ROMA

Protocollo RC n. 21129/19

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 29 OTTOBRE 2019)

L'anno duemiladiciannove, il giorno di martedì ventinove del mese di ottobre, alle ore 15,10, nella Sala dell'Arazzo, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1	RAGGI VIRGINIA	*Sindaca*	7	FRONGIA DANIELE	*Assessore*
2	BERGAMO LUCA	*Vice Sindaco*	8	LEMMETTI GIANNI	*Assessore*
3	CAFAROTTI CARLO	*Assessore*	9	MAMMÌ VERONICA	*Assessora*
4	CALABRESE PIETRO	*Assessore*	10	MELEO LINDA	*Assessora*
5	DE SANTIS ANTONIO	*Assessore*	11	MONTUORI LUCA	*Assessore*
6	FIORINI LAURA	*Assessora*	12	VIVARELLI VALENTINA	*Assessora*

Sono presenti la Sindaca, il Vice Sindaco e gli Assessori Cafarotti, De Santis, Fiorini, Meleo, Montuori e Vivarelli.

Partecipa il sottoscritto Vice Segretario Generale Dott. Gianluca Viggiano.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 244

Aggiornamento del Progetto Planivolumetrico, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.4560 del 15.12.1998, in attuazione della Convenzione Urbanistica stipulata tra il Comune di Roma e Cinecittà S.p.A. il 23.12.1983 a seguito della deliberazione di Consiglio Comunale n.4909 del 17.07.1983 di approvazione del Piano di Urbanizzazione del Comprensorio M2 "Cinecittà"

Premesso che:

il compendio immobiliare distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 957 part.46 sub 502; part.72 sub.502; part.177 sub.502; part.717; part.718 sub 502; part.7214 sub 505, 506,507, 508; part.724 sub. 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558; part.724 sub 538,539, 540, 541,542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553,554, 555,556, 557, 558; part.731; part.176 sub 502; part.579 sub 560; part.728; part.724 sub 501, 504, 505, 506, 507,510,513,517, 534, 535, 536, 537, comprende gli stabilimenti cinematografici di Cinecittà ed una vasta area limitrofa per una superficie complessiva di circa mq 572.400;

l'area, nel previgente Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.R. n.1645 del 16.12.1965 aveva destinazione a zona "M: *Attrezzature di servizio*" nello specifico sottozona "*Servizi generali e locali di proprietà privata* - M2" con vincolo di attività inerenti l'industria cinematografica (art.14 delle NTA previgenti), mentre nel vigente Piano Regolatore Generale (Delibera C.C. n.18/2008) - elaborato prescrittivo "3. Sistemi e Regole 1:10.000 - foglio 18, la stessa area è interessata dalla componente "*Servizi privati*" del Sistema dei servizi e delle infrastrutture (disciplinata ai sensi dell'art.86 delle NTA) e in parte è classificata nell'Elaborato Gestionale G1 – Carta per la qualità 1:10.000 a "Edifici e complessi moderni - *Edifici di archeologia industriale*" ed "Edifici con tipologia edilizia speciale - *Ad impianto seriale complesso";*

con deliberazione della Giunta Municipale n.5297 del 9.07.1982, ratificata con deliberazione del Consiglio Comunale n.4909 del 14.07.1983, è stato approvato, ai sensi dell'art.7 della Legge Regione Lazio n.74/1975, così come modificato ed integrato dall'art. 44 della Legge Regione Lazio n.35/1978, il Piano di Urbanizzazione del Comprensorio M2 "Cinecittà" ed il relativo schema di convenzione, regolamentando l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree nonché, in percentuale, la destinazione d'uso di locali e spazi interni agli studi;

tale Piano ha suddiviso l'intera area in tre comparti fondiari denominati: "Z1" per attività produttive tele-cinematografiche, "Z2 per attività amministrative, commerciale e ricreative" ed "Z3 parco pubblico", oltre le aree pubbliche destinate a strade, parcheggi e verde;

nella zonizzazione del medesimo Piano - elaborato Tav.3 – sono stati identificati i tre comparti sopraindicati con un dimensionamento dei comparti fondiari "Z1" e "Z2" pari a 1.144.800 mc così ripartiti:

- "Z1" pari a 915.840 mc;
- "Z2" pari a 228.960 mc;

nonché calcolato e reperito lo standard a verde e parcheggi connesso all'intera volumetria;

il comparto "Z1" corrisponde all'area attualmente utilizzata dagli stabilimenti di Cinecittà;

il comparto "Z2" è stato totalmente edificato (attuale centro commerciale/direzionale compreso tra via Lamaro e piazza Cinecittà);

il comparto "Z3" corrisponde al parco pubblico ceduto a Roma Capitale al momento della stipula della Convenzione Urbanistica Comprensorio M2 Cinecittà, con Cinecittà S.p.A., avvenuta in data 23.12.1983, a rogito Notaio Franco Ventura, rep.84422 registrata a Roma in data 04.01.1984 n.581 serie 1B;

tutte le opere di urbanizzazione previste dalla suddetta Convenzione Urbanistica sono state eseguite e portate a compimento, così come dichiarato nella nota prot. n.28400 del 30.04.2010 della U.O. Attuazione Lottizzazioni Convenzionate del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica;

il citato comparto "Z1", come da elaborato grafico 5.1 del Piano di Urbanizzazione in questione, denominato "*Modalità per l'edificazione: Ambiti d'intervento*", è stato, a sua volta, suddiviso nelle tre "Zone" di seguito descritte, regolamentate dall'art.4.2 delle Norme Tecniche d'Attuazione (NTA) del medesimo Piano di Urbanizzazione e allegate alla citata Convenzione:

- Zona "A" di mantenimento degli impianti produttivi originari (1936), con vincolo di conservazione degli edifici, della viabilità e del verde, con soli interventi di trasformazioni interne e tecnologiche e di manutenzione ordinaria e straordinaria all'esterno;
- Zona "B" di ristrutturazione, con interventi di trasformazione, ampliamento e demolizione degli edifici esistenti e nuova costruzione;
- Zona C per la costruzione di nuovi impianti produttivi tele-cinematografici comprendenti teatri di posa e di ripresa TV e relativi servizi, uffici, attrezzature di ristoro e ricettive, laboratori, officine e magazzini, cellari per pellicole, ecc;

l'art.7 delle suddette NTA del Piano di Urbanizzazione del Comprensorio M2 "Cinecittà" prevede che l'attuazione nel comparto Z1 avvenga "*per progetti edilizi da realizzare entro gli ambiti di edificazione indicati nella tavola 5.1. Detti ambiti, relativamente alle zone B e C, sono indicativi in quanto legati alla viabilità interna del progetto che in sede attuativa potrà subire variazione per motivate esigenze di servizio. Il rilascio della concessione*

edilizia è vincolato dalla presentazione di una planimetria generale del comparto con la verifica puntuale della cubatura esistente e di quella degli edifici di progetto oggetto della concessione, che in nessun momento potrà superare la cubatura massima consentita per il comparto pari a mc 915.840, precari esistenti esclusi, aggiornata con le eventuali variazioni della viabilità interna";

tale prescrizione è altresì riportata nell'art.16 della richiamata Convenzione Urbanistica, in cui è stabilito che gli interventi edilizi "*limitatamente nelle zone B) e C) del comparto Z1 saranno subordinati a progetto planivolumetrico da approvare nelle forme di rito nonché a convenzione integrativa (...);*

con deliberazione di Giunta Comunale n.4560 del 15.12.1998, è stato approvato il progetto planivolumetrico, prescritto dal citato art.16 della Convenzione urbanistica in questione, a seguito della presentazione dell'istanza di concessione edilizia, prot. n.48329/1997, per la realizzazione di un complesso immobiliare da destinare a sale cinematografiche ed attività di servizio;

in data 30.07.1999, in riscontro alla citata istanza, è stata rilasciata la Concessione edilizia n.599/c, ma i relativi lavori non sono mai stati iniziati e la Cinecittà Holding S.p.A. ha successivamente comunicato la rinuncia alla realizzazione dell'intervento e ottenuto la restituzione degli oneri versati;

in data 23.12.2010 con prot.77218, Cinecittà Studio s.r.l. ha presentato istanza per l'ottenimento di un Permesso di Costruire concernente la realizzazione di un complesso immobiliare con destinazione a servizi (uffici, albergo e commerciale) e un teatro di posa;

in data 19.04.2012 è stato rilasciato il permesso di costruire n.170/2012 per gli interventi sopra citati, i cui lavori, iniziati con la demolizione di alcuni manufatti preesistenti, sono stati successivamente sospesi;

l'Istituto Luce - Cinecittà S.r.l., divenuto proprietario del compendio in questione mediante Decreto Interministeriale del 24.03.2013, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.199 del 26.08.2013 e trascritto a Roma I il 22.01.2014 form. 4372, nel Piano di sviluppo (2017-2021) del luglio 2017, ha stabilito, come obiettivo generale, di mantenere e realizzare all'interno del Comprensorio di Cinecittà esclusivamente insediamenti finalizzati alla produzione cinematografica e televisiva e, quindi, di completare la realizzazione della volumetria prevista nel Piano di Urbanizzazione del comprensorio M2 "Cinecittà (Delibera CC n.4609/83), con il necessario adeguamento del progetto planivolumetrico approvato con la citata deliberazione di Giunta Comunale n.4560/1998, in relazione alle nuove esigenze funzionali e spaziali;

detto Istituto, in data 24.05.2018, con prot. QI 89252, ha presentato al Dipartimento Pianificazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia, l'istanza per l'ottenimento di un permesso di costruire per la realizzazione di un teatro di circa 3.500 mq e relativi servizi, unitamente all'aggiornamento del progetto planivolumetrico, approvato con deliberazione GC n.4560/1998, adeguandolo alle finalità dello stesso Istituto;

Considerato che:

il progetto planivolumetrico, come sopra approvato, non ha avuto negli anni nessuna realizzazione e si rende necessaria una rimodulazione dello stesso in coerenza con la finalità e l'attività dell'Istituto Luce - Cinecittà S.r.l., al fine di facilitare l'attrazione delle produzioni cinematografiche nazionali ed internazionali e generare una crescita del lavoro, della occupazione ed in generale del potenziamento di tutta la "filiera" dell'audio-visivo;

tali strategie si allineano anche con la Mozione n.36 del 20.04.2017 dell'Assemblea Capitolina, laddove si ritiene fondamentale:

- tutelare la professionalità dei lavoratori e delle lavoratrici di Cinecittà al fine di non disperdere il know how artistico che costituisce il vero patrimonio da condividere con la cittadinanza;
- salvaguardare il marchio di "Cinecittà" come simbolo del cinema nazionale e cultura del nostro paese conosciuto e apprezzato in tutto il mondo;
- regolamentare la destinazione urbanistica delle aree insistenti all'interno degli stabilimenti di Cinecittà tenendo conto della destinazione d'uso cinematografica ed escludendo la realizzazione di insediamenti a carattere puramente speculativo, quali alberghi, centri wellness, palestre e altri edifici non direttamente correlati alle attività cinematografiche;

con prot. QI 40958 del 07.03.2019, l'Istituto Luce - Cinecittà S.r.l. ha presentato al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia i nuovi tipi, in sostituzione del prot. QI 89252 del 12.06.2018, relativi all'adeguamento del progetto planivolumetrico approvato con deliberazione GC n.4560/1998, finalizzato al completamento del compendio Cinecittà, ai sensi dell'art.86, comma 4, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente che recita *"Sono consentiti altresì interventi di categoria NE, esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone classificate L, M2 o G4 dal precedente PRG, secondo la disciplina da esso stabilita, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 2,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art.20*;

tale proposta di adeguamento prevede esclusivamente il completamento del Piano di Urbanizzazione del comprensorio M2 "Cinecittà attraverso la realizzazione di edifici destinati ad "attrezzature collettive per lo spettacolo" finalizzate alla produzione cinematografica-televisiva e relative attività correlate, tra cui il Museo Italiano dell'Audiovisivo e del Cinema concepito come uno strumento per valorizzare il patrimonio audiovisivo e cinematografico italiano con particolare riguardo ai contenuti presenti nell'Archivio Storico dell'Istituto Luce;

nello specifico l'aggiornamento del progetto planivolumetrico, in totale conformità delle previsioni dimensionali stabilite nel citato elaborato grafico 5.1 denominato "Modalità per l'edificazione: Ambiti d'intervento" approvato con delibera CC n.4909/1983 (Piano di Urbanizzazione del comprensorio M2 "Cinecittà) e dell'elaborato Tav. U/ 3 approvato con delibera GC n.4560/1998:

- mantiene inalterate le destinazioni e le volumetrie della zona A (mc 310.000) e della Zona B (mc.103.642);
- introduce modifiche ai perimetri degli ambiti della Zona "C" e al connesso sistema viario interno, riduce le consistenze da mc 526.498 a mc 502.198, prevede unicamente insediamenti per produzioni di beni eliminando le volumetrie precedentemente destinate alla produzione di servizi (sale cinematografiche, attività commerciali, culturali e museali);
- definisce prescrizioni e regole in merito alle progettazioni delle tipologie edilizie/architettoniche adeguate alle nuove esigenze quali ingombri massimi, altezza massima, quota d'imposta, distacchi, e stabilisce che per quanto non esplicitato e disciplinato dalle prescrizioni su indicate valgono le Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, nonché alle disposizioni vigenti in materia edilizia;

l'aggiornamento del progetto planivolumetrico, trasmesso con la citata nota prot. QI 40958 del 07.03.2019, redatto in attuazione del PRG vigente, si compone dei seguenti elaborati che formano parte integrante del presente provvedimento:

- Tav.1 – Inquadramento Urbanistico;
- Tav.2 – Planivolumetrico approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.4560/1998;
- Tav.3 – Sovrapposizione delle sagome degli edifici esistenti sulle sagome degli edifici riportate nella Tav.5.1 del Piano attuativo approvato con deliberazione del CC n.4909/1998;
- Tav.4 – Classificazione delle aree – Ambiti di intervento- Planivolumetrico prescrittivo;
- Tav.5 - Relazione tecnica – prescrizioni planivolumetriche;

con il menzionato prot. n.QI40958 del 07.03.2019 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, è altresì pervenuta la perizia asseverata del tecnico incaricato dall'Istituto Luce Cinecittà S.r.l concernente l'assoggettabilità del progetto alla corresponsione del Contributo Straordinario, successivamente verificata dall'Ufficio procedente, dalla quale risulta che tale contributo non è dovuto, in quanto il completamento e l'attuazione del Comprensorio M2 "Cinecittà" non generano valorizzazione rispetto alla disciplina urbanistica previgente;

lo stesso tecnico incaricato dall'Istituto Luce Cinecittà S.r.l, con nota acquisita agli atti del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con prot. n.QI148276 del 24.09.2019, ha prodotto la perizia giurata sulle consistenze degli edifici esistenti all'interno del comparto "Z1", pari a mc 471.299;

l'Istituto Luce - Cinecittà s.r.l., in qualità di proprietario, ha sottoscritto Atto d'Obbligo redatto dal Notaio Atlante-Cerasi Rep. n 59022 Racc. n 30151 Registrato a Roma 5 il 19.04.2019 al n.5595 Serie 1/T, pervenuto al Dipartimento PAU prot. QI 78209 del 6.05.2019, con il quale si obbliga "*a demolire a proprie spese tutti i manufatti precari esistenti (...) all'interno del comprensorio degli stabilimenti cinematografici di Cinecittà che non concorrono alla definizione delle volumetrie esistenti di mc 471.299 (...)"* e ha accettato "*che il rilascio dei Permessi di Costruire potrà avvenire solo a seguito della comunicazione da parte della Direzione Tecnica municipale al Dip. PAU, dell'avvenuto adempimento della obbligazione assunta nell'Atto*.

Visto che:

in data 27.05.2019 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che 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: C. Esposito;

in data 27.05.2019 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato, ai sensi dell'art. 30, comma 1, lettere i) e j) del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore F.to: C. Esposito;

in data 09.07.2019 il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art.49 del decreto legislativo del 18.08.2000, n.267, si esprime parere di non rilevanza contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto alla luce di quanto riportato in narrativa: si evince che tale contributo non è

dovuto in quanto il completamento e l'attuazione del Comprensorio M2 "Cinecittà" non generano valorizzazione rispetto alla disciplina urbanistica previgente".

Il Ragioniere Generale F.to: A. Guiducci;

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, 2 comma, del T.U.E.L. approvato con Decreto Legislativo n.267 del 18.08.2000.

LA GIUNTA CAPITOLINA

DELIBERA

1. di approvare l'aggiornamento del Progetto Planivolumetrico, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.4560 del 15.12.1998, in attuazione della Convenzione Urbanistica stipulata tra il Comune di Roma e Cinecittà S.p.A. il 23.12.1983 a seguito della deliberazione di Consiglio Comunale n.4909 del 17.07.1983 di approvazione del Piano di Urbanizzazione del Comprensorio M2 "Cinecittà";
2. il Progetto Planivolumetrico aggiornato di cui al punto 1 si compone dei seguenti elaborati che fanno parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:
   - Tav.1 – Inquadramento Urbanistico;
   - Tav.2 – Planivolumetrico approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.4560/1998;
   - Tav.3 – Sovrapposizione delle sagome degli edifici esistenti sulle sagome degli edifici riportate nella Tav.5.1 del Piano attuativo approvato con deliberazione del CC n.4909/1998;
   - Tav.4 – Classificazione delle aree – Ambiti di intervento- Planivolumetrico prescrittivo;
   - Tav.5 - Relazione tecnica – prescrizioni planivolumetriche;
   - Asseverazione;
3. di dare atto che il Contributo Straordinario di Urbanizzazione, di cui all'art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., non è dovuto in quanto il Progetto Planivolumetrico aggiornato non genera valorizzazione rispetto alla disciplina urbanistica previgente, ossia quella del Piano di Lottizzazione Convenzionata "M2-Comprensorio Cinecittà";
4. di dare atto che l'Istituto Luce Cinecittà s.r.l., in qualità di proprietario, ha sottoscritto Atto d'Obbligo redatto dal Notaio Atlante-Cerasi Rep. n 59022 Racc. n 30151 Registrato a Roma 5 il 19.04.2019 al n. 5595 Serie 1/T, pervenuto al Dipartimento PAU prot. QI 78209 del 6.05.2019, con il quale si obbliga "*a demolire a proprie spese tutti i manufatti precari esistenti (...) all'interno del comprensorio degli stabilimenti cinematografici di Cinecittà che non concorrono alla definizione delle volumetrie esistenti di mc 471.299 (...)"* e ha accettato "*che il rilascio dei Permessi di Costruire potrà avvenire solo a seguito della comunicazione da parte della Direzione Tecnica municipale al Dip. PAU, dell'avvenuto adempimento della obbligazione assunta nell'Atto"*.

L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, la suestesa proposta di deliberazione che risulta approvata all'unanimità.
Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara all'unanimità immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.
(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
V. Raggi

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
G. Viggiano

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 12 novembre 2019 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 26 novembre 2019.

Lì, 11 novembre 2019

SEGRETARIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina

IL DIRETTORE
F.to: S. Baldino