

ROMA



Protocollo RC n. 12529/2021

Deliberazione n. 50

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI  
DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA**

Anno 2021

VERBALE N. 62

Seduta Pubblica del 27 maggio 2021

Presidenza: DE VITO

L'anno 2021, il giorno di giovedì 27 del mese di maggio, alle ore 14,06 nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 14 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori.

Il sottoscritto Segretario Generale, dott. Pietro Paolo MILETI partecipa alla seduta.

Assume la presidenza dell'Assemblea Capitolina il Presidente Marcello DE VITO il quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento, all'appello.

(OMISSIS)

Il Presidente, constatato che il numero degli intervenuti non è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, sospende la seduta, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento, avvertendo che l'appello sarà ripetuto dopo venti minuti.

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 15,06 – il Presidente dispone che si proceda al quarto appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 32 Consiglieri:

Agnello Alessandra, Allegretti Roberto, Ardu Francesco, Baglio Valeria, Bernabei Annalisa, Celli Svetlana, Chiossi Carlo Maria, De Priamo Andrea, De Vito Marcello, Di Palma Roberto, Diaco Daniele, Diario Angelo, Donati Simona, Ferrara

Paolo, Figliomeni Francesco, Fumagalli Anna, Guadagno Eleonora, Iorio Donatella, Mennuni Lavinia, Mussolini Rachele, Pacetti Giuliano, Paciocco Cristiana, Penna Carola, Politi Maurizio, Seccia Sara, Simonelli Massimo, Spampinato Costanza, Stefano Enrico, Sturni Angelo, Tempesta Giulia, Terranova Marco e Zotta Teresa Maria.

Assenti l'on. Sindaca Virginia Raggi e i seguenti Consiglieri:

Bordoni Davide, Bugarini Giulio, Catini Maria Agnese, Corsetti Orlando, Fassina Stefano, Ficcardi Simona, Grancio Cristina, Guerrini Gemma, Marchini Alfio, Meloni Giorgia, Montella Monica, Onorato Alessandro, Palumbo Marco, Pelonzi Antongiulio, Piccolo Ilaria e Zannola Giovanni

Il Presidente, constata che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi.

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, l'Assessore Montuori Luca.

(OMISSIS)

71<sup>a</sup> Proposta (Dec. G.C. n. 45 del 7 maggio 2021)

**Adozione della variante urbanistica al PRG vigente, ai sensi della Legge Urbanistica n. 1150/1942, relativamente all'“Ambito a Pianificazione Particolareggiata e Definita” A.P.P.D. disciplinato dall'art. 62 delle NTA del PRG vigente riguardante il Piano di Zona A8 Casilino.**

Premesso che

l'Amministrazione capitolina, a seguito della carenza di risorse finanziarie da destinare al pagamento delle indennità d'esproprio per l'acquisizione delle aree ricomprese nella manovra di completamento del II PEPP, individuate in origine con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 65/2006, ha attivato una “manovra di densificazione” consistente nell'aumento delle previsioni edificatorie di tale Piano di zona, al fine di localizzare i diritti edificatori a favore dei proprietari aderenti alla c.d. cessione volontaria-compensativa/permutativa, nonché di consentire la più ampia localizzazione degli interventi edilizi fruanti di finanziamenti regionali;

conseguentemente, con Deliberazioni di Consiglio Comunale nn. 1, 2 e 3 del 14 gennaio 2010, sono state adottate, i sensi del combinato disposto dell'art. 17 della Legge Regionale del Lazio n. 21 del 2009 e dell'art. 1 della L.R.L. n. 36/1987, le varianti di PRG di n. 29 Piani di zona, rispetto ai n. 32 Piani di Zona originariamente costituenti la manovra di completamento del II PEPP, concernenti, in sostanza, l'aumento della densità territoriale di tali piani;

successivamente, con le Deliberazioni di Consiglio Comunale nn. 13 e 14 del 21 febbraio 2011, sono state definitivamente approvate le varianti di n. 22 Piani di zona, mentre le varianti di PRG di ulteriori n. 5 Piani di zona sono state approvate con distinte

deliberazioni di Giunta Regionale (D.G.R.L. n. 13/2013; n. 25/2012; n. 27/2012; n. 244/2012; n. 459/2015), poiché, a seguito delle osservazioni regionali, l'approvazione definitiva si è conclusa con la procedura di cui all'art. 4 della L.R.L. n. 36/1987, in luogo di quella originariamente prevista in fase di adozione, rimanendo escluse dalle suddette approvazioni le varianti di densificazione dei Piani di zona C30 Tenuta Vallerano e D10 Monte Michelangelo 2, per ragioni rispettivamente di carattere paesaggistico ed ambientale;

poi, con Sentenza n. 7700/2016, depositata il 5 luglio 2016, il TAR del Lazio ha annullato le Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 14 del 21 febbraio 2011 e n. 2 del 14 gennaio 2010, “in parte qua relativamente al Piano di Zona D11 Grotte Celoni”, relative alla variante di densificazione di tale Piano di Zona, ritenendo viziata la variante di densificazione e, quindi, le Deliberazioni impugnate di Consiglio Comunale n. 2/2010 e di Assemblea Capitolina n. 14/2011, non avendo riscontrato, in detti provvedimenti, “la presenza di validi elementi che possa indurre - in qualche modo - ad affermare che l'Amministrazione comunale abbia proceduto all'approvazione della variante in contestazione, effettuando previamente le dovute indagini circa le esigenze abitative dell'area” ed ancora “non risulta in alcun modo che l'Amministrazione abbia espletato indagini circa l'incremento demografico della popolazione, idonee a supportare l'aumento di volumetria residenziale, contemplato nella variante”;

con Deliberazione di Giunta Capitolina n. 86 del 19 maggio 2020, l'Amministrazione capitolina ha approvato i criteri e le linee guida per l'avvio del Programma Strategico per il superamento della condizione di disagio ed emergenza abitativa nel territorio di Roma Capitale, formulando gli indirizzi generali volti a modificare la strategia sin ora perseguita, tra i quali:

- contenere il consumo di suolo attraverso l'eliminazione di quei piani non attuati e ormai non più attuabili poiché palesemente antieconomici in ragione delle analisi demografiche ed economiche condotte ed esposte nel dettaglio nella Relazione parte integrante della suddetta Deliberazione, che dimostrano come i piani della Manovra di completamento e densificazione sono oggi non più oggettivamente coerenti, oltre che con il principio di buon andamento dell'Amministrazione, anche sotto il profilo patrimoniale erariale, considerando il pacifico sviamento delle ragioni e finalità ispiratrici della Legge 167/1962 e della Legge 865/1971, oltre che sotto il profilo del contenimento del prezzo dell'alloggio in edilizia sociale rispetto all'edilizia libera in microzone analoghe ed infine con la finalità di consolidare previsioni insediative economicamente sostenibili, di facile accessibilità e adeguatamente infrastrutturate;
- definire le procedure, di concerto con ciascun Ente erogatore di finanziamenti pubblici, per la creazione di un registro dei soggetti che, per buone pratiche o assenza di procedure fallimentari in corso e/o eseguite, abbiano titolo concreto alla assegnazione/conferma di comparti edificatori, anche diversamente localizzati rispetto ad originarie previsioni, coinvolgendo risorse finanziarie e ampliando le capacità di completamento dei piani;
- privilegiare il completamento dei Piani già in attuazione, nell'ottica di una ottimizzazione dell'uso del territorio - in antitesi ad una ulteriore espansione edilizia mediante consumo di suolo - mediante utilizzazione di lotti o comparti rimasti inutilizzati con naturale riqualificazione dei quartieri di edilizia residenziale per

chiusura della fase attuativa di ciascun piano, sia sotto il profilo della realizzazione dei fabbricati privati che delle opere pubbliche di urbanizzazione;

in particolare, tale deliberazione ha conferito mandato ai competenti Uffici di Roma Capitale, e primariamente al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, di procedere alle attività tecnico amministrative per la predisposizione degli atti da sottoporre all'approvazione dell'Organo competente in relazione alla:

- revisione complessiva della manovra di completamento e densificazione di cui alle Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 13, 14 e 15/2011 in un'ottica di contenimento del consumo di suolo e di rispetto delle finalità dell'istituto dell'edilizia economica e popolare;
- ripianificazione delle aree oggetto della manovra di completamento e densificazione del secondo PEEP, anche in base alla contiguità con tessuti insediativi esistenti che siano anch'essi, magari, da riqualificare/rigenerare;
- riassegnazione dei comparti fondiari inattuati nei Piani di Zona del II PEEP;
- rilocalizzazione in comparti fondiari non assegnati nei Piani di Zona del II PEEP di quelle volumetrie già in precedenza a qualsiasi titolo riconosciute ed eventualmente già convenzionate nei P.d.Z. oggetto della manovra di completamento e densificazione; in tale ambito verranno anche localizzati i diritti edificatori dei soggetti confermati quali destinatari del finanziamento regionale ex Bando Giunta Regione Lazio n. 355/2004 al completamento del monitoraggio;
- valutazione per il cambio di destinazione d'uso dei comparti ancora non assegnati da non residenziale a residenziale a credito ordinario, in considerazione della loro scarsa appetibilità di insediamento, ai sensi del Capo III della L. 21/2009 e ss.mm.ii;
- valutazione per l'eventuale utilizzo delle aree extra standard presenti nei P.d.Z. del II PEEP;

i principi e le argomentazioni assunti dalla citata deliberazione derivano da un'analisi approfondita compiuta sul complesso delle azioni pianificatorie assunte nel tempo e degli esiti conseguenti, che è contenuta nella relazione allegata come parte integrante della stessa (che si intende integralmente richiamata, “per relationem”, nel presente atto), dove vengono trattati puntualmente diversi aspetti (giuridico-amministrativi, urbanistici ed economici) della manovra di completamento del II PEEP, ivi compresi gli atti relativi alla sua attuazione;

ripercorrendo sinteticamente l'analisi che ha condotto alla deliberazione Giuntale di indirizzo, emerge che la necessità di rivedere sostanzialmente la manovra dei Piani di Zona oggetto di densificazione e procedere a un'attività di ripianificazione si impone, oltre che per considerazioni di carattere generali di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di interventi prioritari sulla razionalizzazione del patrimonio esistente, sostanzialmente determinata da due fattori concorrenti:

- da una parte la sensibile contrazione dei valori immobiliari rispetto al 2007/2010, che per le zone interessate dai Piani di Zona della manovra di completamento del II PEEP hanno subito una riduzione media del 27%, con una punta del 50% nelle zone più marginali, dall'altra parte costi di acquisizione delle aree molto alti (dal

2007 legati al valore di mercato), poiché riferiti a un periodo pre-crisi che incidono al rialzo sui prezzi massimi di cessione, determinando prezzi per l'edilizia convenzionata tendenzialmente superiori ai prezzi di mercato rilevati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per l'edilizia a tipologia economica ma a libero mercato;

- la valutazione del fabbisogno abitativo, calcolato in funzione della stima dell'incremento demografico della popolazione per lo stesso periodo e sulle condizioni socio economiche dei richiedenti, all'interno delle politiche di Welfare (sistema di Stato Sociale) evidenzia che la popolazione residente di Roma Capitale, al 31 dicembre 2018, conta n. 2.860.009 abitanti, oltre 53 mila in meno rispetto ai sei anni precedenti, confermando la fase regressiva iniziata già nel 2012, mentre è fortemente cresciuto (+198%) il fabbisogno riferito al segmento più grave del disagio abitato, che trova risposta prevalentemente nell'edilizia sovvenzionata e non nell'edilizia convenzionata economica e popolare;

giova altresì sottolineare come la crisi recessiva abbia di fatto provocato la scomparsa di alcune delle strutture (imprese e cooperative) vincitrici ed assegnatarie del contributo pubblico ad esito del Bando di concorso, approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di Giunta Regionale n. 355 del 30 aprile 2004, per l'assegnazione di mutui agevolati per la costruzione di alloggi a favore delle imprese di costruzione e delle cooperative edilizie, come risulta dal monitoraggio (tuttora in corso) che la Regione Lazio, ente erogatore del finanziamento, ha azionato al fine di accertare la effettiva esistenza e vigenza delle strutture e la sussistenza - in relazione al mutato quadro - dell'interesse di ciascuno di detti soggetti al proseguimento delle attività edilizie realizzative a ciò finalizzate.

Premesso inoltre che

l'ambito territoriale su cui attualmente insiste il P.d.Z. A8 - Casilino, ricompreso nella manovra di completamento del II PEEP, è situato nel settore est della città di Roma, nel territorio del V Municipio ed interessa una superficie complessiva di ha 0,83, dove è previsto l'insediamento di 258 abitanti con una densità territoriale di 311 ab/ha;

l'area è localizzata a ridosso di Via Prenestina, il margine ad ovest confina con un'area "verde" compresa nelle previsioni del Piano Particolareggiato del Comprensorio Casilino ex SDO, mentre a sud-est l'area si frappona tra un complesso scolastico ed un edificio residenziale affacciati a nord-est su Via Telese e si pone in asse rispetto a Viale Irpinia;

l'area è catastalmente individuata al foglio n. 625, part.lla nn. 1383, 1336 e 1311, quest'ultima di 150 mq. di proprietà di Roma Capitale;

l'area si trova in piena Città Consolidata e risulta priva di vincoli ma contigua all'area sottoposta a tutela archeologica (ex L. 431/1985 - art. 1 lettera m) denominata "Ad duas lauros" apposta con D.M. del 21 ottobre 1995;

l'area in questione, in origine, ricadeva nelle previsioni del c.d. SDO - Sistema Direzionale Orientale, il cui Progetto Direttore, avente valore programmatico e di

indirizzo per l'elaborazione degli Strumenti Attuativi dei suddetti Comprensori Direzionali, è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 20 aprile 1995, mentre il Piano Particolareggiato del “Comprensorio Direzionale Orientale Casilino”, è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 148 del 21 ottobre 2002, ma mai giunto ad approvazione definitiva;

come innanzi riportato, con la Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 953 del 29 novembre 2007, l'area è stata stralciata dal Comparto A dal Comprensorio ex SDO, ritenendola idonea alla localizzazione di un Piano di Zona della manovra di completamento del II PEEP;

in considerazione delle caratteristiche e della localizzazione dell'area, ai fini della determinazione degli indirizzi per la sua ripianificazione, è opportuno riferirsi al mandato della Giunta Comunale espresso con Memoria n. 30 del 2 agosto 2019, recante “Linee programmatiche per l'Anello Verde dell'ambito strategico del ferro - verbale di intese RFI - Roma Capitale”, cui è conseguita la Deliberazione della Giunta Capitolina n. 143 del 17 luglio 2020, di approvazione dello “Schema di Assetto Generale dell'Anello Verde, a valere quale atto-strumento di indirizzo programmatico per la riqualificazione sostenibile dell'anello ferroviario e del settore orientale del territorio di Roma Capitale” che riguarda l'intero quadrante est della città e include organicamente l'area oggetto del Piano di Zona A8 - Casilino;

lo Schema d'Assetto dell'Anello Verde considera il macro-ambito urbano di riferimento, (riguardante, in termini sintetici, settore di anello ferroviario ed i quattro comprensori del Sistema Direzionale Orientale) quale potenziale sistema unitario, strettamente connesso ai grandi parchi naturalistici del territorio romano, quali i sistemi diametrali dei parchi della Valle dell'Aniene, dell'Appia Antica e del Tevere, da connettersi tangenzialmente attraverso sistemi articolati tra le sequenze frammentate dei territori dello SDO, nonché agli accessi alla Città Storica anche attraverso la trama delle vestigia monumentali che segnano tale settore urbano;

dalla sintesi e valutazione del quadro analitico, assunti come riferimento 4 strategie generali-obiettivi fondamentali dello Schema di Assetto Generale dell'Anello Verde (Ambiente e cambiamenti climatici: la città sostenibile; Mobilità intelligente e alternativa - la città connessa e intermodale; le porte della città - qualità ed integrazione; Sviluppo a “saldo zero”), sono state individuate le strategie generali dello Schema di Assetto Generale dell'Anello Verde e gli obiettivi specifici degli Ambiti di intervento declinati in relazione alle rinnovate linee programmatiche dell'Amministrazione in materia urbanistica;

per quanto riguarda il settore territoriale di riferimento, l'obiettivo primario della pianificazione, riassunto nella definizione “Valore del Vuoto e Sistemi Locali (SDO TIBURTINO - CASILINO - QUADRARO)”, è orientato alla tutela ed alla fruibilità del sistema storico ed ambientale, alla riqualificazione degli spazi aperti, all'offerta di servizi di prossimità ed alla rigenerazione diffusa dei tessuti edilizi esistenti;

a tal fine lo Schema di Assetto dedica un approfondimento specifico alle “aree verdi”, o meglio ai “vuoti urbani”, aiutati quali componenti di un primo sistema di elementi strategici tali da garantire le connessioni tra i luoghi nevralgici, pubblici o di uso

pubblico, rispetto ai quali indirizzare un “progetto pubblico” di tali aree che consideri sia “usi di interesse pubblico” diffusi, sia acquisizioni pubbliche, in senso proprio, mirate e puntuali;

va inoltre rilevato che lo Schema di Assetto si inquadra in un progetto strategico di Rigenerazione Urbana, allineato quindi alle pertinenti disposizioni legislative nazionali e regionali (con particolare riferimento all'art. 17 del Decreto-Legge così detto “sblocca-Italia” n. 133 del 2014, convertito con modificazioni nella Legge 11 novembre 2014, n. 164, ed alla Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7 “Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio”) che promuovono ed incentivano il “riuso” del patrimonio edilizio esistente anche al fine di contrastare il consumo di suolo;

lo Schema di Assetto Generale fa propri tali principi pianificatori, integrandoli con altri obiettivi e strumenti disciplinari costitutivi della “rigenerazione urbana”, quali la valorizzazione del paesaggio, in specie dopo la Convenzione europea del paesaggio, e la considerazione della rigenerazione di beni comuni urbani “dal basso”, che opera a livello urbano “micro” e nasce dall'iniziativa spontanea o dal coinvolgimento in partenariato con l'Ente Locale della cittadinanza attiva, in sussidiarietà orizzontale, per sviluppare forme di collaborazione tra cittadini per la riqualificazione e la progettazione, l'attuazione e la gestione di spazi urbani e periurbani;

conseguentemente, con il presente provvedimento si intende procedere alla ri-pianificazione dell'ambito territoriale interessato dal P.d.Z. A8 - Casilino e pertanto è necessario procedere all'adozione di specifica variante urbanistica, ai sensi dell'art. 10 della Legge Urbanistica n. 1150/1942, secondo i rinnovati indirizzi dell'Amministrazione capitolina;

in particolare, la scelta pianificatoria è orientata a destinare l'area di cui trattasi a “Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale - verde pubblico” di cui all'art. 85 delle NTA del PRG, trattandosi di un ampio spazio libero, ultima area non edificata lungo Via Telese, traversa di Via Prenestina, contigua a servizi pubblici ed in asse con Viale Irpinia, ponendosi, quindi, quale possibile collegamento tra due settori territoriali separati del comprensorio Ad Duas Lauros, sito tra la Via Prenestina e la Via Labicana Antica, comprensorio compreso tra le aree di interesse archeologico individuato con D.M. del 21 ottobre 1995 dal Ministero dei Beni Culturali e Ambientali (ex L. 431/1985 - art. 1 lettera m) recepito dall'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 “Aree tutelate per legge”);

tale destinazione è in linea con gli obiettivi definiti dall'Amministrazione con lo Schema di Assetto generale Anello Verde, declinati con specifico riferimento al Comparto ex SDO Casilino, in cui l'area del Piano di Zona A8 - Casilino è organicamente riconducibile, secondo principi di rigenerazione urbana, affinché l'area di cui trattasi realizzi la continuità paesaggistica, ambientale e funzionale, tra l'ambito sottoposto a tutela archeologica “Ad duas lauros” ed il contesto urbano contermini, fortemente urbanizzato e densamente abitato;

la variante di cui trattasi, determina la modifica dell'elaborato prescrittivo Sistemi e Regole scala 1:10.000, foglio 3.18, mentre l'elaborato prescrittivo Rete Ecologica scala 1:10.000, foglio 4.18, non subisce alcuna modifica, il tutto come meglio rappresentato

negli elaborati di seguito elencati ed allegati al presente atto quale parte integrante del presente provvedimento:

- Elaborato 1 Relazione tecnica
- Elaborato 2 Stralcio del PRG vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 elaborato prescrittivo 3. Sistemi e Regole 1:10.000;
- Elaborato 3 Variante al PRG vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 elaborato prescrittivo 3. Sistemi e Regole 1:10.000 redatto su cartografia C.T.R.N. con la nuova destinazione urbanistica;
- Elaborato 4 Stralcio del PRG vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 elaborato prescrittivo 4. Rete ecologica 1:10.000;
- Elaborato 5 Variante al PRG vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 elaborato prescrittivo 4. Rete ecologica 1:10.000 redatto su cartografia C.T.R.N. con l'individuazione della nuova componente;

in merito al procedimento di VAS, la presente variante, interessando l'uso di piccole aree a livello locale, sarà sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006, secondo le modalità e i tempi stabiliti dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia;

le aree interessate dalla suddetta variante non sono gravate da uso civico, come da precedente Attestazione comunale certificante l'inesistenza di tali gravami, a firma del Direttore del Dipartimento IX (ora Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica), allegata alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 149 del 25/26 luglio 2007;

con apposita nota è stato richiesto alla Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente - Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico, di avviare le procedure finalizzate all'espressione del parere di cui all'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R.L. n. 2649/1999;

la presente Variante puntuale al Piano Regolatore Generale, non rientra tra gli atti obbligatoriamente sottoposti alla procedura partecipativa, ai sensi dell'art. 3 comma 1 del vigente Regolamento di Roma Capitale sulla trasformazione urbana, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57/2006.

Premesso infine che

relativamente agli affidamenti interscisi, l'Amministrazione capitolina, nelle more dell'approvazione delle varianti urbanistiche di densificazione, aveva avviato un procedimento finalizzato alla localizzazione (da intendersi giuridicamente diversa dall'assegnazione delle volumetrie ex art. 35 della Legge n. 865/1971) delle volumetrie riguardanti i finanziamenti pubblici di cui alla D.G.R. n. 355/2004 e delle volumetrie

dei proprietari che avevano aderito alla proposta di cessione compensativa in luogo dell'indennità di esproprio;

con Deliberazione di Giunta Capitolina n. 347 del 14 ottobre 2011, l'Amministrazione capitolina ha approvato la localizzazione, tra gli altri, sul Piano di Zona A8 - Casilino, dei relativi programmi costruttivi di edilizia residenziale pubblica, sia per quanto riguarda gli interventi in diritto di superficie, assistiti da contributo regionale, sia per quanto riguarda gli interventi in diritto di proprietà, a credito ordinario, da assegnarsi in esito alla cessione compensativa delle aree stesse;

limitatamente a quest'ultimo, con atto a rogito Notaio De Paola, in data 7 febbraio 2011, rep. 153003, la Soc. R.A.I. - Realizzazioni Attività Immobiliari - ha ceduto a Roma Capitale le aree di sua proprietà, per mq. 8.278, ricomprese nel P.d.Z. A8 - Casilino, sotto la condizione sospensiva, di cui all'art. 4 dell'atto medesimo, secondo la quale l'efficacia della cessione intervenuta è sospensivamente condizionata alla sottoscrizione, previa deliberazione di assegnazione, della Convenzione ex art. 35, L. n. 865/1971, per la cessione del diritto di proprietà, tra Roma Capitale e la parte cedente, ai fini della realizzazione di una cubatura già quantificata nello stesso atto negoziale, pari a mc. res. 9.950 e non res. 2.064, quale contro valore economico della porzione di area, oggetto di cessione, di cui all'art. 3 del contratto stipulato;

la restante porzione di area ricompresa nel Piano di Zona, pari a mq. 150, risulta essere già di proprietà comunale;

a seguito di tali atti e delle istanze di assegnazione pervenute da parte dei soggetti fruitori del contributo pubblico, di cui alla D.G.R.L. n. 355/2004, nel rispetto dei criteri definiti dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 268 del 3 agosto 2010, con la Deliberazione di Giunta Capitolina n. 144 del 12 aprile 2013, sono state assegnate le volumetrie residenziali sul Piano di Zona A8 - Casilino, per complessi mc. res. 20.640 e mc. non res. 2.064, come segue:

#### PIANO DI ZONA A8 - CASILINO

DENOMINAZIONE OPERATORE	COMPARTO	BANDO REGIONALE	CUBATURA ASSEGNATA		REGIME GIURIDICO AREE
			MC. RES.	MC.N.R.	
Realizzazioni Attività Immobiliari S.r.l.	A	-	9.950		Proprietà
Realizzazioni Attività Immobiliari S.r.l.	A	-		1.032	Proprietà
Realizzazioni Attività Immobiliari S.r.l.	B	-		1.032	Proprietà
Coop. PS Roma 3	B/p	D.G.R. 355/04	3.563		Superficie
Coop. PS Roma 4	B/p	D.G.R. 355/04	3.563		Superficie
Coop. PS Roma 5	B/p	D.G.R. 355/04	3.564		Superficie
<b>TOTALE</b>			<b>20.640</b>	<b>2.064</b>	

Relativamente alle assegnazioni come sopra disposte, con particolare riferimento agli interventi assegnati in capo ai proprietari, non essendo ad oggi ancora stata stipulata la Convenzione ex art. 35 della Legge n. 865/1971, condizione a cui erano sottoposti gli atti di cessione di cui sopra, Roma Capitale non è mai entrata in possesso delle relative aree che sono rimaste sempre nella disponibilità dei proprietari;

inoltre, sempre per quanto concerne le volumetrie assegnate in diritto di proprietà, quest'ultime soggiacciono alle norme che disciplinano il credito ordinario e quindi, nello specifico, sono assoggettate ai criteri di cui all'art. 6 della Legge 513/1977, che così dispone: “Le assegnazioni o concessioni di aree comprese nei piani di zona di cui alla Legge 18.04. 1962, n. 167, comunque e in qualsiasi tempo effettuate in favore di soggetti privi di finanziamento assistito da contributo pubblico, sono revocate quando, essendo trascorso un anno dalla assegnazione o concessione o dal diverso termine stabilito in convenzione, non risultino iniziati i lavori di costruzione e non sia assunto l'impegno di ultimarli entro i successivi tre anni”;

inoltre, secondo la citata Deliberazione di Giunta Capitolina n. 144/2013, gli operatori avrebbero dovuto stipulare le relative convenzioni ex art. 35 Legge n. 865/1971, entro sessanta giorni dallo stesso provvedimento di assegnazione, secondo lo schema convenzionale all'epoca vigente;

con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 7 dell'11 febbraio 2013, di regolamentazione della disciplina afferente esclusivamente i Piani di Zona di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 65/2006, venivano approvati n. 3 schemi di Convenzione concernenti: 1) la concessione del diritto di superficie sulle aree dei predetti Piani di Zona, 2) la cessione del diritto di proprietà a favore dei cedenti le aree medesime, 3) lo Schema di Convenzione integrativa per la realizzazione di opere di urbanizzazione, successivamente modificati con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 60 del 18 settembre 2014, che ha contemporaneamente revocato i precedenti schemi di convenzione;

per quanto sopra esposto, essendo decorsa la tempistica fissata dall'art 6 della Legge n. 513/1977, limitatamente all'avvio degli interventi a credito ordinario, le assegnazioni, già disposte a credito ordinario, sono ormai, “ope legis”, venute meno, con conseguente impossibilità di procedere alla stipula della Convenzione ex art. 35 della L. n. 865/1971, necessaria per l'avveramento della condizione contenuta negli atti di cessione sopra richiamati, ai fini dell'efficacia degli stessi;

trattandosi, inoltre, di manovra compensativa, le volumetrie assegnate alla proprietà costituiscono il corrispettivo della cessione, il cui valore deve essere corrispondente all'entità della volumetria a tal fine riconosciuta.

Preso atto che

con la Sentenza n. 06641/2020 del 17 giugno 2020 il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Bis), si è pronunciando accogliendo il ricorso proposto dalla Società R.A.I. S.r.l., che di fatto annulla la Determinazione Dirigenziale n. 68 del 16 gennaio 2020 avente ad oggetto la “Dichiarazione di improcedibilità e inammissibilità dell'istanza prot. QI/196274 del 28 novembre 2018 per l'assegnazione

delle volumetrie attribuite alla Società R.A.I. S.r.l., per effetto della cessione delle aree insistenti sul Piano di Zona A8 “Casilino Bis” di cui all'atto di cessione a rogito Notaio De Paolo rep. 153003 del 7 marzo 2013”;

tuttavia, il Collegio ha riconosciuto che, “attesa la particolare rilevanza degli interessi generali dedotti (con riferimento soprattutto al possibile sovradimensionamento degli standards residenziali pubblici e dei valori dei diritti compensativi), questi ultimi possono giustificare da parte del Giudice un’(ulteriore) dilazione dei termini per valutare formalmente se esercitare l'autotutela o se dare compimento alla Convenzione ed al Piano di Zona (...) A tali fini, (...), Roma Capitale dovrà determinarsi formalmente se esercitare l'autotutela, deliberando l'abrogazione o l'annullamento del Piano di Zona A8 Casilino (salvi i diritti acquisiti) entro un termine che stimasi congruo determinare in giorni 180 (centottanta) dalla comunicazione della presente sentenza o sua notifica, a cura di parte (termine non soggetto a sospensione feriale in quanto non processuale), assicurando le necessarie garanzie di partecipazione al procedimento alla parte odierna ricorrente”;

conseguentemente, con nota prot. QI/77421 del 16 luglio 2020, è stato avviato il procedimento, ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii., per la dichiarazione di revoca, in parte qua, delle Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 1 del 14 gennaio 2010 e di Assemblea Capitolina n. 13 del 21 febbraio 2011, con cui è stata approvata, in base al combinato disposto dell'art. 17 della L.R. n. 21/2009 e dell'art. 1 della L.R. n. 36/1987, la variante di densificazione del P.d.Z. A8 - Casilino, nonché di ogni atto/provvedimento ad esse conseguente o presupposto;

con la sopra richiamata nota prot. QI/77421 del 16 luglio 2020, è stata assegnata una tempistica pari a trenta giorni dal ricevimento della stessa comunicazione di avvio, entro la quale gli interessati potevano intervenire nel procedimento, presentando memorie scritte, documenti e osservazioni o chiedendo di essere auditi in contraddittorio;

per la partecipazione al procedimento come sopra avviato, risulta pervenuta unicamente l'istanza del Consorzio Casilino Bis il quale, con nota prot. QI/81726 del 16 luglio 2020, ha rappresentato di voler intervenire nel procedimento stesso, al fine di sottoporre all'Amministrazione capitolina le proprie osservazioni in merito;

con nota prot. QI/94847 del 4 settembre 2020, il Consorzio Casilino Bis è stato quindi invitato presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ed è stato audito in data 7 settembre 2020;

nella seduta, di cui è stato redatto apposito Verbale, prot. QI/102154 del 22 settembre 2020, il Consorzio ha osservato che:

- in considerazione dello scioglimento delle Cooperative P.S. Roma 3, P.S. Roma 4 e P.S. Roma 5, tutte assegnatarie in diritto di superficie, al Consorzio risulta essere attualmente aderente solo la Soc. R.A.I, proprietaria dell'area in questione; purtuttavia, si fa presente che, in sostituzione, vi sarebbero altre Cooperative interessate all'assegnazione su questo Piano di Zona, appartenenti alla Guardia di Finanza ed alle Forze di Polizia, per cui il Piano potrebbe comunque essere portato a compimento;

- stante la collocazione del Piano di Zona all'interno del Raccordo Anulare, entro una zona della città già urbanizzata, con la realizzazione dell'intervento, l'intera area del Piano verrebbe ad essere riqualificata, tramite la realizzazione di parcheggi, di una zona commerciale (progetto già esistente), nonché provvedendosi alla ricollocazione del canile, ivi insistente, su altra area più idonea. Anche sotto il profilo della sicurezza ambientale, nell'ambito dell'attuazione del programma, potrebbe essere posta in essere l'attività di bonifica dell'area dall'amianto;
- l'avvio del procedimento è finalizzato esclusivamente alla declaratoria di revoca della deliberazione di densificazione e non è stata debitamente valorizzata la parte della Sentenza del TAR dove si afferma che: “attesa la particolare rilevanza degli interessi generali dedotti (con riferimento soprattutto al possibile sovradimensionamento degli standards residenziali pubblici e dei valori dei diritti compensativi), questi ultimi possono giustificare da parte del Giudice un'(ulteriore) dilazione dei termini per valutare formalmente se esercitare l'autotutela o se dare compimento alla convenzione ed al piano di zona”;

dalla sopra citata affermazione ne consegue la richiesta di non procedere “di default” alla declaratoria di revoca, bensì di procedere, previamente ad un'attenta valutazione circa la sussistenza dei presupposti, alla stipula della Convenzione ex art. 35 della L. 865/1971;

esaminate le osservazioni esposte dal Consorzio Casilino Bis, nell'ambito della partecipazione al procedimento, ai sensi della L. n. 241/1990, le stesse si ritengono non accoglibili in quanto inconferenti ed irrilevanti rispetto alle motivazioni poste alla base del presente provvedimento, che hanno determinato la volontà dell'Amministrazione capitolina ad esprimersi nel senso della ripianificazione dell'ambito territoriale interessato dal P.d.Z. A8 - Casilino;

inoltre, per quanto espresso, relativamente agli alloggi finanziati in esito al Bando di concorso, approvato dalla Regione Lazio con D.G.R.L. n. 355 del 30 aprile 2004, per l'assegnazione di mutui agevolati per la costruzione di alloggi a favore delle imprese di costruzione e delle cooperative edilizie, gli stessi non dovranno essere rilocalizzati in quanto le Società cooperative, originariamente assegnatarie di volumetrie sul P.d.Z. in trattazione, non sono più operanti in quanto risultano cancellate dal Registro imprese della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma.

Atteso che

in data 12 aprile 2021, il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to C. Esposito”;

in data 12 aprile 2021, il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, c. 1 lett. i) e j) 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 aventi ambiti di discrezionalità tecnica con impatto onerale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: C. Esposito;

in data 4 maggio 2021, 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 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

Il Ragioniere Generale

F.to: A. Guiducci”.

Considerato che

la proposta, in data 10 maggio 2021, è stata trasmessa al Municipio V per l'espressione del parere da parte del relativo Consiglio, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo;

il Consiglio del Municipio, con deliberazione in atti, ha espresso parere favorevole.

Atteso che

la Commissione Capitolina Permanente VIII – Urbanistica, nella seduta del 12 maggio 2021, ha espresso parere favorevole in ordine alla proposta di deliberazione in argomento;

sulla proposta è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

per tutto quanto sopra premesso,

#### L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

#### DELIBERA

- di adottare, ai sensi dell'art.10 della Legge Urbanistica n. 1150/1942, la variante urbanistica al vigente Piano Regolatore Generale per la ri-pianificazione dell'ambito del Piano di Zona A8 - Casilino, da Ambito a pianificazione particolareggiata e definita, di cui all'art. 65 delle NTA del vigente PRG, ad area destinata a “Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale - verde pubblico” di cui all'art. 85 delle NTA del PRG vigente;
- di dare atto che la Variante sopra descritta comporta la modifica dei sotto indicati elaborati di Piano Regolatore:
  - Sistemi e Regole scala 1:10.000, foglio 3.18, come rappresentato negli elaborati allegati quale parte integrante del presente provvedimento;

- di dare atto che la presente Variante si compone dei seguenti elaborati:
  - Elaborato 1 Relazione tecnica
  - Elaborato 2 Stralcio del PRG vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 elaborato prescrittivo 3. Sistemi e Regole 1:10.000;
  - Elaborato 3 Variante al PRG vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 elaborato prescrittivo 3. Sistemi e Regole 1:10.000 redatto su cartografia C.T.R.N. con la nuova destinazione urbanistica;
  - Elaborato 4 Stralcio del PRG vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 elaborato prescrittivo 4. Rete ecologica 1:10.000;
  - Elaborato 5 Variante al PRG vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 elaborato prescrittivo 4. Rete ecologica 1:10.000 redatto su cartografia C.T.R.N. con l'individuazione della nuova componente;
  
- di dare atto che il presente provvedimento ed i relativi elaborati saranno sottoposti alla pubblicazione ed alla formulazione delle osservazioni da parte dei soggetti interessati e ad eventuali controdeduzioni, nonché a successiva determinazione da parte della competente Regione Lazio, secondo quanto previsto dalla vigente legislazione in materia urbanistica;
  
- di dare atto che, relativamente agli alloggi finanziati, gli stessi non dovranno essere rilocalizzati in quanto le società cooperative, originariamente assegnatarie di volumetrie sul P.d.Z. in trattazione, non sono più operanti, essendo cancellate dal Registro imprese della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma.

Il PRESIDENTE invita quindi l'Assemblea a procedere alla votazione, con sistema elettronico, della surriportata proposta di deliberazione.

(OMISSIS)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 15,43 – assume le funzioni di Segreteria il Vice Segretario Generale Vicario, dott. Gianluca VIGGIANO.

(OMISSIS)

Procedutosi alla votazione nella forma sopra indicata, lo stesso Presidente, con l'assistenza dei Consiglieri Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 23 voti favorevoli e l'astensione dei Consiglieri Corsetti e Ficcardi.

Hanno partecipato alla votazione i Consiglieri Agnello, Allegretti, Ardu, Bernabei, Chiossi, Di Palma, Diaco, Diario, Donati, Ferrara, Fumagalli, Guadagno, Iorio, Pacetti, Paciocco, Penna, Seccia, Simonelli, Spampinato, Stefano, Surni, Terranova e Zotta.

La presente deliberazione assume il n. 50.

(OMISSIS)

IL PRESIDENTE  
M. DE VITO

IL SEGRETARIO GENERALE  
P.P. MILETI

IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO  
G. VIGGIANO

## **REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 4 giugno 2021 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 18 giugno 2021.

Li, 4 giugno 2021

SEGRETARIATO GENERALE  
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina

IL DIRETTORE

F.to: A. Gherardi

## **CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ**

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del T.U.E.L. approvato con Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, per decorrenza dei termini di legge, il 14 giugno 2021.

Li, 14 giugno 2021

SEGRETARIATO GENERALE  
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina

IL DIRETTORE

F.to: A. Gherardi