



## BOZZA DI STAMPA

Protocollo RC n. 11472/12

Anno 2012  
Ordine del giorno n. 32

68ª Proposta (Dec. G.C. del 3 agosto 2012 n. 47)

### **Riconoscimento dei diritti edificatori in favore della Cecchignola Immobiliare S.r.l., in esecuzione della Sentenza del Consiglio di Stato n. 119/2012.**

Premesso che la S.r.l. Cecchignola Immobiliare proprietaria di aree in località Tor Pagnotta per un'estensione di circa 96.5 ettari la cui identificazione catastale risulta dalla relazione tecnica in data allegata alla presente deliberazione;

Che il Piano Regolatore Generale del 1965 destinava il compendio in questione a zona E1 (espansione con piani comprensoriali unitari) con densità abitativa di 200 abitanti per ettaro;

Che tale destinazione di PRG non veniva variata nel corso degli anni fino all'adozione (marzo 2003) del PRG vigente, che destina la quasi totalità dell'area a Sistema ambientale e agricolo, Agro Romano, senza compensazione urbanistica delle cubature soppresse, e per una minima parte a Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti – Verde pubblico e servizi pubblici di livello urbano;

Che la società proprietaria ha impugnato con ricorso e successivi motivi aggiunti avanti al TAR Lazio sia la deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 19 marzo 2003 di adozione del nuovo PRG (unitamente alle deliberazioni comunali e regionali di adozione ed approvazione della variante al PRG denominata "Piano delle Certezze", nella parte in cui non aveva consentito la compensazione dei diritti edificatori soppressi), sia la deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 di approvazione del nuovo PRG;

Che la decisione del Consiglio di Stato è stata resa anche in contraddittorio con la Regione Lazio, nei cui confronti perciò il giudicato amministrativo fa stato;

Che con il gravame è stato contestato l'azzeramento della volumetria di sua spettanza del Sub-comprensorio 3 Tor Pagnotta, ammontante a circa mc. 1.800.000 o in via subordinata il riconoscimento del diritto alla compensazione urbanistica;

Che con sentenza n. 1062 del 3 febbraio 2009 il TAR Lazio ha respinto i gravami;  
Che con decisione n. 119 del 16 gennaio 2012 il Consiglio di Stato, in parziale accoglimento dell'appello presentato dalla S.r.l. Cecchignola Immobiliare, ha riformato la sentenza di primo grado ed ha accolto la richiesta di compensazione urbanistica;

Che detta decisione è passata in giudicato;

Considerato che nella motivazione della propria decisione il Consiglio di Stato, sulla base di una ricostruzione sostanzialmente unitaria degli atti di pianificazione urbanistica culminati con l'approvazione del nuovo PRG (e segnatamente della variante denominata "Piano delle Certezze" e lo stesso PRG), ha affermato l'irragionevolezza della differenziazione, ai fini del riconoscimento della compensazione, tra i suoli penalizzati dalla Variante delle Certezze e suoli penalizzati dal nuovo PRG;

Che inoltre lo stesso Consiglio di Stato, preso atto che il Comune di Roma ha inteso introdurre con propria scelta di insindacabile discrezionalità urbanistica l'istituto della

compensazione, ha espressamente sancito il principio della necessaria applicazione dell'istituto compensativo per tutte le aree che hanno subito la medesima privazione della capacità edificatoria "indipendentemente dal momento e dall'atto con cui questa è stata realizzata";

Che la Cecchignola Immobiliare S.r.l. in data 7 febbraio 2012, ha diffidato l'Amministrazione a dare ottemperanza alla decisione del Consiglio di Stato, e per l'effetto a riconoscere il diritto alla compensazione per una volumetria pari a mc. 1.808.350 equivalenti a 565.109 mq. di S.U.L. secondo le grandezze urbanistiche del PRG vigente, avvisando che decorso inutilmente il termine di 30 giorni dalla notifica dell'atto, verrà dato avvio all'azione giudiziaria per l'ottemperanza della stessa, a norma dell'art. 112 del D.Lgs. n. 104/2010;

Che non può essere opposto, al fine di escludere il diritto edificatorio, l'eventuale effetto decadenziale previsto dall'art. 19, comma IV, delle NTA avendo la S.r.l. Cecchignola Immobiliare con istanza n. 3739 del 22 febbraio 2010 aderito al bando per le compensazioni pubblicato dall'Amministrazione in data 2 settembre 2009;

Ritenuto che quindi va assolto, anche al fine di evitare l'esecuzione coattiva tramite sostituzione degli organi comunali con commissario ad acta e la conseguente responsabilità derivante dall'aggravio delle spese, l'obbligo giuridico di ottemperare alla decisione;

Che l'ottemperanza è assicurata con il riconoscimento alla S.r.l. Cecchignola Immobiliare di una volumetria pari a quella soppressa dall'attuale PRG vigente;

Che secondo quanto rappresentato nella relazione tecnica dell'ufficio – U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana di Roma Capitale, parte integrante del presente provvedimento, la consistenza edilizia da compensare ammonta a mc. 1.808.290 corrispondenti a mq. 565.090 di S.U.L.;

Che le aree per consentire la localizzazione dei diritti edificatori e la connessa consistenza degli stessi sulla base del principio della equivalenza economica saranno individuate e determinate con successivi provvedimenti, in forza dei criteri già adottati in via generale dall'Amministrazione in tema di compensazione urbanistica;

Considerato altresì che in data 27 giugno 2012 il Dirigente della – U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: C. Caprioli";

Preso atto che, in data 27 giugno 2012 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;

Visti:

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;

## L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

## DELIBERA

di riconoscere alla Cecchignola Immobiliare S.r.l., per quanto espresso in premessa, ed in ottemperanza alla Sentenza del Consiglio di Stato n. 119/2012, i diritti edificatori soppressi dal PRG vigente, (secondo quanto rappresentato nella relazione tecnica dell'ufficio – U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana di Roma Capitale, parte integrante del presente provvedimento) pari a mc. 1.808.290 corrispondenti a mq. 565.090 di S.U.L..

Di dare mandato agli Uffici del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica affinché siano apportati gli eventuali conseguenti adeguamenti formali ai documenti del PRG, dandone dovuta comunicazione alla Regione Lazio.

Di fare riserva di successiva individuazione, anche in variante al PRG, delle aree destinate alla localizzazione dei diritti edificatori così riconosciuti e di successiva determinazione della loro consistenza sulla base del principio della equivalenza economica, in forza dei criteri già adottati in via generale dall'Amministrazione in tema di compensazione urbanistica.