

✠ S. P. Q. R.  
**COMUNE DI ROMA**

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI ADOTTATE DAL COMMISSARIO  
STRAORDINARIO CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

L'anno duemilauno, il giorno di sabato dodici del mese di maggio, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, il dott. Enzo Mosino – nominato Commissario Straordinario con decreto del Presidente della Repubblica del 30 gennaio 2001 – ha adottato, con l'assistenza del sottoscritto Segretario Generale dott. Vincenzo Gagliani Caputo, le seguenti deliberazioni:

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 85

**Approvazione del piano di utilizzazione delle aree verdi della Via Cristoforo Colombo. Riqualificazione Urbana dell'ambito di Piazza dei Navigatori - art. 24 Statuto del Comune di Roma - Indirizzi per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali per l'approvazione dello schema di assetto unitario dell'ambito di Piazza dei Navigatori e dei relativi Piani di Assetto.**

Premesso che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto le aree in fregio alla Via Cristoforo Colombo, destinate a zona I, le uniche in grado di soddisfare le esigenze prioritarie degli "standard urbanistici" per i quartieri Ostiense ed Ardeatino;

Che, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 235 del 28 novembre 1996, è stata adottata la variante di P.R.G. proposta dal "Comitato di Quartiere per una città nuova", con la quale è stata destinata a verde pubblico la gran parte delle aree libere di proprietà pubblica esistenti lungo la Via Cristoforo Colombo, nel tratto compreso tra Via Laurentina e Piazza dei Navigatori;

Che, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 258 del 12 dicembre 1996, è stata adottata una variante al P.R.G. concernente le aree libere di proprietà private ubicate lungo la Via Cristoforo Colombo, nel tratto compreso tra Via Laurentina e Piazza dei Navigatori, prevedendo la trasformazione da sottozona I2 ed M3 a zona N ed a sottozona M2 e B2 per alcune aree situate lungo i lati della Via C. Colombo medesima;

Che la Regione Lazio, con deliberazioni della Giunta nn. 861 e 862 del 22 marzo 2000, ha approvato le succitate varianti;

Che conseguentemente è stato predisposto un "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane", ai sensi dell'art. 15 delle N.T.A. del P.R.G., in grado di definire un quadro delle varie categorie e gerarchie d'uso delle aree interessate dalle succitate varianti, all'interno, comunque, di uno scenario unitario in cui gli elementi di riconnessione, di accessibilità e di rappresentatività dello spazio urbano giocano un ruolo determinante;

Che il suddetto "Piano di utilizzazione", da un lato pone le basi per la eliminazione e/o riorganizzazione degli elementi di degrado ambientale (cartellonistica, impianti di carburante, ecc.), dall'altro individua una zonizzazione di funzioni coerenti con le vocazioni e con gli usi già consolidati, nonché una serie di interventi di rilievo

urbano, da realizzarsi con specifico ed autonomo procedimento attuativo, che nel Piano trovano il quadro urbanistico di riferimento;

Che all'interno del citato "Piano di utilizzazione" si collocano inoltre gli interventi inerenti alla riqualificazione urbana dell'area di Piazza dei Navigatori;

Che gli indirizzi per la realizzazione degli interventi concernenti l'area di Piazza dei Navigatori sono stati già definiti con la suddetta deliberazione consiliare n. 258/96, che prevedeva l'avvio delle procedure per promuovere la conclusione di uno o più Accordi di Programma sulla base di un Protocollo di Intesa che l'Amministrazione Comunale avrebbe dovuto sottoscrivere con la Confcommercio e con la Federici & Iglori per Costruzioni Edilizie S.p.A., al fine di:

- spostare le cubature per le quali il Consiglio di Stato ha sancito l'illegittimità del diniego del rilascio della concessione edilizia sull'area di proprietà della Confcommercio compresa tra Via C. Colombo, Via Maria Drago Mazzini, Via Rosa Raimondi Garibaldi e Via Guarnieri Carducci, parte sull'area di Piazza dei Navigatori, parte sull'area di Viale Giustiniano Imperatore;
- risolvere il contenzioso tra l'Amministrazione e la Federici & Iglori per Costruzioni Edilizie S.p.A. riguardante la proprietà dell'area sita in Piazza dei Navigatori;
- acquisire l'area di proprietà della Confcommercio compresa tra Via C. Colombo, Via Maria Drago Mazzini, Via Rosa Raimondi Garibaldi e Via Guarnieri Carducci;
- interrare la Via C. Colombo all'altezza di Piazza dei Navigatori e dell'ingresso della Fiera di Roma;
- progettare un complesso edilizio polifunzionale sull'area adiacente la Piazza dei Navigatori;

Che, per quanto concerne il suddetto complesso edilizio polifunzionale, la Regione Lazio, con la succitata deliberazione n. 862/2000, ha confermato l'opportunità di predisporre uno specifico progetto, anche sulla base dei risultati di un confronto internazionale, con la possibilità di derogare alle vigenti norme per la sottozona M2 (2 mc/mq), fino ad un limite massimo di complessivi 150.000 mc., subordinatamente alla conclusione di un Accordo di Programma che definisca tutti gli elementi, anche di natura economica, relativi alla sistemazione complessiva dell'area, all'interramento della Cristoforo Colombo e alla risoluzione dei contenziosi;

Che, per il raggiungimento degli obiettivi descritti, già in data 28 luglio 1999, il Comune di Roma, la Regione Lazio, la Immobiliare Confcommercio e la Federici & Iglori hanno sottoscritto un accordo preliminare, allegato in atti al presente provvedimento, riguardante i rapporti proprietari delle aree di Piazza dei Navigatori, in modo che la progettazione del complesso edilizio, benché unitaria, sia redatta in maniera da consentire la realizzazione di volumetrie da attribuire in proprietà distinta ed autonoma sia per quanto riguarda le aree di sedime che le opere edilizie da realizzare;

Che sempre con il sopraddetto accordo ed in attuazione della deliberazione di C.C. n. 258/96 è stato bandito dai soggetti privati (Immobiliare Confcommercio e Federici & Iglori) un concorso internazionale di progettazione con il patrocinio del Comune di Roma, per la riqualificazione di Piazza dei Navigatori, conclusosi con l'affermazione del progetto redatto dal prof. arch. Manfredi Nicoletti;

Che, con Determinazione Dirigenziale n. 78 del 17 luglio 2000 del Dirigente della U.O. n. 2 del Dipartimento VI, è stato costituito un gruppo di lavoro incaricato della redazione del sopra citato "Piano di utilizzazione" e della predisposizione di uno "schema di assetto unitario" dell'ambito di Piazza dei Navigatori, con lo specifico obiettivo di coordinare l'assetto della mobilità e l'organizzazione degli spazi aperti con il progetto di

trasformazione edilizia della stessa Piazza dei Navigatori, la cui definizione è stata demandata ai soggetti privati interessati;

Che il succitato “schema di assetto unitario” inerisce in particolare alla rete della mobilità, che prevede l’interramento della Via Cristoforo Colombo nel tratto prospiciente la Piazza dei Navigatori, il completamento di Via C.T. Odescalchi da Largo Bompiani a Largo Nerazzini, il sottopasso della Via Cristoforo Colombo di collegamento fra Via Giustiniano Imperatore e Via dell’Accademia, in conformità al vigente P.R.G., nonché ulteriori opere minori di completamento del nuovo assetto proposto;

Che per perseguire i descritti obiettivi il Piano di utilizzazione ha individuato tre opere infrastrutturali di prioritaria importanza, cui fanno riferimento tutti gli interventi previsti:

1. sistemazione di Piazza dei Navigatori, posta sull’emergenza orografica delle Sette Chiese, al fine di ribadire la sua centralità visuale sia dalle Mura Aureliane che dall’EUR, e ottimizzazione della viabilità circostante, in coerenza con gli studi del Nuovo Piano Regolatore, al fine di limitare i flussi di attraversamento di Via Cristoforo Colombo, provenienti dal settore dell’Appia Antica;
2. allargamento e sistemazione di Viale Giustiniano Imperatore con relativo sottopasso della Via Cristoforo Colombo, al fine di permettere la riconnessione con Viale delle Accademie, che costituisce un determinante elemento di collegamento dei due margini urbani della Colombo e percorso diretto per il raggiungimento della fermata metro della Basilica di San Paolo;
3. determinazione definitiva delle esigenze della Fiera di Roma e del relativo contributo per l’attuazione dell’interramento della Via Cristoforo Colombo, necessario alla eventuale riqualificazione dell’attuale quartiere fieristico, al fine di dar respiro allo stesso attraverso l’integrazione della grande area libera, prevista in cessione all’Amministrazione Comunale, in cui realizzare parcheggi interrati ed attrezzature per il verde;

Che sulla base del Piano di utilizzazione e dello “schema di assetto unitario” le Società Federici & Iglori e Immobiliare Confcommercio hanno presentato i “Piani di Assetto” relativi rispettivamente alle zone M2 di Piazza dei Navigatori per complessivi 150.000 mc. e di Viale Giustiniano Imperatore per circa 34.000 mc.;

Che i proponenti dei predetti Piani di Assetto si sono formalmente impegnati, per se stessi e per i propri aventi causa, secondo quanto previsto dallo schema di atto d’obbligo, assunto al prot. Dipartimento VI n. 773 del 17 gennaio 2001 ed allegato al presente provvedimento quale sua parte integrante, a cedere le aree per gli spazi pubblici ed a realizzare le urbanizzazioni e le infrastrutture necessarie;

Che per quanto concerne il contenzioso in atto con la Federici & Iglori per Costruzioni Edilizie S.p.A. verrà sottoscritto un atto di transazione avente le seguenti finalità:

- la rinuncia da parte della Società ad ogni giudizio pendente;
- l’accettazione da parte del Comune di Roma della suddetta rinuncia ed il riconoscimento alla Società della proprietà, in comunione pro-indiviso ed in quote uguali con il Comune stesso, dell’area oggetto del contenzioso sita in Piazza dei Navigatori;
- la realizzazione sull’area di cui trattasi di un progetto, in deroga alle vigenti norme per la zona M2, previa conclusione di uno o più accordi di programma;
- l’esecuzione, da parte della Società, delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, a scomputo degli oneri di concessione dalla stessa dovuti, secondo modalità e termini che verranno stabiliti con la convenzione urbanistica;

- l'impegno del Comune di Roma a compiere tutti gli atti necessari per l'assentimento delle cubature previste dalla deliberazione C.C. n. 258/96 e dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 862/2000, spettanti alla Società;
- l'impegno formale della Società Federici & Iglori volto a garantire e tenere completamente indenne l'Amministrazione Comunale da ogni qualsivoglia pretesa che terzi possano avanzare a qualsiasi titolo nei confronti della Società stessa e, per l'effetto, anche nei confronti del Comune di Roma in relazione al nuovo regime proprietario del compendio immobiliare di Piazza dei Navigatori di cui si tratta;

Che la Federici & Iglori verserà al Comune di Roma L. 9.295.855.930 per l'acquisizione di mc. 32.687 per l'area di Piazza dei Navigatori;

Che per quanto concerne i rapporti tra Comune di Roma e Immobiliare Confcommercio, dovrà essere sottoscritto un contratto di permuta che preveda:

- il trasferimento a titolo di permuta alla Immobiliare Confcommercio della proprietà dei seguenti beni:
  - 1 . la quota comunale di proprietà indivisa con la Federici & Iglori per Costruzioni Edilizie S.p.A. di complessivi mq. 29.486 distinta in catasto al Fg. 843 part. nn. 11 – 13 – 14 – 19p – 21 – 27 – 851;
  - 2 . l'area comunale di 7.000 mq. identificata al N.C.T. al Fg. 842 part. 105;
- il trasferimento, a titolo di permuta, al Comune di Roma della proprietà dell'area di 45.360 mq. distinta al N.C.T. al Fg. 842 part. 81, libera da gravami e/o pretese di terzi;
- il pagamento da parte della Confcommercio al Comune di Roma della somma di L. 8.336.324.070, tenuto conto del valore delle aree e di quello delle cubature realizzabili;

Che la composizione patrimoniale come sopra definita viene a soddisfare in modo equilibrato interessi di natura pubblica legati alla riqualificazione delle aree interessate, la cui attuazione richiede il concorso ed il coordinamento di iniziative pubbliche e private;

Che occorre promuovere, come previsto dalla deliberazione C.C. n. 258/96 e dalla deliberazione di approvazione regionale G.R.L. n. 862/2000, un Accordo di Programma ex art. 34 T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali per l'approvazione dello schema di assetto unitario dell'ambito di Piazza dei Navigatori e dei relativi Piani di Assetto, formulando in tal senso gli indirizzi al Rappresentante dell'Amministrazione Comunale ed esprimendosi favorevolmente sulla deroga alle N.T.A. del P.R.G. concernente la cubatura della sottozona M2 di Piazza dei Navigatori;

Che appare opportuno peraltro destinare, tenendo conto della diversa dimensione degli ambiti di intervento, le somme provenienti dalla cessione dei diritti edificatori alle Società Federici & Iglori e Confcommercio – pari a mc. 62.000 per un importo pari a L. 17.632.180.000 Mld – per il completamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dai Piani di Assetto medesimi;

Considerato che il Dipartimento Politiche del Patrimonio con relazione della Conservatoria, registrata al protocollo del Dipartimento VI al n. 11041 del 24 gennaio 2001, ha attestato la convenienza economica dei contenuti complessivi del provvedimento in quanto, tra l'altro, l'Amministrazione acquisisce gratuitamente al patrimonio comunale un'area del valore stimato di L. 1,2 miliardi nonché consegue la somma di L. 1.025.593.315 a titolo di saldo positivo sotto forma di opere di urbanizzazione nel comprensorio di cui si tratta;

Atteso che l'Avvocatura del Comune di Roma con un primo e motivato parere, reso con nota n. 19060 dell'8 maggio 2001, ha attestato – anche in relazione alla circostanza che il presente provvedimento costituisce attuazione di precedenti

deliberazioni del Consiglio Comunale e, pertanto, conclusione del relativo procedimento – la conformità del procedimento stesso nel suo complesso rispetto ai correlati aspetti giuridici-legali;

Atteso altresì che l'Avvocatura Comunale con un secondo e motivato parere, reso con nota n. 19777 dell'11 maggio 2001, ha ribadito il parere favorevole sul provvedimento in relazione al fatto che la sentenza della Corte di Cassazione n. 6989/88 ha rimesso in discussione gli elementi della controversia, ovvero ha sostanzialmente rigettato le sentenze n. 9169/84 del Tribunale e n. 1212/86 della Corte di Appello, totalmente a favore delle tesi dell'Amministrazione Comunale, per cui il giudizio di rinvio comporta un'alea di notevole rilevanza;

Che in data 24 gennaio 2001, il Direttore della U.O. n. 2 del Dipartimento VI ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: M. Marcelloni";

Che in data 25 gennaio 2001 il Vice Ragioniere Generale, quale responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto.

Il Vice Ragioniere Generale

F.to: A. Marconi";

Vista la deliberazione G.R.L. del 22 marzo 2000 n. 862;

Visto il T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali n. 267/2000;

Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con deliberazione C.C. n. 122/2000;

Che sulla proposta in esame, ai sensi dell'art. 97 del T.U. 18 agosto 2000 n. 267, è stata svolta la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, che è risultata favorevole in relazione ai motivati pareri resi dall'Avvocatura del Comune di Roma con note nn. 19060/2001 e 19777/2001 nonché alla relazione tecnica, parte integrante del provvedimento, del Dipartimento III – Conservatoria, registrata presso il Dipartimento VI con protocollo n. 11041 del 24 gennaio 2001;

#### IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

con i poteri del Consiglio Comunale delibera:

- a) di approvare, ai sensi dell'art. 15 delle N.T.A. del P.R.G., il "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane", di cui ai seguenti elaborati:
  - tavola n. 1 Stralcio di P.R.G. vigente, scala 1:10.000;
  - tavola n. 2 Sintesi del Piano, scala 1:10.000;
  - tavola n. 3 Relazione Tecnica Illustrativa;
  - tavola n. 4 Zonizzazione, scala 1:2.000;
  - tavola n. 5 Norme tecniche di attuazione;
- b) di autorizzare la sottoscrizione del contratto di permuta tra il Comune di Roma e l'Immobiliare Confcommercio nonché la transazione tra il Comune di Roma e la Federici & Iglori S.p.A. per risolvere il contenzioso in atto come indicato nelle

premesse e come da schemi allegati, da definirsi prima della conclusione dell'Accordo di Programma di cui al successivo punto c);

- c) di autorizzare il Rappresentante dell'Amministrazione Comunale, in conformità a quanto riportato nelle premesse e nella relazione tecnica allegata, alla promozione dell'Accordo di Programma con la Regione Lazio, ex art. 34 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, per l'approvazione dello schema di assetto unitario dell'ambito di Piazza dei Navigatori e dei relativi Piani di Assetto, di cui agli elaborati appresso elencati formanti parte integrante del presente provvedimento, esprimendosi favorevolmente sulle deroghe alle N.T.A. del P.R.G. previste per la zona M2 di Piazza dei Navigatori e fermo restando la competenza delle conferenze dei servizi successive alla sottoscrizione dell'accordo ad approvare le eventuali modifiche di dettaglio che dovessero eventualmente rendersi necessarie in fase attuativa, a condizione che le medesime modifiche non incidano sugli elementi caratterizzanti l'Accordo stesso, senza necessità che le stesse formino oggetto di ulteriore Accordo di Programma;
- d) di approvare lo schema di atto d'obbligo, allegato al presente provvedimento, assunto al prot. Dipartimento VI n. 773 del 17 gennaio 2001, con il quale le Società Federici & Iglori e Confcommercio si sono impegnate a cedere le aree per gli spazi pubblici ed a realizzare le urbanizzazioni e le infrastrutture necessarie; l'atto d'obbligo sarà stipulato in forma di atto pubblico prima della sottoscrizione dell'Accordo di Programma;
- e) di destinare, tenendo conto della diversa dimensione degli ambiti di intervento, le somme provenienti dalla cessione dei diritti edificatori alle Società Federici & Iglori e Confcommercio, pari a mc. 62.000 per un importo pari a L. 17.632.180.000 Mld, per il completamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dai Piani di Assetto.

**ALLEGATI:**

**ELABORATI DELLO “SCHEMA DI ASSETTO UNITARIO DI PIAZZA DEI NAVIGATORI”:**

- Tav. 1 Relazione Generale
- Tav. 2 Schema Generale di Assetto, scala 1:10.000
- Tav. 3 Schema di Assetto unitario, scala 1:2.000

**Elaborati Piani di Assetto:**

**PIAZZA DEI NAVIGATORI:**

- Tav. 1 Relazione Tecnica
- Tav. 2 Zonizzazione su mappa catastale
- Tav. 3 Principali profili altimetrici
- Tav. 4 Tipi architettonici degli edifici di maggior rilievo
- Tav. 5 Rete stradale e parcheggi – Sezioni tipo delle sedi stradali
- Tav. 6 Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione
- Tav. 7 Norme tecniche di attuazione
- Tav. 8 Previsioni sommarie di spesa per le opere pubbliche

VIALE GIUSTINIANO IMPERATORE

- Tav. 1 Relazione Tecnica
- Tav. 2 Zonizzazione su mappa catastale
- Tav. 3 Principale profilo altimetrico
- Tav. 4 Tipi architettonici degli edifici di maggior rilievo
- Tav. 5 Rete stradale e parcheggi – Sezioni tipo delle sedi stradali
- Tav. 6 Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione
- Tav. 7 Norme tecniche di attuazione
- Tav. 8 Previsioni sommarie di spesa per le opere pubbliche

Schema di permuta – Prot. Dipartimento VI n. 1141 del 24 gennaio 2001

Schema di transazione – Prot. Dipartimento VI n. 1141 del 24 gennaio 2001

Relazione tecnica del Dipartimento III del 24 gennaio 2001 e relativa perizia di stima (Prot. n. 19423 del 29 dicembre 2000)

Atto d'obbligo – Prot. Dipartimento VI n. 773 del 17 gennaio 2001.

*Infine il Commissario, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.*

(O M I S S I S)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
E. MOSINO

IL SEGRETARIO GENERALE  
V. GAGLIANI CAPUTO

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

La presente deliberazione è stata adottata in data **12 maggio 2001**.  
*Dal Campidoglio, li .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE  
.....