

Protocollo RC n. 16854/05

Deliberazione n. 43

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Anno 2006

VERBALE N. 12

Seduta Pubblica del 20 febbraio 2006

Presidenza: MANNINO - CIRINNA'

L'anno duemilasei, il giorno di lunedì venti del mese di febbraio, alle ore 16,05, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 16 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

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

Assume la presidenza dell'Assemblea la Vice Presidente del Consiglio Comunale Monica CIRINNA', la quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 16,30 – il Presidente Giuseppe MANNINO, assunta la presidenza dell'Assemblea, dispone che si proceda al secondo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 30 Consiglieri:

Azuni Maria Gemma, Bartolucci Maurizio, Battaglia Giuseppe, Casciani Carlo Umberto, Cau Giovanna, Chiolli Luciano, Cirinnà Monica, Cosentino Lionello, Della Portella Ivana, De Luca Pasquale, Di Francia Silvio, Eckert Coen Franca, Failla Giuseppe, Fayer Carlo Antonio, Gasparri Bernardino, Giulioli Roberto, Lovari Gian Roberto, Mannino Giuseppe, Marchi Sergio, Marsilio Marco, Milana Riccardo, Orneli Paolo, Poselli Donatella, Rizzo Gaetano, Salacone Simonetta, Smedile Francesco, Spera Adriana, Tajani Antonio, Vizzani Giacomo e Zambelli Gianfranco.

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

Argentin Ileana, Bafundi Gianfranco, Baldi Michele, Berliri Luigi Vittorio, Bertucci Adalberto, Carli Anna Maria, Cipressa Alessandro, Coratti Mirko, Dalia Francesco, D'Erme Nunzio, De Lillo Fabio, Di Stefano Marco, Galeota Saverio, Galloro Nicola, Germini Ettore, Ghera Fabrizio, Giansanti Luca, Iantosca Massimo, Lorenzin Beatrice, Malcotti Luca, Mariani Maurizio, Marroni Umberto, Nitiffi Luca, Panecaldo Fabrizio, Perifano Massimo, Piso Vincenzo, Prestagiovanni Bruno, Sabbatani Schiuma Fabio, Santini Claudio e Sentinelli Patrizia.

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

Nomina poi, ai sensi dell'art. 18 comma 2 del Regolamento, per l'espletamento delle funzioni di Consigliere Segretario il Consigliere Failla in sostituzione temporanea del Segretario De Lillo.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento, i Consiglieri Aggiunti Darif Aziz, Rusu Ionut Gabriel, Taboada Zapata Santos e Tobias Perez Irma.

Partecipano altresì alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Causi Marco, D'Alessandro Giancarlo e Minelli Claudio.

(O M I S S I S)

A questo punto assume la presidenza dell'Assemblea la Vice Presidente CIRINNA'.

(O M I S S I S)

223^a Proposta (Dec. G.C. del 14 settembre 2005 n. 185)

Indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000 finalizzato all'approvazione del Programma Integrato ex art. 16 L. n. 179/92 e L. Regione Lazio n. 22/97 per la realizzazione di un poliambulatorio pubblico e di un intervento residenziale misto in località Tor Tre Teste.

Premesso che l'art. 16 della L. n. 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. n. 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. n. 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 la proposta di intervento oggetto del presente provvedimento è localizzata in un'area compresa tra Via Buttarelli e Via Staderini, in località Tor Tre Teste ed è situata a breve distanza da Via Prenestina all'interno di una zona con prevalente destinazione industriale e commerciale, nonché di un insediamento residenziale posto al margine di Via Staderini;

Che l'Impresa Giorgio Lanzetta S.p.A. è proprietaria di aree site in Roma, località Via Buttarelli, di complessivi mq. 13.059 circa, aventi destinazione urbanistica a sottozona L/1 di P.R.G. vigente (aree per industrie grandi e medie);

Che, poiché l'ambito urbano di riferimento presenta un tessuto edilizio discontinuo e di scarsa qualità edilizia, carente di servizi, luoghi di aggregazione ed infrastrutture pubbliche, con un sistema della rete stradale locale insufficiente, è evidente

la necessità di intervenire con operazioni di recupero e di riqualificazione, adottando strumenti urbanistici che consentano di ricorrere anche a contributi economici da parte di privati, in coerenza con quanto previsto dalle disposizioni legislative sopra citate;

Che quindi, l'impresa suddetta ha presentato con nota protocollo Dipartimento VI n. 15088 del 4 novembre 2004 un progetto unitario inteso a realizzare un programma integrato di riqualificazione urbanistica, caratterizzato principalmente dalla realizzazione, oltre che da edilizia residenziale e mista destinata a locali commerciali, dalla realizzazione di un poliambulatorio pubblico, da spazi aggregativi, piazza e verde pubblico, nonché da una struttura destinata ad accogliere servizi per la comunità locale;

Che le motivazioni addotte dai soggetti proponenti, a sostegno della richiesta di approvazione del programma integrato, riassunte e valutate nella relazione tecnica d'ufficio, parte integrante del presente provvedimento, appaiono condivisibili dall'Amministrazione;

Che l'area oggetto dell'intervento ricade, rispetto al P.R.G. vigente in una sottozona L/1 (attività industriali grandi e medie) ed assoggettata alla pianificazione attuativa del P.P. 8/L, le cui previsioni sono attualmente decadute poiché sono trascorsi più di dieci anni dalla sua approvazione;

Che le previsioni del N.P.R.G., adottato con deliberazione C.C. n. 33/2003, classificano il lotto come "Città da ristrutturare" e gli attribuiscono una destinazione urbanistica di "Tessuti prevalentemente per Attività", da attuarsi mediante intervento diretto o indiretto, all'interno di un perimetro di Programma Integrato di intervento di più vaste dimensioni;

Che nella suddetta destinazione del N.P.R.G. è altresì consentita la realizzazione di volumetrie destinate alla residenza;

Che sull'area non ricade alcun vincolo ex D.Lgs. n. 42/2004, mentre il P.T.P. n. 15/9 classifica l'area con tutela limitata;

Che, come detto, la proposta costituisce una rilevante occasione per il recupero urbanistico dell'area, anticipando, di fatto, l'avvio di un processo di recupero e trasformazione urbanistica, come indicato dal N.P.R.G.;

Che, in particolare, la proposta comporta la realizzazione di un importante servizio pubblico quale un poliambulatorio (nuova sede ASL) e di un edificio polifunzionale per servizi di quartiere, il miglioramento della viabilità esistente mediante l'adeguamento delle sedi stradali e dei percorsi pedonali, la realizzazione di aree a verde pubblico attrezzato e di un edificio a destinazione mista residenziale e commerciale di qualità;

Che l'intervento in oggetto determina la variante urbanistica da sottozona L/1 a sottozona E/2 (residenziale e commerciale), in deroga alle N.T.A. per quel che riguarda la percentuale di volumetrie non residenziali realizzabili secondo il P.R.G. vigente, e, per il poliambulatorio, sottozona M3 (attrezzature di servizi pubblici di quartiere);

Che al fine di acquisire una ottimale configurazione urbana gli spazi di verde e parcheggi pubblici sono stati unificati sia per il comprensorio E2 che per la sottozona M3;

Che tale variante è motivata da un interesse pubblico in quanto consente il conseguimento di molteplici benefici alla cittadinanza, dal momento che l'intervento in oggetto, come detto, contribuisce ad avviare un'operazione di riqualificazione urbanistica ed ambientale per l'area oggetto dell'intervento;

Che il progetto di cui trattasi è stato esaminato nella Conferenza di Servizi interna, tenutasi il 10 dicembre 2004 nella quale gli Uffici convocati hanno espresso parere di massima favorevole con prescrizioni;

Che con atto d'obbligo Notaio Antonino d'Agostino, stipulato il 23 febbraio 2005 rep. n. 633522 registrato il 4 marzo 2005 l'Impresa Giorgio Lanzetta S.p.A. si è

impegnata, per sé e per i propri successori e aventi causa, a stipulare apposita convenzione, previa cessione di tutte le aree occorrenti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione così come elencate nell'atto d'obbligo e descritte nelle planimetrie allegata al presente provvedimento;

Che inoltre la stessa si è impegnata a versare, oltre agli oneri concessori di legge, un contributo straordinario volontario pari al 100% degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 3 della L. n. 10/77, dovuti per la proposta di intervento per la parte di edificazione identificabile nell'intervento residenziale e commerciale, in analogia con quanto previsto nei programmi di recupero urbano redatti ai sensi dell'art. 11 della legge n. 493/93, provvedendo alla realizzazione diretta a sua cura e spese, a scomputo totale degli oneri straordinari, delle opere concordate con il Municipio VII competente per territorio;

Che l'Impresa, come previsto nel suddetto atto d'obbligo, si impegna a stipulare la convenzione entro 60 giorni dalla richiesta del Comune, dopo l'approvazione definitiva del Programma Integrato, pena la decadenza del Programma;

Che la Società si è impegnata a garantire la realizzazione a sua cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alla cessione della stessa all'Amministrazione Comunale, secondo quanto sarà previsto nella convenzione urbanistica da stipularsi dopo l'avvenuta sottoscrizione dell'Accordo di Programma;

Che tutte le opere previste saranno realizzate in conformità dei progetti esecutivi, redatti a cura e spese della società, che dovranno essere approvati dagli uffici comunali o aziende competenti;

Che la società si obbliga a realizzare tutte le opere fino alla concorrenza degli oneri ordinari e straordinari e, ove l'importo dovesse eccedere tale somma, la realizzazione sarà comunque a cura e spese del proponente senza che nulla sia dovuto dall'Amministrazione Comunale, mentre l'eventuale eccedenza del contributo sarà versata nelle casse del Comune;

Che la quota di contributo relativa alle opere di urbanizzazione è stata provvisoriamente determinata in circa Euro 1.059.623,10, in base alle cubature afferenti le realizzazioni previste negli elaborati facenti parte del progetto di programma integrato ed allegati alla presente deliberazione, e in base agli attuali parametri, come risulta dal QTE, anch'esso allegato alla deliberazione;

Che, pertanto, la quota relativa al contributo straordinario risulta essere di circa Euro 739.256,76;

Che tali quote verranno definitivamente determinate all'atto della stipula della convenzione urbanistica e sulla base dei progetti edilizi definitivi;

Che, qualora il contributo, come sopra determinato, dovesse risultare superiore al valore delle opere da realizzare a scomputo, le somme a conguaglio dovute all'Amministrazione verranno corrisposte da ciascun titolare delle concessioni edilizie, all'atto del rilascio delle medesime, mediante versamento diretto alla Tesoreria del Comune di Roma ed in ogni caso detto contributo non dovrà risultare inferiore ad Euro 739.256,76;

Considerato che l'intervento di cui trattasi risponde alla finalità di una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio e di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale, con la realizzazione, in particolare, di un'opera di edilizia assistenziale pubblica all'interno della proprietà dei soggetti proponenti;

Che pertanto, considerato l'interesse pubblico connesso agli interventi di cui sopra, nonché l'urgenza degli stessi e la necessità di procedere alle varianti urbanistiche citate, si ritiene opportuno procedere alla sottoscrizione di un Accordo di Programma con la Regione Lazio ai sensi dell'art. 34 T.U.E.L., approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Che è necessario formulare al Sindaco i necessari indirizzi ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale;

Che, come previsto dal combinato disposto di cui agli artt. 49 e 66 della L. Regione Lazio n. 38/99 e ss.mm.ii., gli atti relativi alle varianti debbono essere sottoposti alle forme di pubblicità per la presentazione di eventuali osservazioni;

Vista la relazione tecnica e gli allegati grafici di variante urbanistica redatti dall'ufficio ed allegati al presente provvedimento;

Visto l'art. 34 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Considerato che in data 7 luglio 2005 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.E.L., 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, ai sensi dell'art. 97 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Atteso che la proposta in data 16 settembre 2005 è stata trasmessa al Municipio VII, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo, per l'espressione del parere da parte del Consiglio Municipale entro il termine di 30 giorni;

Che, con deliberazione in atti, il Consiglio del Municipio VII ha espresso parere favorevole con la richiesta che la destinazione dell'edificio pubblico da realizzare a scomputo del contributo straordinario da parte dell'operatore privato, possa essere oltre che centro sociale, come indicato nella relazione tecnica d'ufficio facente parte del provvedimento, anche servizio educativo pubblico per l'infanzia;

Che la Giunta Comunale della seduta del 26 ottobre 2005 ha rappresentato che la richiesta non dà luogo a procedere, in quanto già la relazione tecnica indica la possibilità di realizzare altre tipologie di servizio da concordare con il Municipio VII; di conseguenza la destinazione finale potrà essere definitivamente individuata in sede di futuro convenzionamento urbanistico, successivamente all'approvazione dell'Accordo di Programma;

IL CONSIGLIO COMUNALE

delibera, per le motivazioni e per il raggiungimento degli obiettivi indicati in premessa e nella relazione tecnica allegata, parte integrante del presente provvedimento:

- a) di formulare, in conformità a quanto riportato nelle premesse, indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione con la Regione Lazio di un Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000, relativo al Programma Integrato per la realizzazione di un poliambulatorio pubblico ed un intervento residenziale misto che interessa le aree in località Tor Tre Teste, esprimendosi favorevolmente sulle deroghe alle N.T.A. del P.R.G. riguardanti la percentuale di volumetrie non residenziali realizzabili e sulle varianti di P.R.G., quali risultano dagli elaborati sottoelencati, fermo restando la competenza della Conferenza di Servizi di approvare i progetti definitivi degli interventi di cui agli elaborati sotto elencati e di apportare le eventuali modifiche di dettaglio che dovessero rendersi necessarie in fase attuativa, a condizione che le medesime modifiche non incidano sugli elementi caratterizzanti l'Accordo, senza necessità che le stesse formino oggetto di ulteriore Accordo di Programma e di ulteriori adempimenti di natura edilizia.

Al fine di acquisire una ottimale configurazione urbana gli spazi di verde e parcheggi pubblici sono stati unificati sia per il comprensorio E2 che per la sottozona M3.

Elaborati allegati al presente provvedimento:

- Tav. 01 Inquadramento Territoriale – Assetto Proprietario – Individuazione delle Udua. Contenente al suo interno:

Estratti dei piani urbanistici (P.R.G. vigente 1962, Piano delle Certezze, PPE n. 8/L, P.R.G. adottato 2003, PTP n. 15/9); estratti relativi allo stato di fatto ed alla individuazione della proprietà (estratto della carta tecnica regionale, estratto di planimetria catastale F.646, estratto della carta storica archeologica monumentale paesistica del suburbio e dell'Agro Romano);

- Tav. 2 Rilievo dello stato dei luoghi;
- Tav. 3 Individuazione delle UDUP e zonizzazione generale di progetto su base catastale;
- Tav. 4/a Planivolumetrico esecutivo su base aerofotogrammetrica;
- Tav. 4/b Planivolumetrico esecutivo-profili;
- Tav. 5 Planivolumetrico esemplificativo;
- Quadro tecnico (urbanistico, economico, temporale);
- Relazione tecnica contenente: relazione, dossier fotografico dell'area, certificati catastali;
- Tavola P.R.G. vigente (foglio 16 sud parte) scala 1:10.000;
- Tavola di variante (foglio 16 sud parte) scala 1:10.000;

- b) di approvare l'atto d'obbligo a rogito Notaio Antonino d'Agostino, stipulato il 23 febbraio 2005 rep. n. 633522 registrato il 4 marzo 2005 relativo alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dal Programma Integrato di Riquilificazione Urbanistica, allegato quale parte integrante al presente provvedimento.

L'Amministrazione, con provvedimento successivo all'approvazione del Programma Integrato, provvederà all'accettazione di tutte le aree che dovranno essere cedute dai privati in forza della stipulanda convenzione.

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO IN VARIANTE DI PRG VIGENTE PER LA REALIZZAZIONE DI UN POLIAMBULATORIO PUBBLICO E DI UN INTERVENTO RESIDENZIALE MISTO

1. Descrizione dell'intervento

La proposta di intervento è localizzata in un'area localizzata tra Via Buttarelli e Via Staderini, in località Tor Tre Teste ed è situata a breve distanza da Via Prenestina all'interno di una zona con prevalente destinazione industriale e commerciale, nonché di un insediamento residenziale posto al margine di via Staderini.

Il lotto di terreno oggetto dell'intervento, di proprietà dell'impresa Lanzetta, ha una superficie di mq. 13.059 circa, presenta una sagoma pressoché rettangolare, risulta essere incolto, privo di alberature di pregio e di manufatti edilizi. L'orografia del terreno è pressoché pianeggiante ed in lieve declivio verso via Staderini.

L'ambito urbano di riferimento presenta un tessuto edilizio discontinuo e carente di servizi pubblici, con un sistema della rete stradale locale insufficiente e in alcuni casi privo di marciapiedi.

La proposta costituisce una rilevante occasione per il recupero urbanistico dell'area mediante la realizzazione di servizi a destinazione sanitaria e sociale e di spazi di verde pubblico attrezzato e parcheggi. Un altro obiettivo importante è quello della ricucitura dell'edificato mediante la realizzazione di un tessuto edilizio qualificato; in particolare la proposta prevede una sequenza di spazi attrezzati con caratteristiche di stationamento e di pedonalità connessi con i servizi sanitari e sociali.

L'intervento proposto comprende, oltre al già citato poliambulatorio pubblico, ulteriori volumetrie private con destinazione commerciale e residenziale che contribuiscono a migliorare la modesta qualità edilizia del tessuto a destinazione industriale.

La tipologia edilizia prescelta per l'intervento prevede la realizzazione, per quanto riguarda l'edificio a destinazione mista residenziale e commerciale, di corpi di fabbrica in linea e di un edificio con chiostrine interne per la sede del poliambulatorio.

Infine è prevista la realizzazione di un edificio polifunzionale da adibire a servizi pubblici di quartiere.

2. Destinazioni urbanistiche e vincoli

L'area confina su due lati con altri lotti industriali edificati e, nei restanti due, con la via Buttarelli e con la via Staderini. Parallelemente alla via Buttarelli, tra il confine del lotto e l'edificato industriale, sussiste un'area di rispetto per il tracciato dell'acquedotto dell'Acqua Pia di proprietà della Acqua Marcia SpA.

L'area oggetto d'intervento ricade, rispetto al PRG del 1962 e successive varianti, in una sottozona L/1 (attività industriali grandi e medie), ed assoggettata alla pianificazione attuativa del P.P. 8/L le cui previsioni sono attualmente decadute poiché sono trascorsi più di dieci anni dalla sua approvazione.

Le previsioni del NPRG adottato con Del. C.C. n. 33 del 19/20 marzo 2003 classificano il lotto come "Città da ristrutturare" e gli attribuiscono una destinazione

urbanistica di "Tessuti prevalentemente per Attività", da attuarsi mediante intervento diretto o indiretto, all'interno di un perimetro di Programma Integrato di Intervento di più vaste dimensioni.

Sull'area inoltre non ricade alcun vincolo ex D.L.gs 41/2004 (già D.L.gs 490/99 e L.1039/39 e L.1497/39). Il PTP n° 15/9 classifica l'area con una Tutela Limitata (T.L. A/31) compatibile con l'intervento.

3.Descrizione della proposta

L'intervento proposto determina la variante urbanistica da sottozona L/1 a sottozona E/2 (residenze + commerciale), in deroga alle NTA del PRG vigente per quel che riguarda la percentuale di volumetrie non residenziali realizzabili, per mq.10.026 circa e sottozona M3 (ASL) per mq. 3.033 circa.

Al fine di acquisire una ottimale configurazione urbana gli spazi di verde e parcheggi pubblici sono stati unificati sia per il comprensorio E2 che per la sottozona M3.

Detta variante è motivata da un preminente interesse pubblico in quanto consente di conseguire molteplici benefici alla cittadinanza in considerazione del fatto che lo stesso riqualifica urbanisticamente ed ambientalmente un'area nella quale, secondo il PRG vigente, si sarebbe potuto costruire un ulteriore edificio industriale.

L'operazione è sostenuta finanziariamente esclusivamente dal contributo economico del privato sia attraverso gli oneri concessori dovuti per legge sul totale delle cubature assentibili, sia con l'erogazione di un contributo volontario straordinario.

L'obiettivo principale dell'intervento è quello di ricucire il tessuto urbano preesistente: tale ricucitura sarà resa possibile mediante la realizzazione di un importante servizio urbano quale quello della nuova sede ASL e di un edificio per servizi di quartiere, migliorando la viabilità esistente tramite l'adeguamento delle sedi stradali, nonché dei percorsi pedonali e con la realizzazione di aree di verde pubblico attrezzate; completerà la progettazione un edificio di bordo in linea a destinazione mista commerciale e residenziale, posto parallelamente a via Buttarelli che costituirà una sorta di quinta architettonica qualificata rispetto all'edificato industriale adiacente al lotto di intervento.

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

| | | | | |
|-----------------------|-------|--------|----|--------|
| Sup. territoriale | mq | 13.059 | | S.U.L. |
| Indice edific. terr. | mc/mq | 2. | | |
| Intervento | mc | 26.100 | mq | |
| Di cui: Residenziale | mc | 13.200 | mq | 4.125 |
| Commerciale | mc | 5.016 | mq | 1.520 |
| Superficie di vendita | | | mq | 1.140 |
| ASL | mc | 7.884 | mq | 2.190 |
| Parcheggi pubblici | mq | 2.980 | | |
| Verde pubblico | mq | 3.478 | | |
| Servizi pubblici | mq | 1.085 | | |

Gli standard urbanistici, sia rispetto al PRG vigente che al nuovo PRG, risultano rispettati, essendo di entità maggiore di quelli prescritti per legge.

Gli oneri concessori pari a circa Euro 1.059.623,10, calcolati provvisoriamente sulla base dei dati del progetto urbanistico, saranno utilizzati a scomputo delle opere di urbanizzazione, mentre il contributo straordinario volontario pari a Euro 739.256,76, anch'esso provvisoriamente determinato come 100% degli oneri relativi alla edificazione residenziale e commerciale di cui sopra, sarà utilizzato per la realizzazione delle opere pubbliche a scomputo concordate con il Municipio VII, in particolare per la realizzazione di un centro sociale o di altro servizio.

In data 10/12/2004 si è svolta una conferenza dei servizi interna in cui sono stati invitati i rappresentanti dei Dipartimenti VII, XII, X, UOT del Municipio VII, il Presidente del Municipio VII, che hanno espresso parere di massima favorevole alla proposta con prescrizioni, sia nell'ambito della Conferenza che tramite l'invio dei pareri di competenza per corrispondenza.

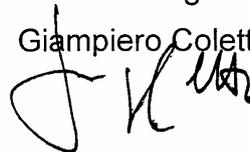
Architetto

Ezio Neri



Il Dirigente

Giampiero Coletti



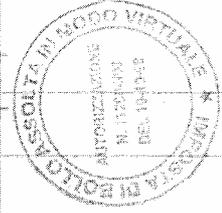
DOTT. ANTONINO D'AGOSTINO NOTAIO
00195 ROMA - VIA OSLAVIA, 28 - TEL. E FAX 06.97.00.190 - 06.37.24.151

tel. 06 3700190 - 06 3724151

CORTESE DI ROMA
DIPARTIMENTO DI VI
Politiche della Programmazione e di P
del Territorio - Roma

16 MAR. 2005

PROCT. N. 4107



Repertorio n.633522

ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE

Relativo alla trasformazione urbanistica ed edilizia prevista dal programma integrato in variante urbanistica per la realizzazione di un poliambulatorio Pubblico ed un intervento residenziale misto che interessa le aree in Roma - località Tor Tre Teste - destinate dal PRG vigente a sottozona L/1

Repubblica Italiana

L'anno duemilacinque il giorno ventitrè del mese di febbraio in Roma, Via Oslavia n.28.

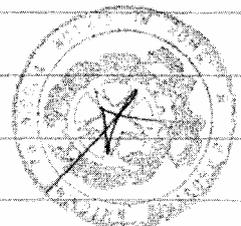
(23 febbraio 2005)

Avanti a me Dott. Antonino d'Agostino Notaio in Roma, iscritto nel Collegio Notarile di Roma, senza l'assistenza dei testi per avervi i comparenti di cui infra tra loro d'accordo e col mio consenso rinunziato

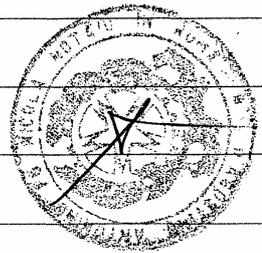
sono comparsi:

il signor Giorgio Lanzetta, imprenditore, nato a Chieti il 20 giugno 1924, e la signora Pace Annamaria in Lanzetta, casalinga, nata a Napoli il 24 ottobre 1938, domiciliati in Roma alla Via Santa Melania n.1, proprietari dei terreni, ove in appresso, il primo interveniente anche in qualità di Amministratore Unico della società Impresa Giorgio Lanzetta - S.p.A. con sede in Roma, Via Borsieri n.3, capitale sociale Euro 516.500,00**, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Roma 01322991009,

REGISTRATO A
ROMA UFFICIO ENTRATE RM 3
IL 04 MARZO 2005
AL N°
ATTI PUBBLICI



| | |
|--|--|
| | con tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione conferitigli dallo Statuto. Detti comparenti della cui |
| | identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale premettono: |
| | - che l'Impresa Giorgio Lanzetta S.P.A. ha la disponibilità |
| | delle aree site in Roma, località Via Buttarelli, di complessivi mq. 13059 circa, aventi destinazione di P.R.G. vigente a |
| | sottozona L/1 (aree per industrie grandi e medie); |
| | - che le predette aree, distinte in Catasto Terreni al Foglio |
| | 646 particelle 178, 179, 180, 181, sono di proprietà dei signori Giorgio Lanzetta e Pace Annamaria, in comparsa generalizzati; |
| | - che alle sopracitate aree, al fine di concorrere all'obiettivo della realizzazione di un idoneo sistema di servizi, che |
| | fornisca una risposta positiva sia in termini quantitativi |
| | che qualitativi al miglioramento di questa parte di città, |
| | viene assegnata la destinazione di PRG a sottozona E/2 (residenze + commerciale) con deroga alle NTA e sottozona M3 (ASL); |
| | - che l'intervento in base all'Accordo di Programma, deve specificatamente prevedere: |
| | -- la realizzazione di un servizio pubblico di quartiere; |
| | -- la sistemazione di Via Buttarelli e Via Staderini; |
| | -- la realizzazione di un poliambulatorio ASL; |
| | -- la realizzazione del verde pubblico; |
| | -- la realizzazione di un parcheggio pubblico; |

| | |
|--|---|
| - che il progetto presentato ha come obiettivo quello di valorizzare un ambito urbano degradato attraverso la realizzazione di uno spazio pubblico e di una viabilità pedonale protetta, la realizzazione di servizi pubblici fondamentali (centro sociale e parcheggi) e la riqualificazione della viabilità, come richiesto dal Municipio VII°; | |
| - che il progetto prevede la realizzazione, a cura e spese del soggetto proponente, delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo secondo quanto stabilito dall'art.11 Legge 10/77, del contributo per spese di urbanizzazione; | |
| - che l'Impresa Giorgio Lanzetta S.P.A. è disponibile, oltre a quanto dovuto per legge, ad eseguire opere o versare un contributo straordinario volontario riferito alle sole volumetrie residenziali e commerciali per un importo pari al 100% degli oneri di urbanizzazione ordinari (Euro 739.256,63 (settecentotrentanovemiladuecentocinquantasei/63) di cui all'art.3) della Legge 10/77 dovuti per la proposta d'intervento riferiti alla sola sottozona E2; | |
| - che il progetto urbanistico e il progetto delle opere di urbanizzazione è costituito dai seguenti elaborati: | |
| TAV.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE - ASSETTO PROPRIETARIO - INDIVIDUAZIONE DELLE UDU. Contenente al suo interno: Estratti dei piani urbanistici (PRG vigente 1962, Piano delle certezze, PPE n.8/L, PRG adottato 2003, PTP n.15/9); estratti rela- |  |

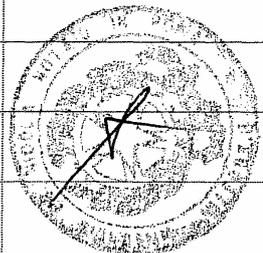
| | |
|--|---|
| | tivi allo stato di fatto ed alla individuazione della pro- |
| | prietà (estratto della carta tecnica regionale, estratto di |
| | planimetria catastale F. 646, estratto della carta storica |
| | archeologica monumentale paesistica del suburbio e dell'Agro |
| | Romano); |
| | TAV.2 RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI; |
| | TAV.3 INDIVIDUAZIONE DELLE UDUP E ZONIZZAZIONE GENERALE DI |
| | PROGETTO su base catastale; |
| | TAV.4/a PLANIVOLUMETRICO ESECUTIVO su base aerofotogramme- |
| | trica; |
| | TAV.4/b PLANIVOLUMETRICO ESECUTIVO - PROFILI; |
| | TAV.5 PLANIVOLUMETRICO ESEMPLIFICATIVO; |
| | - QUADRO TECNICO (urbanistico, economico, temporale); |
| | - RELAZIONE TECNICA contenente: relazione, dossier fotografi- |
| | co dell'area, certificati catastali; |
| | - che nella seduta della Conferenza dei Servizi Interna, te- |
| | nutasi in data 10 dicembre 2004 presso il S.C. Programmi Com- |
| | plessi della U.O. 2 Pianificazione Generale del Dipartimento |
| | VI° del Comune di Roma, gli Uffici Tecnici interessati (rap- |
| | presentanti dei dipartimenti VII XII X UOT del Municipio |
| | VII°, il Presidente del Municipio VII) hanno esaminato la |
| | proposta del Piano Urbanistico con gli elaborati sopracitati |
| | ed hanno espresso parere di massima favorevole alla proposta |
| | con prescrizioni o hanno fatto pervenire i relativi pareri di |
| | competenza; |

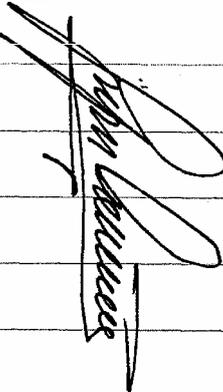
- che la superficie dell'intervento, secondo il relativo progetto urbanistico è articolato in un comprensorio con destinazione urbanistica E/2 (residenze + commerciale) con deroga alle NTA di PRG vigente ed in una sottozona M3 (ASL);

- che gli obblighi previsti dal presente atto, a carico del soggetto proponente, e concernenti le relative trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dal sopra elencato progetto sono subordinati alla successiva approvazione del Programma Integrato da parte del Consiglio Comunale;

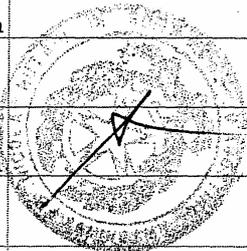
TUTTO CIO' PREMESSO

che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, l'Impresa Giorgio Lanzetta S.P.A. - d'ora in poi indicata come "Proponente" - come sopra rappresentata, con il consenso dei costituiti signori Giorgio Lanzetta e Pace Annamaria, si impegna per sè e per i propri successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a stipulare una convenzione con il Comune di Roma, per l'attuazione del Programma Integrato, secondo i progetti riportati in premessa, con gli obblighi ed oneri previsti nel presente atto. Il Proponente si impegna a stipulare la convenzione entro 60 giorni dalla richiesta del Comune, dopo l'approvazione definitiva del Programma Integrato, ed il mancato adempimento di tale impegno comporterà la decadenza del programma. Il Proponente si obbliga, in conformità della Deliberazioni del C.C. n.2961 del 30/05/1978, come modificata dalla Delibera del Consiglio Comunale n.228 del



| | |
|---|---|
| | 23/12/2002, adottate in applicazione della legge Regionale |
| | n.35 del 12/09/1977 e successive modifiche, a provvedere alla |
| | realizzazione diretta a sua cura e spese, a scomputo totale |
| | degli oneri di urbanizzazione di cui all'art.3 della Legge |
|  | 10/77 valutati presuntivamente in Euro 1.183.777,87 (unmilio- |
| | necentottantatremilasettecentosettantasette/87) delle seguen- |
| | ti opere: |
| | 1. Urbanizzazione primarie: |
| | - rete stradale illuminazione e parcheggi; |
| | - rete idrica; |
| | - rete fognaria; |
| | - verde pubblico; |
|  | 2. Urbanizzazioni secondarie: |
| | - centro sociale. |
| | Il proponente si obbliga a realizzare tutte le suddette opere |
| | e, ove l'importo, risultante dal progetto, come approvato dal |
| | Comune, dovesse eccedere l'ammontare degli oneri di urbaniz- |
| | zazione da essa dovuti, la realizzazione sarà comunque a cura |
|  | e spese del Proponente senza che nulla sia dovuto dall'Ammi- |
| | nistrazione comunale. Il proponente titolare del Programma |
| | Integrato, si impegna, altresì, a cedere gratuitamente al Co- |
| | mune di Roma o ad altro Ente o Azienda interessata tutte le |
| | aree interessate per l'urbanizzazione dell'intervento in di- |
| | scorso in conformità del progetto definitivo delle opere. Il |
| | proponente si obbliga a corrispondere al Comune, per l'attua- |

zione del Programma Integrato, un contributo straordinario volontario, di un importo pari alla cifra corrispondente agli oneri ordinari relativi alla realizzazione dell'edificio residenziale e commerciale (circa euro 739.256,76) ed in ogni caso non inferiore a euro 739.256,76, provvedendo alla realizzazione diretta a sua cura e spese, a scomputo delle opere di cui sopra. Nel caso dovessero risultare ulteriori somme residue risultanti dalle differenze tra il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione sia ordinari che straordinari, determinato con i parametri di calcolo vigenti all'atto della sottoscrizione della convenzione ed il valore delle opere da realizzare a scomputo di cui ai precedenti punti valutate sulla base dei progetti definitivi approvati dall'Amministrazione, il Proponente si impegna a realizzare ulteriori opere di urbanizzazione che verranno indicate dal Comune di Roma, sentito il Municipio VII, fino alla concorrenza di tali somme residue. I costituiti signori Lanzetta Giorgio e Pace Annamaria - in proprio - per quanto sopra disciplinato, dichiarano di dare piena e totale adesione agli impegni che l'Impresa Giorgio Lanzetta - S.p.A. si è assunta con il presente atto, assoggettandosi, pertanto, ad ogni e qualsiasi atto comportante il trasferimento di proprietà delle aree in oggetto richiesto e necessario per l'esecuzione del programma edilizio in discorso. Le spese del presente atto si cedono a carico dell'Impresa proponente.



Atto da me letto ai costituiti che dichiarano di approvarlo.

Dattiloscritto e completato a mano da persona fida in due fogli per pagine otto sin qui.

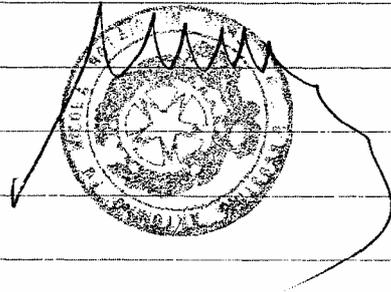
Prospolucetta *Quilmaria Laclara*
[Signature]



COPIA, IN FOLIO MUNITI DELLE FRECORITTE FIRME, CONFORME ALL' ORIGINALE.

SI RILASCIAD USOCOSSENTITO DALLA LEGGE

ROMA, IL 04 MARZO 2005



La Segreteria Generale comunica che la VII Commissione Consiliare Permanente, nella seduta dell'8 febbraio 2006, ha espresso parere favorevole all'ulteriore iter della proposta.

(O M I S S I S)

A questo punto il Presidente Mannino riassume la presidenza dell'Assemblea.

Il PRESIDENTE invita quindi il Consiglio alla votazione, con procedimento elettronico, della surriportata proposta di deliberazione.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 27 voti favorevoli e 6 contrari.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Argentin, Azuni, Bartolucci, Battaglia, Casciani, Cau, Chiolli, Cirinnà, Cosentino, De Luca, Della Portella, Di Francia, Eckert Coen, Failla, Gasparri, Germini, Giansanti, Giulioli, Lovari, Mannino, Marchi, Milana, Nitiffi, Orneli, Panecaldo, Perifano, Rizzo, Salacone, Smedile, Spera, Tajani, Vizzani e Zambelli.

La presente deliberazione assume il n. 43.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
G. MANNINO – M. CIRINNA'

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
20 febbraio 2006.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....