

Protocollo RC n. 15834/06

Deliberazione n. 171

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Anno 2006

VERBALE N. 61

Seduta Pubblica del 27 ottobre 2006

Presidenza: CORATTI

L'anno duemilasei, il giorno di venerdì ventisette del mese di ottobre, alle ore 16,15, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, in seconda convocazione, ai sensi dell'art. 35, comma 3 del Regolamento, per i soli oggetti già iscritti all'ordine dei lavori della seduta del 26 ottobre, sciolta per mancanza del numero legale e per i quali non si è fatto luogo a deliberazioni.

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

Assume la presidenza dell'Assemblea il Presidente del Consiglio Comunale Mirko CORATTI, il quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento, all'appello dei Consiglieri.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 34 Consiglieri:

Argentin Ileana, Aurigemma Antonio, Azuni Maria Gemma, Battaglia Giuseppe, Bellucci Attilio, Bonessio Ferdinando, Carli Anna Maria, Casciani Gilberto, Cavallari Enrico, Ciarla Mario, Cirinnà Monica, Coratti Mirko, D'Avach Aldo, De Bosi Mauro, De Lillo Fabio, De Luca Pasquale, Fayer Carlo Antonio, Figurelli Franco, Giulioli Roberto, Gramazio Luca, Guidi Federico, Malcotti Luca, Masini Paolo, Nanni Dario, Nobile Fabio, Panecaldo Fabrizio, Piso Vincenzo, Piva Amedeo, Policastro Maurizio, Pomarici Marco, Quadrana Gianluca, Saccone Antonio, Valeriani Massimiliano e Zambelli Gianfranco.

Assenti l'on. Sindaco Walter Veltroni e i seguenti Consiglieri:

Alemanno Giovanni, Baldi Michele, Bordoni Davide, Cochi Alessandro, Covatta Gianni, Della Portella Ivana, Ferrari Alfredo, Galeota Saverio, Galloro Nicola, Gasperini Dino, Ghera Fabrizio, Marchi Sergio, Marroni Umberto, Marsilio Marco, Mei Mario, Patanè Eugenio, Pelonzi Antongiulio, Piccolo Samuele, Portelli Alessandro, Rastelli Roberto, Rossin Dario, Sabbatani Schiuma Fabio, Smedile Francesco, Spera Adriana, Stampete Nicola e Visconti Marco.

Il PRESIDENTE constata che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi e comunica che la Consigliera Della Portella ha giustificato la propria assenza.

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, l'Assessore Minelli Claudio.

(O M I S S I S)

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

Il Presidente nomina il Consigliere Bordoni in sostituzione del Consigliere De Lillo per l'espletamento delle funzioni di Consigliere Segretario.

(O M I S S I S)

Il PRESIDENTE comunica che è pervenuta richiesta, ai sensi dell'art. 74, comma 3 del Regolamento, sottoscritta dai Consiglieri Rossin, Visconti, Cavallari, Marchi, Gramazio e Marsilio di votazione della proposta di che trattasi per appello nominale.

Fa presente che, ai sensi dell'art. 76, comma 3, nel caso di utilizzazione di sistemi di votazione elettronica, l'appello nominale è sostituito con la registrazione dei nominativi e delle relative espressioni di voto.

Pone quindi ai voti, con procedimento elettronico, la 131^a proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento degli emendamenti:

131^a Proposta (Dec. G.C. del 12 luglio 2006 n. 113)

Indirizzi al Sindaco ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma di cui all'art. 34 del Decreto Legislativo n. 267/2000 per la realizzazione, nel quadro di interventi di riordino e riqualificazione edilizia ed urbanistica, di edilizia residenziale con cessione di alloggi al Comune di Roma per far fronte all'emergenza abitativa.

Premesso che l'Amministrazione Comunale, per acquisire al patrimonio unità abitative da destinare alle categorie socialmente deboli ha messo a punto l'iniziativa denominata "Manifestazione d'interesse alla cessione al Comune di Roma di alloggi da destinare all'emergenza abitativa";

Che a seguito del provvedimento della Giunta Comunale n. 547/2002 si è proceduto con l'avviso pubblicato sulla G.U. n. 300 del 23 dicembre 2002 e reiterato in data 4 maggio 2004, a divulgare l'iniziativa medesima la quale, per favorire l'offerta all'Ente Locale di immobili localizzati in Roma – particolarmente insufficiente negli ultimi anni nonostante ripetuti bandi – introduce la possibilità di offrire edifici realizzati a seguito di modifiche delle attuali destinazioni d'uso non residenziali;

Che più puntualmente il programma ideato, il quale ha altresì lo scopo di avviare un processo di riordino e razionalizzazione degli ambiti periferici di scarsa qualità, apre alla partecipazione di coloro che intendono offrire fabbricati esistenti o da realizzare anche previo cambio della destinazione d'uso non residenziale, in variante rispetto agli strumenti urbanistici, purché ricadenti in zone di P.R.G. già destinate all'edificazione privata e comunque compatibili con i vincoli ambientali e paesaggistici vigenti;

Che gli interventi in variante di P.R.G. devono essere finalizzati oltre che alla soluzione del gravissimo problema sociale dell'emergenza abitativa, anche alla razionalizzazione edilizia ed alla riqualificazione urbanistica della periferia attraverso il miglior uso di aree ed edifici destinati a restare inutilizzati e la diversificazione delle funzioni in quegli ambiti con utilizzazioni essenzialmente terziarie o produttive;

Che, per quanto concerne gli alloggi da trasferire all'Amministrazione, il proponente dovrà cedere gratuitamente la parte degli immobili realizzati (eventualmente in altro sito) commisurata alla valorizzazione immobiliare derivante dalla modifica urbanistica oppure vendere gli alloggi al prezzo scontato del beneficio della valorizzazione stessa;

Che l'iniziativa in argomento, di cui si sono brevemente descritti gli aspetti fondamentali, s'inserisce in un più vasto quadro di programmi e d'interventi di

collaborazione tra Amministrazione Comunale e privati finalizzati ad una razionalizzazione ed ad un migliore utilizzo del territorio, interessando aree ed edifici posti in periferia in ambiti più o meno pianificati ovvero non più utilmente pianificabili, in quanto compresi in zone consolidate prevalentemente destinate ad attività produttive e terziarie;

Che, a seguito degli avvisi di cui sopra, sono pervenute una serie di proposte a vario livello di esplicitazione tecnica e quindi di documentazione a corredo;

Che, al momento, l'esame si è potuto concludere positivamente solo per una parte delle offerte mentre per le rimanenti è necessario acquisire ulteriore documentazione e quindi approfondire l'attività istruttoria per verificarne la possibilità di accettazione;

Che, la Conferenza di Servizi istituita dal III Dipartimento ha esaminato le offerte per verificare e valutare per ciascuna proposta l'impatto urbanistico, l'accessibilità ed il grado di urbanizzazione;

Che, dovendo procedere ad un'analisi esaustiva dei vari aspetti urbanistici/edilizi che concorrono a rendere qualitativamente valida l'offerta è stato istituito un gruppo di lavoro composto da personale con specifiche qualificazioni professionali proveniente dai Dipartimenti VI, VII, IX, X, XII, XIX;

Che le n. 15 proposte, sulle quali l'organo interdisciplinare ha espresso parere positivo, specificando per ciascuna puntuali prescrizioni ed osservazioni riguardanti sia la localizzazione che la distribuzione degli standard per verde e servizi, comportano tutte modifiche urbanistiche;

Che, sulla base di ulteriori chiarimenti richiesti ai proponenti, è stato elaborato il quadro riepilogativo degli aspetti urbanistici degli interventi;

Che, nei casi in cui non è stato possibile reperire l'intera dotazione di standard previsti dal P.R.G., la differenza tra la dotazione minima degli standard previsti dal D.M. n. 1444/68 e la dotazione prevista dal P.R.G., verrà, quindi, monetizzata;

Che il valore economico per la differenza tra le superfici come sopra destinate a spazi pubblici e quanto prescritto dalle N.T.A. del vigente P.R.G., verrà stabilito dal Comune alla data di sottoscrizione, da parte del proponente, dell'atto d'obbligo allegato all'Accordo di Programma, tenendo conto che ad oggi tale valore ammonta ad Euro 77,47 al mq.;

Che, per quanto attiene alle proposte di modifica di destinazione urbanistica avanzate dalle Società I.I.T. e Della Casalomba Imm.re, ricadendo le stesse nell'ambito territoriale del Consorzio Sviluppo Industriale Roma – Latina, esse dovranno riportare l'assenso del Consorzio medesimo prima della sottoscrizione dell'Accordo di Programma;

Che, per quanto invece riguarda le proposte della Master Engineering e della Marine Investimenti Sud relative al comprensorio M2 Lunghezza, che il P.R.G. adottato individua come una delle centralità urbane e metropolitane, il cambio di destinazione da servizi generali e locali di proprietà privata in residenze, se limitato rispetto alle proposte avanzate, può essere non solo ammissibile ma opportuno al fine di rivitalizzare un insediamento altrimenti monofunzionale, coerentemente con quanto previsto per le altre centralità;

Che, pertanto, allo scopo di non vanificare gli obiettivi di natura urbanistica del comprensorio ovvero quelli di dotare l'ambito urbano in cui ricade non solo di infrastrutture ma anche di importanti servizi privati, pubblici e di pubblico interesse nonché per non appesantire oltre misura il peso residenziale di tale ambito, l'introduzione della funzione residenziale a seguito delle valutazioni emerse in un confronto tecnico/politico può essere considerato ammissibile se contenuto entro una limitata percentuale rispetto ai volumi complessivi previsti nel comprensorio pari a mc. 634.475;

Che, pertanto, le variazioni di destinazione d'uso proposte dalle suindicate società di 169.000 mc. circa, possono essere accolte nei limiti complessivi di circa 75.000 mc. ovvero di 45.000 mc. per la Marine Investimenti Sud e di circa 30.000 mc. (edifici A e C comparto Z4) per la Master Engineering corrispondenti in totale a circa il 12% dei volumi complessivi previsti nel comprensorio;

Che, comunque, l'Amministrazione Comunale provvederà, con la propria programmazione, al riequilibrio delle funzioni dei servizi nell'area, tenuto conto di quanto originariamente previsto per la centralità dall'Accordo di Programma ratificato il 3 settembre 2001 e tenuto conto delle necessità generate dagli interventi previsti dal presente provvedimento;

Che per quanto riguarda in particolare la proposta avanzata dalla Soc. GEIM, tenuto conto del parere espresso dal Consiglio del XII Municipio, l'inizio dei lavori resta subordinato:

- all'entrata in esercizio del corridoio riservato al tram od al filobus e corsia ciclopedonale dal Metro "Laurentina – Vallerano – Campus Biomedico" sino a Piazzale Reffo – Via D'Arpe – Via di Trigoria;
- alla realizzazione ed apertura al pubblico transito della strada di collegamento del Campus Biomedico e Via di Vallerano;
- all'avvio dei cantieri per la realizzazione della bretella di collegamento tra Via Laurentina e Via di Trigoria (Rotatoria Gutenberg) e per l'adeguamento e l'ampliamento di Via Laurentina;
- alla verifica e all'adeguamento della rete fognaria ed idrica e dell'impianto di trattamento esistente su cui grava l'intervento edilizio;

Che prima della Conferenza di Servizi dovranno essere verificate le realizzazioni intervenute nella zona convenzionata L2, nel cui ambito ricadono gli interventi della Soc. GEIM e dovrà essere comunque verificata la possibilità tecnica di ampliare l'area di sedime di detti interventi in modo da portare ad una riduzione delle altezze degli edifici oggi previste in 15 metri;

Considerato che per le proposte accolte si dovrà procedere alla variante allo strumento urbanistico vigente e pertanto è stato posto quale principio informatore il riconoscimento all'Amministrazione Comunale del beneficio derivante dall'accoglimento della modifica urbanistica con la conseguente valorizzazione della proprietà immobiliare;

Che il beneficio economico, inteso come valore aggiunto per le varianti urbanistiche, è stato stimato da un gruppo di esperti interni all'Amministrazione applicando i criteri correnti delle procedure estimali recepiti dalla memoria di Giunta Comunale del 16 novembre 2005 come da relazione che, rilegata a parte, costituisce allegato del presente provvedimento;

Che nel corso delle istruttorie propedeutiche alla convocazione della Conferenza di Servizi precedente la predisposizione dell'atto d'obbligo che costituirà parte integrante dell'Accordo di Programma per ciascun intervento, in relazione alle ulteriori e meglio definite fasi della progettazione sia urbanistica che edilizia verranno definitivamente fissati i valori della plusvalenza immobiliare e contestualmente per ciascun programma stabilite le quantità di unità abitative da cedere senza alcun onere all'Amministrazione Comunale quale corrispettivo della plusvalenza ovvero la quantità da cedere a prezzo ridotto derivanti dallo stesso corrispettivo della plusvalenza dell'intervento, nonché sarà dichiarata la disponibilità del richiedente a tale riguardo;

Che i valori e le relative quantità troveranno definitiva applicazione a seguito dell'approvazione dell'Accordo di Programma;

Che ove tutte le proposte progettuali presentate risultassero approvate in sede di Accordo di Programma verranno realizzate circa 2.200 nuove unità abitative di cui

minimo 700 unità andranno ad incrementare il patrimonio comunale mentre qualora l'Amministrazione Comunale si determini ad acquisire compendi immobiliari al prezzo ridotto del beneficio di valorizzazione si potrebbe conseguire la disponibilità di un numero maggiore di alloggi;

Che la definitiva quantità di alloggi in cessione gratuita ovvero l'acquisizione a prezzo ridotto verrà assunta in sede di ratifica dell'Accordo di Programma da parte del Consiglio Comunale che disporrà l'accettazione della cessione gratuita ovvero l'acquisizione a prezzo ridotto delle unità immobiliari interessate all'acquisizione;

Che, così come indicato nell'avviso pubblico di manifestazione d'interesse, il prezzo unitario di cessione dovrà essere espresso in Euro/mq. di superficie complessiva come definita dal DM LL.PP. del 5 agosto 1994 relativamente agli interventi di Edilizia Residenziale agevolata e sovvenzionata;

Che il prezzo di cessione non potrà eccedere di norma il più alto tra il valore catastale e il prezzo consentito dal Comune per l'edilizia convenzionata;

Che i proponenti medesimi una volta svoltasi con esito positivo la Conferenza di Servizi, ex art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000, dovranno sottoscrivere in forma pubblica un atto d'impegno che contenga tutte le obbligazioni da assumere con la convenzione attuativa dell'Accordo di Programma, atto d'impegno che sarà quindi allegato al medesimo accordo per formarne parte integrante;

Considerato che, come già evidenziato, l'obiettivo degli interventi di che trattasi è quello di dar vita a progetti di riordino, razionalizzazione e riqualificazione edilizia ed urbanistica in ambiti territoriali che per le condizioni del contesto (aree residuali di zone O di P.R.G.) ovvero per la destinazione di Piano (sottozona M2 e zone destinate ad attività industriali ed artigianali) abbisognano di tali interventi consentendo, nel contempo, un accrescimento del patrimonio abitativo del Comune per ridurre il grave divario esistente tra fabbisogno e domanda di alloggi e pertanto contenere la pesante situazione sociale che a tale divario consegue;

Considerato che gli obiettivi dei vari interventi risultano di rilevante interesse pubblico, ricorrono i presupposti per procedere alla loro approvazione attraverso lo strumento dell'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 49 della L.R. 22 dicembre 1999, n. 38;

Che, ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale, il Sindaco è tenuto a sottoporre i contenuti degli Accordi di Programma alle valutazioni del Consiglio Comunale per gli indirizzi che il medesimo intenda proporgli;

Viste le relazioni riguardo alle attività tecnico/valutative di cui in precedenza;

Che, in data 21 giugno 2006, il Direttore del Dipartimento III, quale responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: L. Zambrini";

Che sul testo originario della proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, ai sensi dell'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Che la proposta, in data 18 luglio 2006, è stata trasmessa, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo, ai Municipi V, VII, VIII, XII, XVI e XIX per l'espressione del parere da parte dei relativi Consigli entro il termine di 30 giorni;

Che dal Municipio XVI non è pervenuto alcun parere;

Che, con deliberazioni in atti, hanno espresso parere favorevole i Consigli dei Municipi VIII e XIX;

Che il Consiglio del Municipio V, pur esprimendo parere favorevole con deliberazione in atti, ha richiesto, con apposita risoluzione, che gli standard urbanistici non vengano monetizzati ma recuperati nell'ambito dell'intervento – con particolare attenzione ai servizi di carattere collettivo e quanto altro necessario alla riqualificazione – e che il Municipio sia coinvolto nella definizione delle priorità dei programmi previsti alla luce del processo partecipativo da avviare con i cittadini dei quartieri interessati;

Che il Consiglio del Municipio VII, con deliberazione in atti, ha espresso parere favorevole, ad eccezione dei seguenti insediamenti:

- 1) richiedente: AMAS 90, per 33 alloggi, in quanto l'immobile interessato dalla trasformazione risulta già modificato senza autorizzazione, come risulta dal Procedimento avviato dal Comando P.M. VII Gruppo e trasformato dalla Procura della Repubblica in Procedimento Penale n. 17352/05N. Pertanto a tale immobile devono essere applicate tutte le procedure previste dalla legge n. 47/85 e successive modificazioni;
- 2) richiedente: Immobiliare Tor Sapienza, per 300 alloggi, in quanto l'insediamento di 1.040 abitanti risulta eccessivo per la viabilità e i servizi di Tor Sapienza, anche alla luce dei nuovi complessi abitativi già previsti su Via Tiratelli, Via Longoni e nelle aree ex Fiorucci;
- 3) richiedente: MB Sviluppo Industriale, per 752 alloggi, in quanto l'insediamento di 2.318 abitanti sarebbe collocato in un'area del V Municipio compresa tra Casale Caletto, l'ansa dell'Aniene e Via di Cervara, ma dovrebbe utilizzare per i collegamenti viari l'attuale viabilità di La Rustica, Via di Tor Cervara e Via Collatina e quindi risulta eccessivo per la viabilità e i servizi esistenti nel VII Municipio, anche alla luce dei nuovi insediamenti P.E.E.P. già previsti su Via di Tor Cervara; inoltre l'insediamento si troverebbe a poca distanza dall'Aniene e vicino ad industrie insalubri;

Il Consiglio del Municipio VII ha altresì chiesto che la quota di 1/3 degli appartamenti da cedere al Comune sia compresa all'interno di ogni complesso realizzato;

Che il Consiglio del Municipio XII, con deliberazione in atti, ha espresso parere favorevole, richiedendo che non si avviino le edificazioni senza avere adempiuto alle seguenti prescrizioni:

- 1) che il corridoio per la mobilità in sede propria arrivi fino al piazzale in prossimità di Via D'Arpe, angolo Via di Trigoria;
- 2) che l'altezza massima dei fabbricati corrisponda a massimo cinque piani (15 metri);
- 3) che si realizzi la strada del Campus Biomedico in tempi rapidi;
- 4) che sia cantierizzata la "circonvallazione" di Trigoria che colleghi la stessa con Via Laurentina, all'altezza di Via Gutenberg;
- 5) che si accelerino le procedure per l'avvio del cantiere per la realizzazione del raddoppio e dell'allargamento della Via Laurentina;
- 6) che si attui la verifica e l'eventuale adeguamento della rete fognaria già fortemente inadeguata;
- 7) che la previsione del tratto di rete metropolitana Laurentina – Castel di Leva venga esteso fino al Quartiere di Trigoria;
- 8) che gli eventuali oneri di urbanizzazione derivanti dall'intervento edilizio siano impegnati nel quartiere di Trigoria su segnalazione del Municipio;

Il Municipio ritiene inoltre necessario verificare e assicurare, onde evitare ulteriori disagi alla collettività, che i lavori previsti dalle suddette prescrizioni, siano ultimati prima del nuovo insediamento dei cittadini;

Che la Giunta Comunale, nella seduta del 26 settembre 2006, in merito alle richieste dei Municipi V, VII e XII, ha rappresentato quanto segue:

Municipio V:

- nessuno degli interventi ricadenti nel territorio del Municipio ha standard urbanistici sottodimensionati per cui non si pone il problema della monetizzazione;

Municipio VII:

- le richieste non sono accolte per le seguenti motivazioni:
 - punto 1): ove dagli accertamenti successivi risultino confermati gli illeciti edilizi segnalati, attesa anche la modesta entità dell'intervento, lo stesso sarà stralciato dal procedimento;
 - punti 2) e 3): l'eventuale non accoglimento delle istanze, per l'importanza quantitativa delle stesse, vanificherebbe in buona parte l'efficacia del futuro Accordo di Programma, per cui, ferme restando le verifiche sulla mobilità da parte del VII Dipartimento e della Conferenza di Servizi, si ritiene di dare ulteriore corso alle istanze stesse;

Municipio XII:

- punti 1, 3, 4, 5 e 7:
 - gran parte delle esigenze evidenziate riguarda problematiche che attengono non già all'intervento bensì all'insieme degli insediamenti di varia natura (edilizia economica e popolare, piani di lottizzazione, recupero urbanistico) e di ben più rilevante peso insediativo di quello in esame che gravano nel settore urbano Trigoria-Laurentina, per cui non si può ragionevolmente subordinare l'intervento finalizzato all'emergenza abitativa alla soluzione definitiva di tutti i problemi riportati nella risoluzione del Consiglio Municipale;
 - peraltro, le previsioni delle infrastrutture su ferro e su gomma, la realizzazione della strada del "Campus Biomedico" e del raddoppio della Laurentina costituiscono già delle priorità per l'Amministrazione Comunale in relazione sia agli insediamenti in essere sia ai nuovi sopra ricordati;
- punti 2 e 6:
 - per quanto attiene la riduzione di un piano degli edifici, che comunque di per sé inciderebbe in maniera non marginale sulla quota di alloggi da cedere gratuitamente al Comune per far fronte all'emergenza abitativa, le relative valutazioni avverranno in sede di progettazione definitiva, restando ovviamente ferma la verifica sull'idoneità del sistema fognante su cui gravita l'intervento;
- punto 8: la richiesta è accolta quale atto di indirizzo;

Che le Commissioni Consiliari Permanenti VI e VII, nella seduta congiunta del 26 settembre 2006, hanno espresso parere favorevole all'ulteriore iter della proposta;

Visto il parere favorevole del Dirigente responsabile del Servizio, espresso, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L., in ordine agli emendamenti approvati;

IL CONSIGLIO COMUNALE

per i motivi riportati in premessa delibera di:

- 1) approvare per quanto di competenza le proposte di cui all'allegato A), salva quella dell'AMAS '90, che, per i motivi riportati nel parere reso dal Consiglio del VII Municipio, si intende eliminata dal presente provvedimento – in attesa dell'esito del procedimento penale in corso – e salvo a reinserire la proposta stessa nei successivi provvedimenti aventi la stessa natura del presente qualora tale esito risultasse favorevole al privato. Per quanto invece concerne l'intervento proposto dalla Soc. GEIM, l'inizio dei relativi lavori resta subordinato alle condizioni specificate in premessa. Per ciascuna offerta la documentazione a corredo si compone di una tabella riepilogativa dei dati urbanistici e degli elaborati tecnici nonché di n. 2 copie degli elaborati tecnici stessi che formeranno oggetto dell'Accordo di Programma che il Sindaco è autorizzato a promuovere ed a sottoscrivere, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000, secondo lo schema appresso riportato. L'accordo potrà essere modificato nel dettaglio in relazione alle risultanze della Conferenza di Servizi e delle eventuali proposte della Regione Lazio;
- 2) esprimere per quanto di competenza il proprio assenso sulle conseguenti varianti di P.R.G. che tali proposte comportano, restando quelle ricadenti nell'ambito territoriale del Consorzio Sviluppo Industriale Roma – Latina, subordinate all'assenso del Consorzio medesimo prima della sottoscrizione dell'Accordo di Programma nonché sulla deroga alle vigenti norme di P.R.G. per quanto attiene allo standard per spazi pubblici per la proposta della GEIM individuata con il numero 33 nell'allegato A) sopra menzionato per la mancanza di aree disponibili. Il valore economico per la differenza tra le superfici destinate a spazi pubblici e quanto prescritto dalle N.T.A. del vigente P.R.G., verrà stabilito dal Comune alla data di sottoscrizione dell'atto d'obbligo allegato all'Accordo di Programma, tenendo conto che ad oggi tale valore ammonta ad Euro 77,47 al mq..

I proponenti gli interventi dovranno cedere gratuitamente al Comune nell'area di intervento ovvero in altra località da concordare con il Comune medesimo un numero di alloggi del valore complessivo pari al beneficio derivante dalla stimata valorizzazione immobiliare conseguente all'approvazione delle varianti urbanistiche che discendono dall'Accordo di Programma.

Ove l'Amministrazione Comunale dovesse richiedere di acquisire onerosamente le unità abitative realizzate in base alle singole proposte approvate e i proponenti convenissero su tale eventualità, il prezzo di acquisto delle stesse sarà scontato di una somma pari a detto beneficio.

La definizione delle quantità di unità immobiliari in cessione gratuita ovvero l'acquisizione al prezzo ridotto del beneficio di valorizzazione degli alloggi edificati avverrà, a seguito della istruttoria del III Dipartimento, nelle Conferenze di Servizi preparatorie della definizione dell'Accordo di Programma per ciascun intervento.

L'atto d'obbligo che i proponenti dovranno sottoscrivere prima dell'Accordo di Programma dovrà contenere tra gli altri impegni anche la definitiva specificazione tra cessione gratuita ovvero l'acquisizione a prezzo ribassato delle unità abitative sino alla concorrenza della valorizzazione immobiliare definitivamente stabilita.

In sede di ratifica dell'Accordo di Programma da parte del Consiglio Comunale verrà disposta l'accettazione della cessione gratuita ovvero l'acquisizione a prezzo ridotto delle unità immobiliari interessate all'acquisizione.

Gli oneri concessori derivanti dal presente Accordo di Programma, compresi quelli derivanti da monetizzazioni in deroga, dovranno essere destinati ai Municipi e da questi indirizzati prioritariamente per la riqualificazione urbanistica ed il miglioramento delle dotazioni di servizi sulle aree dove insistono gli interventi verificando anche la possibilità di prevedere la cessione di superfici nell'ambito degli stessi interventi da destinare a servizi pubblici.

SCHEMA ACCORDO DI PROGRAMMA

Premesso che l'Amministrazione Comunale, per acquisire al patrimonio unità abitative da destinare alle categorie socialmente deboli ha messo a punto l'iniziativa denominata "Manifestazione d'interesse alla cessione al Comune di Roma di alloggi da destinare all'emergenza abitativa";

che, a seguito del provvedimento della Giunta Comunale n. 547/2002 si è proceduto con l'avviso pubblicato sulla G.U. n. 300 del 23 dicembre 2002 e reiterato in data 4 maggio 2004, a divulgare l'iniziativa medesima la quale, per favorire l'offerta all'Ente Locale di immobili localizzati in Roma – particolarmente insufficiente negli ultimi anni nonostante ripetuti bandi – introduce la possibilità di offrire edifici realizzati a seguito di modifiche delle attuali destinazioni d'uso non residenziali;

che, più puntualmente il programma ideato, il quale ha altresì lo scopo di avviare un processo di riordino e razionalizzazione degli ambiti periferici di scarsa qualità, apre alla partecipazione di coloro che intendono offrire fabbricati esistenti o da realizzare anche previo cambio della destinazione d'uso non residenziale, in variante rispetto agli strumenti urbanistici, purché ricadenti in zone di P.R.G. già destinate all'edificazione privata e comunque compatibili con i vincoli ambientali e paesaggistici vigenti;

che, gli interventi in variante di P.R.G. devono essere finalizzati oltre che alla soluzione del gravissimo problema sociale dell'emergenza abitativa, anche alla razionalizzazione edilizia ed alla riqualificazione urbanistica della periferia attraverso il miglior uso di aree ed edifici destinati a restare inutilizzati e la diversificazione delle funzioni in quegli ambiti con utilizzazioni essenzialmente terziarie o produttive;

che, per quanto concerne gli alloggi da trasferire all'Amministrazione il proponente dovrà cedere gratuitamente la parte degli immobili realizzati (eventualmente in altro sito) commisurata alla valorizzazione immobiliare derivante dalla modifica urbanistica oppure vendere gli alloggi al prezzo scontato del beneficio della valorizzazione stessa;

che, l'iniziativa in argomento, di cui si sono brevemente descritti gli aspetti fondamentali, s'inserisce in un più vasto quadro di programmi e d'interventi di collaborazione tra Amministrazione Comunale e privati finalizzati ad una razionalizzazione ed ad un migliore utilizzo del territorio, interessando aree ed edifici posti in periferia in ambiti più o meno pianificati ovvero non più utilmente pianificabili, in quanto compresi in zone consolidate prevalentemente destinate ad attività produttive e terziarie;

che, a seguito degli avvisi di cui sopra sono pervenute una serie di proposte a vario livello di esplicitazione tecnica e quindi di documentazione a corredo;

che, al momento l'esame si è potuto concludere positivamente solo per una parte delle offerte mentre per le rimanenti è necessario acquisire ulteriore documentazione e quindi approfondire l'attività istruttoria per verificarne la possibilità di accettazione;

che, la Conferenza di Servizi interna istituita dal III Dipartimento ha esaminato le offerte per verificare e valutare per ciascuna proposta l'impatto urbanistico, l'accessibilità ed il grado di urbanizzazione;

che, dovendo procedere ad un'analisi esaustiva dei vari aspetti urbanistici/edilizi che concorrono a rendere qualitativamente valida l'offerta è stato istituito un gruppo di lavoro composto da personale con specifiche qualificazioni professionali proveniente dai Dipartimenti VI; VII; IX; X; XII; XIX;

che, le n. 15 proposte, sulle quali l'organo interdisciplinare ha espresso parere positivo, specificando per ciascuna puntuali prescrizioni ed osservazioni riguardanti sia la localizzazione che la distribuzione degli standard per verde e servizi, comportano tutte modifiche urbanistiche;

che, sulla base di ulteriori chiarimenti richiesti ai proponenti, è stato elaborato il quadro riepilogativo degli aspetti urbanistici degli interventi;

che, nei casi in cui non è stato possibile reperire l'intera dotazione di standard prevista dal P.R.G., la differenza tra la dotazione minima degli standard previsti da D.M. n. 1444/68 e la dotazione prevista dal P.R.G. verrà, quindi, monetizzata;

che, il valore economico per la differenza tra le superfici come sopra destinate a spazi pubblici e quanto prescritto dalle N.T.A. dei vigente P.R.G., è stato stabilito dal Comune alla data di sottoscrizione, da parte del proponente, dell'atto d'obbligo allegato all'Accordo di Programma, tenendo conto che ad oggi tale valore ammonta ad Euro

che, per quanto attiene alle proposte di modifica di destinazione urbanistica avanzate dalle Società II.T. e Della Casalomba Imm.re, ricadendo le stesse nell'ambito territoriale del Consorzio Sviluppo Industriale Roma - Latina, è stato acquisito l'assenso del Consorzio medesimo prima della sottoscrizione del presente Accordo di Programma;

che, per quanto invece riguarda le proposte della Master Engineering e della Master Investimenti Sud relative al comprensorio M2 Lunghezza, che il P.R.G. adottato individua come una delle centralità urbane e metropolitane, il cambio di destinazione da servizi generali e locali di proprietà privata in residenze, se limitato rispetto alle proposte avanzate, può essere non solo ammissibile ma opportuno al fine di rivitalizzare un insediamento altrimenti monofunzionale, coerentemente con quanto previsto per le altre centralità;

che, pertanto allo scopo di non vanificare gli obiettivi di natura urbanistica del comprensorio ovvero quelli di dotare l'ambito urbano in cui ricade non solo di infrastrutture ma anche di importanti servizi privati, pubblici e di pubblico interesse nonché per non appesantire oltre misura il peso residenziale di tale ambito, l'introduzione della funzione residenziale a seguito delle valutazioni emerse in un confronto tecnico/politico può essere considerato ammissibile se contenuto entro una limitata percentuale ai volumi complessivi previsti nel comprensorio pari a mc. 634.475;

che, pertanto le variazioni di destinazione d'uso proposte dalle su indicate società di 169.000 mc. circa possono essere accolte nei limiti complessivi di circa 75.000 mc. ovvero di 45.000 mc. per la Marine Investimenti Sud e di circa 30.000 mc. (edifici A e C comparto Z4) per la Master Engineering corrispondenti in totale a circa il 12% dei volumi complessivi previsti nel comprensorio;

che per quanto riguarda in particolare la proposta avanzata dalla Soc. GEIM, tenuto conto del parere espresso dal Consiglio del XII Municipio, l'inizio dei lavori resta subordinato:

- all'entrata in esercizio del corridoio riservato al tram o al filobus e corsia ciclopedonale dal Metro "Laurentina – Vallerano – Campus Biomedico" sino a Piazzale Reffo – Via D'Arpe – Via di Trigoria;
- alla realizzazione ed apertura al pubblico transito della strada di collegamento del Campus Biomedico e Via di Vallerano;
- all'avvio dei cantieri per la realizzazione della bretella di collegamento tra Via Laurentina e Via di Trigoria (Rotatoria Gutenberg) e per l'adeguamento e l'ampliamento di Via Laurentina;
- alla verifica e all'adeguamento della rete fognaria ed idrica e dell'impianto di trattamento esistente su cui grava l'intervento edilizio;

che prima della Conferenza di Servizi sono state verificate le realizzazioni intervenute nella zona convenzionata L2, nel cui ambito ricadono gli interventi della Soc. GEIM ed è stata verificata la possibilità (ovvero l'impossibilità) tecnica di ampliare l'area di sedime di detti interventi in modo da portare ad una riduzione delle altezze degli edifici originariamente previste in 15 metri;

considerato che per le proposte accolte si dovrà procedere alla variante allo strumento urbanistico vigente e pertanto è stato posto quale principio informatore il riconoscimento all'Amministrazione Comunale del beneficio derivante dall'accoglimento della modifica urbanistica con la conseguente valorizzazione della proprietà immobiliare;

che il beneficio economico, inteso come valore aggiunto per le varianti urbanistiche, è stato stimato da un gruppo di esperti interni all'Amministrazione applicando i criteri correnti delle procedure estimali recepiti dalla memoria di Giunta Comunale del 16 novembre 2005 come da relazione allegata quale parte integrante del presente provvedimento;

che nel corso delle istruttorie propedeutiche alla convocazione della Conferenza di Servizi precedente la predisposizione dell'atto d'obbligo da allegare quale parte integrante del presente Accordo di Programma per ciascun intervento, in relazione alle ulteriori e meglio definite fasi della progettazione sia urbanistica che edilizia sono stati definitivamente fissati i valori della plusvalenza immobiliare e contestualmente per ciascun programma stabilite le quantità di unità abitative da cedere senza alcun onere all'Amministrazione Comunale quale corrispettivo della plusvalenza ovvero la quantità da cedere a prezzo ridotto derivanti dallo stesso corrispettivo della plusvalenza dell'intervento, nonché è stata dichiarata la disponibilità del richiedente a tale riguardo;

che i valori e le relative quantità troveranno definitiva applicazione a seguito dell'approvazione del presente Accordo di Programma;

che la definitiva quantità di alloggi in cessione gratuita ovvero l'acquisizione a prezzo ridotto verrà assunta in sede di ratifica dell'Accordo di Programma da parte del Consiglio Comunale che disporrà l'accettazione della cessione gratuita ovvero l'acquisizione a prezzo ridotto delle unità immobiliari interessate all'acquisizione;

che, così come indicato nell'avviso pubblico di manifestazione d'interesse, il prezzo unitario di cessione dovrà essere espresso in Euro/mq. di superficie complessiva come definita dal DM LL.PP. del 5 agosto 1994 relativamente agli interventi di Edilizia Residenziale agevolata e sovvenzionata;

che il prezzo di cessione non potrà eccedere di norma il più alto tra il valore catastale e il prezzo consentito dal Comune per l'edilizia convenzionata;

che, i proponenti medesimi una volta svoltasi con esito positivo la Conferenza di Servizi, ex art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000, hanno sottoscritto in forma pubblica un atto d'impegno che contiene tutte le obbligazioni da assumere con la convenzione attuativa dell'Accordo di Programma, atto d'impegno che viene quindi allegato al presente accordo per formarne parte integrante;

considerato che, come già evidenziato, l'obiettivo degli interventi di che trattasi è quello di dar vita a progetti di riordino, razionalizzazione e riqualificazione edilizia ed urbanistica in ambiti territoriali che per le condizioni del contesto (aree residuali di zone O di P.R.G.) ovvero per la destinazione di Piano (sottozona M2 e zone destinate ad attività industriali ed artigianali) abbisognano di tali interventi consentendo, nel contempo, un accrescimento del patrimonio abitativo del Comune per ridurre il grave divario esistente tra fabbisogno e domanda di alloggi e pertanto contenere la pesante situazione sociale che a tale divario consegue;

considerato che, gli obiettivi dei vari interventi risultano di rilevante interesse pubblico, ricorrono i presupposti per procedere alla loro approvazione attraverso lo strumento dell'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34 dei D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 49 della L.R. 22 dicembre 1999, n. 38;

che, ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale, il Sindaco è tenuto a sottoporre i contenuti degli accordi di programma alle valutazioni del Consiglio Comunale per gli indirizzi che il medesimo intenda proporgli;

che, il Consiglio Comunale con deliberazione n. del..... ha formulato tali indirizzi approvando i contenuti dell'Accordo di Programma;

che, gli atti progettuali sono stati depositati e pubblicati, ai sensi dell'art. 49 e dell'art 66 della L.R. 22 dicembre 1999, n. 38, dal al e che in tale periodo e nei successivi quindici giorni non sono pervenute osservazioni (ovvero sono pervenute osservazioni ed alle stesse è stato controdedotto come risulta dagli allegati verbali della Conferenza di Servizi del);

che, i progetti sono stati sottoposti alle valutazioni della Conferenza di Servizi di cui all'art. 34 del D.Lgs n. 267/2000 la quale nelle sedute del li ha ritenuti meritevoli di approvazione come da verbali che si allegano al presente atto quale parte integrante;

che, il responsabile del procedimento ha attestato la conclusione della procedura preliminare alla conclusione dell'Accordo di Programma;

che, con nota del il Sindaco di Roma ha inviato l'Accordo di Programma alla Presidenza della Giunta Regionale del Lazio completo degli allegati necessari;

che, i singoli proponenti gli interventi oggetto dell'accordo hanno sottoscritto dinanzi ai notai gli atti d'obbligo che parimenti si allegano al presente atto quale parte integrante;

che, la Giunta Regionale nella seduta del ha preso atto del contenuto dell'Accordo di Programma da sottoscrivere da parte del Presidente;

Tutto ciò premesso quale parte integrante del presente atto;

il Presidente della Regione Lazio ed il Sindaco di Roma

Convengono e stipulano quanto appresso:

ARTICOLO I

E' approvato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 49 della L.R. del Lazio 22 dicembre 1999 n. 38 l'Accordo di Programma costituito dagli elaborati contenuti nell'allegato A.

Si intendono conseguentemente approvate, fatta salva la ratifica del Consiglio Comunale di Roma nel termine di legge, le varianti al vigente P.R.G. di Roma quali risultano dalle tavole sopra specificate per ciascun intervento.

ARTICOLO 2

Ai sensi del comma 7 del precitato art. 34 la vigilanza sulla corretta attuazione del presente Accordo di Programma è demandato ad un Collegio, nominato con provvedimento del Sindaco, e costituito da un rappresentante del medesimo e da altri due membri in rappresentanza uno della Regione Lazio e l'altro del Comune di Roma.

ARTICOLO 3

Intervenuta la ratifica del Consiglio Comunale di Roma, il presente accordo sarà approvato con provvedimento del Presidente della Regione e pubblicato, a norma di legge, sul B.U.R. del Lazio.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 29 voti favorevoli e 12 contrari.

Comunica quindi che hanno espresso voto favorevole i seguenti Consiglieri:

Azuni, Battaglia, Bellucci, Bonessio, Carli, Casciani, Ciarla, D'Avach, De Bosi, Fayer, Ferrari, Figurelli, Galeota, Galloro, Giulioli, Marroni, Masini, Mei, Nanni, Nobile, Patanè, Pelonzi, Policastro, Quadrana, Saccone, Spera, Stampete, Valeriani e Zambelli.

Hanno espresso voto contrario i seguenti Consiglieri:

Aurigemma, Bordoni, Cavallari, Ghera, Gramazio, Guidi, Malcotti, Marchi, Marsilio, Pomarici, Rossin e Visconti.

La presente deliberazione assume il n. 171.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
M. CORATTI

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
27 ottobre 2006.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....