

✠ S. P. Q. R.  
**COMUNE DI ROMA**

Deliberazione n. 165

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Anno 1997

VERBALE N. 72

Seduta Pubblica dell'8 agosto 1997

Presidenza: LAURELLI - GEMMELLARO

L'anno millenovecentonovantasette, il giorno di venerdì otto del mese di agosto, alle ore 11, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, previa trasmissione degli inviti per le ore 10 dello stesso giorno, come da relate del Messo Comunale inserite in atti sotto i numeri dal 22288 al 23348, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi inviti.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Segretario Generale Supplente dott. Costantino FRATE.

Assume la Presidenza dell'Assemblea il Vice Presidente del Consiglio Comunale Antonino GEMMELLARO il quale dichiara aperta la seduta.

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 19 dello Statuto, l'Assessore Minelli Claudio.

( O M I S S I S )

Alla ripresa dei lavori — sono le ore 11,15 — la Presidente Luisa LAURELLI dispone che si proceda all'appello dei Consiglieri per la verifica del numero degli intervenuti.

Eseguito l'appello la Presidente dichiara che sono presenti i sottoriportati n. 40 Consiglieri:

Agostini Roberta, Albensi Stefano, Augello Antonio, Aversa Giovanni, Baldoni Adalberto, Barbaro Claudio, Belvisi Mirella, Bettini Goffredo Maria, Borghesi Massimo, Buontempo Teodoro, Calamante Mauro, Coscia Maria, Cutrufo Mauro, D'Alessandro Giancarlo, Dalla Torre Giuseppe, Della Portella Ivana, De Lorenzo Alessandro, Di Francia Silvio, Di Pietrantonio Luciano, Esposito Dario, Flamment Carlo, Francese Carlo Andrea, Gemmellaro Antonino, Graziano Emilio Antonio, Laurelli Luisa, Lobefaro Giuseppe, Maggiulli Fulvio, Magiar Victor, Montini Emanuele, Palumbo Flavio, Pompili Massimo, Rampelli Fabio, Rampini Piercarlo, Salvatori Massimo, Santillo Clemente, Sodano Ugo, Teodorani Anna, Tozzi Stefano, Valentini Daniela, Verzaschi Marco.

ASSENTI l'on. Sindaco Francesco Rutelli e i seguenti Consiglieri:

Alfano Salvatore, Anderson Guido, Bartolucci Maurizio, Cerina Luigi, Cirinnà Monica, De Luca Athos, De Nardis Paolo, Fini Gianfranco, Fioretti Pierluigi, Foschi Enzo, Galeota Saverio, Galloro Nicola, Ghini Massimo, Monteforte Daniela, Petrassi Roberto, Ricciotti Paolo, Ripa di Meana Vittorio, Rosati Antonio, Scalia Sergio, Spera Adriana,

La PRESIDENTE, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità delle

sedute di prima convocazione agli effetti deliberativi, dichiara aperta l'adunanza ai suddetti effetti e, giustificata l'assenza del Consigliere Ripa di Meana, designa, quali scrutatori per la presente seduta, i Consiglieri Coscia, Palumbo e Santillo invitandoli a non allontanarsi dall'aula senza darne comunicazione all'Ufficio di Presidenza.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 19 dello Statuto, anche il Vice Sindaco Tocci Walter e gli Assessori Borgna Giovanni, Cecchini Domenico e Milana Riccardo.

( O M I S S I S )

Dopo di che la Presidente pone ai voti, con procedimento elettronico, la proposta n. 162/97 nel sottoriportato testo definitivo risultante dall'accoglimento degli emendamenti:

**Abrogazione della deliberazione del Commissario Straordinario n. 325 del 26 ottobre 1993, adottata con i poteri del Consiglio Comunale, relativa a «Criteri e procedure ai fini della attuazione della normativa ex art. 9, 1° comma legge 122/89». Ridefinizione dei criteri e delle procedure per l'attuazione dell'art. 9 della legge 122/89, così come integrato dal punto 90 dell'art. 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127.**

Premesso che, con deliberazione del Commissario Straordinario n. 325 del 26 ottobre 1993, adottata con i poteri del Consiglio, sono stati dettati i criteri e le procedure ai fini della attuazione della normativa ex art.9, 1° comma legge n. 122/89;

Che, in tale deliberazione, si prevede che l'autorizzazione edilizia rilasciata per la costruzione di parcheggi, ai sensi della suddetta normativa, è sospensivamente condizionata alla produzione da parte dei titolari dell'autorizzazione medesima degli atti formali di vendita registrati e trascritti, contenenti la costituzione del vincolo di pertinenzialità, senza i quali non può darsi inizio ai lavori;

Che, in fase attuativa della predetta norma, la menzionata condizione è risultata di difficile applicazione, sia perché gli atti relativi ad immobili ancora da realizzare non sono trascrivibili, sia perché gli operatori del settore, pressoché nella loro generalità, hanno rappresentato le insormontabili difficoltà pratiche di reperire acquirenti di un bene immobile ancora non realizzato;

Che l'Avvocatura, con nota n. 48042 dell'8 novembre 1996, ha espresso il parere che sulla base delle difficoltà incontrate, dalle quali sono derivate diffuse proteste al criterio adottato nella circostanza dall'Amministrazione, «... è possibile che la critica corrisponda in parte alla realtà, così come è anche esatto che la prescrizione in esame non è imposta da alcuna disposizione della legge 122/89: a tutela del vincolo pertinenziale l'art.9, co. 5, si limita a prevedere la nullità degli atti di cessione difformi.» e che di conseguenza la scelta, seppur «fatta a ragion veduta.» (partendo da un presupposto di prevenzione preferibile a successive forme di repressione di eventuali abusi) .... potrebbe essere oggi modificata altrettanto liberamente...»;

Che, pertanto, è necessario al fine di favorire le finalità della menzionata legge 122/89 modificare il punto 2 del dispositivo della deliberazione commissariale n. 325/93 al fine di ovviare agli inconvenienti riscontrati;

Che, inoltre, in sede di pratica attuazione della più volte menzionata deliberazione commissariale n. 325/93, la distanza di metri 300 relativa al «concetto di prossimità» che determina il vincolo di pertinenzialità, così come previsto dal punto 1.1 del dispositivo della predetta deliberazione, risulta essere inadeguato in molte aree del territorio, creando seri ostacoli alla fruizione dei costruendi parcheggi;

Che, quindi, si ritiene opportuno ampliare detto limite da 300 metri a 1000 metri;

Che occorre altresì modificare il punto B/5 del dispositivo della citata deliberazione commissariale n. 325/93 che risulta essere superato con l'istituzione della nuova Commissione Edilizia di cui alla deliberazione C.C. n. 176/94;

Che, da quanto sopra esposto, preso atto delle obiettive difficoltà di dare pratica attuazione alle concessioni edilizie già rilasciate in regime della più volte citata deliberazione commissariale n. 325/93, è opportuno prorogare la scadenza del termine di «inizio lavori», ove non si sia verificato, di un anno dalla esecutività del presente provvedimento, previa sottoscrizione di nuovo atto d'obbligo;

Considerato, altresì, che le aree libere con destinazione di zona M/1 ed M/3 di P.R.G. con superficie non superiore a 1500 metri quadrati per la loro limitata estensione non sono suscettibili di essere utilizzate per la realizzazione di fabbricati da destinare ad uso pubblico;

Che, attraverso la realizzazione dei parcheggi ex art. 9 comma 1 legge 122/89 sulle aree di cui al punto precedente, è possibile ottenere la sistemazione superficiale per parcheggi pubblici a raso delle aree medesime e la loro cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale;

Che, pertanto, si ritiene opportuno, in relazione alle numerose modificazioni da apportare alla deliberazione commissariale citata, procedere alla abrogazione della medesima e alla integrale ridefinizione con il presente atto dei criteri e delle procedure per l'attuazione della normativa di cui alla legge 122/89, così come integrata dal punto 90 dell'art. 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127;

Che la Commissione Consiliare Permanente III nella seduta del 24 luglio 1997 ha espresso parere favorevole all'ulteriore iter;

Preso atto che in data 15 aprile 1997 il Direttore della U.O. II del Dipartimento VI, quale responsabile dell'Ufficio, ha espresso il parere che di seguito si riporta: «Ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 142, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: M. Marcelloni»;

Che in data 15 aprile 1997 il Direttore dell'Ufficio Concessioni Edilizie, quale responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito si riporta: «Ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 142, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: M. Figura»;

Che in data 16 aprile 1997 il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: «Ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 142, si dichiara la non rilevanza contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

p. il Ragioniere Generale

F.to: L. Cordelli»;

Vista la legge 24 marzo 1989, n. 122;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 176/94;

Visti i pareri espressi, ai sensi dell'art. 53 della legge n. 142/90, dal Direttore dell'Ufficio Concessioni Edilizie, responsabile del Servizio e dal Ragioniere Generale in ordine agli emendamenti approvati:

### IL CONSIGLIO COMUNALE

delibera:

1. di abrogare la deliberazione del Commissario Straordinario n. 325 del 26 ottobre 1993, adottata con i poteri del Consiglio Comunale, relativa a «Criteri e procedure ai fini dell'attuazione della normativa ex art. 9 - 1° comma legge 122/89»;

2. di adottare la seguente disciplina per l'attuazione dell'art. 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n. 122, così come integrato dal punto 90 dell'art. 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127;

1.0 Per i soli casi in cui, al momento della presentazione della richiesta per la realizzazione di parcheggi ex art. 9, 1° comma legge n. 122/89, il richiedente abbia un valido titolo giuridico sull'area oggetto d'intervento ma non anche sugli edifici di cui i parcheggi stessi dovrebbero divenire pertinenza, è istituita la procedura di cui al successivo punto 2.

1.1. Gli interventi previsti dal presente provvedimento consistono nella realizzazione di parcheggi interrati, al di sotto di aree non edificate. Gli edifici, o parti di essi, cui connettere, con vincolo di pertinenzialità i parcheggi sono quelli sorgenti su aree prossime. Ai soli fini della definizione del concetto di prossimità, per edifici sorgenti su aree prossime s'intendono quelli la cui intera sagoma risulti contenuta all'interno della figura contenente l'area oggetto d'intervento ed il cui perimetro è costituito dalle parallele, alla distanza di m. 1000, dai singoli lati dell'area stessa.

2.0 La procedura stabilita per la fattispecie definita al punto 1.1. è la seguente:

a) prima del rilascio della autorizzazione edilizia, ovvero in corso di istruttoria, i richiedenti assumeranno l'impegno di destinare i realizzandi parcheggi a servizio degli edifici esistenti in prossimità, con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo.

Il rilascio dell'autorizzazione edilizia è subordinato alla sottoscrizione, da parte degli interessati, di atto d'obbligo, registrato e trascritto, a non modificare permanentemente le destinazioni d'uso a parcheggi.

b) per quanto attiene documentazioni, atti ed adempimenti si stabiliscono i criteri che di seguito si riportano:

b/1) La singola istanza, da proporsi corredata dalle prescritte documentazioni ed atti, ivi compresa la copia delle deliberazioni condominiali, anche se approvate a maggioranza ove assunte, relative agli interventi, sarà assentita con il rilascio di autorizzazione edilizia.

b/2) Nel caso in cui l'intervento richiesto risulti difforme dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici o del Regolamento Edilizio, esso potrà essere assentito solo dopo l'emissione, da parte del Responsabile del Procedimento, di motivato parere favorevole nel quale risulti evidenziata la necessità o meno del N.O. da parte del Dipartimento VII Politiche della Mobilità e dei Trasporti per eventuali interferenze con la viabilità di P.R.G. e nel rispetto di quanto specificato ai successivi punti b/4, b/5 e b/6.

b/3) In presenza di vincoli di natura paesaggistica od ambientale od archeologica (legge n. 1497/39, legge n. 431/85 e legge n. 1089/39) l'autorizzazione sarà comunque subordinata alla preventiva acquisizione del parere favorevole da parte degli Enti competenti alla tutela dei vincoli stessi, nel rispetto, per quanto concerne la tutela ambientale, di quanto disposto dall'art. 82 del D.P.R. n. 616/77, con l'avviso che, la richiesta del N.O., trascorsi infruttuosamente 90 gg. dalla presentazione, deve intendersi disattesa.

b/4) Sia nei casi di cui ai precedenti punti b/2 e b/3 e sia nell'ipotesi che l'intervento sia conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e del Regolamento Edilizio, il termine per il rilascio dell'autorizzazione non potrà iniziare se non dopo l'acquisizione dei N.O. degli Enti preposti alla tutela di eventuali vincoli insistenti sul fabbricato o sul lotto sul quale s'interviene nonché dopo la presentazione, da parte degli interessati, dell'atto d'obbligo, di cui al precedente punto a).

b/5) Allo scopo di consentire quanto più possibile la rapida istruttoria che la norma si prefigge, tutte le istanze presentate ai sensi della legge n. 122/89, saranno istruite dagli Uffici e sottoposte all'esame della Commissione Edilizia.

b/6) Prima dell'inizio dei lavori gli interessati dovranno acquisire il N.O. dei VV.FF. in tutti i casi in cui tale N.O. è prescritto.

3.0 Nei casi in cui le richieste di parcheggi di cui al punto 1 interessino aree destinate dal vigente P.R.G. a zona C, E, F/2, I, L e G/4 (queste ultime limitatamente ai casi in cui è prevista

per il suo utilizzo, la lottizzazione convenzionata), le richieste per parcheggi ex art.9, 1° comma, legge n. 122/89, saranno istruite in conformità a quanto previsto al precedente punto 2. Quando le richieste vengono presentate in assenza dello strumento di pianificazione particolareggiata, il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale gli interessati s'impegnino a realizzare, a loro cura e spese, tutte le eventuali modificazioni a quanto realizzato che si rendessero necessarie per l'attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

4.0 Quando le richieste dei parcheggi di cui al punto 1 riguardino aree destinate dal vigente P.R.G. a zona N (Verde Pubblico) ma ancora di proprietà privata, i progetti dovranno prevedere anche la sistemazione superficiale a parco della zona oggetto dell'intervento con l'eventuale impianto di siepi e/o alberature. Le caratteristiche tecniche dell'attrezzaggio a verde di tale area (colture vegetale, essenze arboree, accessi, percorsi pedonali, arredo, etc.) saranno determinate con apposito disciplinare ed approvate caso per caso, da parte del Servizio Giardini, con parere da acquisirsi preventivamente a cura degli interessati.

L'istruttoria di tali richieste, da condursi in conformità a quanto disposto al precedente punto 2, comprenderà anche la sottoscrizione da parte degli interessati prima del rilascio del titolo, di un atto d'obbligo integrativo ad attrezzare a loro cura e spese, l'area oggetto dell'intervento, secondo le previsioni del suddetto disciplinare, a mantenerla per almeno cinque anni ed a cederla quindi, a titolo gratuito, all'Amministrazione Comunale, la quale sarà esentata, sempre da parte degli interessati, dal risarcimento di ogni eventuale danno che l'uso dei parcheggi potesse comportare alle attrezzature ed ai fruitori del sovrastante parco.

Qualora l'area sia stata già espropriata dall'Amministrazione, questa, ove intendesse procedere alla realizzazione dei parcheggi di cui al punto 1, dovrà comunque, garantire, nell'ambito della normativa che regola la cessione del diritto di superficie per gli interventi di cui all'art. 9 comma 4 legge 122/89, la costituzione dei vincoli di pertinenzialità imposti dalla legge stessa.

5.0 Le richieste di parcheggi su aree libere di superficie superiore a 1500 mq in zone M/1 ed M/3 presentate da privati prima dell'esproprio non sono, di norma, suscettibili di accoglimento in considerazione del sensibile pregiudizio che essi potrebbero determinare all'inseadimento in situ delle strutture pubbliche di futura realizzazione. Eccezionalmente, previ i necessari Nulla Osta del XII e VI Dipartimento potrà essere accolta la richiesta di parcheggi. Il Dipartimento VI dovrà indicare l'eventuale percentuale di occupabilità dell'area in relazione alla futura ed effettiva necessità del servizio e della sua possibile realizzabilità. L'intervento di sistemazione superficiale dovrà essere assimilato alla zona «N» previo mantenimento di eventuali preesistenze arboree di pregio o di circonferenza del tronco superiore a cm. 40.

5.1 Per le aree libere in zone M/1 ed M/3 di superficie uguale o inferiore a 1500 mq che per la loro limitata estensione non sono suscettibili ad accogliere fabbricati da destinare ad uso pubblico, le richieste di parcheggi ex art. 9 - 1° comma legge 122/89 presentate da privati prima dell'esproprio, saranno istruite in conformità a quanto prescritto al precedente punto 2. In tal caso i progetti dovranno prevedere anche la sistemazione superficiale a verde di uso pubblico o a parcheggi pubblici a raso da cedere a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale. La destinazione d'uso del soprassuolo dovrà pertanto essere concertata dai due Dipartimenti interessati X e XII. Le modalità e le caratteristiche del giardino pubblico saranno istruite e configurate secondo quanto previsto al precedente punto 4 mentre le caratteristiche tecniche dei parcheggi pubblici, saranno determinate con apposito disciplinare ed approvate caso per caso dal Dipartimento XII - Lavori Pubblici e Manutenzione Urbana, con parere da acquisire preventivamente. L'istruttoria di tali richieste comprenderà anche la sottoscrizione, da parte degli interessati, prima del rilascio del titolo, di atto d'obbligo integrativo, registrato e trascritto, ad attrezzare, a loro cura e spese, l'area oggetto di intervento secondo

le previsioni del citato disciplinare, a mantenerla per almeno 5 anni ed a cederla quindi, a titolo gratuito, all'Amministrazione Comunale la quale sarà esentata di ogni eventuale danno che l'uso dei parcheggi interrati potesse comportare ai fruitori del sovrastante parcheggio a raso.

Le richieste di parcheggi di cui al punto 1, presentate dall'Ente proprietario, saranno istruite in conformità a quanto disposto al precedente punto 2; nel merito degli interventi preposti, l'Ente stesso dovrà comunque garantire, nell'ambito delle norme che disciplinano la gestione del proprio patrimonio, la costituzione dei vincoli di pertinenzialità imposti dalla legge n. 122/89.

6.0 Per le aree di pertinenza di edifici esistenti trova allo stesso modo applicazione il disposto di cui al presente provvedimento. In particolare per le aree di zona M/1 ed M/3 già edificate è consentita la realizzazione dei parcheggi, con le medesime procedure, a condizione che sia stata edificata l'intera cubatura del servizio consentito dalla superficie del lotto, oppure che sia garantita la possibilità di completare la cubatura, anche dopo la realizzazione del parcheggio, previa integrazione delle citate procedure con l'acquisizione di parere favorevole del Dipartimento VI - Ufficio Gestione Piano Regolatore e del Dipartimento XII - Lavori Pubblici e Manutenzione Urbana.

Inoltre, nel caso in cui risulti insufficiente la dotazione di parcheggi per le attrezzature pubbliche già realizzate, il richiedente dovrà prevedere, nel progetto dell'intero parcheggio, l'area necessaria da asservire sulla base delle indicazioni fornite dal VII Dipartimento, mediante atto d'obbligo, al servizio pubblico esistente.

7.0 Per le concessioni edilizie già rilasciate ai sensi della legge 122/89 in regime della deliberazione C.C. 325/93, è prorogato il termine di scadenza per l'«inizio lavori», ove non si sia verificato, di un anno dalla esecutività del presente provvedimento, previa sottoscrizione di nuovo atto d'obbligo.

L'Ufficio Concessioni Edilizie competente al rilascio del titolo al momento dell'avvio dell'istruttoria darà contestuale informazione al VII Dipartimento al quale compete il coordinamento attuativo della legge 122/89.

I progetti dei parcheggi interrati vanno presentati corredati della relazione geologica e successivamente, prima del rilascio della concessione edilizia, di quella geotecnica susseguente D.M.LL.PP. 11 marzo 1988.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, la Presidente, con l'assistenza degli scrutatori, dichiara che la proposta risulta approvata con 28 voti favorevoli, 10 contrari e l'astensione dei Consiglieri Tozzi e Spera.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Agostini, Albensi, Augello, Aversa, Baldoni, Bartolucci, Belvisi, Bettini, Borghesi, Calamante, Cirinnà, Coscia, Cutrufo, D'Alessandro, Dalla Torre, De Nardis, Di Francia, Di Pietrantonio, De Lorenzo, Esposito, Fioretti, Galeota, Galloro, Graziano, Laurelli, Lobefaro, Montini, Palumbo, Pompili, Rampelli, Rosati, Salvatori, Santillo, Scalia, Spera, Sodano, Teodorani, Tozzi, Valentini e Verzaschi.

La presente deliberazione assume il n. 165.

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal .....  
al ..... e non sono state prodotte opposizioni.  
Inviata al CO.RE.CO. il .....

La presente deliberazione è stata adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del-  
~~1~~ 1 agosto 1997.

*Dal Campidoglio, li .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....