relazione sulla mobilità – Tracciati planimetrici, sezioni tipo e profili altimetrici – quadro di insieme degli interventi – Via Lezeno, Via Gorgonzola, Via Cesate e nuova strada locale
- C2d – Relazione sulla mobilità – Tracciati planimetrici, sezioni tipo e profili altimetrici – Via del Giardino di Ottavia e assi locali del comprensorio
- C2e – Relazione sulla mobilità – Tracciati planimetrici, sezioni tipo e profili altimetrici – Viale Esperia Sperani;
- C2f – Relazione sulla mobilità – Tracciati planimetrici, sezioni tipo e profili altimetrici – Via Ipogeo degli Ottavi
- C2g – Relazione sulla mobilità – Tracciati planimetrici, sezioni tipo e profili altimetrici – nodo Via Trionfale
- C3 – Rete viaria e parcheggi pubblici
- C4 – Stato di fatto
- D1 – Zonizzazione su base catastale
- G1 – Esecutivo planivolumetrico
- G2 – Planivolumetrico esemplificativo
- H – Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli

2. di approvare l’atto d’obbligo in forma privata, che costituisce allegato al presente provvedimento, sottoscritto in data 13 febbraio 2013 prot. n. 15662 dai proponenti delle aree interessate dal Programma di Trasformazione Urbanistica “Palmarola Lucchina” e finalizzato alla stipula della convenzione urbanistica, in conformità ai disposti della deliberazione Consiglio Comunale n. 84/2009 e ss.mm.ii.

Sarà competenza della Conferenza di Servizi, successivamente alla deliberazione di ratifica dell’Accordo di Programma ex art. 34, V comma T.U.E.L. di approvare i progetti degli interventi ed apportare le eventuali modifiche di dettaglio, nonché di approvare le varianti tecniche progettuali di cui al D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. che dovessero eventualmente rendersi necessarie in fase attuativa, sulla base di nuovi

P. B. / M

elementi al momento non prevedibili (ritrovamenti archeologici, eventi straordinari, ecc.), senza necessità che formino oggetto di ulteriore Accordo di Programma e ulteriori adempimenti di mera natura edilizia, purché le medesime non incidano sugli elementi caratterizzanti dell'Accordo;

3. di riconoscere al Signor Ciarrocca Massimo un credito edificatorio di mq 3.417,74 di S.U.L. derivante dai diritti di proprietà del Programma Urbanistico "Divino Amore" che verrà allocato, con criteri da definire con successivo provvedimento, in altri programmi urbanistici.

28/10/14

