

Protocollo RC n. 9198/06

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA  
GIUNTA COMUNALE**

(SEDUTA DEL 24 MAGGIO 2006)

L'anno duemilasei, il giorno di mercoledì ventiquattro del mese di maggio, alle ore 15,30, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Comunale di Roma, così composta:

1 VELTRONI WALTER .....	<i>Sindaco</i>	10 GRAMAGLIA MARIELLA .....	<i>Assessore</i>
2 GARAVAGLIA MARIAPIA .....	<i>Vice Sindaco</i>	11 MILANO RAFFAELA .....	“
3 BORGNA GIOVANNI .....	<i>Assessore</i>	12 MINELLI CLAUDIO.....	“
4 CAUSI MARCO .....	“	13 MORASSUT ROBERTO.....	“
5 CIOFFARELLI FRANCESCO.....	“	14 PANTANO PAMELA .....	“
6 COSCIA MARIA.....	“	15 CALAMANTE MAURO.....	“
7 D'ALESSANDRO GIANCARLO .....	“	16 CARRAZZA PAOLO.....	“
8 ESPOSITO DARIO.....	“	17 HERMANIN GIOVANNI.....	“
9 FERRARO LILIANA .....	“		

Sono presenti il Vice Sindaco e gli Assessori Borgna, Causi, Cioffarelli, Coscia, D'Alessandro, Esposito, Milano, Minelli, Morassut, Pantano, Calamante, Carrazza e Hermanin.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Vincenzo Gagliani Caputo.

(O M I S S I S)

## Deliberazione n. 284

**Approvazione del programma di assetto urbanistico preliminare del programma integrato della Città da ristrutturare - Tessuto prevalentemente per attività "Casilina - Tor Tre Teste" e adozione del bando tipo di sollecitazione di contributi partecipativi e di proposte private d'intervento.**

Premesso che l'art. 16 della L. 179/92 prevede che i comuni promuovano la formazione di programmi integrati, finalizzati ad una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio, ed in particolare del patrimonio edilizio e delle infrastrutture in esso presenti e che i soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possano presentare al comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale;

Che, nel rispetto dei principi stabiliti dall'art. 16, commi 1 e 2 della L. 179/92, la formazione e la realizzazione di programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale è stata inoltre disciplinata dalla legge regionale n. 22 del 26 giugno 1997;

Che il programma integrato, come previsto dall'art. 2 della L.R. 22/97, consiste in un progetto operativo complesso, di interesse pubblico, caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso e da dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano;

Che anche l'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/2003, ha introdotto il programma integrato come modalità di attuazione delle previsioni del Piano stesso, anche nei tessuti della Città da ristrutturare, con la finalità di sollecitare, coordinare e integrare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti e indiretti;

Che, in particolare, il programma integrato nei "Tessuti della Città da ristrutturare" è finalizzato al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private;

Che il programma integrato di cui al N.P.R.G. prevede, di norma, incentivi di tipo urbanistico, finanziario e fiscale, volti a favorire l'integrazione degli interventi, la qualità urbana e ambientale, il finanziamento delle opere pubbliche;

Che i "Tessuti" previsti dalle N.T.A. del N.P.R.G., intesi come insieme di isolati o lotti edificati o non, sono articolati in "Tessuti prevalentemente residenziali" e "Tessuti prevalentemente per attività";

Che l'art. 49 delle Norme stesse definisce, tra l'altro, la procedura di formazione, i contenuti e gli elaborati minimi del programma integrato;

Che, secondo tale procedura, i Municipi hanno facoltà di promuovere i programmi integrati mediante la formazione e pubblicazione di un programma preliminare, per ogni ambito individuato dai perimetri del N.P.R.G.;

Che il Servizio complesso programmi complessi del Dipartimento VI, nell'ambito della propria attività di competenza, ha nell'ultimo periodo approntato una ricognizione sulla consistenza, le caratteristiche e la localizzazione di tutti i programmi integrati individuati dal N.P.R.G.;

Che tale istruttoria preliminare ha prodotto un documento esplicativo anche sulle procedure tecniche e amministrative, che è stato divulgato presso i Municipi territorialmente competenti;

Che in occasione di due presentazioni pubbliche di tale documento, ai responsabili tecnici/amministrativi e politici dei Municipi, è stato rivolto un esplicito invito a predisporre programmi preliminari di assetto ovvero a richiedere al Dipartimento VI di avviare studi preparatori per la loro predisposizione di quei programmi integrati che i Municipi stessi avessero ritenuto prioritari;

Che il Municipio VII, con Risoluzione di Consiglio Municipale n. 6 del 13 febbraio 2004, ha richiesto all'Assessore alle Politiche del Territorio l'avvio di una procedura urbanistica relativa al territorio interessato dal perimetro del programma integrato della "Città da ristrutturare – Tessuto prevalentemente per attività Casilina – Tor Tre Teste", in quanto rappresenta una importante occasione per la riqualificazione e riorganizzazione del suddetto tessuto urbano, oggi discontinuo, con scarsa qualità edilizia, carente di servizi, luoghi di aggregazione, infrastrutture pubbliche e con un sistema della rete stradale locale ed urbana insufficiente;

Che tale perimetro ricalca quasi totalmente quello di una zona industriale L1 di P.R.G. vigente, già pianificata dal Piano Particolareggiato, decaduto 25/L "Alessandrino Tor Tre Teste";

Che, allo stato, non risultano previsioni di bilancio comunale per il finanziamento della realizzazione di opere pubbliche necessarie alla riqualificazione della suddetta area d'intervento;

Che, pertanto, è necessaria una verifica delle potenzialità di risposta positiva da parte di operatori privati ai fini della creazione di positive sinergie economiche finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche di riqualificazione dell'ambito territoriale stesso;

Che, inoltre, il Municipio VII, con la medesima Risoluzione, ha indicato una serie di opere pubbliche da realizzare prioritariamente nel territorio individuato, segnalando l'assoluta necessità di rilocalizzare alcuni edifici residenziali da demolire in quanto ricadenti su di un'area nella quale dovrà essere realizzata la stazione "Torre Spaccata" della linea "C" della metropolitana in corso di ristrutturazione;

Che, di conseguenza, il Servizio Programmi Complessi del Dipartimento VI si è attivato, lavorando in pieno accordo con il Municipio VII, predisponendo un programma di assetto urbanistico preliminare nel quale ha individuato gli obiettivi pubblici più rilevanti da raggiungere, nonché le aree potenzialmente trasformabili; tutto questo sulla base di approfondite indagini qualitative e quantitative sui pesi insediativi, sui servizi, sulle infrastrutture, sulle aree ambientalmente pregiate e sulle possibilità reali di realizzare opere pubbliche a eliminazione delle attuali carenze o a miglioramento della situazione di fatto, con l'obiettivo di avviare un processo di riqualificazione di elevata qualità urbanistica nell'area;

Che, inoltre, è stato predisposto anche l'elenco delle opere pubbliche da realizzare prioritariamente, quantificandole in termini dimensionali ed economici di massima;

Che si ritiene doveroso prevedere che i Municipi assumano iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del programma preliminare a seguito della pubblicazione di un Avviso Pubblico predisposto dall'Amministrazione Comunale;

Che tale necessità è anche ribadita dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 57/2006 relativa al regolamento per l'attivazione del processo di partecipazione dei cittadini alle scelte di trasformazione urbana;

Che, sulla base anche di precedenti esperienze che hanno visto il coinvolgimento di operatori privati nelle iniziative di trasformazione del territorio, fra i quali i programmi di riqualificazione urbana e i programmi di recupero urbano, il Servizio Complesso Programmi Complessi ha predisposto un bando di sollecitazione di contributi partecipativi di cui sopra e delle proposte d'intervento da parte di operatori privati, ai fini della successiva formazione del programma definitivo degli interventi pubblici e privati;

Che, a seguito della raccolta delle osservazioni e contributi partecipativi, nonché della selezione delle proposte private d'intervento presentate e positivamente valutate, eventualmente integrate e modificate tramite procedimento negoziale, funzionali alle indicazioni e agli obiettivi del programma di assetto preliminare, l'ufficio provvederà a predisporre il programma definitivo, da sottoporre all'adozione da parte del Consiglio Comunale attraverso una deliberazione di indirizzi al Sindaco ex art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000;

Che in data 3 aprile 2006 il Dirigente del S.C. Programmi Complessi 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 T.U. Enti Locali, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: G. Coletti";

Che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, di cui all'art. 97 del T.U.E.L.;

#### LA GIUNTA COMUNALE

delibera, per le motivazioni e per il raggiungimento degli obiettivi indicati in premessa:

di approvare il programma di assetto urbanistico preliminare del territorio interessato dal perimetro del programma integrato della "Città da ristrutturare – Tessuto prevalentemente per attività "Casilina Tor Tre Teste" del Nuovo Piano Regolatore Generale con il relativo elenco di opere pubbliche da realizzare prioritariamente nell'ambito, quali risultano dagli elaborati allegati al presente provvedimento.

Di approvare il bando tipo finalizzato alla sollecitazione di contributi partecipativi e delle proposte d'intervento degli operatori privati, ai fini della successiva formazione del programma definitivo degli interventi pubblici e privati.

L'Amministrazione Comunale provvederà alla pubblicazione di un Avviso Pubblico, contenente il riferimento al suddetto bando, al fine di diffondere l'iniziativa e le finalità del programma.

Sulla base di tali documenti, il Municipio VII dovrà assumere iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte private d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del programma di assetto preliminare, entro sessanta giorni dalla data di pubblicazione dell'Avviso Pubblico di cui sopra, per una eventuale integrazione o modifica al programma preliminare o anche ai fini di un migliore indirizzo e/o valutazione delle proposte private di intervento presentate dagli operatori privati.

Le proposte private di intervento dovranno essere presentate all'Amministrazione Comunale entro centoventi giorni dalla data di pubblicazione dell'Avviso Pubblico di cui sopra.

Successivamente, sulla base delle proposte private valutate positivamente e del correlato programma definitivo delle opere pubbliche, la cui realizzazione sarà finanziabile attraverso gli oneri urbanistici ordinari e straordinari a carico dei soggetti proponenti privati e/o di eventuali ulteriori finanziamenti pubblici, sarà predisposto il programma definitivo del programma integrato che dovrà essere adottato dal Consiglio Comunale, eventualmente anche in variante del P.R.G., vigente, con un provvedimento deliberativo di indirizzi al Sindaco ex art. 34 del T.U.E.L. di cui al D.Lgs. n. 267/2000.

Considerato che nel bilancio comunale non risultano finanziamenti finalizzati alla realizzazione degli interventi pubblici nell'area d'intervento, tutti gli introiti derivanti dagli oneri a carico degli operatori privati per l'attuazione delle rispettive proposte d'intervento, inserite nel programma definitivo, costo di costruzione, oneri di urbanizzazione e contributi straordinari, dovranno essere finalizzati a finanziare la realizzazione delle opere pubbliche individuate dal programma definitivo.

*L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il suesteso schema di deliberazione che risulta approvato 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  
M. Garavaglia

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 dalla Giunta Comunale nella seduta del  
**24 maggio 2006.**

*Dal Campidoglio, li .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....