

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA
GIUNTA CAPITOLINA**

(SEDUTA DEL 4 LUGLIO 2024)

L'anno duemilaventiquattro, il giorno di giovedì quattro del mese di luglio, alle ore 18,15, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1	GUALTIERI ROBERTO.....	<i>Sindaco</i>	8	ONORATO ALESSANDRO	<i>Assessore</i>
2	SCOZZESE SILVIA	<i>Vice Sindaco</i>	9	PATANE' EUGENIO	<i>Assessore</i>
3	ALFONSI SABRINA	<i>Assessora</i>	10	PRATELLI CLAUDIA	<i>Assessora</i>
4	CATARCI ANDREA	<i>Assessore</i>	11	SEGNALINI ORNELLA	<i>Assessora</i>
5	FUNARI BARBARA	<i>Assessora</i>	12	VELOCCIA MAURIZIO	<i>Assessore</i>
6	GOTOR MIGUEL	<i>Assessore</i>	13	ZEVİ ANDREA TOBIA	<i>Assessore</i>
7	LUCARELLI MONICA	<i>Assessora</i>			

E' presente l'Assessora Segnalini che assume la presidenza dell'Assemblea e gli Assessori Alfonsi, Catarci, Gotor, Patanè e Pratelli.

Interviene in modalità telematica l'Assessore Velocchia.

Partecipa la sottoscritta Segretaria Generale Dott.ssa Rosa Iovinella.

(*OMISSIS*)

Deliberazione n. 232

Bando ricognitivo degli immobili (aree ed edifici) potenzialmente idonei per la localizzazione dei diritti edificatori derivanti dalle Compensazioni urbanistiche di cui all'art.19 delle NTA di PRG vigenti ed ai successivi provvedimenti concernenti ulteriori compensazioni adottati dall'Amministrazione. Prime valutazioni delle risultanze dell'istruttoria operata dalla Commissione, istituita ai sensi dell'art.8 Allegato "A" del Bando e conseguente avvio della fase di definizioni delle proposte mediante il coinvolgimento partecipativo dei soggetti proponenti

Premesso che:

con deliberazione G.R.L. n. 856 del 10.09.2004, pubblicata sul B.U.R. del 30 ottobre 2004, è stata approvata la Variante Generale al Piano Regolatore denominata "Piano delle Certezze" con cui è stato introdotto, tra l'altro, il principio della "compensazione edificatoria" che dispone che, qualora insorgano motivazioni di natura urbanistica che modifichino le certezze edificatorie preesistenti, venga garantito, nel contempo, sia il diritto edificatorio, sia la rapida disponibilità dell'area vincolata, e ciò attraverso il trasferimento su una nuova area di una volumetria avente valore immobiliare corrispondente a quella cancellata, con la contestuale cessione al Comune dell'area originaria, secondo le procedure previste dall'art. 3 punto 21 delle N.T.A., come introdotto con la suddetta "Variante delle Certezze";

l'art.3, punto 21, del provvedimento citato prevede che la capacità edificatoria dei terreni ricadenti nei comprensori indicati nella tabella della Variante sopracitata forma oggetto di trasferimento su aree edificabili di proprietà dell'Amministrazione, ovvero di compensazione con altre aree di proprietà privata ai sensi delle disposizioni seguenti. Il proprietario del fondo titolare della capacità edificatoria dovrà impegnarsi alla cessione gratuita all'Amministrazione Capitolina del proprio terreno. La norma prevede, inoltre, che i proprietari dei terreni ricadenti nei comprensori indicati nelle tabelle allegate alla Variante delle Certezze possono avanzare all'Amministrazione Capitolina proposte di intervento, al fine di trasferire la capacità edificatoria, di valore immobiliare corrispondente a quello dei terreni suddetti su altre aree di proprietà privata. Su tale ipotesi l'Amministrazione Capitolina si riserva di valutare la coerenza urbanistica dell'intervento e la soddisfazione degli interessi pubblici;

lo stesso provvedimento prescrive che i pesi insediativi complessivi rilocalizzati con i programmi attuativi non dovranno superare in ogni caso il limite massimo della cubatura complessiva prevista dalle tabelle allegate alla Variante "Piano delle Certezze";

inoltre, il principio della compensazione è stato integrato e reso operativo, attraverso l'approvazione di specifici provvedimenti, che hanno consentito di mettere a punto manovre attuative successivamente poste in essere;

il PRG vigente (2008) all'art.19 delle NTA assume il principio e l'obiettivo di attuare le compensazioni urbanistiche individuate con la deliberazione di Giunta Regionale n. 856/2004 di approvazione del "Piano delle Certezze", con la deliberazione di Consiglio Comunale n.53/2003 (Tor Marancia) e con la deliberazione di Giunta Comunale n.125/2001(Casal Giudeo), e a tal fine individua strumenti e localizzazioni idonei a trasferire in ambiti specifici l'edificabilità da compensare, stabilendo che l'edificabilità da localizzare per fini di compensazione deve essere determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore immobiliare rispetto all'edificabilità da compensare.

Dato atto che:

la carenza di disponibilità di aree per l'atterraggio non ha consentito, da parte dell'Amministrazione, di perseguire interamente l'obiettivo di interesse pubblico della compensazione, tant'è che, in più occasioni, la stessa, nel permanere di una forte carenza di aree ove localizzare le consistenze edilizie, ha promosso la definizione di ulteriori strumenti urbanistici attuativi di trasformazione del territorio su aree di proprietà privata, apportando anche varianti urbanistiche, finalizzate proprio al perseguimento dell'interesse pubblico della compensazione stessa;

appare di particolare rilevanza, sia per l'argomento trattato sia per le soluzioni offerte, la sentenza TAR Lazio n.13664/2021, che ha accolto il ricorso per silenzio-inadempimento proposto dalla Soc. Frassino tesa ad individuare il terreno di atterraggio dei diritti compensativi di partenza; tale sentenza confermando la titolarità del diritto edificatorio e l'obbligo dell'Amministrazione "ad esercitare le proprie facoltà pianificatorie urbanistiche al fine dell'individuazione dell'area di atterraggio" pone come alternativa all'individuazione delle aree, il pagamento del valore monetario commisurato all'indennità di esproprio al titolare dell'area (o a chi, per effetto dei trasferimenti del diritto edificatorio compensativo, sia subentrato);

stante la complessità della manovra compensativa e nel perseguire la finalità di accelerare e porre termine all'attuazione delle previsioni di Piano Regolatore riguardanti le compensazioni, la Giunta Capitolina, con Deliberazione n.256 del 19.07.2022, ha approvato gli "Indirizzi e criteri per la ricognizione degli immobili (aree ed edifici) potenzialmente idonei per la localizzazione dei diritti edificatori derivanti dalle Compensazioni urbanistiche di cui all'art.19 delle NTA vigenti, nonché da successivi provvedimenti di carattere giuridico-amministrativo, non ancora allocate" dando mandato

al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica (Dip. PAU) di procedere alla predisposizione di un bando ricognitivo;

con Determinazione Dirigenziale QI 903/2022 del 25.07.2022 (prot. QI 127642/2022), la Direzione Pianificazione Generale – U.O. Piano Regolatore generale P.R.G. del Dip. PAU (da qui, Ufficio procedente) ha approvato il “Bando ricognitivo con i relativi criteri di valutazione, finalizzato al reperimento di immobili (aree ed edifici) da utilizzare per l’atterraggio delle consistenze edilizie (diritti edificatori) derivanti da Compensazioni urbanistiche, di cui all’art. 19 delle NTA vigenti, nonché ai successivi provvedimenti, non ancora allocate”, fissando, quale termine di scadenza per la presentazione delle proposte, n.120 giorni dalla data di pubblicazione de Bando;

in data 16.08.2022 è stato pubblicato all’Albo Pretorio l’Avviso pubblico indicando quale data ultima per la presentazione delle proposte il 14.12.2022;

successivamente, l’ANCE Roma–ACER ha rappresentato, all’Assessore all’ Urbanistica, l’esigenza di prorogare detti termini per la presentazione delle proposte al fine di consentire la massima partecipazione degli interessati; con nota prot. QI 206775 del 02.12.2022, l’Assessore all’Urbanistica ha formalizzato tale richiesta alla Direzione Pianificazione Generale;

in considerazione della complessità della progettazione e delle intese tra Soggetti attuatori privati, necessari per la conseguente formalizzazione delle proposte e ritenendo dirimente l’interesse dell’Amministrazione Capitolina nel consentire e garantire la più ampia partecipazione dei soggetti potenzialmente interessati, con Determinazione Dirigenziale QI 1719/2022 del 06.12.2022 (prot. QI 208769/2022), l’Ufficio procedente ha fissato al 3.02.2023 la nuova scadenza per la presentazione delle adesioni al Bando in oggetto;

l’atto è stato pubblicato all’Albo Pretorio dal 06.12.2022 al 03.02.2023;

alla data del 3.02.2023, sono pervenute, all’Ufficio, nei termini previsti dal bando n. 85 proposte, mentre, successivamente a tale data sono pervenute ulteriori 10 proposte; pertanto, il totale delle proposte è pari a n.95, contraddistinte ciascuna con un numero progressivo di protocollo;

alla data di scadenza del termine precedentemente indicato (03.02.2023), l’Ufficio ha avviato una prima fase di istruttoria urbanistica, finalizzata a verificare la rispondenza delle proposte pervenute ai requisiti e caratteristiche indicati nel Bando (artt. 2, 3, 4 e 5 dell’Allegato “A”);

Considerato che:

con Determinazione Dirigenziale n. rep. QI 1454/2023 (prot. QI 139125 del 03.08.2023), l’Ufficio ha preso atto degli esiti della prima fase istruttoria, finalizzata a verificare la rispondenza delle stesse, ai requisiti e caratteristiche indicati nel Bando (artt. 2, 3, 4 e 5 dell’Allegato A) e ha contestualmente determinato di istituire una Commissione esaminatrice delle proposte, ai sensi dell’art.8 dell’Allegato “A” del Bando, indicando gli Uffici interdepartimentali interessati (Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti, Dipartimento Tutela Ambientale, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con la Direzione Pianificazione Generale, Direzione Edilizia Privata, Direzione Trasformazione Urbana) con l’obiettivo di riscontrare interferenze/criticità ognuno per le proprie competenze, necessario ai fini della predisposizione del successivo livello progettuale da sottoporre alla valutazione delle Conferenze di Servizi;

l’esito dell’attività istruttoria della Commissione si è conclusa con i risultati dettagliati di cui alla Determinazione Dirigenziale n. rep. QI 703 del 27.03.2024 (prot. QI 66081/2024) e così sintetizzati:

- **Tipologia “A”:** “Proposte presentate esclusivamente dai proprietari degli immobili”
 - n.6 proposte non ritenute ammissibili in quanto non rispondenti all’art.4 punto 4.1 Allegato A del Bando;
 - n. 31 proposte ritenute congruenti al Bando ~~e/e~~ ma subordinate ad approfondimenti.
- **Tipologia “B”:** “Proposte presentate congiuntamente dai proprietari degli immobili e dai soggetti beneficiari di compensazione urbanistica”
 - n.8 proposte non ritenute ammissibili in quanto non rispondenti all’art.4 punto 4.1 Allegato A del Bando;
 - n.40 proposte ritenute congruenti al Bando ma subordinate ad approfondimenti;

gli esiti istruttori sopra enunciati hanno consentito all'Amministrazione di compiere una prima valutazione complessiva circa il grado di soddisfacimento dell'interesse pubblico prevalente sotteso alla ricognizione effettuata, ponendolo in relazione non solo agli interessi pubblici e privati compresenti, ma anche all'interesse urbanistico che dovrà sostenere tutte le varianti collegate all'approvazione definitiva delle proposte;

la descritta ricerca del bilanciamento tra gli interessi in campo, congiuntamente alla necessaria proporzionalità che deve sussistere tra il sacrificio degli interessi privati e il raggiungimento del prevalente interesse pubblico, rendono opportuno avviare una fase interlocutoria con i proponenti, idonea ad integrare l'istruttoria finora condotta;

pertanto, muovendo dalle criticità rilevate all'interno delle proposte ritenute congruenti al bando, come dettagliatamente indicate nei verbali allegati alla Determinazione Dirigenziale sopracitata, si riportano gli elementi progettuali che richiedono ulteriori approfondimenti, al fine di rendere le proposte idonee al completamento della manovra urbanistica riguardante le compensazioni:

- accessibilità delle aree e coerenza con il trasporto pubblico;
- caratteristiche morfologiche delle aree da cedere a standard;
- verifica patrimoniale delle aree;
- parametri e grandezze urbanistiche/edilizie applicate alle proposte;
- pesi urbanistici derivanti dalla previsione del PRG vigente e delle trasformazioni urbanistiche ed infrastrutturali in corso;
- coordinamento con altre proposte di trasformazione urbane o edilizie approvate o in corso di approvazione;
- rapporto tra la percentuale della Superficie Utile Lorda (SUL) a favore della proprietà delle aree di atterraggio e di quella in compensazione;

in particolare, la sopracitata fase di consultazione a cui si intende dare avvio dovrà garantire, in maniera prevalente, l'atterraggio della maggiore quantità di SUL in compensazione possibile, anche in considerazione delle caratteristiche specifiche ed eterogenee degli immobili interessati, al fine di assicurare, all'interno della valorizzazione immobiliare determinata dalla variante urbanistica dell'area di atterraggio, un giusto rapporto tra la Superficie Utile Lorda (SUL) a favore della compensazione rispetto alla Superficie Utile Lorda (SUL) a favore della proprietà, senza escludere la possibile revisione dei dati dimensionali ed economici dei progetti proposti;

le proposte che, in esito alle attività sopra descritte, saranno ritenute pienamente congruenti e rispondenti all'interesse pubblico perseguito, saranno oggetto di specifiche varianti allo strumento urbanistico vigente e, pertanto, saranno sottoposte all'approvazione da parte dell'Assemblea Capitolina secondo le procedure consentite dalle norme vigenti, considerato - ove necessario - l'espletamento delle procedure di verifica di non assoggettabilità a VAS ai sensi del D.Lgs. 152/2006;

Atteso che:

in data 27/6/2024 il Direttore della Direzione Pianificazione Generale ha espresso il parere che di seguito 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 tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione in oggetto."

Il Direttore

F.to: S. Capurro

in data 27/6/2024 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 sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi - 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 generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: G. Gianfrancesco

in data 27/6/2024 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 267 del 18.08.2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto".

Il Ragioniere Generale

F.to: M. Iacobucci

sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretariato Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, ai sensi dell'art. 97 comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

LA GIUNTA CAPITOLINA

DELIBERA

Per tutto quanto sopra premesso e considerato:

1. di dare mandato, alla luce degli esiti dell'istruttoria delle proposte pervenute a seguito del Bando ricognitivo in premessa, all'Ufficio procedente di avviare la fase di definizioni delle proposte pervenute mediante il coinvolgimento partecipativo dei soggetti proponenti, garantendo, in maniera prevalente, l'atterraggio della maggiore quantità di SUL in compensazione possibile, anche in considerazione delle caratteristiche specifiche ed eterogenee degli immobili interessati, al fine di assicurare, all'interno della valorizzazione immobiliare determinata dalla variante urbanistica dell'area di atterraggio, un giusto rapporto tra la Superficie Utile Lorda (SUL) a favore della compensazione rispetto alla Superficie Utile Lorda (SUL) a favore della proprietà, senza escludere la possibile revisione dei dati dimensionali ed economici dei progetti proposti;
2. di confermare che l'avvio di tale fase non costituisce per il proponente titolo per la pretesa di una positiva conclusione delle procedure di trasformazione urbanistica e edilizia ad essa conseguenti.

L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, la suesesa proposta di deliberazione che risulta approvata all'unanimità.

*Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara all'unanimità immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.
(O M I S S I S)*

IL PRESIDENTE
O. Segnalini

LA SEGRETARIA GENERALE
R. Iovinella

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 12 luglio 2024 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 26 luglio 2024.

Li, 11 luglio 2024

SEGRETERIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina
IL DIRETTORE
F.to: Luisa Massimiani