



## BOZZA DI STAMPA

Protocollo RC n. 11332/11

Anno 2011  
Ordine del giorno n. 39

93<sup>a</sup> Proposta (Dec. G.C. del 27 luglio 2011 n. 79)

**Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 T.U.E.L. concernente l'approvazione del Programma di Trasformazione Urbanistica denominato "Via Longoni" per la compensazione edificatoria dell'ex comprensorio G4 Settebagni, attraverso la rilocalizzazione dei diritti edificatori nelle aree costituenti il Programma di Trasformazione "Via Longoni". Approvazione dell'atto d'obbligo in forma privata sottoscritto in data 8 luglio 2011. Municipio Roma VII.**

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 dispone che, qualora insorgano motivazioni di natura urbanistica che modifichino le certezze edificatorie preesistenti, 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 all'Amministrazione Capitolina dell'area originaria, secondo le procedure previste dall'art. 3 punto 21 delle NTA come introdotto con la Variante delle Certezze;

Che l'art. 3 punto 21 del provvedimento citato prevede che la capacità edificatoria dei terreni ricadenti nei comprensori indicati nella tabella della Variante Generale denominata Piano delle Certezze forma oggetto di trasferimento su aree edificabili di proprietà dell'Amministrazione, ovvero di compensazione con altre aree di proprietà privata ai sensi delle disposizioni seguenti. Il proprietario del fondo titolare della capacità edificatoria dovrà impegnarsi alla cessione gratuita all'Amministrazione Capitolina del proprio terreno. La norma prevede inoltre che i proprietari dei terreni ricadenti nei comprensori indicati nelle tabelle allegate alla Variante delle Certezze possono 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 aree di proprietà privata. Su tale ipotesi l'Amministrazione Capitolina si riserva di valutare la coerenza urbanistica dell'intervento e la soddisfazione degli interessi pubblici;

Che lo stesso provvedimento prescrive che i pesi insediativi complessivi rilocalizzati con i programmi attuativi non dovranno 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 sono state definite, in merito alle compensazioni edificatorie, sia le modalità che i criteri per le relative procedure attuative;

Che, in particolare, il dott. Giulio Grazioli è proprietario, in virtù di dichiarazione di successione per causa di morte del padre, Massimiliano Grazioli, registrata all’Ufficio del Registro di Roma, Successioni – Atti Giudiziari, il 30 ottobre 1990, n. 13315 del lotto di terreno con destinazione “G4” di PRG (1965) sito in Roma, Località Settebagni all’interno del Parco della Marcigliana, catastalmente identificato al foglio 83, allegato n. 764, particelle nn. 23p, 489p, 501p, 502, 503, 504, 505, 506p, 507, 508, 509, 456p per un’estensione complessiva di mq. 84.050, e titolare dei diritti edificatori, ivi soppressi, quantificati e previsti in compensazione nella tab. 1.1. c. Variante Generale denominata “Piano delle Certezze” in mc. 18.040 (pari a S.U.L. mq. 5.637,5);

Che la suddetta area, è inoltre tutelata, con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio, del 16 agosto 2006 (prot. Comune di Roma, Segretariato Generale, Servizio Messi, n. 28789 del 13 ottobre 2006), che sottopone a vincolo, ai sensi dell’art. 10, terzo comma, lett. a) e d) e quarto comma, lett. l) del D.Lgs. n. 42/2004;

Che, con scrittura privata del 19 luglio 2010, autenticata dal dott. Giorgio Mario Calisconi, notaio in Roma, trasmessa al Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana del Comune di Roma il 20 luglio 2010, ed assunta al protocollo al n. QF/2010/15444, l’ing. Domenico Minna e l’arch. Massimo Paganini, nella qualità di legali rappresentanti della Società Opera Nuova S.r.l. facevano espressamente propri, anche per il passato, tutti gli impegni assunti dal dott. Giulio Grazioli nell’ambito dell’iniziativa urbanistica di cui al presente atto d’obbligo, confermando altresì l’interesse della suddetta Società in ordine all’attuazione del Programma di Trasformazione Urbanistica “Via Longoni”;

Che i signori Luigi, Luciano, Elisabetta e Maria Teresa Luciani sono proprietari giusta dichiarazione di successione per causa di morte di Mario Luciani, nato a Montenero di Bisaccia il 20 settembre 1913 e deceduto a Roma il 20 ottobre 1980, registrata in data 18 aprile 1981 al n. 41 Vol. 9104 presso l’Ufficio del Registro di Roma, nonché di atto di rinuncia ad eredità della signora Cozzi Enrica Rossana Giovanna del 5 novembre 1982, a rogito dott.ssa Maria Festa, notaio in Roma (rep. 16091; racc. 3935), del lotto di terreno sito in Roma, alla Via Longoni, catastalmente identificato al foglio 639, particelle nn. 20, 57, 62 e 347, per complessivi mq. 36.117 (trentaseimilacentodiciassette), destinato dal PRG previgente (1965) a zona M, sottozona M1, per mq. 8.436, zona M, sottozona M3, per mq. 8.427, zona M, sottozona M2, per mq. 1.290, zona N per mq. 7.076 e viabilità per mq. 10.888, oggi inserito nel PRG vigente in un Programma integrato della città da ristrutturare “Tessuti prevalentemente per attività”;

Che con nota Dipartimento VI U.O. 2 prot. n. 3777 del 23 febbraio 2006 i sigg.ri Luciani, proprietari dell’area sita in Via Longoni, e l’ing. Domenico Minna, rappresentante del compensando del G4 Settebagni, hanno presentato il progetto urbanistico relativo all’area di Via Longoni;

Che, essendo l’area G4 Settebagni, soggetta a compensazione, parte di un quadrante più esteso (appartenente alla stessa proprietà), su cui insistono attualmente edifici residenziali utilizzati da più nuclei familiari, il dott. Grazioli Giulio, con nota

Dipartimento VI U.O. 9 prot. n. 12058 del 13 luglio 2006 e successiva nota del ..... ha chiesto di poter sostituire, ai fini della cessione all'Amministrazione Capitolina, nell'ambito del procedimento per la compensazione edificatoria in questione, l'area G4 Settebagni sopra descritta con altra, parimenti di proprietà, sita all'interno del Parco della Marcigliana e distinta al catasto terreni al foglio 85, particelle nn. 22 e 259p, avente un'estensione di mq. 144.800 e quindi maggiore dei mq. 84.050 dell'area originariamente relativa alla compensazione;

Che la Soprintendenza Archeologica di Roma con propria nota prot. n. 26642 del 13 settembre 2006 ha espresso parere favorevole alla nuova area, in quanto la stessa ricade nell'antica città di Crustumerium di interesse per la presenza di accertati reperti archeologici;

Che la Commissione Consiliare, nella seduta del 24 gennaio 2008, ha espresso, a suo tempo, parere favorevole alla cessione dell'area proposta in sostituzione di quella originariamente prevista vista anche la maggiore consistenza;

Che, pur tuttavia, si ritiene di non avere interesse. all'acquisizione in proprietà dell'area in sostituzione, in quanto la proposta del proprietario dott. Grazioli Giulio non risulta vantaggiosa per l'Amministrazione Capitolina atteso che l'area, pur ricadendo all'interno del Parco della Marcigliana, risulta difficilmente fruibile da parte dei cittadini in quanto sita all'interno di una più ampia, zona ancora di proprietà del proponente, elemento quest'ultimo che potrebbe condizionare l'agibilità dell'area quale Parco pubblico e pertanto, ai sensi della deliberazione di Giunta Comunale n. 811/2000, si ritiene che non sussista uno specifico interesse pubblico all'acquisizione in proprietà dell'area G4 Settebagni, la quale pertanto può restare di proprietà privata, con conseguente scomputo del relativo valore immobiliare da quello computabile ai fini della stima della cubatura da assegnare in compensazione, sulla base del principio dell'equivalenza economica di cui alla citata Variante delle Certezze, come recepita dal vigente PRG;

Che pertanto, al fine di individuare il valore dell'area che non può essere oggetto di cessione, la proprietà ha dato mandato ad un suo tecnico di fiducia di redigere una perizia giurata estimativa (prot. Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. QF 9103 del 5 maggio 2011) relativa alla sola area priva del diritto edificatorio che verrà pertanto stralciato dal valore complessivo della compensazione;

Che, sulla base della perizia giurata suddetta, viene determinato in Euro 204.918,99 l'importo da stralciare dal valore totale della compensazione urbanistica per i terreni di proprietà del sig. Grazioli Giulio;

Che la Commissione di Valutazione Economica e Finanziaria ha esaminato la perizia suddetta ed ha determinato in mc. 3.476,74 la riduzione della volumetria concernente G4 Settebagni in compensazione, pertanto la volumetria concedibile in compensazione è pari a mc. 12.283,32 (pari ad una S.U.L. di mq. 3.838,54);

Che, pur tuttavia, con nota Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica prot. n. 10813 del 24 maggio 2011, il dott. Grazioli Giulio ha ribadito la proposta di sostituire l'area in cessione con altra area di sua proprietà, chiedendo, in diversa ipotesi, di corrispondere all'Amministrazione Capitolina un importo di Euro 204.918,99 pari al valore venale del terreno di proprietà in luogo della decurtazione di mc. 3.476,74 di partenza, pari a S.U.L. mq. 1.086,48, (corrispondenti in atterraggio nel P.U. "Via Longoni" a mc. 2.932,54 pari ad una S.U.L. di mq. 916,42) di cui alla Valutazione Economica e Finanziaria prot. n. 992012011 in atti esibita;

Che, in merito alla suddetta istanza, si ribadiscono le considerazioni sopra svolte per quanto attiene all'offerta dell'area alternativa, mentre, in relazione alla proposta di corrispondere all'Amministrazione Capitolina il valore dell'area come sopra definito (Euro 204.918,99) in luogo della decurtazione di mc. 3.476,74, si ritiene di non poter

accedere alla medesima poiché detta cubatura deve essere utilizzata dall'Amministrazione per le finalità di cui all'art. 18 delle NTA del PRG vigente;

Che, il progetto urbanistico presentato è stato istruito e vagliato dall'Ufficio proponente nonché verificata dal gruppo di lavoro istituito con D.D. del II U.O. del Dipartimento VI n. 142 del 30 settembre 2002 e integrata con determinazione dirigenziale n. 493 del 23 luglio 2010, con il compito di stabilire, nell'ambito delle compensazioni urbanistiche il valore immobiliare delle volumetrie afferenti all'area di partenza e di atterraggio, sulla base dei principi dell'equivalenza economica prescritto dalla Variante delle Certezze e recepiti nel PRG vigente;

Che, a seguito della suddetta valutazione (vedi Elaborato Valutazione Economica e Finanziaria prot. n. 22500/2010 e successive integrazioni prot. n. 23988/2010 e prot. n. 9920/2011), la volumetria di compensazione da realizzare nelle aree di Via Longoni viene quantificata in mc. 12.282,32 a cui corrisponde una cubatura di mc. 14.563,26 sulle aree dell'ex comprensorio G4 Settebagni;

Che ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 18 febbraio 2010 i mc. 12.282,32 corrispondono a una S.U.L. di mq. 3.838,54;

Che, inoltre, l'area del Programma Urbanistico "Via Longoni" ricade, secondo il PRG approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 18/2008, completamente all'interno di un Programma integrato nella città da ristrutturare con destinazione "Tessuto prevalentemente per attività";

Che, ai sensi dell'art. 53 comma 11 del PRG vigente, in riferimento a tale destinazione, viene riconosciuta alla proprietà una edificabilità territoriale diversificata a seconda delle zone o sottozone del PRG previgente e parimenti è diversificato l'indice della S.U.L. che viene ceduta all'Amministrazione Capitolina per realizzare le proprie finalità di interesse pubblico quali sono le compensazioni edificatorie (Tabella n. 1):

TABELLA 1: Indici ET e SUL, secondo le destinazioni di PRG "1965"									
Zona / sottozona	ST in mq	indice ET (mq/mq) per zona	indice ET (mq/mq) proprietà	indice ET (mq/mq) proprietà contributo straordinario	indice ET (mq/mq) compensazione	SUL proprietà mq	SUL proprietà contributo straordinario mq	SUL compensazione mq	SUL complessiva mq
M/M1	8.436	0,3	0,1	0,1	0,1	843,60	843,60	843,60	2.530,80
M/M3	8.427	0,3	0,1	0,1	0,1	842,70	842,70	842,70	2.528,10
M/M2	1.290	0,6	0,3	0,3	0	387,00	387,00	0,00	774,00
N	7.076	0,3	0,06	0,06	0,18	424,56	424,56	1.273,68	2.122,80
viabilità	10.888	0,3	0,06	0,06	0,18	653,28	653,28	1.959,84	3.266,40
totale	36.117,00					3.151,14	3.151,14	4.919,82	11.222,10
totale						6.302,28			

Che pertanto la S.U.L. complessiva ammonta a mq. 11.222,10;

Che, tuttavia, in conformità con quanto già operato in altri programmi integrati, la S.U.L. del progetto è stata contenuta in un indice ET di 0,30mq./mq. (risultando pari a mq. 10.835,14) riducendosi di mq. 222,14 la S.U.L. soggetta a contributo straordinario (computata fino ad una S.U.L. di mq. 2.929,00) e riducendosi limitatamente a mq. 164,86, la S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione Capitolina per la compensazione ed altre finalità pubbliche;

Che la S.U.L. di mq. 10.835,14 è per mq. 3.151,14 destinata alla proprietà e per mq. 2.929 sempre destinata alla proprietà, ma soggetta a contributo straordinario; per mq. 3.838,54 destinata alla compensazione e per mq. 916,42 a disposizione dell'Amministrazione Capitolina (Tabella 2):

<b>TABELLA 2: Ripartizione S.U.L.</b>				
	SUL proprietà non soggetta a Contr. Straord. mq	SUL proprietà soggetta a Contr. Straord. mq	SUL compensazione mq	SUL a disposizione dell'A.C.
	3.151,14	2.929,00	3.838,54	916,42
<b>totale SUL proprietà</b>	6.080,14			
<b>totale SUL</b>	10.835,10			

Che quindi il Programma Urbanistico “Via Longoni” prevede una volumetria complessiva di mc. 34.672,45 pari a S.U.L. 10.835,14, così come di seguito specificato:

- la realizzazione di una volumetria di mc. 19.456,45 pari a S.U.L. 6.080,14 afferente ai diritti edificatori della proprietà dell’area del Programma integrato della città da ristrutturare di cui mq. 2.929 soggetti a contributo straordinario;
- la rilocalizzazione della volumetria afferente l’area ex G4 Settebagni, originariamente definita dalla “Variante delle Certezze”, D.G.R.L. n. 856 del 10 settembre 2004, in tabella 1.1.c. – Marcigliana G4 Loc. Settebagni, in mc. 18.040 che, depurati del valore del suolo che resta di proprietà privata e che viene stimato in termini volumetrici in mc. 3.476,74 (pari ad una S.U.L. di mq. 1.086,48), ammonta a mc. 14.563,26 corrispondenti, in base al criterio della parità del valore immobiliare, nell’ambito del Programma Urbanistico “Via Longoni”, a mc. 12.282,32 (pari a S.U.L. 3.838,54);
- una S.U.L. a disposizione dell’Amministrazione Capitolina pari a mq. 916,42 (pari a mc. 2.932,54);

Considerato che l’area, ove è inserito il Programma di Trasformazione Urbanistica “Via Longoni”, è attualmente fortemente caratterizzata dalla presenza di servizi, attività commerciali e produttive, come peraltro rilevato dal Municipio in occasione dell’Assemblea con la cittadinanza del 20 ottobre 2009;

Che nel corso del tempo, l’evoluzione della domanda abitativa ha evidenziato, nella zona, una carenza di disponibilità residenziale;

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 per l’attuazione del Piano Comunale di “housing sociale” e di altri 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;

Che, si ritiene di variare il Programma integrato di Via Longoni “prevalentemente per attività” in un Programma integrato “prevalentemente residenziale” con il seguente mix funzionale:

<b>TABELLA 3: Ripartizione S.U.L. da Programma</b>				
	Non Residenziale	Residenziale	Compensazione	a disposizione dell'A.C.
SUL in mq	1.734,00	4.346,14	<b>3.838,54</b>	<b>916,42</b>
	16%	84%		
totale SUL proprietà	<b>6.080,14</b>			
totale SUL	<b>10.835,10</b>			

Inoltre, relativamente alla S.U.L. di mq. 6.080,14, afferente alla proprietà, risulta assoggettata a contributo straordinario, per incremento dell'indice, ai sensi dell'art. 53 comma 11 lett. a), b), c), una S.U.L. totale di mq. 2.929;

Che, il corrispettivo da corrispondere a titolo di contributo straordinario viene calcolato attenendosi alla valutazione di stima suddetta, già fatta dall'Amministrazione Capitolina ai fini dell'individuazione del valore immobiliare delle superfici residenziali da trasferire dal comprensorio G4 Settebagni sull'area di Via Longoni;

Che il valore immobiliare di mercato dell'area di Via Longoni indicato in detta valutazione di stima, aggiornato secondo l'indice Istat aprile 2010, è stato determinato in Euro /mc. 81,46 e, pertanto, il 66,6% (ai sensi dell'art. 20 comma 3 delle NTA del PRG) è pari ad Euro 54,25 al mc., pari ad Euro 173,60 al mq. di S.U.L.;

Che, pertanto, il corrispettivo che deve essere corrisposto a titolo di contributo straordinario, sulla base del progetto presentato, è determinato in Euro 508.474,40 (cinquecentoottoquattrocentosettantaquattro/40), pari a Euro/mq. 173,60 x mq. 2.929,00;

Che il contributo straordinario, secondo quanto stabilito dell'art. 20 delle NTA, deve essere utilizzato per il reperimento di standard urbanistici, per la realizzazione di opere e servizi pubblici, etc., ovvero deve essere versato o scomputato mediante la diretta realizzazione delle opere e dei servizi individuati;

Che in data 20 giugno 2008 si è svolta la Conferenza di Servizi interna, convocata con nota prot. n. 12018 del 4 giugno 2008, conclusasi positivamente ma con prescrizioni;

Che, in ossequio alle prescrizioni poste, con nota del Dipartimento VI U.O. 4° prot. n. 17040 del 31 luglio 2008 sono stati presentati gli elaborati contenenti le prescrizioni richieste;

Che con nota prot n. 13539 del 24 giugno 2010, la U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana – Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, ha richiesto la redazione di nuovi elaborati ove venissero evidenziate le aree destinate alla proprietà e le aree destinate alla compensazione;

Che con nota prot. n. 24438 del 29 novembre 2010 e successiva nota prot. n. 14955 del 6 luglio 2011 i proponenti hanno presentato gli elaborati richiesti e di seguito elencati:

- A1 Estratto di PRG pre-vigente Piano delle Certezze (area ex G4 – Loc. Settebagni);
- A1a Estratto di PRG pre-vigente (area Via Longoni);
- A2a Estratto Variante di PRG (area Via Longoni);
- A3 Estratto di PRG vigente (area ex G4 – Loc. Settebagni);
- A3a Estratto di PRG vigente (area Via Longoni);
- A7 Relazione Tecnica Illustrativa;

- A8 Norme Tecniche di Attuazione;
- A9 Relazione di previsione di massima delle spese;
- A12 Relazione di impatto acustico;
- B1 Planimetria catastale e proprietà (area ex G4 – Loc. Settebagni);
- B2 Planimetria catastale e proprietà (area Via Longoni);
- B3 Certificati catastali;
- C1 Inquadramento infrastrutturale;
- C3 Rete viaria e parcheggi pubblici;
- D1 Zonizzazione su base catastale;
- E Verde e servizi pubblici;
- F Superfici private;
- G Esecutivo planivolumetrico;
- H Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli;

Che con nota prot. n. 24962 del 6 dicembre 2010 la U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana – Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica ha redatto la relazione conclusiva a chiusura della Conferenza;

Che, ai sensi del “Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana” (Allegato A alla deliberazione Consiglio Comunale n. 57 del 2 marzo 2006), in data 7 agosto 2009 l’Assessorato all’Urbanistica ha dato diffusione dell’avvio della fase di informazione (primo livello della partecipazione) tramite l’inserimento della notizia dell’inizio del processo partecipativo all’interno del portale internet dell’Amministrazione Capitolina allegando alla notizia il documento contenente gli elementi fondamentali del progetto di trasformazione;

Che, il processo di consultazione (secondo livello di partecipazione) è stato avviato con la convocazione dell’Assemblea Pubblica, la cui data è stata comunicata alla cittadinanza tramite l’inserimento della notizia nell’homepage del portale Internet dell’Amministrazione Capitolina e nella homepage del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica;

Che, in data 20 ottobre 2009 si è svolta l’Assemblea Pubblica partecipativa durante la quale l’Amministrazione Capitolina ha presentato il programma urbanistico;

Che, la relazione finale di cui alla suddetta procedura partecipativa, costituisce allegato del presente provvedimento;

Che la Giunta del Municipio VII, con atto prot. CG n. 1093 dell’11 gennaio 2010, ha deliberato “di autorizzare la promozione del Programma di Trasformazione Urbanistica “Via Longoni” ed ha indicato, tra le opere di urbanizzazione ritenute necessarie nell’ambito dell’intervento “Via Longoni”, un Asilo Nido per 60 bambini, invece di quanto previsto dall’art. 8 comma 4 delle NTA del PRG (12 bambini) per sopperire alle carenze delle aree limitrofe; lo spostamento dell’elettrodotto esistente che dovrà essere ricollocato in aderenza alla ferrovia, ed un passaggio pedonale protetto munito di impianto semaforico per l’attraversamento di Via Longoni onde consentire un agevole accesso al servizio da parte di tutti i cittadini;

Che dette opere sono da considerarsi opere aggiuntive rispetto a quelle di urbanizzazione sia primaria che secondaria;

Che il contributo straordinario, così come definito dall’art. 20 delle NTA del PRG vigente, è da intendersi come un onere ulteriore rispetto ai contributi dovuti ai sensi dell’art. 16 del D.P.R. n. 380/2001;

Che i proprietari, a fronte dell’incremento di 2.929 mq. di S.U.L., in accordo con i compensandi, con atto d’obbligo in forma privata, sottoscritto in data 8 luglio 2011, si sono impegnati a corrispondere il contributo straordinario anche tramite la realizzazione delle seguenti opere:

- un Asilo Nido da 60 bambini, piuttosto che una struttura per 12 bambini;
- un passaggio pedonale “protetto” munito di impianto semaforico per l’attraversamento di Via Longoni;
- lo spostamento dell’elettrodotto esistente da ricollocare in aderenza alla ferrovia;

Che dalla “Relazione di previsione di massima delle spese” risulta che la realizzazione delle suddette opere comporterà un costo aggiuntivo, rispetto agli oneri previsti dalla legge, pari ad Euro 1.418.148,28;

Che il suddetto importo, che verrà comunque corrisposto, risulta notevolmente superiore al contributo straordinario che è stato calcolato in Euro 508.474,40;

Che l’Amministrazione Capitolina, prende atto della necessità che venga attuata la compensazione edificatoria e che vengano realizzate le opere pubbliche richieste dal Municipio VII;

Che per la Proposta di Programma Urbanistico “Via Longoni”, relativamente alla S.U.L. prevista dal progetto presentato con le relative destinazioni d’uso, le opere saranno realizzate ad integrale carico dei soggetti proponenti;

Che l’approvazione del Programma di Trasformazione Urbanistica “Via Longoni”, comporta Variante al PRG vigente nei seguenti punti:

- la modifica della destinazione delle aree interessate dal Programma Urbanistico “Via Longoni”, da programma integrato della città da ristrutturare “Tessuto prevalentemente per attività” ad Ambiti per i Programmi integrati della città della trasformazione con destinazione “Tessuto prevalentemente residenziale”, con le relative norme tecniche allegate al presente Programma Urbanistico e con il seguente mix funzionale dell’intervento, che prevede la realizzazione di una S.U.L. residenziale pari all’84% della S.U.L. complessiva ed una S.U.L. non residenziale – commerciale pari al restante 16%;

Che tale Programma dovrà essere attuato sulla base di apposita convenzione e previa cessione gratuita delle sole aree aventi destinazione pubblica di cui alla proposta presentata;

Che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 1° ottobre 2009 è stato approvato lo schema generale di Convenzione Urbanistica;

Che i proponenti in qualità di proprietari delle aree interessate dal suddetto Programma di Trasformazione Urbanistica hanno sottoscritto in data 8 luglio 2011 l’atto d’obbligo in forma privata finalizzato alla stipula della convenzione urbanistica in conformità ai disposti della deliberazione Consiglio Comunale n. 84/2009;

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 il contributo di costruzione dovuto ex lege;

Che per pervenire all’approvazione del Programma di Trasformazione Urbanistica “Via Longoni” si ritiene necessario addivenire alla definizione di un Accordo di Programma ex art. 34 del T.U.E.L.;

Che, come previsto dal combinato disposto di cui agli artt. 49 e 66 della Legge Urbanistica Regionale n. 38/1999, gli atti relativi alle suddetti varianti debbono essere sottoposti alle forme di pubblicità;

Che ai sensi dell’art. 24 dello Statuto occorre formulare gli Indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell’Accordo di Programma;



Che in data 18 luglio 2011 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 deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: C. Caprioli”;

Preso atto che, in data 18 luglio 2011 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;

Visto l’art. 34 del T.U.E.L.;

Visto l’art. 24 dello Statuto del Comune;

Vista la deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 1° ottobre 2009;

#### L’ASSEMBLEA CAPITOLINA

delibera:

1. per le motivazioni e per il raggiungimento degli obiettivi indicati in premessa e nella Relazione Tecnica allegata al presente provvedimento (prot. n. 15003 del 7 luglio 2011), 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 l’approvazione, in Variante al PRG vigente, del Programma di Trasformazione Urbanistica “Via Longoni”, di cui ai sottoelencati elaborati (Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica prot. n. 14955 del 6 luglio 2011) allegati del presente provvedimento:

- |     |  |
|-----|--|
| A1  | Estratto di PRG pre-vigente Piano delle Certezze (area ex G4 – Loc. Settebagni); |
| Ala | Estratto di PRG pre-vigente (area Via Longoni);                                  |
| A2a | Estratto Variante di PRG (area Via Longoni);                                     |
| A3  | Estratto di PRG vigente (area ex G4 – Loc. Settebagni);                          |
| A3a | Estratto di PRG vigente (area Via Longoni);                                      |
| A7  | Relazione Tecnica Illustrativa;  |
| A8  | Norme Tecniche di Attuazione;  |
| A9  | Relazione di previsione di massima delle spese;                                  |
| A12 | Relazione di impatto acustico;   |
| B1  | Planimetria catastale e proprietà (area ex G4 – Loc. Settebagni);                |
| B2  | Planimetria catastale e proprietà (area Via Longoni);                            |
| B3  | Certificati catastali;   |
| C1  | Inquadramento infrastrutturale;  |

- C3 Rete viaria e parcheggi pubblici;  
 D1 Zonizzazione su base catastale;  
 E Verde e servizi pubblici;  
 F Superfici private;  
 G Esecutivo planivolumetrico;  
 H Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli.

Il Programma di Trasformazione Urbanistica in oggetto prevede, la realizzazione di una S.U.L. complessiva di mq. 10.835,14, pari ad una volumetria complessiva di mc. 34.672,45, così come di seguito specificato:

- la realizzazione di una volumetria di mc. 19.456,45 pari a S.U.L. 6.080,14 afferente ai diritti edificatori della proprietà dell'area del Programma integrato della città da ristrutturare;
- la rilocalizzazione della volumetria afferente l'area ex G4 Settebagni, originariamente definita dalla "Variante delle Certezze", D.G.R.L. n. 856 del 10 settembre 2004, in Tabella 1.1.c. – Marcigliana G4 Loc. Settebagni, in mc. 18.040 che, depurati del valore del suolo che resta di proprietà privata e che sono stati stimati in mc. 3.476,74 (pari ad una S.U.L. di mq. 1.086,48), ammonta a mc. 14.563,26 corrispondenti, in base al criterio della parità del valore immobiliare, nell'ambito del Programma Urbanistico "Via Longoni", a mc. 12.283,32 (pari a S.U.L. 3.838,54);
- una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione Capitolina pari a mq. 916,42 (pari a mc. 2.932,54);

Si prevede inoltre:

- la modifica della destinazione delle aree interessate dal Programma Urbanistico "Via Longoni", da Programma integrato della città da ristrutturare "tessuto prevalentemente per attività" ad Ambiti per i Programmi integrati della città della trasformazione con destinazione "Tessuto prevalentemente residenziale", con le relative norme tecniche allegate al presente Programma Urbanistico ed il seguente mix funzionale dell'intervento, che prevede la realizzazione di una S.U.L. residenziale pari all'84% della S.U.L. complessiva ed una S.U.L. non residenziale – commerciale pari al restante 16%, secondo la seguente Tabella 5:

<b>TABELLA 5: Ripartizione S.U.L. complessiva in R e NR</b>					
	SUL proprietà mq	SUL compensazione mq	SUL a disposizione dell'A.C. mq	totale S.U.L. R e NR	valore %
SUL Residenziale mq	4.346,14	3.838,54	916,42	<b>9.101,10</b>	<b>84%</b>
SUL Non Residenziale mq	1.734,00			<b>1.734,00</b>	<b>16%</b>
<b>totale S.U.L.</b>				<b>10.835,10</b>	<b>100%</b>

2. di determinare che il contributo straordinario da corrispondere da parte della proprietà, a fronte dell'incremento della S.U.L. per mq. 2.929, pari ad Euro 508.474,40 (cinquecentoottoquattrocentosettantaquattro/40), sarà corrisposto

tramite la realizzazione delle seguenti opere, con accollo di eventuali costi aggiuntivi per l'esecuzione delle stesse:

- un Asilo Nido da 60 bambini, piuttosto che una struttura per 12 bambini;
  - un passaggio pedonale protetto munito di impianto semaforico per l'attraversamento di Via Longoni;
  - lo spostamento dell'elettrodotto esistente da ricollocare in aderenza alla ferrovia; opere da inserire nel programma degli investimenti dell'anno di competenza previa approvazione della relativa progettazione;
3. di approvare l'atto d'obbligo in forma privata, che costituisce allegato al presente provvedimento, sottoscritto in data 8 luglio 2011 dai proponenti delle aree interessate dal Programma di Trasformazione Urbanistica "Via Longoni" e finalizzato alla stipula della convenzione urbanistica, in conformità ai disposti della deliberazione Consiglio Comunale n. 84/2009;
  4. 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 di progetto che dovessero eventualmente rendersi necessarie in fase attuativa, sulla base di nuovi elementi al momento non prevedibili (ritrovamenti archeologici, eventi straordinari, ecc.), senza necessità che formino oggetto di ulteriore Accordo di Programma e ulteriori adempimenti di natura edilizia, purché le medesime non incidano sugli elementi caratterizzanti dell'Accordo.