



BOZZA DI STAMPA

Protocollo RC n. 13433/12

Anno 2012
Ordine del giorno n. 32

69ª Proposta (Dec. G.C. del 6 agosto 2012 n. 51)

Adozione di variante al Piano Regolatore Generale con modifica all'art. 19, comma 1, della NTA. Riconoscimento di diritti edificatori in favore dei proprietari di terreni compresi nell'ex zona E1 di PRG previgente denominata "Casal Giudeo".

Premesso:

- 1) che l'ATER (Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale) con sede in Roma è proprietaria di un'area sita in Roma, località Casal Giudeo dell'estensione di mq. 724.820 contraddistinta catastalmente al foglio 1164 partt. nn. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 14, 18, 19, 20;
- 2) che la S.r.l. Domus Iulia con sede in Roma, è proprietaria di un'area sita in Roma, località Casal Giudeo dell'estensione di mq. 120.274 contraddistinta catastalmente al foglio 1163 partt. nn. 392, 393, 394, 395, 397, 398, 399, 400, 402, 404, 405, 407, 573;
- 3) che la S.r.l. Porta Medaglia 2008 con sede in Roma, è proprietaria di un'area sita in Roma, località Casal Giudeo dell'estensione di mq. 77.120 contraddistinta catastalmente al foglio 1166 partt. nn. 261, 428, 430;
- 4) che la S.r.l. Agricom con sede in Roma, è proprietaria di un'area sita in Roma, località Casal Giudeo dell'estensione di mq. 54.250 contraddistinta catastalmente al foglio 1166 partt. nn. 231, 232;
- 5) che la S.r.l. So.Co.M.A. con sede in Roma, è proprietaria di un'area sita in Roma, località Casal Giudeo dell'estensione di mq. 124.099 contraddistinta catastalmente al foglio 1166 partt. nn. 20, 606;
- 6) che la signora Amedea Di Girolamo è proprietaria di un'area sita in Roma località Casal Giudeo dell'estensione di mq. 297.514 contraddistinta catastalmente al foglio 1159 partt. nn. 20, 21, 22, al foglio 1163 part. n. 2, e al foglio 1164 part. n. 16;

Che l'estensione complessiva di tali aree ammonta dunque a circa 139,8 ettari;

Che il Piano Regolatore Generale del 1965 destinava il compendio in questione a zona E1 (espansione con piani comprensoriali unitari), consentendo l'espressione di 1.197.928 mc. di diritti edificatori;

Che la destinazione E1 veniva variata al momento dell'adozione (marzo 2003) dell'attuale PRG, che destina la totalità dell'area a Sistema ambientale e agricolo, Agro Romano, senza compensazione urbanistica delle cubature soppresse;

Che sia ATER che tutti gli altri proprietari hanno impugnato avanti al TAR Lazio le previsioni penalizzanti derivanti dalla approvazione del Piano Regolatore Generale, nella misura in cui negano loro la compensazione dei diritti soppressi, e che detti ricorsi sono tutt'ora pendenti;

Che con Decisione n. 119/2012 del 16 gennaio 2012, il Consiglio di Stato – Sez. IV ha riconosciuto il diritto alla "Compensazione Urbanistica" per tutte le aree che hanno

subito il sacrificio della capacità edificatoria a favore della medesima ragione di tutela paesaggistica ed ambientale;

Che nella motivazione della propria decisione il Consiglio di Stato, sulla base di una ricostruzione sostanzialmente unitaria degli atti di pianificazione urbanistica culminati con l'approvazione del nuovo PRG (e segnatamente della variante denominata "Piano delle Certezze" e lo stesso PRG), ha affermato l'irragionevolezza della differenziazione, ai fini del riconoscimento della compensazione, tra i suoli penalizzati dalla Variante delle Certezze e suoli penalizzati dal nuovo PRG;

Che inoltre lo stesso Consiglio di Stato, preso atto che il Comune di Roma ha inteso introdurre con propria scelta di insindacabile discrezionalità urbanistica l'istituto della compensazione, ha espressamente sancito il principio della necessaria applicazione dell'istituto compensativo per tutte le aree che hanno subito la medesima privazione della capacità edificatoria "indipendentemente dal momento e dall'atto con cui questa è stata realizzata";

Che tali principi sono stati successivamente confermati e ribaditi dallo stesso Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 2360 del 20 aprile 2012;

Che le fattispecie decise dal Consiglio di Stato sono del tutto analoghe a quelle oggetto della presente deliberazione e pertanto i principi affermati devono trovare anche ad esse fattispecie giusta applicazione;

Che a maggior ragione l'esigenza di pari trattamento deve essere osservata ove si consideri che l'Amministrazione Capitolina ha già riconosciuto ad altri proprietari di terreni, inseriti nel medesimo comprensorio El Castel Giudeo, la compensazione dei relativi diritti edificabili (deliberazione di Giunta Comunale n. 125/2001, con cui era riconosciuta la compensazione urbanistica in favore della Società Nuova Florim S.r.l., e successivo recepimento nel PRG vigente della nuova destinazione all'art. 19 delle NTA);

Che l'esigenza di ripristinare l'equità di condizione era stata tenuta presente dal Consiglio Comunale, che con Mozione n. 10/2008, approvata alla unanimità, ritenendo questa disparità essere frutto di mero errore tecnico, impegnava il Sindaco e la Giunta ad esaminare l'istanza presentata dalla Domus Iulia S.r.l. (volta al riconoscimento della compensazione urbanistica), e ad adottare un apposito successivo provvedimento volto a ristabilire uguale trattamento all'interno del medesimo comprensorio E1;

Che l'ATER con nota 6 giugno 2012 prot. n. 12117, e le Società Domus Iulia, Porta Medaglia 2008, Agricom, So.Co.M.A., nonché la signora Amedea Di Girolamo con nota data 5 giugno 2012 prot. n. 12039 hanno inoltrato a Roma Capitale, un invito ad ottenere l'estensione anche a loro degli effetti della decisione del Consiglio di Stato, e quindi a vedersi attribuito il diritto alla compensazione per una volumetria complessiva (secondo la relazione tecnica allegata all'istanza) pari a mc. 1.197.928 equivalenti a mq. 374.352,5 di S.U.L. secondo le grandezze urbanistiche del PRG vigente;

Che è giusto ed opportuno, anche al fine di evitare un esito del contenzioso pendente che si annuncia con ogni probabilità sfavorevole per Roma Capitale atteso lo stato attuale della giurisprudenza amministrativa in materia di compensazione, dare attuazione anche in questo caso ai principi generali affermati dal Consiglio di Stato, con conseguente rinuncia da parte dei ricorrenti ai gravami attualmente pendenti;

Che, in aggiunta alle considerazioni di legittimità generale, deve trovare corretto apprezzamento in particolare l'interesse pubblico connesso al riconoscimento dei diritti edificatori soppressi in danno di ATER, atteso che – in coerenza con la missione istituzionale dell'Azienda – tali diritti saranno attuati con la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, contribuendo così in modo significativo a dare risposta all'emergenza abitativa, che è obiettivo primario sia dell'Amministrazione Capitolina che della Regione Lazio;

Che pertanto gli obiettivi e le finalità enunciati in precedenza sono perseguibili con il riconoscimento ai richiedenti di una volumetria pari a quella soppressa dall'attuale PRG vigente;

Che secondo quanto rappresentato nella relazione tecnica dell'ufficio – U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana di Roma Capitale, parte integrante del presente provvedimento, la consistenza edilizia da compensare ammonta complessivamente tra i richiedenti, a mc. 1.197.928 corrispondenti a mq. 374.352,5 di S.U.L.;

Che le aree per consentire la localizzazione dei diritti edificatori e la connessa consistenza degli stessi sulla base del principio della equivalenza economica saranno individuate e determinate con successivi provvedimenti, in forza dei criteri già adottati in via generale dall'Amministrazione in tema di compensazione urbanistica;

Considerato altresì che in data 3 agosto 2012 il Dirigente della – U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: C. Caprioli”;

Preso atto che, in data 3 agosto 2012 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi dell'art. 29, c. 1, lett. h) e i), del Regolamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte di natura economica-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore

F.to: E. Stravato;

Visti:

l'art. 34 del T.U.E.L.;

l'art. 24 dello Statuto del Comune;

deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008;

deliberazione Consiglio Comunale n. 17 del 18 febbraio 2010;

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

di introdurre variante al Piano Regolatore Generale vigente modificando l'art. 19 delle NTA con l'aggiunta, al comma 1 dopo la parola “125/2001” le seguenti parole “e alla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.”, con l'indicazione di seguito del numero della presente deliberazione e con l'ulteriore sostituzione delle parole “con S.U.L. da compensare stabilita nella stessa deliberazione” con le parole “con S.U.L. da compensare stabilita nelle stesse deliberazioni”;

di riconoscere all'ATER, Domus Iulia S.r.l., Porta Medaglia 2008 S.r.l., Agricom S.r.l., So.Co.M.A. S.r.l. e Amedea Di Girolamo, per quanto espresso in premessa, i diritti edificatori soppressi dal PRG vigente, (secondo quanto rappresentato nella relazione tecnica dell'ufficio – U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana di Roma Capitale, parte integrante del presente provvedimento) pari a complessivi mc. 1.197.928 corrispondenti a mq. 374.352,5 di S.U.L. Come di seguito singolarmente

imputati:

- ad ATER mc. 678.717 corrispondenti a mq. 212.099 di S.U.L.;
- alla signora Di Girolamo Amedea mc. 285.613 corrispondenti a mq. 89.254 di S.U.L.;
- alla S.r.l. Domus Iulia mc. 72.381 corrispondenti a mq. 22.619 di S.U.L.;
- alla S.r.l. So.Co.M.A. mc. 52.756 corrispondenti a mq. 16.486 di S.U.L.;
- alla s.r.l. Agricom mc. 52.080 corrispondenti a mq. 16.275 di S.U.L.;
- alla S.r.l. Porta Medaglia 2008 mc. 56.381 corrispondenti a mq. 17.619 di S.U.L.;

di riservare a successivi provvedimenti, anche in variante al PRG, l'individuazione delle aree destinate alla localizzazione dei diritti edificatori così riconosciuti e di successiva determinazione della loro consistenza sulla base del principio della equivalenza economica, in forza dei criteri già adottati in via generale dall'Amministrazione Capitolina in tema di compensazione urbanistica, con contestuale cessione a Roma Capitale delle aree oggetto di compensazione.

	<p>ROMA CAPITALE DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE ED ATTUAZIONE URBANISTICA U.O. PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA</p>
---	---

Ex E1 CASAL GIUDEO

RELAZIONE TECNICA

RELAZIONE TECNICA

La presente relazione tecnica si rende necessaria per l'esatta quantificazione dei diritti edificatori in compensazione spettanti alle società ATER, Domus Iulia s.r.l., Porta Medaglia 2008 s.r.l., Agricom s.r.l., So.Co.M.A. s.r.l. e Amedea Di Girolamo.

Il compendio immobiliare di riferimento è situato a sud in posizione esterna al G.R.A. e ad est della via Laurentina (km 14,50), in località Casal Giudeo.

La volumetria soppressa dall'attuale PRG è pari alla stessa capacità edificatoria del fondo così come definita dal PRG previgente.

La destinazione urbanistica esprime cubatura nel PRG previgente era: " zona E1 – espansione con piani comprensoriali " con densità territoriale pari a 100 abitanti per ettaro.

Per l'esatta quantificazione dei diritti edificatori soppressi, ai sensi dell'art. 2 delle NTA di PRG previgente, oltre a quanto spettante per la quota residenziale (80 mc. per abitante), è necessario quantificare anche la cubatura spettante per la quota non residenziale (15% di quella residenziale pari a 12 mc. per abitante) e quella per la quota commerciale (5% di quella residenziale pari a 4 mc. per abitante) per un totale complessivo di **96 mc. per abitante**.

Per quanto riguarda il calcolo degli abitanti, la superficie a cui applicare la densità abitativa di 100 ab/HA, è data dalla totalità della proprietà inserita nella ex zona E1.

tabella riepilogativa dei diritti edificatori dei richiedenti						
proprietà	foglio	particella	superficie catastale MQ	sup. interna alla ex zona E1 di PRG MQ	ind. di edif. MC/MQ 0,96 MC da compensare	SUL corrisp. MQ
A.T.E.R.	1164	1	117.480	111.764	107.293	33.529
	1164	3	176.400	164.789	158.197	49.437
	1164	4	9.490	9.490	9.110	2.847
	1164	5	7.700	7.700	7.392	2.310
	1164	6	53.730	53.730	51.581	16.119
	1164	7	4.260	4.260	4.090	1.278
	1164	14	2.930	2.930	2.813	879
	1164	18	313.950	313.950	301.392	94.185
	1164	19	12.930	12.930	12.413	3.879
	1164	20	25.950	25.454	24.436	7.636
TOTALE			724.820	706.997	678.717	212.099
DI GIROLAMO AMEDEA nata a Roma il 30/04/1924	1159	20	41.590	41.590	39.926	12.477
	1159	21	50.180	50.180	48.173	15.054
	1159	22	109.994	109.994	105.594	32.998
	1163	2	93.840	93.840	90.086	28.152
	1164	16	1.910	1.910	1.834	573
TOTALE			297.514	297.514	285.613	89.254

proprietà	foglio	particella	superficie catastale MQ	sup. interna alla ex zona E1 di PRG MQ	ind. di edif. MC/MQ 0,96 MC da compensare	SUL corrisp. MQ
DOMUS IULIA S.R.L. CON SEDE IN RIOMA	1163	392	2.456	123	118	37
	1163	393	803	682	655	205
	1163	394	7.714	7.641	7.335	2.292
	1163	395	626	235	226	71
	1163	397	43.716	43.716	41.967	13.115
	1163	398	8.067	3.382	3.247	1.015
	1163	399	96	96	92	29
	1163	400	31	31	30	9
	1163	402	10.070	2.364	2.269	709
	1163	404	101	101	97	30
	1163	405	94	94	90	28
	1163	407	13.408	13.408	12.872	4.022
	1163	573	33.092	3.524	3.383	1.057
TOTALE			120.274	75.397	72.381	22.619
SO.CO.MA SRL CON SEDE IN ROMA	1166	20	4.360	4.360	4.186	1.308
	1166	606	119.739	50.594	48.570	15.178
TOTALE			124.099	54.954	52.756	16.486
AGRI.COM. AGRICOLA COMMERCIALE SRL CON SEDE IN ROMA	1166	231	8.340	8.340	8.006	2.502
	1166	232	45.910	45.910	44.074	13.773
TOTALE			54.250	54.250	52.080	16.275
PORTA MEDAGLIA 2008 S.R.L. CON SEDE IN ROMA	1166	261	19.390	1.000	960	300
	1166	428	47.622	47.622	45.717	14.287
	1166	430	10.108	10.108	9.704	3.032
TOTALE			77.120	58.730	56.381	17.619
TOT. GENERAL			1.398.077	1.247.842	1.197.928	374.353

Calcolo dei diritti edificatori da compensare

Superficie esprime diritti edificatori= mq. 1.247.842 = ha 124,7842

Densità abitativa = 100 abitanti per ettaro

Numero abitanti = 100 x 124,7842 = 12.478,42

mc per abitante = 96

Diritti edificatori mc = 12.478,42 x 96 = 1.197.928,32 (pari a c.t. 1.197.928 mc)

Corrispondenza tra volumetria e SUL = 1.197.928,32/ 3.20 = 374.352,6 mq (pari a c.t. 374.353 mq).

Alla luce di quanto sopra espresso, la consistenza edilizia da compensare ammonta a **mc 1.197.928**

ovvero secondo i parametri dell'attuale PRG vigente **mq. 374.353** di SUL.