

Protocollo RC n. 16764/09

## Deliberazione n. 14

### **ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Anno 2010

VERBALE N. 9

Seduta Pubblica dell'8 febbraio 2010

Presidenza: POMARICI

L'anno duemiladieci, il giorno di lunedì otto del mese di febbraio, alle ore 18,35, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 18 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale, dott. Massimo SCIORILLI.

Assume la presidenza dell'Assemblea il Presidente del Consiglio Comunale Marco POMARICI, il quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento, all'appello dei Consiglieri.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 31 Consiglieri:

Aiuti Fernando, Angelini Roberto, Aurigemma Antonio, Azuni Maria Gemma, Berruti Maurizio, Bianconi Patrizio, Casciani Gilberto, Ciardi Giuseppe, De Priamo Andrea, Di Cosimo Marco, Fioretti Pierluigi, Gasperini Dino, Gazzellone Antonio, Guidi Federico, La Fortuna Giuseppe, Masino Giorgio Stefano, Mennuni Lavinia, Mollicone Federico, Naccari Domenico, Nanni Dario, Onorato Alessandro, Orsi Francesco, Parsi Massimiliano, Pomarici Marco, Quarzo Giovanni, Rocca Federico, Rossin Dario, Storace Francesco, Todini Ludovico Maria, Tredicine Giordano e Vannini Scatoli Alessandro.

Assenti l'on. Sindaco Giovanni Alemanno e i seguenti Consiglieri:

Alzetta Andrea, Cantiani Roberto, Cassone Ugo, Cirinnà Monica, Cochi Alessandro, Coratti Mirko, De Luca Athos, De Luca Pasquale, De Micheli Francesco, Ferrari Alfredo, Gramazio Luca, Marroni Umberto, Masini Paolo, Mei Mario, Ozzimo Daniele, Panecaldo Fabrizio, Pelonzi Antongiulio, Piccolo Samuele, Policastro Maurizio, Quadrana Gianluca, Rutelli Francesco, Santori Fabrizio, Siclari Marco, Smedile Francesco, Stampete Antonio, Torre Antonino, Valeriani Massimiliano, Visconti Marco e Zambelli Gianfranco.

Il PRESIDENTE, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, comunica che il Consigliere Alzetta ha giustificato la propria assenza.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento, i Consiglieri Aggiunti Kuzyk Tetyana, Okeadu Victor Emeka e Salvador Romulo Sabio.

Partecipa altresì alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, l'Assessore Corsini Marco.

(O M I S S I S)

Il PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 2<sup>a</sup> proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento degli emendamenti:

2<sup>a</sup> Proposta (Dec. G.C. del 7 gennaio 2010 n. 2)

**Modalità attuative per la realizzazione del Parco di "Tor Marancia".  
Definizione degli strumenti concorsuali.**

Premesso che la Variante Generale al PRG denominata Piano delle Certezze, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 29 maggio 1997, controdedotta con deliberazione del Consiglio Comunale n. 176 del 9 novembre 2000 e approvata nel 2004 con deliberazione della Giunta Regionale n. 856 del 10 settembre 2004, ha costituito la prima fase operativa dell'iter formativo del PRG vigente;

Che il Piano delle Certezze ha articolato il territorio comunale in tre grandi ambiti di riferimento ai fini della programmazione e gestione dei processi di trasformazione – l'ambito del territorio extraurbano (82.800 ha), l'ambito della città consolidata (6.700 ha), l'ambito della città da completare e trasformare (39.500 ha) – pianificando i primi due, corrispondenti a circa il 70% del territorio comunale, attraverso una revisione e semplificazione della zonizzazione e delle Norme Tecniche di Attuazione, con particolare riferimento alle zone B “Conservazione”, zone D “Completamento secondo i Piani Particolareggiati del Piano Regolatore del 1931”, zone H “Agro romano”, e rinviando il terzo ambito alla fase conclusiva;

Che il Piano delle Certezze, nel definire l'ambito del territorio extraurbano, in coerenza con lo schema strutturale del Poster Plan, mette a sistema le scelte di tutela ambientale dell'Agro romano e delle aree verdi pubbliche già contenute nella Variante di Salvaguardia (deliberazione Consiglio Comunale n. 279 del 23/24 luglio 1991 – deliberazione G.R. n. 426 del 15 aprile 2002) e nella Variante Verde e Servizi (deliberazione G.M. n. 3622 del 4 giugno 1990 – deliberazione G.R. n. 596 del 17 maggio 2002), laddove la prima variante prevedeva una consistente riduzione dei comprensori edificabili del PRG del 1965 incompatibili con gli indirizzi di tutela, pari a circa 40 milioni di mc., e la seconda confermava, attraverso la reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio, ormai in scadenza, il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici;

Che il diritto alla compensazione edificatoria, qualora insorgano motivazioni di natura urbanistica che modifichino le certezze edificatorie preesistenti, è stato sancito dall'art. 3, punto 21, delle NTA dello stesso Piano delle Certezze;

Che il principio della compensazione, sancito dal predetto art. 3, punto 21, delle NTA del Piano delle Certezze, è stato integrato e reso operativo, attraverso l'approvazione di specifici provvedimenti, che hanno consentito di mettere a punto manovre attuative che sono state successivamente poste in essere;

Che il comma 1, dell'art. 19 “Compensazioni urbanistiche” delle NTA del PRG vigente “assume il principio e l'obiettivo di attuare esclusivamente le compensazioni urbanistiche individuate in allegato A, come integrato con deliberazione di Giunta Regionale n. 856/2004 di approvazione del Piano delle Certezze, nonché le seguenti ulteriori compensazioni derivanti da successivi provvedimenti: comprensorio “Tor Marancia” di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 53/2003, con S.U.L.

da compensare pari a 608.250 mq.; comprensorio Casal Giudeo di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 125/2001 con S.U.L. da compensare stabilita nella stessa deliberazione”;

Che, inoltre, al fine di ottenere un più efficace raggiungimento dell’obiettivo finalizzato al coordinamento qualitativo del processo progettuale ed attuativo, la predetta deliberazione del Consiglio Comunale n. 53/2003 aveva previsto, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nei programmi di compensazione relativi al comprensorio di Tor Marancia, il ricorso alla procedura del concorso di progettazione;

Che, tuttavia, la modalità del concorso di progettazione può rivelarsi eccessivamente defaticante per la complessità della relativa procedura nonché per i tempi necessari al suo espletamento;

Che, peraltro, la medesima finalità concorrenziale può ugualmente perseguirsi attraverso la più semplice forma competitiva del concorso di idee, che ha ad oggetto la redazione e la messa a gara di progetti di livelli di definizione inferiore al progetto preliminare;

Che, coerentemente con quanto sopra, anche la “convenzione urbanistica tipo”, approvata con deliberazione consiliare n. 84/2009 (che trova applicazione anche nella materia delle compensazioni) ha, più in generale, previsto il ricorso alla procedura selettiva del concorso di idee per la progettazione delle opere di urbanizzazione suscettibili di presentare rilevanza sotto il profilo architettonico, ambientale, storico, artistico e conservativo;

Che, pertanto, anche con riferimento ai programmi di compensazione relativi al comprensorio di Tor Marancia, si ritiene opportuno prevedere l’espletamento della procedura del concorso di idee – così come prevista dall’art. 108 del D.Lgs. n. 163 del 2006 e ss.mm.ii. e disciplinata nel dettaglio da successivi atti amministrativi – e del concorso di progettazione, ove previsto dall’Amministrazione Comunale, come disciplinato dalla convenzione tipo del Comune di Roma per la progettazione delle opere di urbanizzazione primaria (limitatamente al verde attrezzato) e secondaria da realizzare;

Che quanto sopra è coerente con le scelte già operate dal Consiglio Comunale con riferimento agli specifici programmi compensatori del comprensorio di Tor Marancia;

Che, inoltre, riguardo al comprensorio di Tor Marancia, è intenzione dell’Amministrazione Comunale procedere, il più rapidamente possibile, al completamento della manovra compensativa, soprattutto al fine di rendere effettivamente fruibile e godibile in tempi brevi il Parco, da parte di tutti i cittadini;

Che, tenuto conto del frazionamento in numerose aree del comprensorio di Tor Marancia, nonché del diverso stato di avanzamento dell’iter di approvazione dei Programmi di Trasformazione Urbanistica relativi alle aree di destinazione delle singole compensazioni, si rende necessario, ad integrazione e modifica di quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 2003, disciplinare la procedura di attuazione relativa alla cessione ed attrezzaggio a Parco delle aree del comprensorio di Tor Marancia, con l’obiettivo di garantirne la contestualità rispetto agli afferenti programmi di compensazione, in corso di definizione;

Che tale procedura, per le finalità di cui sopra, prevede la realizzazione delle opere di attrezzaggio del Parco a cura e spese dei soggetti compensandi – come rappresentati dal Consorzio di Tor Marancia e che a tal fine produrranno apposito atto d’obbligo – in tempi certi, fissando al 31 dicembre 2012 la data di ultimazione dei lavori medesimi;

Che, attesa la specificità dei programmi di compensazione relativi al comprensorio di Tor Marancia, cui si riconnette il suddetto obbligo, a carico dei soggetti attuatori, di provvedere all’attrezzaggio, oltre che alla cessione, delle aree soggette a compensazione, la citata “convenzione urbanistica tipo” dovrà essere opportunamente adattata, con la previsione di clausole peculiari, rispondenti alle articolate esigenze sopra descritte;

Che, a tal fine, occorre prevedere che le singole Convenzioni urbanistiche attuative delle compensazioni verranno stipulate successivamente alla pubblicazione del presente atto all'Albo Pretorio del Comune. Le singole Convenzioni urbanistiche, inoltre, devono subordinare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione alla consegna al Comune di Roma dell'atto d'obbligo sopra citato, contenente tutti gli impegni assunti ai fini dell'attrezzaggio del Parco di Tor Marancia, con allegata idonea fidejussione bancaria o assicurativa a prima richiesta, a garanzia del puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte, per un valore pari a quello del quadro economico previsto nel Progetto preliminare per la realizzazione delle opere di attrezzaggio e recupero del Parco. L'inizio dei lavori delle opere di attrezzaggio e recupero del Parco, accertato mediante relativo verbale, deve essere indicata come condizione per il rilascio dei titoli abilitativi riferiti agli edifici privati delle singole Convenzioni. La sottoscrizione delle singole Convenzioni è altresì subordinata al rilascio da parte del Consorzio di "Tor Marancia" del nulla osta con il quale si attesta il versamento da parte del soggetto proponente della quota dovuta necessaria alla realizzazione delle opere di attrezzaggio e recupero del Parco;

Che in data 7 dicembre 2009 il Dirigente del Dipartimento Programmazione e Attuazione del Territorio – Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio ha espresso il parere che di seguito si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: C. Esposito";

Che sul testo originario della proposta in esame è stata svolta da parte del Segretariato Generale la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Che le Commissioni Consiliari Permanenti IV e VIII, nella seduta congiunta del 18 gennaio 2010, hanno espresso parere favorevole all'unanimità;

Visto il parere favorevole del Dirigente responsabile del Servizio espresso, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L., in ordine agli emendamenti approvati;

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### DELIBERA

- 1) di prevedere, per quanto espresso in premessa, in tutti i Programmi di Compensazione di Tor Marancia, al fine di garantire un più efficace coordinamento qualitativo ed attuativo del processo progettuale, in grado di coniugare il perseguimento dell'interesse pubblico con la ricerca di elevati livelli di qualità, l'espletamento della procedura del Concorso di idee, come disciplinato dalla convenzione tipo del Comune di Roma, di cui all'art. 108 del D.Lgs. n. 163 del 2006 e ss.mm.ii., e del concorso di progettazione, ove previsto dall'Amministrazione Comunale, per la progettazione delle opere di urbanizzazione primarie (limitatamente al verde attrezzato) e secondarie, nei limiti di quanto dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. Nell'ipotesi di espletamento della procedura concorsuale dopo la sottoscrizione della Convenzione, dovrà essere prestata garanzia fidejussoria nei limiti di quanto dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. dell'opera da mettere a concorso. La Giunta Comunale nell'ambito della sua competenza definirà le modalità di attuazione della procedura del Concorso di idee;
- 2) di autorizzare, anche ad integrazione e modifica delle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 53/2003, n. 257 del 13 ottobre 2005, n. 261 del 24 ottobre 2005, n. 277 del 27 ottobre 2005, n. 299 del 30 ottobre 2005, n. 315 del 13 dicembre 2005, n. 71

del 30 marzo 2006, n. 261 del 21/22 dicembre 2006, n. 7 del 22 gennaio 2007 e a valere sui successivi atti afferenti alle aree residue del comprensorio ancora da compensare, la procedura di attuazione delle opere di attrezzaggio e recupero del Parco di "Tor Marancia", come di seguito disciplinata:

- a) lo schema di atto d'obbligo, come predisposto dagli uffici competenti e contenente tutte le obbligazioni in capo al Consorzio di Tor Marancia in nome e per conto dei proprietari delle aree ricadenti nel perimetro del Parco medesimo, relativamente alla realizzazione delle opere di attrezzaggio e recupero del Parco, dovrà essere consegnato al Comune entro 150 giorni dalla pubblicazione della presente deliberazione nonché verificato ed accettato dall'Amministrazione Comunale con determinazione dirigenziale;
- b) il Consorzio di Tor Marancia, in nome e per conto dei proprietari delle aree dell'ex comprensorio "Tor Marancia", cui afferiscono i diritti di compensazione, nella qualità di stazione appaltante, ai sensi del D.Lgs. n. 163 del 2006 e ss.mm.ii., provvederà a realizzare le opere di attrezzaggio e recupero del Parco in conformità agli ambiti funzionali di attuazione previsti nel progetto preliminare approvato nelle Conferenze di Servizi dell'11 dicembre 2007 e del 31 luglio 2009 e sulla base del Quadro Economico e a quanto previsto dagli artt. 17 e 23 di cui allo schema di convenzione urbanistica approvato con D.C.C. n. 84/2009, fermo restando che le responsabilità connesse alla puntuale esecuzione dei lavori, che saranno accertati dalla Commissione di Vigilanza (comma 3, art. 23) e che saranno comunicati al Consorzio e all'Ufficio Comunale, restano in capo al medesimo Consorzio e che l'Ufficio Comunale è deputato al controllo sul puntuale adempimento degli obblighi assunti (comma 1, art. 23);
- c) il Consorzio provvederà alla redazione dei progetti definitivi delle opere di attrezzaggio e recupero del Parco in conformità alle obbligazioni assunte nel relativo atto d'obbligo di cui al punto a) e in conformità con quanto stabilito al punto b); inoltre tali progetti definitivi dovranno, prima dell'approvazione, essere sottoposti alla visione delle Commissioni Consiliari Permanenti Ambiente ed Urbanistica in sede congiunta e a forme di partecipazione che coinvolgano il Municipio XI e le associazioni ambientaliste maggiormente rappresentative;
- d) il Parco di Tor Marancia dovrà essere realizzato e ultimato, entro e non oltre il 31 dicembre 2012, secondo le caratteristiche contenute nei progetti definitivi redatti sulla base del progetto preliminare approvato e in conformità con quanto stabilito ai punti a), b) e c);
- e) l'atto d'obbligo di cui al punto a) dovrà prevedere l'impegno del Consorzio, a tal fine munito di adeguata delega, a porre nella disponibilità giuridica dell'Amministrazione Comunale quelle aree che – al termine dei lavori di attrezzaggio del Parco ed ai fini dell'approvazione del collaudo ai sensi di legge – non risultassero ancora pervenute nella proprietà dell'Amministrazione medesima, in forza della stipula delle singole convenzioni urbanistiche relative ai programmi di compensazione in oggetto;
- f) a seguito del collaudo prescritto dalla normativa vigente, le opere riferite al Parco verranno consegnate all'Amministrazione;
- g) l'Amministrazione procederà alla sottoscrizione delle singole Convenzioni urbanistiche attuative delle compensazioni successivamente alla pubblicazione del presente atto all'Albo Pretorio del Comune. Le singole Convenzioni urbanistiche devono subordinare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione alla consegna al

Comune dell'atto d'obbligo di cui al punto a), con allegata idonea fidejussione bancaria o assicurativa a prima richiesta a garanzia del puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il menzionato atto d'obbligo, per un valore pari a quello del quadro economico previsto nel Progetto preliminare per la realizzazione delle opere di attrezzaggio e recupero del Parco. L'inizio dei lavori delle opere di attrezzaggio e recupero del Parco, accertato mediante relativo verbale, è condizione per il rilascio dei titoli abilitativi riferiti agli edifici privati delle singole Convenzioni. La sottoscrizione delle singole Convenzioni è altresì subordinata al rilascio da parte del Consorzio di "Tor Marancia" del nulla osta con il quale si attesta il versamento da parte del soggetto proponente della quota dovuta necessaria alla realizzazione delle opere di attrezzaggio e recupero del Parco.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata all'unanimità, con 38 voti favorevoli.

Hanno partecipato alla votazione il Sindaco ed i seguenti Consiglieri:

Aiuti, Aurigemma, Azuni, Berruti, Bianconi, Cantiani, Casciani, Cassone, Ciardi, Cochi, Coratti, De Priamo, Di Cosimo, Fioretti, Gasperini, Gazzellone, Gramazio, Guidi, Marroni, Masino, Mollicone, Naccari, Orsi, Ozzimo, Parsi, Pomarici, Quadrana, Quarzo, Rocca, Rossin, Siclari, Stampete, Todini, Torre, Tredicine, Vannini Scatoli e Zambelli.

La presente deliberazione assume il n. 14.

(O M I S S I S)

**IL PRESIDENTE**  
M. POMARICI

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**  
M. SCIORILLI

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal .....  
al ..... e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dal Consiglio Comunale nella seduta  
dell'**8 febbraio 2010**.

*Dal Campidoglio, li .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....