



BOZZA DI STAMPA

Protocollo RC n. 13430/12

Anno 2012
Ordine del giorno n. 32

70^a Proposta (Dec. G.C. del 6 agosto 2012 n. 50)

Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della Sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 T.U.E.L. per l'approvazione, in variante al PRG, del Programma di Trasformazione Urbanistica denominato "Via di Brava" avente ad oggetto la rilocalizzazione dei diritti edificatori derivanti dalla compensazione edificatoria dell'ex comprensorio M2 S. Fumia. Approvazione dell'atto d'obbligo, sottoscritto in data 4 giugno 2012 Municipio Roma XVI. Riconoscimento dei diritti edificatori derivanti dall'ex comprensorio M2 S. Fumia.

Premesso che l'area di circa 6,7 ettari localizzata in Roma, località S. Fumia, contraddistinta al NCT del Comune di Roma al foglio 1170 partt. nn. 413, 415, 417, 420, 422 appartenente alla Società "Aurelia Case di Antonino Testa e C. S.a.s" (già società "IMELE S.r.l.") aveva fino alla approvazione del Nuovo Piano Regolatore Generale la destinazione M2 ("attrezzature di servizi privati") esprimendo diritti edificatori per 134.850 mc.;

Che il Nuovo Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 ha destinato invece detto comprensorio ad Agro Romano, con conseguente azzeramento della capacità edificatoria, in quanto ricadente – ancorché in mancanza di vincolo espresso – in un ambito territoriale che secondo il Consiglio Comunale doveva essere tutelato e ricompreso nel sistema ambientale del Nuovo Piano;

Che lo stesso Piano Regolatore Generale, pur assumendo a principio fondamentale l'attuazione delle compensazioni urbanistiche individuate con la deliberazione di Giunta Regionale n. 856/2004 di approvazione del "Piano delle certezze", non ha espressamente ricompreso i diritti edificatori soppressi dell'area di S. Fumia tra quelli aventi diritto alla compensazione;

Che peraltro, la volontà di riconoscimento in compensazione emerge dal fatto che nella Tabella 2 della Relazione, parte integrante del NPRG, il comprensorio in questione è stato incluso tra quelli aventi diritto alla compensazione (elenco B);

Che pertanto, con istanza dell'8 febbraio 2010 prot. n. 2536 la proprietà dell'area, la società in accomandita semplice Aurelia Case Antonino Testa e C., aveva chiesto il riconoscimento della compensazione edificatoria positivamente rispondendo all'Avviso pubblicato dall'Amministrazione Capitolina ai sensi dell'art. 19 comma 4 delle NTA del NPRG;

Che, tuttavia, con parere reso con nota 24 giugno 2011 n. 46345 in risposta a specifico quesito dell'Ufficio, l'Avvocatura Capitolina si è espressa in senso negativo all'accoglimento dell'istanza, sulla base del ritenuto carattere tassativo delle previsioni

del diritto alla compensazione contenuto nelle NTA e della prevalenza di queste ultime, in quanto prescrittive, su altri elaborati di Piano, tra i quali la Relazione;

Che con Decisione n. 119 del 16 gennaio 2012 il Consiglio di Stato, sez. IV, ha superato detta impostazione restrittiva affermando la portata generale dell'istituto della compensazione;

Che nella decisione in questione il supremo Organo della Giustizia Amministrativa, 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 sua necessaria applicazione a 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 questo orientamento è stato successivamente ribadito dallo stesso Consiglio di Stato, sez. IV, con Decisione n. 2360 del 20 aprile 2012;

Che dunque, indipendentemente dal tenore letterale degli elaborati prescrittivi o descrittivi del Piano Regolatore Generale è dovuto il riconoscimento della compensazione in capo alla proprietà del comprensorio di S. Fumia la soppressione dei diritti edificatori sia dipesa da ragioni pianificatorie di tutela ambientale;

Che dette ragioni indubbiamente sussistono nel caso di specie;

Che pertanto va riconosciuto il diritto alla compensazione edificatoria del comprensorio M2 di Via di Santa Fumia, in conformità a quanto già previsto nella Tabella 2 della Relazione del NPRG;

Che in particolare, a fronte della superficie di proprietà pari a mq. 66.551 e dell'indice pari a 2 mc./mq. dell'ex M2 Via di Santa Fumia, il diritto alla compensazione edificatoria va riconosciuto per mc. 133.102;

Che, con nota Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica prot. n. 24500 del 30 novembre 2010, la Soc. Fingiemme di Antonino Testa e C. S.a.s., in qualità di proprietaria della quasi totalità (97% circa) delle aree site in località Via di Brava, ha manifestato l'interesse ad attivare il Programma di Trasformazione Urbanistica "di Brava", presentando il relativo progetto;

Che con Decreto di Trasferimento del Tribunale Ordinario di Roma – Sezione Fallimentare – atto rep. 725/2007, la società "BRAVA 2007 S.r.l." è divenuta proprietaria di immobili siti in località Via di Brava;

Che con atto di fusione, rogito notaio in Roma, dott. Alberto Politi, rep. 49588, rogito n. 24310, del 27 aprile 2007, e successiva relazione notarile a firma dello stesso notaio, si è proceduto alla fusione delle Società "Fingiemme di Antonio Testa & C. S.a.s." e "BRAVA 2007 S.r.l." mediante incorporazione della società "BRAVA 2007 S.r.l." nella "Fingiemme di Antonio Testa & C. S.a.s.";

Che pertanto la Società "Fingiemme di Antonio Testa & C. S.a.s." è oggi proprietaria esclusiva del seguente complesso immobiliare, per complessivi mq. 127.402 circa:

- complesso immobiliare sito in Roma, località Pescaccio, Via di Brava n. 116, composto da fabbricati (N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 416 partt. nn. 409, 409 sub 3, 409 sub 4, 409 sub 5, 409 sub 6, 409 sub 7, 532 sub 1 graffata con partt. nn. 532 sub 3, 532 sub 4) ed area pertinenziale (N.C.T. del Comune di Roma al foglio 416 partt. nn. 410, 532, 572, 647, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660);

Che parte dell'area sita in località Via di Brava è di proprietà delle seguenti ditte (3% circa): Pizzicanella – N.C.T. del Comune di Roma al foglio 413 part. n. 1133; Finalit Leasing S.p.A. – N.C.T. del Comune di Roma al foglio 416 partt. nn. 526p, 565, 570, 1160; Metro Fim S.p.A. – N.C.T. del Comune di Roma al foglio 416 part. n. 649;

Siba, Soc. Imm. Boni Aranova S.r.l. – N.C.T. del Comune di Roma al foglio 416 part. n. 595, per complessivi mq. 4.334 circa;

Che qualora le ditte proprietarie del residuo 3% circa, non aderiscano al Programma, le suddette aree saranno oggetto di esproprio e pertanto i proponenti del Programma Urbanistico Via “di Brava” si impegnano a produrre polizza fidejussoria per l’eventuale esproprio delle suddette aree pubbliche da cedere all’Amministrazione Comunale;

Che, relativamente all’area di provenienza, giusto atto di vendita del 26 ottobre 2005, notaio in Roma dott. Alberto Politi, rep. 47876 rogito n. 22875, la Società “IMELE S.r.l.” è divenuta proprietaria del terreno sito in Roma, all’altezza del Km. 16+200 della Via Ardeatina, località Santa Fumia, (N.C.T. Comune di Roma fg. 1170, all. 1091 part. n. 420 già n. 181 /a, fg. 1170 all. 1092 part. n. 413 già n. 182/a);

Che giusto atto di vendita del 26 ottobre 2005, notaio in Roma dott. Alberto Politi, rep. 47877 rogito n. 22876, la Società “IMELE S.r.l.” è divenuta proprietaria del terreno sito in Roma, all’altezza del Km. 16+200 della Via Ardeatina, località Santa Fumia (N.C.T. Comune di Roma fg. 1170, all. 1091 part. n. 422 già n. 343/a, fg. 1170 all. 1092 part. n. 415 già n. 336/a, fg. 1170 all. 1092 part. n. 417 già n. 337/a);

Che giusto atto di fusione del 17 dicembre 2007, notaio in Roma dott. Alberto Politi, rep. 50284, rogito n. 24923, la società “IMELE S.r.l.” è stata incorporata all’interno della Società “Aurelia Case di Antonino Testa e C. S.a.s.” che è pertanto ad oggi proprietaria esclusiva delle suddette aree site all’interno dell’ex comprensorio M2 Santa Fumia, per complessivi mq. 66.551 circa;

Che il Programma Urbanistico “di Brava” è stato esaminato in sede di Conferenza di Servizi (seduta del 30 marzo 2011 progetto prot. n. 24500/2010, seduta del 16 novembre 2011 progetto prot. n. 22230/2011) a cui hanno partecipato i competenti Uffici dell’Amministrazione Capitolina esprimendo i relativi pareri di competenza;

Che a fronte dei pareri espressi in sede di Conferenza di Servizi, i proponenti hanno trasmesso nuovi elaborati progettuali prot. n. 3097/2012 che sono stati inviati agli Uffici competenti dell’Amministrazione Capitolina con nota Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica prot. n. 3464 del 21 febbraio 2012;

Che la proposta presentata è stata istruita e vagliata dall’Ufficio proponente nonché verificata dal 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, sulla base dei principi dell’equivalenza economica prescritti dalla Variante delle Certezze, come meglio precisato nelle relazioni tecnica e finanziaria allegate alla presente deliberazione (prot. n. QF/11753 del 1° giugno 2012);

Che, a seguito della suddetta valutazione, la S.U.L. complessiva da realizzare nelle aree di Via “di Brava” viene quantificata in mq. 53.970,44 pari a mc. 173.190,31 (viste le altezze di progetto del comparto Non Residenziale R5), di cui:

- una S.U.L. di mq. 15.042,69 pari a mc. 48.136,61 afferenti ai diritti edificatori provenienti dall’ex sottozona M2 S. Fumia, (a cui corrisponde un valore equivalente sulle aree di “partenza” di mc. 64.182,13);
- una S.U.L. pari a mq. 23.247,07 pari a mc. 74.390,62 afferenti alla proprietà dell’area di atterraggio Via “di Brava”;
- una ulteriore S.U.L. pari a mq. 12.414,43 pari a mc. 40.211,08 afferenti alla proprietà dell’area di atterraggio Via “di Brava” ma soggetti a contributo straordinario;
- una S.U.L. a disposizione dell’Amministrazione Capitolina per mq. 3.266,25 pari a mc. 10.452;

Che, per le aree in località M2 S. Fumia, 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, come meglio precisato nella Relazione economico-finanziaria, allegata al presente provvedimento;

Che le suddette aree in cessione, relative all'ex comprensorio M2 S. Fumia, sono secondo il PRG destinate ad Agro Romano – Aree Agricole;

Che l'area oggetto di proposta del Programma Urbanistico Via “di Brava”, localizzata nel quadrante del XVI Municipio, è destinata dal PRG ad Ambiti per i Programmi Integrati della Città da Ristrutturare parte con destinazione “tessuto prevalentemente per Attività” e parte con destinazione a “Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale”;

Che il programma prevede il trasferimento di una parte dei diritti edificatori derivanti dall'ex comprensorio M2 Santa Fumia nelle aree in località Via “di Brava”;

La proposta di Programma di trasformazione Urbanistica presentata prevede tra l'altro:

- la cessione all'Amministrazione Capitolina delle aree dell'ex comprensorio M2 Santa Fumia per una superficie di mq. 32.091,06 (fg. 1170, all. 1092, partt. nn. 413/a, 415, 417) su una superficie complessiva di proprietà pari a mq. 66.551;
- la cessione gratuita all'Amministrazione Capitolina delle aree interne al programma proposto aventi destinazione pubblica;

Che, in conformità a quanto stabilito dall'art. 53 comma 11 delle NTA del PRG vigente, per gli Ambiti per i programmi integrati della Città da ristrutturare è stato previsto un indice di E.T. in funzione della precedente destinazione di PRG 1965;

Che nel caso specifico, le aree destinate a Tessuto esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG ed in particolare:

- per le aree ex L2, si prevede un indice pari a 0,60 mq./mq. per la proprietà, di cui una quota parte, pari allo 0,30 mq./mq., soggetta a contributo straordinario;
- per le aree ex H2 si prevede un indice pari a 0,30 mq./mq. di cui 0,06 mq./mq. per la proprietà, un ulteriore 0,06 mq./mq. alla proprietà ma soggetto a contributo straordinario ed il residuo 0,18 mq./mq. a disposizione dell'Amministrazione Capitolina per realizzare le proprie finalità di interesse pubblico quali sono le compensazioni edificatorie ovvero le transazioni compensative ovvero le altre finalità di cui all'art. 18 delle NTA del PRG vigente;

Che, inoltre risultano inserite, all'interno del perimetro della proposta, aree con destinazione di PRG a “Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale” che, secondo quanto fissato dal combinato art. 53 c. 16 delle NTA e dall'art. 22 comma 4, esprimono un indice pari ad uno 0,06 mq./mq. a disposizione della proprietà;

Che la proposta invece, per quanto riguarda le suddette aree destinate a “Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale” prevede, in variante al PRG, un indice pari a 0,30 mq./mq. di cui 0,06 mq./mq. a disposizione della proprietà ed il restante 0,24 mq./mq. a disposizione dell'Amministrazione Capitolina (di cui uno 0,18 mq./mq. per le compensazioni);

Che parte delle aree destinate ad Ambiti per i Programmi Integrati della Città da Ristrutturare con destinazione “tessuto prevalentemente per Attività, con destinazione di PRG previgente L2 sono interessate da una S.U.L. esistente pari a mq. 18.916 a cui si applica, secondo l'art. 21 comma 5 lett. b delle NTA del PRG vigente, l'incremento del 20% al fine di promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio (mq. 18.916 + mq. 3.783,20 = mq. 22.699,20);

Che pertanto la S.U.L. afferente alla proprietà, con indice E.T. di 0,30 mq./mq, pari a mq. 14.449,64 incrementata del 20% della S.U.L. esistente, complessivamente pari a mq. 18.232,84 (mq. 14.449,64 + mq. 3.783,20) è da considerarsi parte della S.U.L. a disposizione della proprietà e la restante parte, fino alla concorrenza dello 0,60 mq./mq. previsto dalle NTA del PRG, sarà sempre a disposizione della proprietà ma soggetta a contributo straordinario (mq. 10.664,45 = mq. 28.899,29 – mq. 18.232,84);

Che i dati della proposta sono sintetizzati nella tabella di seguito riportata:

TABELLA 1: Indici ET e SUL, secondo le destinazioni di PRG - proposta										
Zona PRG 2008	Zona PRG 1965	ST in mq	indice ET (mq/mq) per zona	indice ET (mq/mq) Proprietà	indice ET (mq/mq) Compensazione	indice ET (mq/mq) a disposizione dell'A.C.	SUL Proprietà mq	SUL Compensazione mq	SUL a disp. dell'A.C. mq	SUL complessiva mq
Tessuto prev. per attività	L2 con SUL esistente	48.165,48	0,6	0,6	0	0	28.899,29*	0	0	28.899,29
Tessuto prev. per attività	H2	29.132,96	0,3	0,12	0,18	0	3.495,96**	5.243,93	0	8.739,89
Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale	H2	54.437,56	0,3	0,06	0,18	0,06	3.266,25	9.798,76	3.266,25	16.331,26
totale							35.661,50	15.042,69	3.266,25	53.970,44

* di cui mq 6.200,09 10.666,45 soggetta a Contributo straordinario ai sensi dell'art 53 comma 11 lett. a delle NTA del PRG vigente

** di cui mq 1.747,98 soggetta a Contributo Straordinario ai sensi dell'art. 53 comma 11 lett. c delle NTA del PRG vigente

Che la proposta avrà pertanto una S.U.L. complessiva di 53.970,44 (pari a mc. 173.190,31 considerando un'altezza di progetto pari a ml. 4,50 limitatamente alla S.U.L. del comparto R5 Non Residenziale di mq. 373), di cui una S.U.L. di mq. 15.042,69 (pari a mc. 48.136,61) afferenti la compensazione, una S.U.L. di mq. 35.661,50 (pari a mc. 114.601,70) afferenti alla proprietà dell'area di atterraggio ed una S.U.L. di mq. 3.266,25 (pari a mc. 10.452) a disposizione dell'Amministrazione Capitolina;

Considerato che:

- l'area, ove è inserito il Programma di Trasformazione Urbanistica Via "di Brava", è attualmente fortemente caratterizzata dalla presenza di servizi, attività commerciali e produttive;
- che è prevista nell'intorno la presenza di due grossi interventi non residenziali (centralità di "Massimina" ed Ambito di Riserva "Pescaccio");
- 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 Comunale, 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;

Che, pertanto, si ritiene di variare il Programma Integrato di Via “di Brava” “prevalentemente per attività” in un Programma Integrato “prevalentemente residenziale” con il seguente mix funzionale di cui alla Tabella 2;

Che, pertanto, la S.U.L. di mq. 53.970,44 (pari a mc. 173.190,31) prevista dalla proposta è così suddivisa: S.U.L. residenziale pari a mq. 53.327,44 (98,81% della S.U.L. totale) e S.U.L. non residenziale pari a mq. 643 (1,19 % della S.U.L. totale) (Tabella 2);

TABELLA 2: Ripartizione S.U.L. complessiva					
	SUL compensazione mq	SUL proprietà mq	SUL a disposizione dell'A.C. in mq	totale R e NR	valore %
SUL Residenziale mq	15.042,69	35.018,50	3.266,25	53.327,44	98,81
SUL Non Residenziale mq	0	643	0	643	1,19
totale S.U.L.	15.042,69	35.661,50	3.266,25	53.970,44	100

Che, dunque, alla proprietà dell'area di atterraggio viene riconosciuta una S.U.L. complessiva pari a mq. 35.661,50 (pari a mc. 114.601,70) di cui mq. 643 (mc. 2.542,50) di S.U.L. non abitativa (equivalente al 98,20% della S.U.L. totale) e mq. 35.018,50 (mc. 112.059,20) di S.U.L. abitativa (equivalente all'1,80% della S.U.L. totale) (Tabella 3);

TABELLA 3: Ripartizione S.U.L. proprietà		
	SUL proprietà mq	valore %
SUL Residenziale mq	35.018,50	98,20
SUL Non Residenziale mq	643	1,80
totale S.U.L.	35.661,50	100

Che l'approvazione del Programma Urbanistico Via “di Brava” comporta variante di destinazione urbanistica in quanto variano sia le aree interessate dal Programma Urbanistico Via “di Brava”, 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 il mix funzionale di cui alla Tabella 2 sopra riportata e sia gli indici attribuiti all'area destinata a “verde pubblico e servizi pubblici di livello locale”;

Che il Programma Urbanistico prevede per la funzionalità dello stesso, come meglio evidenziato nella allegata Relazione di Previsione di Massima delle Spese, la realizzazione delle seguenti opere oltre le OO.UU. primarie e secondarie previste all'interno del perimetro del Programma Urbanistico (viabilità interna, verde di arredo stradale, marciapiedi, parcheggi, percorso ciclo pedonale, rete fognatura pubblica, servizi pubblici), anche la realizzazione delle seguenti opere aggiuntive, richieste in sede di Conferenza di Servizi:

- adeguamento sede stradale di Via di Brava, prospiciente l'intervento, con la realizzazione dei golfi di fermata;
- realizzazione rotatoria di accesso all'intervento da Via di Brava;
- golfo di fermata bus su Via del Pescaccio;
- rotatoria di accesso e svincoli da Via del Pescaccio;
- segnaletica stradale su Via di Brava e Via del Pescaccio;
- pista ciclabile lungo Via del Pescaccio e Via di Brava;
- interrimento elettrodotto RFI interferente con l'intervento;

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 normativa vigente (oneri di urbanizzazione e contributo straordinario) – pari ad Euro 3.774.524,19;

Che, il corrispettivo dovuto a titolo di contributo straordinario viene calcolato, secondo le vigenti disposizioni normative, sulla base delle conclusioni della relazione economica e finanziaria (prot. n. QF/11753 del 1° giugno 2012) redatta ai fini dell'individuazione del valore immobiliare delle superfici residenziali da trasferire sull'area Via "di Brava";

Che, più dettagliatamente, il valore immobiliare di mercato ottenuto dalla valutazione di stima dell'area Via "di Brava", aggiornato secondo l'indice Istat Aprile 2010, è stato determinato in Euro/mc. 121,99; il 66,6% risulta pari ad Euro 81,24 al mc. (pari ad Euro 259,98 al mq. di S.U.L.);

Che pertanto il corrispettivo dovuto a titolo di contributo straordinario è pari a (mq. 12.414,43 x Euro/mq. 259,98) = Euro 3.227.503,50 (tremilioniduecentoventisettemilacinquecentotré/50);

Che il contributo straordinario, di cui all'art. 53, come da indicazioni dell'art. 20 delle NTA, dovrà essere utilizzato per la realizzazione di opere nello stesso ambito del Programma Urbanistico ed in particolare alla realizzazione delle sopraelencate opere aggiuntive;

Che con nota prot. n. 11638/2012 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, 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 12 marzo 2012 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 di Roma Capitale, 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 di Roma Capitale e nella homepage del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica;

Che, in data 17 aprile 2012 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 (prot. n. 11795/2012);

Che a fronte degli interventi raccolti durante l'assemblea partecipativa suddetta, il proponente ha presentato con nota Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica prot. n. 10916 del 22 maggio 2012 i seguenti elaborati progettuali che hanno tenuto conto dei contributi partecipativi:

- A1 – area in cessione – inquadramento su PRG previgente;
- A2 – area in cessione – inquadramento su variante di PRG previgente;
- A3 – area in cessione – inquadramento su PRG vigente;
- A4 – area d'intervento – inquadramento su PRG previgente;
- A5 – area d'intervento – inquadramento su variante di PRG previgente;
- A6 – area d'intervento – inquadramento su PRG vigente;
- A6b – area d'intervento – variante di PRG vigente;
- A7 – Relazione tecnica illustrativa;
- A8 – Norme tecniche di attuazione;
- A9 – Relazione di previsione di massima delle spese;
- A10 – Relazione idrologica e idraulica;
- A11 – Indagine vegetazionale;
- B1 – Area d'intervento – Planimetria catastale e proprietà;
- B2 – Area in cessione – Planimetria catastale e proprietà;
- B3 – Certificati Catastali (Via di Brava – Santa Fumia);
- B4 – Tipo di frazionamento;
- C1 – Inquadramento Infrastrutturale;
- C2 – Relazione sulla mobilità;
- C3 – Rete viaria e parcheggi pubblici – verde e servizi pubblici;
- C4 – Stato di fatto;
- D1 – Zonizzazione su base catastale;
- G – Esecutivo planovolumetrico;
- G1 – Esemplificativo planovolumetrico;
- H – Planimetrie delle pre-esistenze storiche e dei vincoli;
- H1 – Relazione archeologica;

Che tale programma 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 di tutte le aree aventi destinazione pubblica di cui alla proposta presentata, oltre a quelle site all'interno dell'ex comprensorio M2 Santa Fumia per una superficie di mq. 32.091,06 (fg. 1170, all. 1092, partt. nn. 413/a, 415, 417);

Che i proponenti in qualità di proprietari delle aree interessate dal suddetto Programma di Trasformazione Urbanistica hanno sottoscritto in data 4 giugno 2012 prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 11887, 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 gli oneri concessori dovuti ex lege;

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

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

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

Che in data 3 agosto 2012 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 3 agosto 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;

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

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

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

delibera:

1. di riconoscere il diritto alla compensazione edificatoria dell'ex comprensorio M2 Santa Fumia, per mc. 133.102;
2. per le motivazioni e per il raggiungimento degli obiettivi indicati in premessa e nella Relazione Tecnica, allegata al presente provvedimento (prot. n. 11886 del 4 giugno 2012), 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., in variante al PRG, avente ad oggetto l'approvazione, del Programma di Trasformazione Urbanistica Via "di Brava", di cui ai sottoelencati elaborati (prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 10916 del 22 maggio 2012):
 - A1 – area in cessione – inquadramento su PRG previgente;
 - A2 – area in cessione – inquadramento su variante di PRG previgente;
 - A3 – area in cessione – inquadramento su PRG vigente;
 - A4 – area d'intervento – inquadramento su PRG previgente;

- A5 – area d'intervento – inquadramento su variante di PRG previgente;
- A6 – area d'intervento – inquadramento su PRG vigente;
- A6b – area d'intervento – variante di PRG vigente;
- A7 – Relazione tecnica illustrativa;
- A8 – Norme tecniche di attuazione;
- A9 – Relazione di previsione di massima delle spese;
- A10 – Relazione idrologica e idraulica;
- A11 – Indagine vegetazionale;
- B1 – Area d'intervento – Planimetria catastale e proprietà;
- B2 – Area in cessione – Planimetria catastale e proprietà;
- B3 – Certificati Catastali (Via di Brava – Santa Fumia);
- B4 – Tipo di frazionamento;
- C1 – Inquadramento Infrastrutturale;
- C2 – Relazione sulla mobilità;
- C3 – Rete viaria e parcheggi pubblici – verde e servizi pubblici;
- C4 – Stato di fatto;
- D1 – Zonizzazione su base catastale;
- G – Esecutivo planovolumetrico;
- G1 – Esemplificativo planovolumetrico;
- H – Planimetrie delle pre-esistenze storiche e dei vincoli;
- H1 – Relazione archeologica.

Il Programma di Trasformazione Urbanistica in oggetto prevede:

- la cessione all'Amministrazione Capitolina delle aree dell'ex comprensorio M2 Santa Fumia per una superficie di mq. 32.091,06 (fg. 1170, all. 1092, partt. nn. 413/a, 415, 417) su una superficie complessiva di proprietà pari a mq. 66.551;
- la cessione gratuita all'Amministrazione Capitolina delle aree interne al programma proposto aventi destinazione pubblica;
- una S.U.L. di mq. 15.042,69 pari a mc. 48.136,61 afferenti ai diritti edificatori provenienti dall'ex sottozona M2 S. Fumia, (a cui corrisponde un valore equivalente sulle aree di "partenza" di mc. 64.182,13);
- una S.U.L. pari a mq. 23.247,07 pari a mc. 74.390,62 afferenti alla proprietà dell'area di atterraggio Via "di Brava";
- una ulteriore S.U.L. pari a mq. 12.414,43 pari a mc. 40.211,08 afferenti alla proprietà dell'area di atterraggio Via "di Brava" ma soggetti a contributo straordinario;
- una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione Capitolina per mq. 3.266,25 pari a mc. 10.452;
- l'attribuzione, per le aree destinate a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale", in variante al PRG, di un indice pari a 0,30 mq./mq. di cui 0,06 mq./mq. a disposizione della proprietà ed il restante 0,24 mq./mq. a disposizione dell'Amministrazione Capitolina (di cui uno 0,18 mq./mq. per le compensazioni);
- la modifica della destinazione delle aree interessate dal Programma Urbanistico Via "di Brava", da Programma Integrato della Città da ristrutturare con destinazione "tessuto prevalentemente per attività" ad Ambiti per i Programmi Integrati della Città della Trasformazione con destinazione "tessuto prevalentemente residenziale", con il seguente MIX funzionale e le relative norme tecniche allegate, che prevede la realizzazione di una S.U.L. residenziale pari 98,1% della S.U.L. complessiva ed una S.U.L. non residenziale pari al restante 1,19% (Tabella 2);

TABELLA 2: Ripartizione S.U.L. complessiva					
	SUL compensazione mq	SUL proprietà mq	SUL a disposizione dell'A.C. in mq	totale R e NR	valore %
SUL Residenziale mq	15.042,69	35.018,50	3.266,25	53.327,44	98,81
SUL Non Residenziale mq	0	643	0	643	1,19
totale S.U.L.	15.042,69	35.661,50	3.266,25	53.970,44	100

3. di determinare che il contributo straordinario, pari ad Euro 3.227.503,50 (tremilioniduecentoventisettemilacinquecentotré/50) di cui al combinato disposto degli artt. 20 e 53 delle NTA del PRG vigente, è destinato alla realizzazione delle seguenti opere, con accollo dei costi aggiuntivi a carico dei soggetti attuatori del P.U.:
- adeguamento sede stradale di Via di Brava, prospiciente l'intervento, con la realizzazione dei golfi di fermata;
 - realizzazione rotonda di accesso all'intervento da Via di Brava;
 - golfo di fermata bus su Via del Pescaccio;
 - rotonda di accesso e svincoli da Via del Pescaccio;
 - segnaletica stradale su Via di Brava e Via del Pescaccio;
 - pista ciclabile lungo Via del Pescaccio e Via di Brava;
 - interrimento elettrodotto RFI interferente con l'intervento;
4. di approvare l'atto d'obbligo in forma privata, che costituisce allegato al presente provvedimento, sottoscritto in data 4 giugno 2012 prot. n. 11887 dai proponenti delle aree interessate dal Programma di Trasformazione Urbanistica Via "di Brava" e finalizzato alla stipula della convenzione urbanistica, in conformità ai disposti della deliberazione Consiglio Comunale n. 84/2009.

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 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 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.