

☒ S. P. Q. R.
COMUNE DI ROMA

Deliberazione n. 138

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Anno 2001

VERBALE N. 63

Seduta Pubblica del 7 dicembre 2001

Presidenza : MANNINO - SABBATANI SCHIUMA

L'anno duemilauno, il giorno di venerdì sette del mese di dicembre, alle ore 14,35, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, previa trasmissione degli inviti per le ore 14 dello stesso giorno, come da relate del Messo Comunale inserite in atti sotto i numeri dall'88718 all'88777, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi inviti.

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

Assume la presidenza dell'Assemblea il Presidente del Consiglio Comunale Giuseppe MANNINO, il quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda all'appello dei Consiglieri per la verifica del numero degli intervenuti.

Eseguito l'appello, il Presidente dichiara che sono presenti l'on. Sindaco Walter VELTRONI e i sottoriportati n. 30 Consiglieri:

Alagna Roberto, Battaglia Giuseppe, Berliri Luigi Vittorio, Calamante Mauro, Carapella Giovanni, Carli Anna Maria, Cau Giovanna, Dalia Francesco, Della Portella Ivana, D'Erme Nunzio, Di Francia Silvio, Fayer Carlo Antonio, Foschi Enzo, Galloro Nicola, Gasparri Bernardino, Giansanti Luca, Giulioli Roberto, Iantosca Massimo, Laurelli Luisa, Madia Stefano, Mannino Giuseppe, Mariani Maurizio, Marroni Umberto, Nitiffi Luca, Orneli Paolo, Panecaldo Fabrizio, Poselli Donatella, Prestagiovanni Bruno, Sentinelli Patrizia e Spera Adriana.

ASSENTI:

Argentin Ileana, Bafundi Gianfranco, Baldi Michele, Bertucci Adalberto, Casciani Carlo Umberto, Cirinnà Monica, Coratti Mirko, Cosentino Lionello, De Lillo Fabio, De Luca Pasquale, Di Stefano Marco, Eckert Coen Franca, Failla Giuseppe, Fioretti Pierluigi, Galeota Saverio, Ghera Fabrizio, Lorenzin Beatrice, Lovari Gian Roberto, Malcotti Luca, Marchi Sergio, Marsilio Marco, Milana Riccardo, Piso Vincenzo, Rizzo Gaetano, Sabbatani Schiuma Fabio, Santini Claudio, Smedile Francesco, Tajani Antonio, Vizzani Giacomo e Zambelli Gianfranco.

Il PRESIDENTE, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, dichiara aperta l'adunanza ai suddetti effetti e designa, quali scrutatori per la presente seduta, i Consiglieri Giansanti, Madia e Prestagiovanni, invitandoli a non allontanarsi dall'aula senza darne comunicazione all'Ufficio di Presidenza.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 25 dello Statuto, gli Assessori Minelli Claudio e Morassut Roberto.

(O M I S S I S)

A questo punto partecipa alla seduta il Segretario Generale dott. Vincenzo GAGLIANI CAPUTO.

(O M I S S I S)

Il Presidente pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 77^a proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento degli emendamenti:

77^a Proposta (Dec. G.C. n. 63 del 27 gennaio 2001)

Art. 24 Statuto del Comune di Roma - Indirizzi per la sottoscrizione di un Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000 concernente l'attuazione di un programma di edilizia residenziale nell'ambito del Piano di Lottizzazione Convenzionata M2 Collatina e la realizzazione di interventi di riqualificazione nel territorio del Municipio Roma VII.

Premesso che, con deliberazione G.C. n. 10260 del 30 dicembre 1991, è stato approvato il progetto di lottizzazione relativo alle aree aventi destinazione M2 di P.R.G. della superficie complessiva di circa Ha. 12.02.75, situate in Via Collatina;

Che in data 4 dicembre 1993, con atto a rogito notaio Nicola Cinotti, rep. n. 62547/16941, è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica avente per oggetto il Comprensorio M2 Collatina con a C.F.C. S.p.A., l'immobiliare Vittoria S.r.l. e la Esso Italiana S.p.A.;

Che nella citata convenzione i lottizzatori hanno assunto l'obbligo nei confronti del Comune di Roma di realizzare le OO.UU. primarie e secondarie per l'itero comprensorio;

Che, con deliberazione C.C. n. 36 del 29 marzo 1999, è stato autorizzato il completamento dei Piani di Lottizzazione parzialmente inseriti nel II P.P.A. per i quali sia stata già stipulata la convenzione come quello di cui trattasi;

Che, la C.F.C. S.p.A., con più note, di cui l'ultima in data 27 marzo 2000, assunta al protocollo del Dipartimento VI con il n. 4830 del 27 marzo 2000, ha richiesto una modifica, per la parte non ancora realizzata, del Piano di Lottizzazione Convenzionata M2 Collatina, richiedendo in proposito l'attivazione di un Accordo di Programma;

Che la parte non ancora realizzata del Piano di Lottizzazione in questione riguarda i comparti Z4, Z5 e Z6, per una volumetria complessiva di 95.100 mc. a destinazione non residenziale;

Che la richiesta della C.F.C. S.p.A. concerne la possibilità di attuare un programma di edilizia residenziale nell'ambito del Piano di Lottizzazione M2 Collatina con la trasformazione da non residenziale a residenziale di parte della suddetta volumetria, per complessivi 75.100 mc.;

Che tale richiesta, oltre a comportare la modifica dello strumento attuativo, si pone in contrasto con le N.T.A. del P.R.G. art. 14 – zona M: Attrezzature di servizio;

Che al riguardo la C.F.C. S.p.A. ha dato la propria disponibilità ad effettuare interventi di riqualificazione nell'ambito del Municipio Roma VII, per un costo complessivo pari a 4 miliardi di lire;

Che in particolare, su richiesta del Municipio Roma VII prot. n. 18749 del 29 maggio 2000, la C.F.C. S.p.A. si è dichiarata disponibile a realizzare un edificio polifunzionale nel locale dell'ex mercato di Quarticciolo, rispetto al quale il Municipio ha redatto un progetto esecutivo per un costo complessivo di circa 2,5 miliardi;

Che, inoltre, lo stesso Municipio Roma VII ha richiesto che la restante parte sia utilizzata per esigenze di riqualificazione del territorio municipale;

Tenuto conto che nell'ambito territoriale, ove ricade il Piano di Lottizzazione di cui trattasi, sono avvenute trasformazioni quasi totalmente a destinazione non residenziale, che rendono difficile il completamento delle previsioni edificatorie con tali destinazioni;

Che l'Amministrazione Comunale, con deliberazione G.C. n. 4153 del 3 ottobre 1997 avente per oggetto: "Indagine ricognitiva per la conversione ad uso residenziale di immobili non residenziali ricadenti nella zona B-C-E-F-M2-L di P.R.G." ha preso atto dell'esistenza di situazioni di difficile commercializzazione di immobili privati con destinazione non residenziale, ed ha già manifestato, con un avviso pubblico, la disponibilità a convertire gli stessi ad uso residenziale in cambio di un corrispettivo da destinare a fini pubblici;

Che, tuttavia, in sede di esame delle proposte pervenute entro i termini stabiliti dall'avviso pubblico, ha avuto esito una sola proposta d'intervento localizzata in zona L2;

Che quanto previsto dalla presente deliberazione è assimilabile agli indirizzi generali a suo tempo dettati con la deliberazione G.C. n. 4153/97;

Che la presente deliberazione si inquadra, in modo coerente, in una strategia generale di conseguimento di benefici pubblici mediante interventi di deterzierizzazione, tanto che l'Amministrazione Comunale ha in corso di predisposizione un provvedimento con tali specifiche finalità;

Che, il corrispettivo offerto dal proponente, per il quale è stato prodotto atto d'impegno assunto al prot. del Dipartimento VI n. 730/2000, prevede la realizzazione di un complesso di opere pubbliche per un importo pari a 4 miliardi;

Che tale corrispettivo, commisurato ad un contributo straordinario calcolato in analogia a quanto previsto per proposte simili dai Programmi di Recupero Urbano (art. 11 L. 493/93) adottati dal C.C. con le 11 deliberazioni approvate nel mese di gennaio 2001, risulta superiore di circa 1,7 miliardi;

Che l'offerta predetta pare congrua anche se raffrontata – con le dovute approssimazioni derivanti dalla differenza dei contesti e delle operazioni trasformative – con l'unica proposta di intervento approvato ad esito dell'avviso pubblico ex deliberazione G.C. n. 4153/97, poiché il valore economico dell'offerta di tale proposta (20 alloggi su 240 alloggi totale da riconversione) può essere stimata in circa 3.750 milioni (stima effettuata in analogia con il dispositivo di cui all'art. 13, comma 6, del bando di confronto concorrenziale del 1997 per i Programmi di Recupero Urbano, previo aggiornamento dei valori unitari dell'edilizia abitativa);

Che è oramai orientamento comune evitare concentrazioni monofunzionali in aree di attività terziarie e di servizi commerciali che, non frequentate nelle ore notturne, creano problemi di sicurezza e ordine pubblico nelle aree medesime;

Che appare quindi opportuno favorire l'attuazione della modifica proposta dai privati per ottenere una destinazione mista nel Piano di cui trattasi che comprenda anche quote di residenza;

Che gli standard urbanistici già realizzati sono maggiori di quelli che sarebbero stati necessari tenendo conto anche delle nuove destinazioni residenziali come da relazione tecnica d'Ufficio facente parte integrante del presente provvedimento;

Che, per quanto riguarda lo standard per l'edilizia scolastica, qualora si rilevasse la necessità di nuovi edifici, essi potranno essere localizzati in una parte del verde, largamente sovrabbondante anche in questo caso. L'eventuale edificio scolastico sarà realizzato a cura e spese dei lottizzatori anche a scemputo degli oneri concessori, in caso contrario si provvederà al pagamento diretto degli oneri concessori;

Che, prima della sottoscrizione dell'Accordo di Programma, l'impegno della C.F.C. S.p.A. alla realizzazione delle opere pubbliche, dovrà essere assunto con atto integrativo alla convenzione già stipulata da approvare in sede di Conferenza dei Servizi;

Che tenuto conto dell'opportunità di consentire una sollecita attuazione degli interventi di cui trattasi si ritiene di autorizzare il rappresentante dell'Amministrazione Comunale, in conformità a quanto sopra riportato, a sottoscrivere un Accordo di Programma concernente l'attuazione di un programma di edilizia residenziale nell'ambito del Piano di Lottizzazione Convenzionata M2 Collatina e la realizzazione di interventi di riqualificazione nel territorio del Municipio Roma VII, esprimendo parere favorevole alla deroga all'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G. per quanto concerne la destinazione d'uso residenziale, fermo restando l'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla convenzione già stipulata il 4 dicembre 1993;

Che in sede di Conferenza di Servizi preordinata all'Accordo di Programma verrà acquisito l'assenso della Immobiliare Vittoria S.r.l. e della Esso Italiana S.p.A. alle modifiche richieste dalla C.F.C. S.p.A.;

Visto l'art. 34 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;

Visto l'art. 24 dello Statuto del Comune di Roma approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 122 del 17 luglio 2000;

Che in data 24 gennaio 2001 il Direttore del Dipartimento VI, quale responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs n. 267 del 18 agosto 2000 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: U. Contadini";

Che in data 25 gennaio 2001 il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto.

p. Il Ragioniere Generale

F.to: A. Marconi";

Che 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, comma 2, del D.Lgs. n. 267/2000;

Che la proposta in data 25 maggio 2001 è stata trasmessa, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo, su disposizione del Commissario Straordinario, al Presidente del Municipio VII per l'espressione del parere da parte del Consiglio Municipale entro il termine di 30 giorni;

Che, entro il termine prescritto, dal Consiglio del Municipio VII non è stato espresso alcun parere;

Che la VII Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 4 settembre 2001, ha espresso parere favorevole all'ulteriore iter della proposta;

Visto il parere favorevole del Dirigente responsabile del Servizio espresso, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, in ordine agli emendamenti approvati;

IL CONSIGLIO COMUNALE

delibera:

- a) di autorizzare il rappresentante dell'Amministrazione Comunale, in conformità a quanto riportato nelle premesse, a promuovere e sottoscrivere un Accordo di

Programma ex art. 34 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, concernente l'attuazione di un programma di edilizia residenziale nell'ambito del Piano di Lottizzazione Convenzionata M2 Collatina, come riportato negli elaborati tecnici allegati al presente provvedimento e la connessa realizzazione di interventi di riqualificazione nel territorio del Municipio Roma VII, esprimendo parere favorevole alla deroga all'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G. per quanto concerne la destinazione d'uso residenziale, fermo restando l'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla convenzione già stipulata il 4 dicembre 1993;

- b) di approvare l'atto di impegno assunto al protocollo del Dipartimento VI con il n. QF730 del 16 gennaio 2000, con il quale la C.F.C. S.p.A. si è impegnata a realizzare, a fronte della attuazione del programma di edilizia residenziale nell'ambito del Piano di Lottizzazione M2 Collatina, alcuni interventi di riqualificazione nell'ambito del Municipio Roma VII per un costo complessivo pari a 4 miliardi di lire, con priorità alla realizzazione di un edificio polifunzionale trasformando l'ex mercato coperto di Quarticciolo, al miglioramento della viabilità (Collatina, nel tratto Via Valente – Viale Togliatti), ad una completa riqualificazione del verde pubblico adiacente la nuova sede del Municipio, fermo restando di provvedere con successivo atto alla stipula di una convenzione integrativa, che dovrà recepire le citate modifiche della convenzione in essere, nonché la determinazione degli oneri per le urbanizzazioni secondarie, ivi compresa l'eventuale realizzazione di un edificio scolastico;
- c) il presente provvedimento non comporta spese per l'Amministrazione Comunale.

Si allegano alla presente deliberazione, quale sua parte integrante:

- 1) planimetria scala 1:2.000 con l'indicazione delle aree che subiranno il cambio di destinazione d'uso;
- 2) relazione d'Ufficio.

RELAZIONE TECNICA

Attuazione di un Programma di edilizia residenziale nell'ambito del piano di lottizzazione convenzionata denominato "M2 COLLATINA"

Con deliberazione G.C. n. 10260 del 30.12.1991, è stato approvato il progetto di lottizzazione relativo alle aree aventi destinazione M2 di P.R.G. della superficie complessiva di circa Ha. 12.02.75, situate in via Collatina.

In data 4.12.1993 è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica avente per oggetto il comprensorio M2 Collatina con la CFC S.p.A., l'Immobiliare Vittoria S.r.l. e la Esso Italiana S.p.A. per complessivi 187.590 mc.

Con la citata convenzione, i lottizzatori hanno assunto l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria per l'intero comprensorio ed hanno proceduto alla realizzazione della volumetria inserita nel II P.P.A. pari a mc. 54.800 (comparti Z1-Z2-Z7) ed assentita con il piano di lottizzazione.

Con deliberazione C.C. n. 36/99, l'amministrazione ha autorizzato il completamento dei Piani di Lottizzazione parzialmente inseriti nel II P.P.A. per i quali sia già stata stipulata la convenzione, e per il piano in oggetto ha assentito una volumetria pari a 132.790 mc.

Con la legge speciale per le attività ricettive è stata autorizzata la realizzazione di mc. 37.690 con destinazione d'uso non residenziale del comparto Z3 che è attualmente in fase di realizzazione.

Successivamente alla deliberazione n. 36/99 la C.F.C. S.p.A. ha richiesto una modifica del piano di Lottizzazione Convenzionata M2 Collatina, richiedendo in proposito l'attivazione di un Accordo di Programma.

Tale richiesta riguarda il cambio di destinazione d'uso da destinazione non residenziale a destinazione residenziale di mc. 75.100 dei complessivi mc. 95.100 previsti per i comparti Z4-Z5 e Z6 come specificato nelle seguenti tabelle e comporta la modifica dello strumento attuativo in deroga all'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G. "Zona M: attrezzature di servizio".

Stato attuale	Cubatura non residenziale	Superficie di calpestio non residenziale
Z4	Mc 28.400	Mq.8.875
Z5	Mc 40.000	Mq 12.500
Z6	Mc 26.700	Mq 8.344
Totale	Mc 95.100	Mq 29.719

Proposta di trasformazione	Cubatura non residenziale	Cubatura residenziale	Totale
Z4, Z5,Z6	Mc 20.000	Mc 75.100	Mc 95.100

Proposta di trasformazione	Superfici di calpestio non residenziale	Superfici di calpestio residenziale	Totale
Z4, Z5,Z6	Mq 6.250	Mq.23.469	Mq 29.719

La proposta di trasformazione garantisce comunque il rispetto delle quantità di superfici destinate a standard pubblici, in quanto gli stessi risultano già realizzati in quantità superiore al minimo previsto come di seguito specificato:

Parcheggi uso pubblico

A Superfici non residenziali corrispondenti a mc 20.000 = mq 6.250

B Superfici residenziali corrispondenti a mc 75.100 = mq. 23.469

Superfici di parcheggio ad uso pubblico per il punto *A* = $6.250 \text{ mq} \times 0.6 \text{ mq} = \text{mq } 3.750$
 Superfici di parcheggio ad uso pubblico per il punto *B* = $23.469 / 25 \text{ mq ad abitante} = 939 \text{ abitanti}$
 $939 \text{ abitanti} \times 2,50 \text{ mq} = \text{mq } 2.347,50$

Totale superfici di parcheggio da standard	mq 6.097,50
---	--------------------

Nella zona M2 Collatina per i comparti Z1 Z2 Z3 e Z7 sono stati calcolati e realizzati mq 14.531 per parcheggi ad uso pubblico. La somma dei due valori determina la necessità totale di superfici a parcheggio pari a mq 20.628,50 superficie minore di mq 27.450 già realizzati

La superficie di parcheggio ad uso privato prevista dalla legge "Tognoli" sarà realizzata interrata sotto i relativi comparti .

Verde pubblico

A Superfici non residenziali corrispondenti a mc 20.000 = mq 6.250
B Superfici residenziali corrispondenti a mc 75.100 = mq. 23.469

Superfici di verde pubblico per il punto *A* = $6.250 \text{ mq} \times 0.2 \text{ mq} = \text{mq } 1.250$
 Superfici di verde pubblico per il punto *B* = $939 \text{ abitanti} \times 9,00 \text{ mq} = \text{mq } 8.451$

Totale superfici verde pubblico da standard	mq 9.701
--	-----------------

Nella zona M2 Collatina è stato realizzato ed ultimato un parco pubblico di mq 31.618 utilizzando un parametro di 0.60 mq di verde ogni mq di superficie di calpestio da realizzare.

La superficie di verde pubblico relativa ai comparti in oggetto Z4 Z5 Z6 realizzata ($0,6 \text{ mq} \times 29.719 \text{ mq} = 17.800 \text{ mq}$) è ampiamente superiore alla superfici richieste per la trasformazione .

Aree d'istruzione

La zona M2 Collatina si inserisce in un contesto urbano di quartiere dove è presente un edilizia scolastica che può soddisfare anche il nuovo insediamento residenziale proposto (mq 4,5 per abitante di aree per istruzione asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo). Qualora si rilevasse la necessità di nuovi edifici scolastici, essi potranno essere localizzati in una parte del verde che risulta largamente sovrabbondante.

Attrezzature d'interesse comune

Nella zona M2 Collatina è in fase di realizzazione la nuova sede della VII circoscrizione(mq 2,00 per abitante di aree per attrezzature di interesse comune : *pubblici servizi , sociali ed assistenziali e amministrativi*)

Complessivamente nell'area della circoscrizione negli ultimi anni sono stati realizzati servizi alla collettività, attrezzature commerciali e turistico ricettive, edilizia scolastica e zone a verde quali il parco pubblico di Collatina, che contribuiscono notevolmente alle dotazioni di servizi pubblici del bacino di utenti residenti.

L'Amministrazione comunale con deliberazione G.C. n. 4153/97 ha già approvato la riconversione residenziale di immobili con destinazione non residenziale che risultano di attuale difficile commercializzazione.

Da circa 15 anni nella zona non sono previsti programmi di edilizia residenziale.

La C.F.C. S.p.A. si è impegnata ad effettuare interventi di riqualificazione nell'ambito della VII circoscrizione per un costo complessivo pari a 4 miliardi di lire in aggiunta agli oneri concessori ed a tutti gli oneri assunti con la convenzione già stipulata.

In particolare, su richiesta della circoscrizione la CFC s.p.a. si è dichiarata disponibile a realizzare un edificio polifunzionale nel locale dell'ex mercato di Quarticciolo per un costo complessivo di 2,5 miliardi e a utilizzare la restante parte per esigenze di riqualificazione del territorio circoscrizionale. Considerato che è oramai orientamento comune evitare concentrazioni monofunzionali in aree di attività terziarie e di servizi commerciali che, non frequentate nelle ore notturne, creano problemi di sicurezza e ordine pubblico nelle aree medesime, appare quindi opportuno favorire l'attuazione della modifica proposta dai privati per ottenere una destinazione mista nel Piano di cui trattasi.

IL DIRIGENTE
Arch. Daniel Magliani

Procedutosi alla votazione, nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza degli scrutatori, dichiara che la proposta risulta approvata con 27 voti favorevoli e 13 contrari.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Alagna, Argentin, Bafundi, Battaglia, Berliri, Bertucci, Calamante, Carli, Cau, Coratti, D'Erme, Dalia, De Lillo, De Luca, Della Portella, Di Francia, Di Stefano, Failla, Fayer, Foschi, Galloro, Gasparri, Ghera, Giansanti, Giulioli, Iantosca, Laurelli, Lorenzin, Mannino, Marchi, Marroni, Milana, Nitiffi, Orneli, Prestagiovanni, Sentinelli, Smedile, Spera, Vizzani e Zambelli.

La presente deliberazione assume il n. 138.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
G. MANNINO – F. SABBATANI SCHIUMA

IL SEGRETARIO GENERALE
V. GAGLIANI CAPUTO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
M. SCIORILLI

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

La presente deliberazione è stata adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del
7 dicembre 2001.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....