

ROMA



Protocollo RC n. 12851/2020

Anno 2021
Ordine del giorno n. 24

79^a Proposta (D.G.C. n. 48 del 14 maggio 2021)

Adozione della variante urbanistica al PRG vigente, ai sensi della Legge Urbanistica n. 1150/1942, relativamente all'"Ambito a Pianificazione Particolareggiata e Definita" A.P.P.D. disciplinato dall'art. 62 delle NTA del PRG vigente riguardante il Piano di Zona B57 - Acilia Madonnetta.

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica
Direzione Rigenerazione Urbana

ROMA CAPITALE Segretariato Generale
27 APR. 2021
N. RG/.....12851.....

ROMA CAPITALE ²⁴
19 APR. 2021
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Prot. n. QI 36435

Proposta di Deliberazione che si sottopone all'approvazione dell'Assemblea Capitolina

Oggetto: Adozione della variante urbanistica al PRG vigente, ai sensi della Legge Urbanistica n. 1150/1942, relativamente all' "Ambito a Pianificazione Particolareggiata e Definita" A.P.P.D. disciplinato dall'art. 62 delle NTA del PRG vigente riguardante il Piano di Zona B57 - Acilia Madonnetta.

ROMA CAPITALE Ragioneria Generale Ufficio Protocollo Via del Tempio di Giove 21
27 APR. 2021
RE/.....41549.....

L'Assessore all'Urbanistica
Luca Montuori

ROMA CAPITALE Ragioneria Generale Ufficio Protocollo Via del Tempio di Giove 21
10 MAG. 2021
RE/.....45853.....

Visto reso ai sensi dell'art. 30, comma 1, lett. i) e j)
del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi

Il Direttore del Dipartimento
Programmazione e Attuazione Urbanistica
Cinzia Esposito

ROMA CAPITALE Ragioneria Generale Ufficio Protocollo Via del Tempio di Giove 21
11 MAG. 2021
RE/.....46545.....

Parere Ufficio proponente	Parere della Ragioneria Generale	Attestazione avvenuta assistenza giuridico amministrativa ai sensi dell'art. 97, comma 2, del D. Lgs. del 18/8/2000 n. 267
Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. del 18/8/2000 n. 267 si esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto.	Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, D. Lgs. del 18/8/2000 n. 267 si esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto.	Il Direttore della Direzione Supporto giuridico-amministrativo agli Organi e all'Amministrazione F.to _____
Il Direttore della Direzione Rigenerazione Urbana Silvia Caputo 	Il Ragioniere Generale Anna Guiducci 	Il Vice Segretario Generale F.to
Il Dirigente della U.O. Edilizia Sociale Oscar Piricò 		Il Segretario Generale Dott. Pietro Paolo Mileti F.to _____

**PROPOSTA DELLA GIUNTA
ALL'ASSEMBLEA CAPITOLINA
DECISIONE**

n° 48 del 14/5/2021

Premesso che:

l'Amministrazione Capitolina, a seguito della carenza di risorse finanziarie da destinare al pagamento delle indennità d'esproprio per l'acquisizione delle aree ricomprese nella manovra di completamento del II PEEP, individuate in origine con D.C.C. 65/2006, ha attivato una "manovra di densificazione", consistente nell'aumento delle previsioni edificatorie di tali Piano di zona, al fine di localizzare i diritti edificatori a favore dei proprietari aderenti alla c.d. cessione volontaria-compensativa/permutativa, nonché di consentire la più ampia localizzazione degli interventi edilizi fruanti di finanziamenti regionali;

conseguentemente, con Deliberazioni di Consiglio comunale nn. 1, 2 e 3 del 14.01.2010, sono state adottate, ai sensi del combinato disposto dell'art. 17 della L.R.L. n. 21 del 2009 e dell'art. 1 della L.R.L. n. 36/1987, le varianti di PRG di n. 29 Piani di zona, rispetto ai n. 32 Piani di Zona originariamente costituenti la manovra di completamento del II PEEP, concernenti, in sostanza, l'aumento della densità territoriale di tali piani;

successivamente, con le Deliberazioni di Consiglio comunale nn. 13 e 14, sono state definitivamente approvate le varianti di n. 22 Piani di zona, mentre le varianti di PRG di ulteriori n. 5 Piani di zona sono stati approvate con distinte delibere di Giunta regionale (DGRL n. 13/2013; n. 25/2012; n. 27/2012; n. 244/2012; n. 459/2015), poiché a seguito delle osservazioni regionali l'approvazione definitiva si è conclusa con la procedura di cui all'art. 4 della L.R.L. n. 36/1987 in luogo di quella originariamente prevista in fase di adozione, rimanendo escluse dalle suddette approvazioni le varianti dei Piani di zona C30 Tenuta vallerano e D10 Monte Michelangelo 2, per ragioni rispettivamente di carattere paesaggistico ed ambientale;

poi, con Sentenza n. 7700/2016, depositata il 5.07.2016, il TAR del Lazio ha annullato *le Delibere del Consiglio Comunale n. 14 del 21.02.2011 e n. 2 del 14.01.2010, "in parte qua relativamente al Piano di Zona D11 Grotte Celoni"* relative alla variante di densificazione di tale Piano di Zona, *ritenendo viziata la variante di densificazione e, quindi, le deliberazioni impugnate di Consiglio Comunale n. 2/2010 e di Assemblea Capitolina n. 14/2011, non avendo riscontrato, in detti provvedimenti, "la presenza di validi elementi che possa indurre - in qualche modo - ad affermare che l'Amministrazione Comunale abbia proceduto all'approvazione della variante in contestazione effettuando previamente le dovute indagini circa le esigenze abitative dell'area" ed ancora "non risulta in alcun modo che l'Amministrazione abbia espletato indagini circa l'incremento demografico della popolazione, idonee a supportare l'aumento di volumetria residenziale, contemplato nella variante";*

con Deliberazione di Giunta Capitolina n. 86 del 19 maggio 2020, l'Amministrazione Capitolina ha approvato i criteri e le linee guida per l'avvio del Programma Strategico per il superamento della condizione di disagio ed emergenza abitativa nel territorio di Roma Capitale, formulando gli indirizzi generali volti a modificare la strategia sin ora perseguita, tra i quali:

- Contenere il consumo di suolo attraverso l'eliminazione di quei piani non attuati e ormai non più attuabili poiché palesemente antieconomici in ragione delle analisi demografiche ed economiche condotte ed esposte nel dettaglio nella Relazione parte integrante della suddetta deliberazione - che dimostrano come i piani della Manovra di completamento e densificazione sono oggi non più oggettivamente coerenti, oltre che con il principio di buon andamento dell'Amministrazione, anche sotto il profilo patrimoniale erariale considerando il pacifico sviamento delle ragioni e finalità ispiratrici della Legge 167/1962 e della Legge 865/1971, oltre che sotto il profilo del contenimento del prezzo dell'alloggio in edilizia sociale rispetto all'edilizia libera in microzone analoghe ed infine con la finalità di consolidare previsioni insediative economicamente sostenibili, di facile accessibilità e adeguatamente infrastrutturate;
- definire le procedure, di concerto con ciascun Ente erogatore di finanziamenti pubblici, per la creazione di un registro dei soggetti che, per buone pratiche o assenza di procedure fallimentari in corso e/o eseguite, abbiano titolo concreto alla assegnazione/ conferma di comparti edificatori - anche diversamente localizzati rispetto ad originarie previsioni -, coinvolgendo risorse finanziarie e ampliando le capacità di completamento dei piani;
- privilegiare il completamento dei Piani già in attuazione, nell'ottica di una ottimizzazione dell'uso del territorio - in antitesi ad una ulteriore espansione edilizia mediante consumo di suolo - mediante utilizzazione di lotti o comparti rimasti inutilizzati con naturale riqualificazione dei quartieri di edilizia residenziale per chiusura della fase attuativa di ciascun piano sia sotto il profilo della realizzazione dei fabbricati privati che delle opere pubbliche di urbanizzazione

6/05/2021 

in particolare, tale deliberazione ha conferito mandato ai competenti Uffici di Roma Capitale e primariamente al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, di procedere alle attività tecnico amministrative per la predisposizione degli atti da sottoporre all'approvazione dell'Organo competente in relazione alla:

- revisione complessiva della manovra di completamento e densificazione di cui alle Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 13, 14 e 15 /2011 in un'ottica di contenimento del consumo di suolo e di rispetto delle finalità dell'istituto dell'edilizia economica e popolare;
- ripianificazione delle aree oggetto della manovra di completamento e densificazione del secondo PEEP anche in base alla contiguità con tessuti insediativi esistenti che siano anch'essi, magari, da riqualificare/rigenerare;
- riassegnazione dei comparti fondiari inattuati nei Piani di Zona del II PEEP;
- rilocalizzazione in comparti fondiari non assegnati nei Piani di Zona del II PEEP, di quelle volumetrie già in precedenza a qualsiasi titolo riconosciute ed eventualmente già convenzionate nei PdZ oggetto della manovra di completamento e densificazione; in tale ambito verranno anche localizzati i diritti edificatori dei soggetti confermati quali destinatari del finanziamento regionale ex Bando GR Lazio n. 355/2004 al completamento del monitoraggio
- valutazione per il cambio di destinazione d'uso dei comparti ancora non assegnati da non residenziale a residenziale a credito ordinario, in considerazione della loro scarsa appetibilità di insediamento, ai sensi del Capo III della L. 21/2009 e ssmm.ii;
- valutazione per l'eventuale utilizzo delle aree extra standard presenti nei PdZ del II PEEP;

i principi e le argomentazioni assunti dalla citata deliberazione derivano da un'analisi approfondita compiuta sul complesso delle azioni pianificatorie assunte nel tempo e degli esiti conseguenti, che è contenuta nella relazione allegata come parte integrante della stessa (che si intende integralmente richiamata, "per relationem", nel presente atto), dove vengono trattati puntualmente diversi aspetti (giuridico-amministrativi, urbanistici ed economici) della manovra di completamento del II PEEP, ivi compresi gli atti relativi alla sua attuazione;

Ripercorrendo sinteticamente l'analisi che ha condotto alla deliberazione Giunta di indirizzo, emerge che la necessità di rivedere sostanzialmente la manovra dei Piani di zona oggetto di densificazione e procedere a un'attività di ripianificazione si impone, oltre che per considerazioni di carattere generali di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di interventi prioritari sulla razionalizzazione del patrimonio esistente, sostanzialmente determinata da due fattori concorrenti:

- da una parte la sensibile contrazione dei valori immobiliari rispetto al 2007/2010, che per le zone interessate dai Piani di Zona della manovra di completamento del II PEEP hanno subito una riduzione media del 27%, con una punta del 50% nelle zone più marginali, dall'altra parte costi di acquisizione delle aree molto alti (dal 2007 legati al valore di mercato), poiché riferiti ad un periodo pre-crisi, che incidono al rialzo sui prezzi massimi di cessione, determinando prezzi per l'edilizia convenzionata tendenzialmente superiori ai prezzi di mercato rilevati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per l'edilizia a tipologia economica ma a libero mercato;
- la valutazione del fabbisogno abitativo, calcolato in funzione della stima dell'incremento demografico della popolazione per lo stesso periodo e sulle condizioni socio economiche dei richiedenti, all'interno delle politiche di Welfare (sistema di Stato Sociale) evidenzia che la popolazione residente di Roma Capitale al 31.12.2018 conta n. 2.860.009 abitanti, oltre 53 mila in meno rispetto ai sei anni precedenti, confermando la fase regressiva iniziata già nel 2012 mentre è fortemente cresciuto (+ 198%) il fabbisogno riferito al segmento più grave del disagio abitato che trova risposta prevalentemente nell'edilizia sovvenzionata e non nell'edilizia convenzionata economica e popolare;

giòva altresì sottolineare come la crisi recessiva abbia di fatto provocato la scomparsa di alcuni delle strutture (imprese e cooperative) vincitrici ed assegnatarie del contributo pubblico ad esito del Bando di concorso, approvato dalla Regione Lazio con D.G.R.L. n. 355 del 30 aprile 2004, per l'assegnazione di mutui agevolati per la costruzione di alloggi a favore delle imprese di costruzione e delle cooperative edilizie, come risulta dal monitoraggio (tuttora in corso) che la Regione Lazio, ente erogatore del finanziamento, ha azionato al fine di accertare la effettiva esistenza e vigenza delle strutture e la sussistenza - in relazione al mutato quadro - dell'interesse di ciascuno di detti soggetti al proseguimento delle attività edilizie realizzative a ciò finalizzate;

6/05/2021 

Premesso, inoltre, che:

l'ambito territoriale su cui insiste il P.d.Z. B57 Acilia Madonnetta è situato nel settore sud ovest della città di Roma, nel territorio del X Municipio, ed interessa una superficie complessiva di ha 2,36 dove si prevedeva l'insediamento, a seguito della variante di "densificazione" di cui alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 14/2011, di 336 abitanti, con una densità territoriale di 142 ab/ha corrispondente ad una densità territoriale pari a 1,20 mc/mq;

l'area di cui trattasi è sita in una zona di frangia del contesto periurbano di Madonnetta, nucleo sorto spontaneamente nel corso degli anni '60-'70 a progressiva erosione del territorio agricolo che ancora cinge, seppur per frammenti, il territorio del settore urbano di riferimento;

il contesto in cui l'area si colloca è caratterizzato dal margine sfrangiato di un tessuto edilizio residenziale di carattere estensivo "spontaneo" destinata dal vigente PRG ad "Ambito a Pianificazione e Particolareggiata e Definita" e riferita alla proposta privata n. 8 del Programma di Recupero Urbano "Acilia-Dragona" (densità territoriale prevista dagli strumenti pianificatori pari a 0,35 mc/mq), regolare nei "lotti" insediativi e disomogeneo per quanto riguarda le realizzazioni edilizie e le urbanizzazioni, che si è formato tramite progressive addizioni sino al bordo del Canale Palocco, e presenta ancora porzioni di territorio effettivamente agricolo (vedi aree ad ovest, evidentemente agricole ancorché da sottoporre a pianificazione esecutiva nell'ambito della Centralità Acilia Madonnetta – art. 65 NTA del PRG, e a sud ovest);

l'area è catastalmente individuata come segue:

- foglio 1.074 particelle nn. 60, 148, 361, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806 per complessivi 22.500 mq di proprietà: del Sig. Sergio Cucci (proprietà indivisa per 1/2), di GSC Gestione Sviluppo Commerciale srl (proprietà indivisa per 1/4) e di Temacom srl (proprietà indivisa per 1/4);
- foglio 1114 particella n. 7705 per 90 mq di proprietà di Roma Capitale (decreto di esproprio n. 5 del 16.04.2012) oltre che aree attrezzate e già utilizzate per viabilità per cuna dimensione di circa 1.010 mq;

il P.d.Z. si prefiggeva di mettere in collegamento attraverso un asse trasversale, via dei Pescatori alla retrostante via Salpione, quest'ultima viabilità di lottizzazione "spontanea" ed era condizionato dalla presenza, verso il Canale di Palocco che delimita il confine ovest dell'area, di una fascia di rispetto di 50 metri, come da modifica al PTP allora vigente (approvata con Delibera di Consiglio regionale n. 41 del 20.07.2007) che il P.d.Z. necessariamente adibiva a verde attrezzato, concentrando l'edificato sui restanti 2/3 del lotto disponibile, con un assetto insediativo estraneo rispetto al contesto di cui trattasi;

in considerazione delle caratteristiche e della localizzazione dell'area, ai fini della determinazione degli indirizzi per la sua ripianificazione è opportuno riferirsi, oltreché alla DGC n. 86/2020 innanzi citata, alle Strategie per la Resilienza di cui la Città di Roma si è dotata nel 2018, approvate con deliberazione di Giunta capitolina n. 116 del 26.06.2018, individuando soluzioni integrate per affrontare le sfide attuali e future: tra i Goal individuati dalla strategia di Roma Resiliente, uno è specificatamente dedicato a "favorire la vocazione agricola della città" e la declinazione operativa del goal individua criteri di promozione della "multifunzionalità" dell'agricoltura che l'Amministrazione capitolina sta perseguendo (agricoltura urbana – riforestazione – promozione di produzioni a filiera corta) con particolare riferimento alle aree periurbane, poiché rappresentano un uso compatibile e paesaggisticamente coerente per la transizione virtuosa fra città e campagna;

inoltre, con Mozione n. 93 del 26.09.2019 l'Assemblea Capitolina, considerato, tra l'altro, il ruolo centrale che svolgono le aree verdi in termini di mitigazione dei cambiamenti climatici ed in quanto il polmone verde della città di Roma, uno dei più estesi d'Europa, vista anche l'ampia partecipazione di Roma Capitale ai Piani/Accordi che coinvolgono Organismi e Network internazionali orientati alla tutela dell'ambiente ed alla valorizzazione delle componenti resilienti del sistema urbano, impegna la Sindaca e la Giunta a considerare la lotta al cambiamento climatico e la transizione ad un'economia sostenibile come priorità assoluta nei prossimi dieci anni ed ad affrontare il problema del consumo di suolo favorendo processi di rigenerazione urbana, anche attraverso il recupero per fini sociali e culturali del patrimonio abbandonato;

in tale Atto Assembleare il tema del contenimento del consumo di suolo, nel suo legame funzionale e strutturale con la rigenerazione urbana intesa come pluralità di azioni integrate per il recupero socio-economico-urbanistico del patrimonio edilizio esistente, intercetta e lega indissolubilmente insieme

6/05/2021 K 

una pluralità di campi di discipline, dall'urbanistica all'ambiente, dall'agricoltura alla tutela del patrimonio culturale e del paesaggio;

tale impostazione poggia, tra l'altro, su un profondo ripensamento del ruolo dell'agricoltura, testimoniato a livello nazionale anche dalle numerose proposte legislative in materia di riduzione del consumo di suolo e di politiche agricole multifunzionali, non considerata più solo in termini produttivistici ed economici, ma quale elemento coesistente alla sostenibilità (territoriale, paesaggistica e anche sociale) dello sviluppo; il suolo, in questa mutata ottica, non è più solo oggetto di sfruttamento, ma anche elemento di identità culturale e risorsa ambientale.

conseguentemente, sulla base dei rinnovati indirizzi richiamati nella DGC n. 86/2020, con il presente provvedimento si intende procedere alla ri-pianificazione dell'ambito territoriale interessato dal P.d.Z. B57 - Acilia Madonnetta, attualmente disciplinato dall'art. 62 "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" del vigente PRG;

la scelta pianificatoria è orientata ad annettere l'area di cui trattasi nell'Agro romano, di cui agli artt. 74 e sgg. Delle NTA del PRG vigente, trattandosi di ampio lotto ancora non urbanizzato in ambito periurbano da destinarsi al consolidamento delle attività agricole contermini o di nuovo insediamento, che presenta, in un territorio ampiamente compromesso da insediamenti residenziali "spontanei" come quello in esame, valori ambientali significativi per il mantenimento dei cicli ecologici e per la tutela del suolo, per la tutela del paesaggio agrario ancorché da recuperare anche tramite interventi finalizzati alla valorizzazione di funzioni complementari compatibili con l'agricoltura, quali ad es. attività ricreative, sociali, educative, terapeutiche, e per un giusto proporzionamento tra le aree edificate e non edificate al fine di garantire condizioni equilibrate di naturalità, salubrità e produttività del territorio;

tale destinazione è in linea con gli indirizzi di tutela del paesaggio urbano e di contenimento del consumo di suolo che l'amministrazione capitolina sta perseguendo, in cui una parte rilevante riveste la valorizzazione agricola multifunzionale (agricoltura urbana – riforestazione – promozione di produzioni a filiera corta) delle aree periurbane poiché rappresentano un uso compatibile e paesaggisticamente coerente con la transizione graduale fra città e campagna;

pertanto per quanto riguarda l'area più propriamente interessata dal P.d.Z. B57 - Acilia Madonnetta, per una dimensione di circa 21.800 mq, si propone come destinazione di variante la destinazione ad Aree agricole di cui agli artt. 74 e 81 delle NTA del PRG vigente;

diversamente, per quanto riguarda la porzione interessata dalla viabilità di accesso, per una dimensione di circa 1.100 mq, in considerazione della non realizzabilità del Piano di Zona, si prevede di riproporre le destinazioni urbanistiche già indicate in fase di adozione del nuovo Piano Regolatore Generale, confermando la porzione maggioritaria, per una superficie di circa 1.010 mq, a *Infrastrutture per la mobilità* – Strade, componente del Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Infrastrutture per la mobilità e la parte minoritaria, corrispondente ad una superficie di circa 90 mq e già espropriata dall'Amministrazione capitolina, a Verde e servizi pubblici di livello locale di cui all'art. 85 delle NTA di PRG vigente;

contestualmente si ritiene di modificare la "Rete Ecologica", per la sola parte destinata a verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, per la quale si prevede il ripristino della Componente C in continuità con l'area contigua;

la variante di che trattasi determina la modifica dell'elaborato prescrittivo Sistemi e Regole scala 1:10.000, foglio 3.24, mentre l'elaborato prescrittivo Rete Ecologica scala 1:10.000, foglio 4.24, non subisce alcuna modifica, il tutto come meglio rappresentato negli elaborati di seguito elencati ed allegati al presente atto quale parte integrante del presente provvedimento;

la variante si compone dei seguenti elaborati:

- Elaborato 1 Relazione tecnica;
- Elaborato 2 Stralcio del PRG vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 elaborato prescrittivo 3. Sistemi e Regole 1:10.000;
- Elaborato 3 Variante al PRG vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 elaborato prescrittivo 3. Sistemi e Regole 1:10.000 redatto su cartografia C.T.R.N. con la nuova destinazione urbanistica;

6/05/2021 

- Elaborato 4 Stralcio del PRG vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 elaborato prescrittivo 4. Rete ecologica 1:10.000;
- Elaborato 5 Variante al PRG vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 elaborato prescrittivo 4. Rete ecologica 1:10.000 redatto su cartografia C.T.R.N. con l'individuazione della nuova componente;

in merito al procedimento di VAS, la presente variante, interessando l'uso di piccole aree a livello locale, sarà sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del Dlg n. 152/2006 secondo le modalità e i tempi stabiliti dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia;

in tema di usi civici, le aree interessate dalla suddetta variante non sono gravate da uso civico, come da precedente Attestazione comunale certificante l'inesistenza di tali gravami a firma del Direttore del Dipartimento IX, allegata alla delibera del Consiglio comunale n. 149 del 25/26.07.2007;

inoltre con nota prot. QI/89102 del 6.05.2021 è stato richiesto alla Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente - Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico di avviare le procedure finalizzate all'espressione del parere di cui all'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R.L. n. 2649/1999;

la presente Variante puntuale al Piano Regolatore Generale, non rientra tra gli atti obbligatoriamente sottoposti alla procedura partecipativa ai sensi dell'art. 3 comma 1 del vigente Regolamento di Roma Capitale sulla trasformazione urbana, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57/2006;

Premesso infine che:

relativamente agli affidamenti intercorsi, l'Amministrazione Capitolina, nelle more dell'approvazione delle varianti urbanistiche di densificazione, aveva avviato un procedimento finalizzato alla localizzazione (da intendersi giuridicamente diversa dall'assegnazione delle volumetrie ex art. 35 della Legge n. 865/1971) delle volumetrie riguardanti i finanziamenti pubblici di cui alla D.G.R.L. n. 355/2004 e delle volumetrie dei proprietari che avevano aderito alla proposta di cessione compensativa in luogo dell'indennità di esproprio;

quindi, con Deliberazione di Giunta Capitolina n. 347 del 14.10.2011, l'Amministrazione ha approvato la localizzazione, tra gli altri, sul Piano di Zona B57 - Acilia Madonnetta, dei relativi programmi costruttivi di edilizia residenziale pubblica sia per quanto riguarda gli interventi in diritto di superficie, assistiti da contributo regionale, sia per quanto riguarda gli interventi in diritto di proprietà, a credito ordinario, da assegnarsi in esito alla cessione compensativa/permutativa delle aree stesse;

relativamente a quest'ultimo, sono stati stipulati, tra i rispettivi proprietari delle aree e Roma Capitale, due distinti atti di cessione del diritto di proprietà delle aree in cambio di diritti edificatori commisurati al valore economico delle stesse, sotto la condizione sospensiva, di cui all'art. 4 dell'atto medesimo, secondo la quale l'efficacia della cessione intervenuta è sospensivamente condizionata alla sottoscrizione, previa deliberazione di assegnazione, della convenzione ex art. 35 Legge n. 865/1971, e precisamente:

- con atto a rogito Notaio GILARDONI Guido dell'1.12.2011 (rep. n. 38310), è stato stipulato, tra il Sig. Sergio Cucci e Roma Capitale, atto di cessione della quota di sua proprietà (1/2) delle aree aventi una superficie di mq 22.500, a fronte di una volumetria edificabile, quantificata nello stesso atto negoziale in mc. res. 4.870,50, quale contro valore economico della porzione di area, oggetto di cessione, di cui all'art. 3 del contratto stipulato;
- con atto a rogito Notaio GILARDONI Guido dell'1.12.2011 (rep. n. 38310) è stato stipulato, tra le Società G.S.C. Gestione Sviluppo Commerciale r.l. e Temacon s.r.l. e Roma Capitale, atto di cessione della quota di loro proprietà (rispettivamente per 1/4) delle aree aventi una superficie di mq 22.500, a fronte di una volumetria edificabile, quantificata nello stesso atto negoziale in complessivi mc. res. 4.870,50, quale contro valore economico della porzione di area, oggetto di cessione, di cui all'art. 3 del contratto stipulato;

inoltre, in tali atti è altresì prevista l'indicazione, da parte dei proprietari delle aree non in possesso dei requisiti di legge per lo svolgimento di attività d'impresa diretta alla realizzazione di programmi edilizi, dei soggetti attuatori della cubatura di propria spettanza;

successivamente con Decreto di Esproprio n. 5 del 16.04.2012 si è proceduto all'acquisizione dell'area relativa ai proprietari che non hanno aderito alla proposta di cessione compensativa (circa

6/05/2021 

90 mq. per un importo pari a € 8.648,10), mentre la restante parte della superficie del Piano di Zona (circa 1.010 mq) risulta già attrezzata e fruita come viabilità;

a seguito di tali atti e delle istanze pervenute da parte dei soggetti fruitori del contributo pubblico, di cui alla con Deliberazione di Giunta Regionale Lazio n. 355/2004, nel rispetto dei criteri definiti dalla Delibera di Giunta Comunale n. 268 del 3.08.2010, con la Deliberazione n. 241/2012, la Giunta Capitolina ha proceduto all'assegnazione, in diritto di superficie, di Programmi di Edilizia Residenziale Pubblica, assistiti dal contributo regionale nonché all'assegnazione, in diritto di proprietà, di Programmi di Edilizia Residenziale Pubblica, a credito ordinario, in esito alla cessione compensativa/permutativa di aree ricadenti, tra gli altri, nel Piano di Zona B57 "Acilia Madonnetta", come segue:

PIANO DI ZONA B57 – ACILIA MADONNETTA

DENOMINATORE OPERATORE	COMPARTO	BANDO REGIONALE	CUBATURA ASSEGNATA		REGIME GIURIDICO AREE
			MC. RES.	MC. N.R.	
Azzurra Costruzioni S.r.l.	B	-	2.435,25		Proprietà
S.I.E.T.E. S.r.l.	B	-	2.435,25		Proprietà
G.S.C. S.r.l.	B	-	2.435,25		Proprietà
Temacon S.r.l.	B	-	2.435,25		Proprietà
Casa Marzo 1979 n.2 Soc. Coop. A r.l.	A	D.G.R. 355/2004	6.006		Superficie
Color Soc. Coop. Edil. A r.l.	A	D.G.R. 355/2004	4.368		Superficie
Delle Statue Soc.. Coop. A r.l.	C	D.G.R. 355/2004	6.006		Superficie
TOTALE			26.121		

successivamente, con Deliberazione di Giunta Capitolina n. 144 del 12.04.2013, in forza della formale individuazione, da parte dei proprietari G.S.C. S.r.l. e Temacon S.r.l., del soggetto fruitore delle cubature di propria pertinenza, la corrispondente cubatura residenziale veniva assegnata in favore della Società Ammiraglio Bergamini, cessionaria dei relativi diritti edificatori, nella misura indicata nella tabella sopra rappresentata;

relativamente alle assegnazioni come sopra disposte ad oggi, non è stata ancora stipulata la Convenzione ex art. 35 della L. n. 865/1971 e, quindi, non essendosi avverata la condizione cui erano stati sottoposti gli Atti di cessione, le relative aree non sono ancora pervenute a Roma Capitale, ma sono tuttora nella disponibilità dei proprietari;

posto quanto sopra al fine di addivenire alla stipula della Convenzione ex art. 35 della Legge 865/1971, il Consorzio Acilia Madonnetta bis unitamente alle Società GSC Gestioni Sviluppo Commerciale, Temacon, Casa Marzo 1979 n. 2, Color e Delle Statue, ha presentato ricorso al TAR Lazio il quale, in accoglimento dello stesso, con sentenza n. 5758/2018, ha nominato, quale Commissario ad Acta, il Dottor Andrea Tardiola, per procedere alla definizione dell'iter attuativo del Piano di Zona in oggetto. Ad oggi, non risultano formalizzati atti da parte del Commissario ad Acta come sopra nominato;

per quanto concerne, in particolare, le volumetrie assegnate in diritto di proprietà, queste ultime soggiacciono alle norme che disciplinano il credito ordinario e quindi, nello specifico, sono assoggettate ai criteri di cui all'art. 6 della L. 513/1977, che così dispone: "Le assegnazioni o concessioni di aree comprese nei Piani di Zona di cui alla Legge 18.04.1962, n. 167, comunque e in qualsiasi tempo effettuate in favore di soggetti privi di finanziamento assistito da contributo pubblico, sono revocate quando, essendo trascorso un anno dalla assegnazione o concessione o dal diverso termine stabilito in convenzione, non risultino iniziati i lavori di costruzione e non sia assunto l'impegno di ultimarli entro i successivi tre anni";

inoltre, secondo la citata Deliberazione Giunta Capitolina n. 241/2012, gli operatori avrebbero dovuto stipulare le relative convenzioni ex art. 35 Legge n. 865/1971 entro sessanta giorni dallo stesso provvedimento di assegnazione, secondo lo schema convenzionale all'epoca in corso di approvazione da parte dell'Assemblea Capitolina;

6/05/2021 

con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 7 dell'11.02.2013, di regolamentazione della disciplina afferente esclusivamente i Piani di Zona di cui alla Deliberazione Consiglio Comunale n. 65/2006, sono stati approvati n. 3 schemi di convenzione, concernenti: 1) la concessione del diritto di superficie, sulle aree dei predetti Piani di Zona, 2) la cessione del diritto di proprietà, a favore dei cedenti le aree medesime, 3) lo Schema di Convenzione integrativa per la realizzazione di opere di urbanizzazione, successivamente modificati e sostituiti con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 60 del 18.09.2014, con ha contemporaneamente revocato i precedenti schemi di convenzione;

per quanto sopra esposto, essendo decorsa, tra l'altro, la tempistica fissata dall'art. 6 della Legge n. 513/1977, limitatamente all'avvio degli interventi a credito ordinario, le assegnazioni, già disposte a credito ordinario, sono ormai, "ope legis", venute meno, con conseguente impossibilità di procedere alla stipula della convenzione ex art. 35 della Legge n. 865/1971, necessaria per l'avveramento della condizione contenuta negli atti di cessione sopra richiamati, ai fini dell'efficacia degli stessi;

trattandosi, inoltre, di manovra compensativa, le volumetrie assegnate alla proprietà costituiscono il corrispettivo della cessione, il cui valore deve essere corrispondente all'entità della volumetria a tal fine riconosciuta;

peraltro, il calcolo delle volumetrie riconosciute a titolo compensativo, da equipararsi a corrispettivo in denaro, sono da riferirsi ad una determinazione dei valori delle aree, storicizzata e cristallizzata in un periodo storico (2009) nel quale i valori delle aree stesse, cui sono correlati i diritti edificatori, si trovavano in una fase di picco, ad oggi ormai superata e quindi non più coerente con gli attuali valori di mercato.

l'evidente antieconomicità della Manovra in questione, laddove attuata, comporterebbe di immettere sul mercato immobili, realizzati ex L. n. 167/1962 e, quindi, destinati ad una fascia sociale più debole, ad un prezzo equivalente ed in alcuni casi più elevato di quelli posti sul mercato libero, con conseguente sviamento della finalità pubblica sottesa alla normativa stessa. Detta circostanza ha costituito una delle ragioni principali che ha indotto Roma Capitale a non proseguire nell'attività provvedimentale amministrativa, finalizzata all'attuazione degli interventi ricompresi nella Manovra in oggetto, stante la necessità, sulla base delle considerazioni sopra esposte, di procedere preliminarmente ad una "riplanificazione" della stessa.

in relazione al ricorso pendente, in data 16.06.2020 il sopra indicato Commissario ad Acta, Dott. Tardiola, ha formulato richiesta di chiarimenti sulle modalità di esecuzione del proprio mandato, rappresentando, tra l'altro la sopravvenienza del nuovo piano strategico di Roma Capitale, che non renderebbe più attuale, secondo le linee manifestate dall'ente, l'interesse alla sottoscrizione delle convenzioni medesime;

con Sentenza n. 8645 del 20.07.2020, il TAR Lazio ha disposto che *"il commissario ad acta nominato, ove non ritenga di poter definire immediatamente il procedimento, debba considerare la necessità rappresentata dall'amministrazione di una riconsiderazione delle scelte pianificatorie a suo tempo operate, valutando, dunque, il differimento delle proprie determinazioni per un tempo che si valuta congruo fissare in centottanta giorni decorrente dalla notificazione ovvero dalla comunicazione della presente pronuncia, entro il quale l'Amministrazione Comunale dovrà adottare una eventuale deliberazione in autotutela"*.

conseguentemente, al fine di ottemperare a quanto sopra disposto dalla Giunta Capitolina, con nota prot. QI/71312 del 30.06.2020 è stato avviato il procedimento, ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii., per la dichiarazione di revoca, in parte qua, delle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 2 del 14.01.2010 e di Assemblea Capitolina n. 14 del 21.02.2011 con cui è stata approvata, in base al combinato disposto dell'art. 17 della L.R. n. 21/2009 e dell'art. 1 della L.R. n. 36/1987, la variante di densificazione del P.d.Z B57 - Acilia Madonnetta, nonché di ogni atto/provvedimento ad esse conseguente o presupposto;

con la nota sopra richiamata prot. QI/71312 del 30.06.2020 è stata assegnata una tempistica pari a dieci giorni dal ricevimento della stessa comunicazione di avvio, entro la quale gli interessati potevano intervenire nel procedimento, presentando memorie scritte, documenti e osservazioni o chiedendo di essere uditi in contraddittorio;

per la partecipazione al procedimento come sopra avviato, risultano pervenute le istanze del Consorzio Acilia Madonnetta Bis, di cui alle note prot. QI 75039 del 10.07.2020 e prot. QI 77592 del 17.07.2020, nonché l'istanza presentata dalla Soc. Coop. Casa Marzo 1979, con nota prot. QI 79232 del 10.07.2020, dirette ad ottenere un incontro in relazione all'avvio sopra indicato;

6/05/2021 

con note prot. QI 94845 e prot. QI 94843 i predetti Sodalizi sono stati rispettivamente invitati presso il Dipartimento P.A.U., per essere auditi, ai sensi della L. n.241/1990;

in data 10.09.2020 è stato audito il Consorzio Acilia Madonnetta Bis il quale, nella seduta, di cui è stato redatto apposito Verbale con prot. QI 102159 del 22.09.2020, ha ribadito la propria volontà di procedere alla stipula della convenzione ex art. 35 della L. 865/1971, osservando che:

- sebbene la densificazione comporti l'aumento della volumetria insistente sul Piano, alla maggiore volumetria assegnata ne deriverebbe comunque l'aumento delle risorse da destinare alle OO.UU. e, quindi, di conseguenza, maggiori opere da realizzare;
- su detto P.d.Z. sono stati già eseguiti, a spese del Consorzio, sondaggi archeologici e geologici; sono stati già redatti progetti per le OO.UU. e per gli edifici;
- l'eventuale revoca, per il principio del contrarius actus, dovrà essere fatta con atto di pari grado;

durante detto incontro è stata, altresì, consegnata dal Consorzio una memoria nella quale vengono ribadite le motivazioni addotte a sostegno dell'archiviazione del procedimento di revoca, ove viene, tra l'altro, sostenuto:

- il vizio di incompetenza da cui sarebbe affetta la Deliberazione di Giunta Capitolina n.86/2020, non potendo la Giunta modificare impegni precedentemente assunti dall'Amministrazione Capitolina.

Detta osservazione risulta non accoglibile in quanto la Delibera di Giunta Capitolina n.86/2020, cui si riferisce, è mero atto di indirizzo; la "revoca della densificazione", come denominata nella memoria presentata, verrà infatti disposta, con il presente provvedimento, dall'Assemblea Capitolina, quale organo competente ad adottarla;

- l'illogicità del procedimento di revoca della densificazione e l'arbitrario richiamo al precedente "Grotte Celoni", in quanto le valutazioni espresse nell'annullamento della densificazione di quest'ultimo non sarebbero estensibili ad altri Piani di Zona ricompresi nella Manovra di completamento del II P.E.E.P.

Detta osservazione risulta non accoglibile in quanto, come sopra già rilevato, la Sentenza del T.A.R. n.7700/2016, che ha ritenuto viziata la variante di densificazione e conseguentemente ha annullato le Delibere del Consiglio Comunale n. 14 del 21.02.2011 e n. 2 del 14.01.2010, seppure riguardante solo formalmente il P.d.Z. Grotte Celoni, attiene a profili istruttori che coinvolgono l'intera Manovra, stante il rilievo effettuato dal Giudice circa il difetto di un'adeguata esternazione delle ragioni alla stessa sottese, tali da determinare, sotto il profilo urbanistico, la necessità di procedere ad un riesame del fabbisogno abitativo, posto alla base delle varianti di densificazione;

in data 14.09.2020 è stata audita la Soc. Coop. Casa Marzo 1979, la quale, nella seduta, di cui è stato redatto apposito verbale prot. QI 102156 il 22.09.2020, ha osservato di essere contraria all'adozione del provvedimento di revoca della densificazione del P.d.Z. Acilia Madonnetta ed ha consegnato contestualmente una propria memoria di pari contenuto rispetto a quella fornita dal Consorzio Acilia Madonnetta e, pertanto, per le stesse motivazioni sopra indicate, ritenuta non accoglibile.

Tutto quanto premesso il procedimento di revoca viene chiuso con il presente atto, in quanto assorbito dalla ripianificazione delle aree.

Posto quanto sopra

per quanto riguarda gli interventi fruanti di finanziamento pubblico, come già rappresentato nella nota di avvio sopra indicata, prot. QI/71312 del 30.06.2020, relativa alla presente procedura di revoca, quest'ultimi, con successivo provvedimento, verranno rilocalizzati su altra area di Piano di Zona, idonea al riguardo, in costanza di vigenza del finanziamento regionale di cui alla D.G.R.L. 30.04.2004 n. 355 "Bando di concorso per l'assegnazione di mutui agevolati per la costruzione di alloggi a favore delle imprese di costruzione e delle cooperative edilizie per l'ambito territoriale delle provincie di Roma ... nonché il Comune di Roma (...);

Preso atto che, in data ^{19/4/21}....., il Direttore della Direzione Rigenerazione Urbana ed il Dirigente della UO Edilizia Sociale hanno espresso il parere, ciascuno per quanto di competenza, che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

6/05/2021 k



Il Direttore Direzione Rigenerazione Urbana

F.to S. Capurro

Il Dirigente U.O. Edilizia Sociale

F.to O. Piricò

Preso atto che, in data ^{19/4/21} il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, c. 1 lett. i) e j) 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 aventi ambiti di discrezionalità tecnica con impatto onerale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: C. Esposito

Preso atto che, in data ^{11/5/21} il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione indicata in oggetto

Il Ragioniere Generale

F.to: A. Guiducci

Che sulla proposta è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA DELIBERA

per tutto quanto sopra premesso:

di adottare, ai sensi dell'art. 10 della Legge Urbanistica n. 1150/1942, la Variante Urbanistica al vigente Piano Regolatore Generale per la ri-pianificazione dell'ambito territoriale riferito al Piano di Zona B57 - Acilia Madonnetta, che, con riferimento all'elaborato prescrittivo "*Sistemi e regole*", attualmente ha la seguente destinazione urbanistica:

- "*Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambito a pianificazione particolareggiata definita*" di cui all'art. 62 delle NTA di PRG.

e che in variante assumerà la seguente destinazione:

- "*Sistema ambientale e agricolo*" - "*Agro Romano*", di cui al Capo 2 del Titolo III delle NTA, art. 74 e ss. delle NTA di PRG, per la parte maggioritaria;
- "*Sistema dei servizi e delle infrastrutture e degli impianti - Servizi pubblici - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*", di cui al Capo 2 del Titolo IV delle NTA, art. 85 di PRG, per la parte minoritaria;
- "*Sistema dei servizi e delle infrastrutture e degli impianti - Infrastrutture per la mobilità - Infrastrutture Stradali*", di cui al Capo 4 del Titolo IV delle NTA, art. 89 e ss. delle NTA di PRG, per la parte minoritaria;

mentre con riferimento all'elaborato prescrittivo "*Rete Ecologica*", alla sola parte destinata a *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale* si attribuisce la Componente C di Rete Ecologia, in continuità con l'area adiacente;

di dare atto che la Variante sopra descritta comporta la modifica dei sottoindicati elaborati di Piano Regolatore:

- "*Sistemi e Regole*" scala 1:10.000, foglio 3.24, come rappresentato negli elaborati allegati quale parte integrante del presente provvedimento;

6/05/2021 

- "Rete Ecologica" scala 1:10.000, foglio 4.24, come rappresentato negli elaborati allegati quale parte integrante del presente provvedimento;

di dare atto che la presente Variante si compone dei seguenti elaborati:

- Elaborato 1 Relazione tecnica;
- Elaborato 2 Stralcio del PRG vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 elaborato prescrittivo 3. Sistemi e Regole 1:10.000;
- Elaborato 3 Variante al PRG vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 elaborato prescrittivo 3. Sistemi e Regole 1:10.000 redatto su cartografia C.T.R.N. con la nuova destinazione urbanistica;
- Elaborato 4 Stralcio del PRG vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 elaborato prescrittivo 4. Rete Ecologica 1:10.000;
- Elaborato 5 Variante al PRG vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 elaborato prescrittivo 4. Rete Ecologica 1:10.000 redatto su cartografia C.T.R.N. con l'individuazione della nuova componente;

di dare atto che il presente provvedimento ed i relativi elaborati saranno sottoposti alla pubblicazione ed alla formulazione delle osservazioni da parte dei soggetti interessati e ad eventuali controdeduzioni, nonché a successiva determinazione da parte della competente Regione Lazio, secondo quanto previsto dalla vigente legislazione in materia urbanistica;

di dare atto che, in costanza di vigenza del finanziamento regionale, con successivi provvedimenti verranno rilocalizzati su altra area di Piano di Zona, idonea al riguardo, gli interventi finanziati di cui alla D.G.R.L. 30.04.2004 n. 355 "*Bando di concorso per l'assegnazione di mutui agevolati per la costruzione di alloggi a favore delle imprese di costruzione e delle cooperative edilizie per (...) il Comune di Roma (...)*", a tal fine si dà, altresì, atto che con successivi provvedimenti saranno individuate le aree ancora non assegnate né attuate del II PEEP, sulle quali rilocalizzare i soggetti assegnatari;

6/05/2021 