



BOZZA DI STAMPA

Protocollo RC n. 1235/12

Anno 2012
Ordine del giorno n. 15

41ª Proposta (Dec. G.C. del 4 aprile 2012 n. 27)

Permuta di aree tra Roma Capitale e alcuni soggetti privati proprietari delle aree necessarie all'adeguamento della rete viaria pubblica interna e adiacente all'Area F del Comprensorio Direzionale di Pietralata - Approvazione delle variazioni per l'adeguamento funzionale del Progetto Unitario Area "F" (F1, F2, F3, F4) del Comprensorio Direzionale di Pietralata.

Premesso che la legge 15 dicembre 1990, n. 396 indica tra gli obiettivi di preminente interesse nazionale, per l'assolvimento da parte della città di Roma del ruolo di capitale della Repubblica, la realizzazione del Sistema Direzionale Orientale e delle connesse infrastrutture, anche attraverso una riqualificazione del tessuto urbano e sociale del quadrante est della città;

Che, con deliberazione Consiglio Comunale n. 226/1994 è stato approvato il programma Pluriennale di Attuazione dello SDO previsto dall'art. 8 della suddetta legge n. 396/1990;

Che, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 20 aprile 1995, l'Amministrazione Comunale di Roma ha approvato il Progetto Direttore per l'attuazione dei Comprensori Direzionali Pietralata, Tiburtino, Casilino e Centocelle previsti nel Piano Regolatore vigente nel quadrante est della città;

Che per quanto riguarda l'attuazione dei singoli comprensori direzionali, l'Amministrazione Comunale ha dato priorità al comprensorio ricadente nella zona di Pietralata, per la sua maggiore accessibilità rispetto al sistema di mobilità su ferro, in relazione alla presenza della linea metropolitana B e della stazione ferroviaria Tiburtina, quest'ultima destinata a trasformarsi in nodo di mobilità di livello nazionale all'esito dei lavori;

Che, pertanto, in attuazione del Progetto Direttore, il Comune di Roma ha predisposto il Piano Particolareggiato del Comprensorio Direzionale Pietralata, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 114 dell'11 luglio 1997 ed approvato dalla Regione Lazio con deliberazione della Giunta Regionale n. 79 del 24 gennaio 2001 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 10 del 10 aprile 2001;

Che è stata conclusa la procedura espropriativa delle aree del Comprensorio di Pietralata per 180 ha, per la cui copertura finanziaria sono stati inizialmente stanziati 65 miliardi di lire nel Programma per Roma Capitale ed ulteriori 52 miliardi di lire nel Bilancio del Comune di Roma, oltre alle successive integrazioni finanziarie di Roma Capitale;

Che successivamente, con deliberazione Consiglio Comunale n. 156 del 28 settembre 2006 è stata approvata la variante al PP Pietralata adottata con deliberazione Consiglio Comunale n. 237 del 13 febbraio 2004 ai sensi dell'art. 1 della L.R.L. n. 36/1987;

Che sono in fase avanzata di realizzazione gli interventi relativi al completamento della viabilità primaria di adduzione al Comprensorio di Pietralata (circonvallazione interna), nonché quelli riguardanti la nuova Stazione Tiburtina;

Che in attuazione delle Norme Tecniche del suddetto PP del Comprensorio Direzionale Pietralata, con deliberazione della Giunta Comunale n. 57 del 15 febbraio 2006, è stato approvato il Progetto Unitario dell'Area F interna allo stesso PP;

Che, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 15 luglio 2010, (relativamente al predetto progetto Unitario del Comparto Area F) sono state approvate alcune modifiche al PP Pietralata, ai sensi dell'art. 1 bis della L.R.L. n. 36/1987 e ss.mm.ii.;

Che con deliberazione Giunta Comunale n. 35 del 27 ottobre 2010 è stata approvato il "Progetto Preliminare generale del nuovo assetto viario ed indirizzi per la ridefinizione di alcuni ambiti fondiari locali del Comprensorio Direzionale Pietralata;

Che nel periodo di giugno – ottobre 2010 si è proceduto alla presa in possesso delle aree necessarie all'attuazione dell'urbanizzazione e dell'edificazione dell'Area F;

Che, nel corso dello svolgimento di tale attività, è stato riscontrato il mancato esproprio dell'area di proprietà del sig. Sebastiano Tirelli interessata dal tratto di strada di Via del Carbonio necessario, secondo la prevista viabilità interna dell'Area F, per consentire l'accesso pedonale da Via della Magnetite al comparto retrostante alla stessa Area F;

Che, inoltre, a seguito di più accurati rilievi topografici, è stata constatata, per la completa funzionalità del comparto Area F, la necessità di adeguare la sezione stradale al doppio senso di marcia di Via di Brugnatelli al fine di migliorarne le condizioni di percorribilità e di ricollegare il tessuto urbano preesistente adiacente all'Area F medesima;

Che l'adeguamento della sezione stradale di Via Brugnatelli, da corsia a senso unico a doppio senso di marcia, è quanto mai opportuno e necessario per garantire il collegamento stradale diretto da Via di Pietralata alla nuova viabilità realizzata a servizio del "Centro Sportivo dei Mondiali di Nuoto 2009" retrostante l'Ospedale Sandro Pertini, attraverso Via Brugnatelli, oltre che per mitigare il traffico locale durante la realizzazione della edificazione del comparto Area F, in imminente consegna per la attuazione;

Che il suddetto intervento stradale sarà incluso nel più ampio progetto di completamento della viabilità denominato "III Stralcio – II Lotto" della viabilità di Pietralata di imminente attuazione da parte del Provveditorato OO.PP. in qualità di stazione appaltante;

Che la realizzazione del doppio senso di marcia di Brugnatelli richiede solo interventi di adeguamento puntuale della sede stradale esistente, che interessano alcune aree private in parte di proprietà del già citato sig. Tirelli Sebastiano e per altra parte di proprietà dei sigg. Fiorilli Angelo, Fiorilli Franco, Fiorilli Michele, D'Andrea Giovanna e Pacifico Maria Antonietta;

Che le aree private interessate dai suddetti interventi risultano pari a:

- complessivi mq. 430,72 di proprietà del sig. Tirelli Sebastiano;
- complessivi mq. 446 di proprietà dei sigg. Fiorilli Angelo, Fiorilli Franco, Fiorilli Michele, D'Andrea Giovanna e Pacifico Maria Antonietta;

Che, al fine di pervenire ad un accordo non oneroso per acquisire le suddette aree di proprietà privata, valutati i lunghi tempi necessari per l'apposizione di un nuovo vincolo preordinato all'esproprio e il completamento dell'iter espropriativo, è stata verificata la possibilità di una permuta con aree comunali di uguale estensione e valore ricadenti e/o limitrofe nel comparto Area F;

Che al riguardo è stato predisposto il rilievo e lo schema di frazionamento, allegati 1 e 2 al presente provvedimento, i quali individuano le aree che vengono acquisite da Roma Capitale e quelle che vengono trasferite ai soggetti privati interessati, con Bilancio complessivo pari a zero;

Che il sig. Tirelli Sebastiano con atto di impegno prot. n. 13800, dell'11 ottobre 2011, si è impegnato a cedere in proprietà a Roma Capitale a titolo non oneroso le aree di superficie totale di mq. 430,72, di cui alle lettere A, B e C dell'allegato grafico 1;

Che, con lo stesso atto di impegno, il sig. Tirelli Sebastiano ha dichiarato di accettare in permuta l'area di proprietà comunale, della medesima estensione di quelle sopra descritte pari a mq. 430,72, di cui alla lettera D dell'allegato grafico 1;

Che i sigg. Fiorilli Angelo, Fiorilli Franco, Fiorilli Michele, D'Andrea Giovanna, Pacifico Maria Antonietta, con atto di impegno prot. n. 1858 del 9 febbraio 2011 e atto di impegno integrativo prot. n. 11930, del 26 agosto 2011, si sono impegnati a cedere in proprietà a Roma Capitale, le aree di superficie totale pari a mq. 446, di cui alle lettere C, D, E, F e G dell'allegato grafico 2;

Che, con gli stessi atti d'impegno, i sigg. Fiorilli Angelo, Fiorilli Franco, Fiorilli Michele, D'Andrea Giovanna, Pacifico Maria Antonietta hanno dichiarato di accettare in permuta le aree di proprietà comunale, della medesima estensione di quelle sopra descritte, pari a complessivi mq. 446, di cui alle lettere A e B dell'allegato grafico 2;

Che peraltro su parte delle suddette aree di proprietà dei sigg. Fiorilli Angelo, Fiorilli Franco, Fiorilli Michele, D'Andrea Giovanna, Pacifico Maria Antonietta da trasferire a Roma Capitale, sono presenti fabbricati a destinazione residenziale, ricadenti nell'Area F destinata dal PP Pietralata a "comparti e lotti residenziali di conservazione del tessuto edilizio", per una volumetria complessiva di mc. 297,73 individuate nel Catasto Urbano foglio 602 partt. nn. 9p, 2103p e 2104p;

Che di tali volumetrie, se legittime o condonate, potrà essere autorizzato, con successivo provvedimento, il recupero e la ricollocazione all'interno dell'area limitrofa, di proprietà Fiorilli e altri, distinta al catasto terreni foglio 602 p.lla n. 9, prevedendone la demolizione e la ricostruzione, con le relative procedure di abilitazione edilizia, interamente a cura e spese dei proprietari, così come indicato nei succitati atti di impegno;

RIEPILOGO PERMUTA AREE**Trasferimento Roma Capitale con Tirelli Sebastiano**

Aree da trasferire a Roma Capitale		
Particella	Mq	Grafico aree
2055/p (ex 20, 21 e 375)	63,78	lett. A
2055/p (ex 20, 21 e 375)	128,07	lett. B
2055/p (ex 20, 21 e 375)	237,97	lett. C
Tot. mq	430,72	

Aree da trasferire al Sign. Tirelli Sebastiano		
Particella	Mq	Grafico aree
1926	430,72	lett. D
Tot. mq	430,72	

Trasferimento Roma Capitale con Sigg. Fiorilli e altri comproprietari

Aree da trasferire a Roma Capitale		
Particella	Mq	grafico aree
2104 (ex 1185)	150	lett.C
9p	143	lett.D
2103p	31	lett.E
2106p (ex 11)	28	Lett.F
2105p (ex 11)	96	Lett.G
Tot. mq	446,00	

Aree da trasferire ai Sigg. Fiorilli Angelo, Fiorilli Franco, Fiorilli Michele, D'Andrea Giovanna, Pacifico Maria Antonietta		
Particella	Mq	Grafico aree
2103p	188	lett.A
2105p (ex 11)	258	lett.B
Tot. mq	446,00	

Che la proprietà delle aree private in trasferimento a Roma Capitale è stata accertata con i seguenti atti, come da allegato:

- per la proprietà Tirelli Sebastiano, Atto di Compravendita, 1° giugno 1983, notaio in Ladispoli dott. Mauro Morè, repertorio 7755, raccolta 2157;
- per la proprietà Tirelli Sebastiano Atto di Compravendita, 20 settembre 1924, notaio in Roma dott. Paolo Farinaro, repertorio 94369, raccolta 13226;
- per la proprietà Fiorelli e altri, Atto di Compravendita del 13 gennaio 2003, notaio in Albano Laziale, dott. Andrea Fontecchia, repertorio 3029, raccolta 1978;

Che tutte le aree dovranno essere consegnate libere da persone e cose;

Che la permuta di aree sopra descritta è motivata dal preminente interesse pubblico di completa e funzionale attuazione del comparto edilizio convenzionato ERP dell'Area F e della rete di viabilità del Comprensorio Pietralata "III Stralcio – II Lotto" entrambe già in fase di imminente realizzazione;

Che gli onorari e le spese di frazionamento saranno a carico di ciascuno dei soggetti privati mentre tutte le spese notarili di trasferimento della proprietà delle aree fra le parti saranno a carico di Roma Capitale;

Che le suddette permuta e la realizzazione delle previste opere stradali comportano la necessità di apportare alcune variazioni funzionali al citato Progetto Unitario Area F (F1, F2, F3, F4) del Comprensorio Direzionale Pietralata, approvato con deliberazione Giunta Comunale n. 57 del 15 febbraio 2006, come di seguito specificate:

1. Rimodulazione dell'area F1 – comparto C3 per la realizzazione dell'adeguamento della sezione stradale al doppio senso di marcia di Via di Brugnatelli;
2. Rimodulazione dell'area F3 comprensivo del comparto fondiario C7 per la realizzazione di servizi pubblici di interesse locale e per l'adeguamento di Via del Carbonio;

Che le suddette variazioni, riferibili alle tipologie di cui alle lettere a) i) o) del comma 2 dell'art. 1 bis della L.R. n. 36/1987, non costituiscono variante urbanistica trattandosi di modifiche non sostanziali al Progetto Unitario Area "F" del Comprensorio Direzionale Pietralata;

Che la superficie complessiva destinata dal Progetto Unitario Area F a standard urbanistici a seguito della rimodulazione apportata con le suddette variazioni, risulta comunque eccedente rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico e rispetto alle prescrizioni di legge;

Che con le suddette rimodulazioni dei comparti C3 e C7, tutte le aree che in virtù delle permutate in questione vengono trasferite da Roma Capitale ai soggetti privati sono destinate a "comparti e lotti residenziali di conservazione del tessuto edilizio" e pertanto tali superfici non potranno produrre diritti edificatori;

Che, per una migliore comprensione delle variazioni apportate al Progetto Unitario Area F, queste sono state riportate negli elaborati grafici, facenti parte integrante del presente provvedimento;

Che infine le suddette variazioni, in linea con i parametri urbanistici fondamentali del Piano Particolareggiato di Pietralata, non alterano i presupposti del Progetto Unitario Area F approvato con deliberazione Giunta Comunale n. 57/2010;

Vista la legge 15 dicembre 1990, n. 396;

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Vista la L.R.L. n. 36/1987;

Preso atto che in data 14 dicembre 2011 il Dirigente della U.O. Attuazione S.D.O. 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 tecnica della proposta della deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: R. Coluzzi";

Che in data 14 dicembre 2011 il Direttore del Dipartimento Politiche per la Riquilificazione delle Periferie ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi dell'art. 29, c. 1 lett. h) e j) del Regolamento degli Uffici e Servizi si attesta la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte di natura economico-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore

F.to: F. Coccia;

Che in data 20 gennaio 2012 il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

p. Il Ragioniere Generale

F.to: C.A. Pagliarulo";

Che sulla proposta in esame, è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui al comma 2 dell'art. 97 del T.U.E.L. approvato con Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche e integrazioni;

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

1. di autorizzare la permuta di aree tra il sig. Tirelli Sebastiano, C.F. TRLSST67D16H501S Via della Magnetite, 53 e Roma Capitale, nei seguenti termini:

- il trasferimento in proprietà dal sig. Tirelli a Roma Capitale delle aree, per una superficie complessiva pari a mq. 430,72, di cui alle lettere A, B e C dell'allegato grafico 1, facente parte integrante del presente provvedimento;
- il trasferimento in proprietà da Roma Capitale al sig. Tirelli di un'area di mq. 430,72 di cui alla lettera D dell'allegato grafico 1;

come definiti dal seguente schema:

Aree da trasferire a Roma Capitale		
Particella	Mq	grafico
2055/p (ex 20, 21 e 375)	63,78	lett. A
2055/p (ex 20, 21 e 375)	128,07	lett. B
2055/p (ex 20, 21 e 375)	237,97	lett. C
Tot. mq	430,72	

Aree da trasferire al Sign. Tirelli Sebastiano		
Particella	Mq	grafico
192	430,72	lett. D
Tot. mq	430,72	

La suddetta area di mq. 430,72, trasferita da Roma Capitale al sig. Tirelli Sebastiano, con le variazioni di cui al successivo punto 4, viene destinata a "comparti e lotti residenziali di conservazione del tessuto edilizio" e pertanto non potrà produrre diritti edificatori;

2. di autorizzare la permuta di aree tra sigg. Fiorilli Angelo C.F. FRLNGL59T23H764B Via della Magnetite, 80, 00158 Roma, Fiorilli Franco C.F. FRLFNC65N14H764S Via della Magnetite, 80, 00158 Roma, Fiorilli Michele C.F. FRLMHL62L30H764I Via della Magnetite, 80, 00158 Roma, D'Andrea Giovanna C.F. DNDGNN62T60H764N Via della Magnetite, 80, 00158 Roma, Pacifico Maria Antonietta C.F. PCFMNT67D64H764W Via della Magnetite, 80, 00158 Roma, e Roma Capitale nei seguenti termini:

- il trasferimento in proprietà dai sigg. Fiorilli Angelo, Fiorilli Franco, Fiorilli Michele, D'Andrea Giovanna, Pacifico Maria Antonietta a Roma Capitale delle aree, per una superficie complessiva di mq. 446, di cui alle lettere C, D, E, F e G dell'allegato grafico 2, facente parte integrante del presente provvedimento;
- il trasferimento da Roma Capitale ai sigg. Fiorilli Angelo, Fiorilli Franco, Fiorilli Michele, D'Andrea Giovanna, Pacifico Maria Antonietta delle aree, per una superficie complessiva di mq. 446, di cui alle lettere A e B dell'allegato grafico 2;

come definiti dal seguente schema:

Aree da trasferire a Roma Capitale		
Particella	Mq	grafico aree
2104 (ex 1185)	150	lett.C
9p	143	lett.D
2103p	31	lett.E
2106p (ex 11)	28	lett.F
2105p (ex 11)	96	lett.G
Tot. mq	446,00	

Aree da trasferire ai Sigg. Fiorilli Angelo, Fiorilli Franco, Fiorilli Michele, D'Andrea Giovanna, Pacifico Maria Antonietta		
Particella	Mq	Grafico aree
2103p	188	lett.A
2105p (ex 11)	258	lett.B
Tot. mq	446,00	

Le suddette aree di complessivi mq. 446, trasferite da Roma Capitale ai sigg. Fiorilli Angelo, Fiorilli Franco, Fiorilli Michele, D'Andrea Giovanna, Pacifico Maria Antonietta, con le variazioni di cui al successivo punto 4., vengono destinate a "comparti e lotti residenziali di conservazione del tessuto edilizio" e pertanto non potranno produrre diritti edificatori;

- di autorizzare il recupero delle volumetrie, se legittime o condonate, di proprietà dei sigg. Fiorilli Angelo, Fiorilli Franco, Fiorilli Michele, D'Andrea Giovanna, Pacifico Maria Antonietta per complessivi mc. 297,73 attualmente presenti sulle aree che saranno cedute Roma Capitale, individuate nel Catasto Urbano, foglio 602 part. nn. 9p, 2103p e 2104p e che potranno essere ricollocate all'interno della limitrofa area distinta al catasto terreni, foglio 602, p.lla n. 9 con oneri e spese di demolizione e ricostruzione dei manufatti, nonché delle procedure di autorizzazioni edilizie, interamente a carico dei medesimi proprietari.

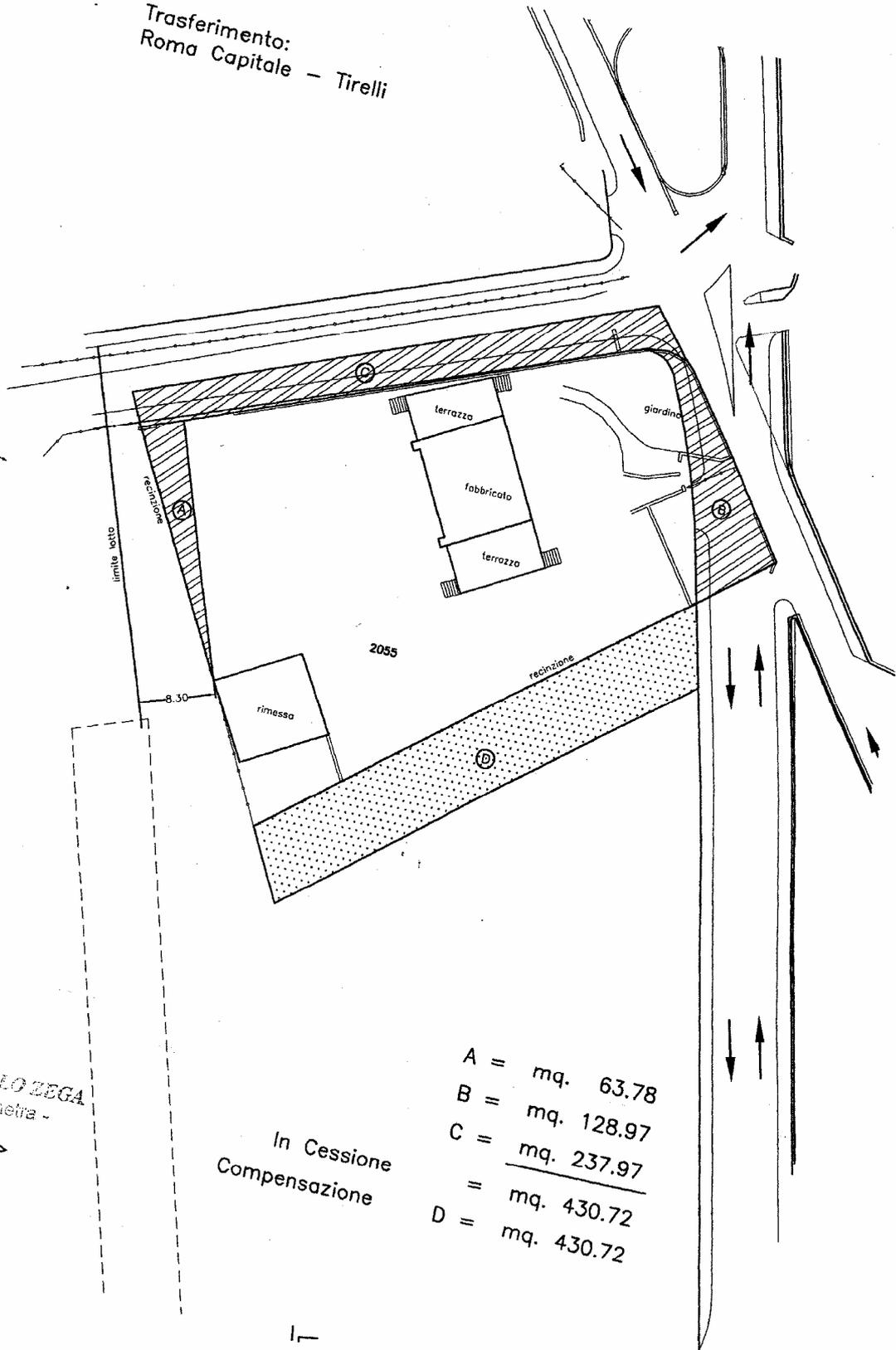
Tutti gli oneri accessori e fiscali e le spese di frazionamento restano a carico di ciascuno dei soggetti privati mentre le spese notarili relative al trasferimento delle proprietà ed alle relative trascrizioni saranno assunte in carico da Roma Capitale in relazione al preminente interesse pubblico della permuta da perfezionare.

Le somme necessarie per le spese notarili e di registrazione graveranno sul Centro di Costo 0ER rispettivamente sull'intervento U1.03.OSCO e U1.07.02.TA e saranno quantificate ed impegnate con successivo provvedimento;

- di approvare le variazioni per l'adeguamento funzionale del Progetto Unitario Area "F" (F1, F2, F3, F4) del Comprensorio Direzionale Pietralata, di cui alla deliberazione Giunta Comunale n. 57 del 15 febbraio 2006, riferibili alle tipologie previste all'art. 1 bis, comma 2, lettere a), i), o), della L.R.L. n. 36/1987, come definite nei seguenti elaborati che formano parte integrante del presente provvedimento:

Elab. n. 1V	Relazione e Norme Tecniche di Attuazione	
	sostituisce;	
Elab. n. 2V	Piano di intervento urbanistico Base	
	aereofotogrammetrica	Rapp. 1:1.000;
Elab. n. 3V	Prescrizioni e indicazioni planovolumetriche Base	
	aereofotogrammetrica	Rapp. 1:1.000;
Elab. n. 4V	Rete Viaria Base aereofotogrammetrica	Rapp. 1:1.000.

ALL. 1
Trasferimento:
Roma Capitale - Tirelli



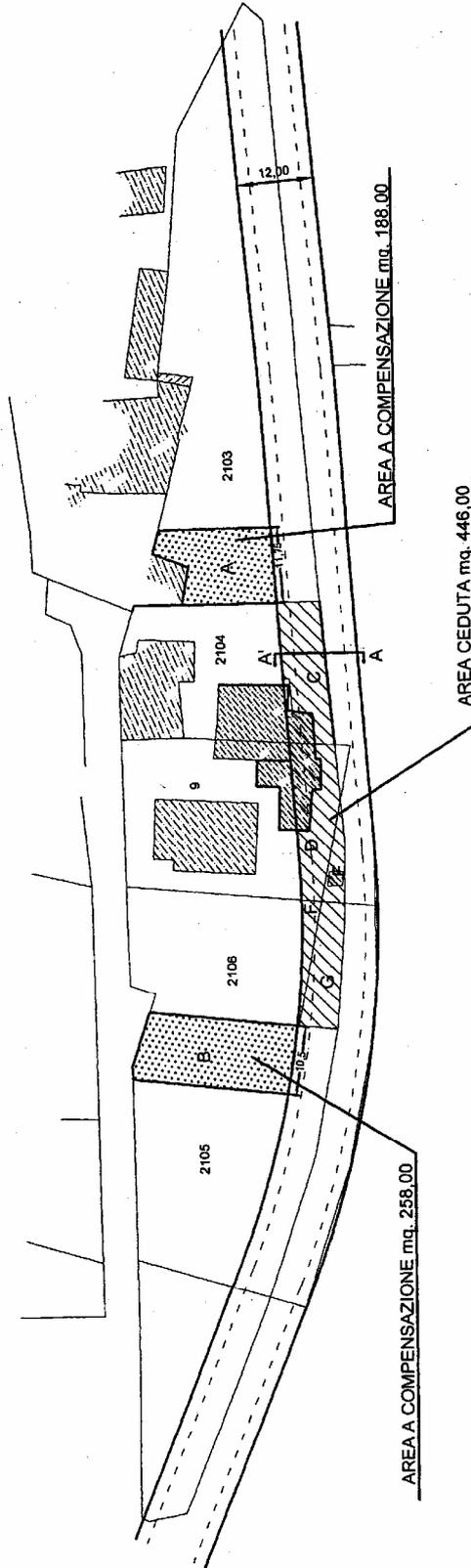
ARCANGELO ZEGA
- Geometra -

In Cessione
Compensazione

- A = mq. 63.78
- B = mq. 128.97
- C = mq. 237.97
- = mq. 430.72
- D = mq. 430.72

ALL. 2
Trasferimento:
Roma Capiatle - Fiorilli

PLANIMETRIA DELLE AREE



MARCELLO ZEGLA
Geometra