



BOZZA DI STAMPA

Protocollo RC n. 11936/11

Anno 2012
Ordine del giorno n. 4

3ª Proposta (Dec. G.C. del 21 dicembre 2011 n. 119)

Attribuzione di S.U.L. di mq. 2.093 relativa al Programma Urbanistico "La Mandriola Sud Est ATO 7" (approvato con Accordo di Programma e pubblicato sul BUR Lazio) nel Programma Urbanistico "Via delle Vigne ATO72" a favore delle Soc. Domus Iulia r.l. e Il Gelso r.l. Riconoscimento alla Soc. Domus Iulia r.l. e alla Soc. Il Gelso r.l. di diritti edificatori riferiti alla proprietà pari a S.U.L./mq. 5.610. Riconoscimento alla Soc. Costruzioni Immobiliari 2010 r.l., proponente del Programma Urbanistico "Divino Amore" (approvato con Accordo di Programma e pubblicato sul BUR Lazio) di un credito edificatorio pari ad una S.U.L./mq. 5.822.

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

Che secondo le procedure previste dall'art. 3 punto 21 delle NTA, introdotte con la "Variante delle Certezze" sono stati inseriti i relativi diritti edificatori da compensare relativi alle aree della ex sottozona F1 di PRG "Monte Arsiccio, previsti nella tabella 1.1 c al punto 5 Allegato A delle NTA;

Che in data 23 gennaio 2006 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 sono stati formulati, 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., che prevede la compensazione edificatoria della ex sottozona "F1 Monte Arsiccio" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "La Mandriola sud-est – ATO 7";

Che, inoltre, con L.R. n. 14 del 31 maggio 2002 si è proceduto all'inserimento del comprensorio di Tor Marancia come area naturale protetta da utilizzare come parco pubblico inserito nel Parco Regionale dell'Appia Antica;

Che con deliberazione n. 53 del 28 marzo 2003 si è data applicazione all'indirizzo espresso dal Consiglio con l'approvazione della mozione, datata 18 febbraio 2002, che 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 e 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 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18/2008 è stato approvato il nuovo PRG;

Che i Programmi Urbanistici "La Mandriola Sud-Est – ATO 7" e "Divino Amore" sono disciplinati 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 29 luglio 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 “La Mandriola Sud-Est – ATO 7”, pubblicato nel BURL del 21 agosto 2009, e in data 16 giugno 2009, pubblicato nel BURL del 7 agosto 2009, quello relativo al Programma Urbanistico “Divino Amore”;

Che le previsioni edificatorie indicate nel Programma Urbanistico “La Mandriola Sud Est – ATO 7” provengono dal diritto di proprietà proprio dell’ATO stesso, pari a mc. 17.952 (S.U.L. mq. 5.610) ed inoltre da diritti edificatori, pari a mc. 11.968 (S.U.L. mq. 3.740) derivanti da parte dell’ex sottozona F1 Monte Arsiccio, ricompresa nel Parco dell’Insugherata, per un totale di mc. 29.920 (S.U.L. mq. 9.350);

Che le previsioni edificatorie indicate nel Programma Urbanistico “Divino Amore” provengono dal diritto di proprietà pari a mc. 36.195 (S.U.L. mq. 11.311) ed inoltre da diritti edificatori pari a mc. 106.790 (S.U.L. mq. 33.372) ammessi a compensazione provenienti da parte dell’ex comprensorio E1 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 ricadono i due Programmi Urbanistici oggetto dei due Accordi di Programma;

Che avverso al Decreto di cui sopra i proponenti i Programmi Urbanistici e l’Amministrazione Capitolina hanno proposto ricorso avanti al TAR del Lazio;

Che con sentenza n. 33365/2010 il TAR Lazio ha respinto tutti i ricorsi;

Che la Regione Lazio ed il Comune di Roma hanno ritenuto di non proporre appello avverso la pronuncia sfavorevole, che nei loro confronti è ad oggi divenuta definitiva;

Che le Soc. Domus Iulia S.r.l. e il Gelso S.r.l. hanno presentato ricorso, R.G. n. 02995/2010, presso il Consiglio di Stato contro il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Regione Lazio per l’annullamento del Decreto di cui sopra;

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 in data 13 giugno 2011, prot. n. 12476, uno dei proponenti il P.U. “Divino Amore”, la Soc. Costruzioni Immobiliari 2010 S.r.l., ha presentato istanza di trasferimento della S.U.L. di sua spettanza nel Programma Urbanistico “Casal Grottoni” impegnandosi a cedere gratuitamente l’area sottoposta a vincolo, per la quota di sua proprietà, nonché l’area cosiddetta di partenza inserita nel Parco di Tor Marancia;

Che in data 13 giugno 2011, prot. n. 12489, le Soc. Domus Iulia S.r.l. e Il Gelso S.r.l., titolari del P.U. “La Mandriola Sud-Est ATO 7” hanno presentato istanza di trasferimento della S.U.L., del suddetto programma urbanistico, nelle aree residue del P.U. “Via delle Vigne” e in quello del P.U. “Collatina” e in altri siti, in attuazione, da individuare, impegnandosi a cedere gratuitamente l’area oggetto di vincolo, nonché l’area cosiddetta di partenza “F1 Monte Arsiccio”;

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 suindicata nota dell’Assessore, l’assenza di motivi ostativi al favorevole esame di entrambe le istanze di ricollocazione dei diritti edificatori soppressi dal vincolo;

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 di atti idonei e consequenziali alla definizione risolutiva dell'attribuzione dei diritti edificatori oggetto del Decreto;

Considerato che le aree "La Mandriola Sud-Est – ATO 7" e "Divino Amore", in virtù proprio dell'apposizione del vincolo, sono state considerate di "notevole interesse pubblico" da parte del Ministero BB.AA.CC., perché aree ritenute pregevoli sotto il profilo ambientale, e di conseguenza è evidente l'interesse pubblico e il vantaggio per l'Amministrazione Capitolina di acquisire, a titolo gratuito, non solo le aree originariamente oggetto di cessione, ma anche le aree oggetto del vincolo sopravvenuto, con notevole aumento della superficie messa a disposizione per la collettività;

Considerato altresì il notevole tempo trascorso dalle deliberazioni di Indirizzi al Sindaco alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (intervenuta, per entrambi, solo nel 2009, quindi dopo sei anni dalla deliberazione n. 53/2003 per quanto attiene al P.U. "Divino Amore" e dopo tre anni dalla deliberazione n. 30/2006 relativa al P.U. "La Mandriola Sud-Est – ATO 7"), tempo che ha ovviamente generato un'aspettativa giuridicamente rilevante in capo ai proponenti, senza che la mancata attuazione delle previsioni pianificatorie possa in qualche modo essere imputata a loro inerzia;

Sarebbe iniquo addossare al privato le conseguenze negative derivanti dalla vanificazione di tutto il lavoro svolto, propedeutico alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, quali le spese sostenute per i sondaggi archeologici e le spese di progettazione;

Pertanto, per quanto attiene ai diritti edificatori derivanti dalla compensazione ex Compensorio F1 di Monte Arsiccio e dalla compensazione ex Compensorio E1 Tor Marancia, la richiesta rilocalizzazione non può non essere concessa, trattandosi di previsioni edificatorie appartenenti ad una compensazione non attuata e quindi già riconosciute dal PRG; e per quanto attiene a tale diritti edificatori, gli stessi devono essere ricollocati secondo il principio dell'equivalenza economica in altri programmi urbanistici;

Le valutazioni e i criteri riferiti al calcolo del valore della cubatura secondo il principio dell'equivalenza economica sono stati già stabiliti nella deliberazione Consiglio Comunale n. 30/2006 relativa al Programma Urbanistico "La Mandriola Sud-Est – ATO 7", nella deliberazione Consiglio Comunale n. 261/2006 relativa al Programma Urbanistico "Via delle Vigne – ATO 72" e nella deliberazione Consiglio Comunale n. 53/2003 per quanto attiene al P.U. "Divino Amore" e deliberazione Consiglio Comunale n. 66/2007 per quanto riguarda il P.U. "Casal Grottoni";

Relativamente poi alla rilocalizzazione delle previsioni edificatorie appartenenti invece ai proprietari delle aree resta nella valutazione discrezionale dell'Amministrazione Capitolina provvedere al trasferimento in altra area con successivo provvedimento, delle previsioni edificatorie, ancorché ad oggi il relativo diritto non sia stato ancora assentito, laddove – come nel caso di specie – il mancato assentimento dipende anche dal notevole tempo trascorso nella definizione dei provvedimenti urbanistici e dalla repentinità di un vincolo apposto pochissimo tempo dopo che la pianificazione generale aveva ribadito il riconoscimento della previsione stessa;

La predetta valutazione positiva tiene nel debito conto che trattasi comunque di previsioni edificatorie già ricomprese nel fabbisogno generale del PRG, rispetto alle quali le esigenze abitative della collettività si sono addirittura accresciute, e quindi non vi è ulteriore carico edilizio rispetto alle pianificazioni comunali;

Una volta riconosciuta la possibilità di trasferire altrove i diritti edificatori soppressi dal vincolo è opportuno, ove possibile, individuare, immediatamente, anche di intesa con i privati, le aree disponibili ad accoglierli;

In tale prospettiva, tuttavia, non può non tenersi conto della natura e della provenienza giuridica dei diritti edificatori da trasferire, in quanto la S.U.L. pubblica attualmente disponibile nelle vigenti previsioni di PRG non è sufficiente a dare piena attuazione a tutte le esigenze di interesse pubblico anche connesse al completamento della manovra compensativa;

Per questa ragione l'utilizzazione della S.U.L. pubblica è certamente possibile per accogliere il trasferimento dei diritti edificatori soppressi provenienti da compensazione non attuata a causa del vincolo;

In tale prospettiva, assume rilievo il fatto che in data 20 dicembre 2010, a Rogito Notaio Marco Papi rep. n. 120.791 atto n. 36.562, è stata sottoscritta la convenzione per il Programma Urbanistico "Via delle Vigne – ATO 72";

In tale Programma Urbanistico residuano, in carico all'Amministrazione Capitolina, una S.U.L. pari a mq. 6.560 di cui mq. 5.904 Residenziale nel comparto R5B e mq. 656 Non Residenziale nel comparto Z1;

Tale S.U.L. è stata oggetto di richiesta da parte dei proprietari del Programma Urbanistico La Mandriola Sud-Est – ATO 7";

Assume altresì rilievo il fatto che nel Programma Urbanistico "Casal Grottoni", i cui Indirizzi al Sindaco sono stati approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 2 maggio 2007 ed in corso di approvazione con l'Istituto dell'Accordo di Programma, risultano di spettanza all'Amministrazione Capitolina mq. 7.760;

Tale S.U.L. è stata oggetto di richiesta da parte di uno dei proprietari del Programma Urbanistico "Divino Amore";

Visti:

La deliberazione G.R. Lazio n. 856 del 10 settembre 2004;

La deliberazione Consiglio Comunale n. 30 del 23 gennaio 2006;

La L.R. n. 14 del 31 maggio 2002;

La deliberazione Consiglio Comunale n. 53 del 28 marzo 2003;

La deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008;

Il Decreto Ministero BB.AA.CC. del 21 gennaio 2010;

La deliberazione Consiglio Comunale n. 122 del 2 luglio 2007;

La deliberazione Consiglio Comunale n. 66 del 2 maggio 2007;

Che in data 29 luglio 2011 il Dirigente 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 Dirigente

F.to: C. Caprioli";

Preso atto che, in data 29 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 economico-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore

F.to: E. Stravato;

Che sul testo originario della 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;

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa;

- a) di attribuire nel Programma Urbanistico "Via delle Vigne ATO 72" mediante il principio dell'equivalenza economica, una S.U.L. di mq. 2093 a favore della Soc. Domus Iulia S.r.l. e Il Gelso S.r.l. (corrispondente ad un credito edificatorio nell'ex F1 Monte Arsiccio di mq. 2.791 divenuti mq. 3.740 nel Programma Urbanistico "La Mandriola Sud-Est ATO 7) nel comparto R5B, ove residua una S.U.L., a disposizione dell'Amministrazione Capitolina, di mq. 6560;
- b) di riconoscere alle medesime società un credito edificatorio, di S.U.L. di mq. 5.610 a parità di consistenza immobiliare, derivante dai diritti della proprietà de "La Mandriola Sud-Est – ATO 7" che verrà trasferito, con successivo provvedimento, in altri programmi urbanistici;
- c) di autorizzare la stipula della Convenzione tra Roma Capitale e le Società Domus Iulia S.r.l. e Il Gelso S.r.l., proprietarie del Programma Urbanistico "La Mandriola Sud-Est ATO 7", per la cessione all'Amministrazione Capitolina delle aree da compensare, parte ex sottozona "F1 Monte Arsiccio" libere da gravami, pesi, persone e/o cose, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli e la contestuale attribuzione alle Società suindicate di una S.U.L. residenziale di mq. 2093 da attribuire nel Programma Urbanistico "Via delle Vigne – ATO 72", nel comparto R5B, a disposizione dell'Amministrazione Capitolina.
In ragione del presente riconoscimento le Società Domus Iulia S.r.l. e Il Gelso S.r.l. lasceranno perimere, ai sensi del D.Lgs. del 2 luglio 2010 n. 104, il ricorso R.G. n. 02995/2010 pendente presso il Consiglio di Stato proposto contro il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Regione Lazio per l'annullamento del Decreto in data 25 gennaio 2010 del Direttore Regionale per i beni culturali e paesaggistici del Lazio;
- d) di riconoscere alla Società Costruzioni Immobiliari 2010 S.r.l. un credito edificatorio complessivo pari a una S.U.L. di mq. 5822 (di cui mq. 4812 riferite alla proprietà del Programma Urbanistico "Divino Amore" a parità di consistenza immobiliare, e mq. 1010, così come indicato nel successivo punto e), riferite alle compensazioni corrispondenti ad un credito edificatorio nell'E1 Tor Marancia di una S.U.L. di mq. 1.087 divenuti mq. 2.500 nel Programma Urbanistico "Divino Amore");
- e) di individuare il Programma Urbanistico "Casal Grottoni", ove è prevista una S.U.L. di spettanza dell'Amministrazione Capitolina di mq. 7.760, quale programma ove verrà attribuita, mediante il principio dell'equivalenza economica, con successivo apposito provvedimento, la S.U.L. di mq. 1.010 (corrispondente alla consistenza espressa dalla compensazione di parte dell'ex comprensorio "E1 Tor Marancia) a seguito dell'avvenuta disponibilità della S.U.L., mediante convenzione.