

**☒ S. P. Q. R.**  
**COMUNE DI ROMA**

Deliberazione n. 44

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

Anno 2003

VERBALE N. 34

Seduta Pubblica del 27 marzo 2003

Presidenza : MANNINO - CIRINNA'

L'anno duemilatre, il giorno di giovedì ventisette del mese di marzo, alle ore 15, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 15 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale dott. Massimo SCIORILLI.

Assume la presidenza dell'Assemblea il Presidente del Consiglio Comunale Giuseppe MANNINO, il quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 15,55 – la Vice Presidente Monica CIRINNA', assunta la presidenza dell'Assemblea, dispone che si proceda al terzo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente dichiara che sono presenti i sottoriportati n. 30 Consiglieri:

Alagna Roberto, Argentin Ileana, Bafundi Gianfranco, Bartolucci Maurizio, Battaglia Giuseppe, Carapella Giovanni, Cau Giovanna, Cirinnà Monica, Cosentino Lionello, Dalia Francesco, Della Portella Ivana, Di Francia Silvio, Failla Giuseppe, Fayer Carlo Antonio, Foschi Enzo, Galeota Saverio, Gasparri Bernardino, Giulioli Roberto, Laurelli Luisa, Lorenzin Beatrice, Lovari Gian Roberto, Mariani Maurizio, Marroni Umberto, Nitiffi Luca, Orneli Paolo, Prestagiovanni Bruno, Santini Claudio, Sentinelli Patrizia, Smedile Francesco e Zambelli Gianfranco.

Assenti l'on. Sindaco Walter VELTRONI e i seguenti Consiglieri:

Baldi Michele, Berliri Luigi Vittorio, Bertucci Adalberto, Carli Anna Maria, Casciani Carlo Umberto, Coratti Mirko, De Lillo Fabio, De Luca Pasquale, D'Erme Nunzio, Di Stefano Marco, Eckert Coen Franca, Fioretti Pierluigi, Galloro Nicola, Ghera Fabrizio, Giansanti Luca, Iantosca Massimo, Madia Stefano, Malcotti Luca, Mannino Giuseppe, Marchi Sergio, Marsilio Marco, Milana Riccardo, Panecaldo Fabrizio, Piso Vincenzo, Poselli Donatella, Rizzo Gaetano, Sabbatani Schiuma Fabio, Spera Adriana, Tajani Antonio e Vizzani Giacomo.

Il PRESIDENTE, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, giustifica l'assenza dei Consiglieri Tajani, D'Erme e Bertucci.

Il PRESIDENTE nomina poi, ai sensi dell'art. 18 del Regolamento, il Consigliere Foschi per l'espletamento delle funzioni di scrutatore, in sostituzione del Segretario non più in carica.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 46 dello Regolamento, gli Assessori Esposito Dario, Morassut Roberto e Nieri Luigi.

(O M I S S I S)

A questo punto il Presidente MANNINO riassume la presidenza dell'Assemblea.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 17,15 – assiste il Segretario Generale dott. Vincenzo GAGLIANI CAPUTO. La Vice Presidente CIRINNA' assume la presidenza dell'Assemblea.

(O M I S S I S)

La PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 256<sup>a</sup> proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento dell'emendamento:

256<sup>a</sup> Proposta (Dec. G.C. del 30 novembre 2002 n. 203)

**Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ex art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000, concernente la compensazione edificatoria del comprensorio "F2 - Borghetto San Carlo" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nel comprensorio convenzionato "Parco Talenti".**

Premesso che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 29 maggio 1997 “Variante al Piano Regolatore – Piano delle Certezze” è stato introdotto, tra l'altro, il principio della “compensazione edificatoria”, secondo il quale, qualora insorgano motivazioni di natura urbanistica che modifichino le certezze edificatorie preesistenti, vengono garantiti nel contempo sia il diritto edificatorio sia la rapida disponibilità per l'Amministrazione dell'area vincolata: 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 adottato con la stessa “Variante delle Certezze”;

Che più precisamente l'art. 3, punto 21 citato recita: “la capacità edificatoria (...) forma oggetto di trasferimento su aree edificabili di proprietà dell'Amministrazione, ovvero di compensazione con altre aree di proprietà privata .... I proprietari ..... possono avanzare all'Amministrazione Comunale 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”;

Che, inoltre, lo stesso art. 3, punto 21 prevede che “nel caso che l'assorbente valenza ambientale di aree risulti da atti in possesso dell'Amministrazione ovvero sia discrezionalmente valutata dalla stessa, qualora dette aree siano soggette, secondo le destinazioni urbanistiche vigenti, a trasformazione edilizia e per le quali gli aventi titolo abbiano già presentato domanda per la realizzazione di progetti urbanistici non in contrasto con le prescrizioni urbanistiche introdotte e/o confermate dalla delibera C.C. n. 92/97, potrà farsi luogo alla applicazione dei principi e criteri delle compensazioni, come sopra delineati, in presenza di proposte di cessione delle aree stesse direttamente avanzate dai privati interessati”;

Che con deliberazione della Giunta Comunale n. 811 del 21 luglio 2000 sono state definite, in merito a tali compensazioni, sia le modalità che i criteri per le relative procedure attuative, ammettendo anche proposte direttamente avanzate dai privati riguardanti la cessione di aree trasformabili;

Che il più volte citato art. 3, punto 21 delle N.T.A. del P.R.G., come riformulato con la deliberazione del C.C. n. 176 del 9 novembre 2000 di controdeduzioni alle osservazioni presentate ovvero la Variante "Piano delle Certezze", ha recepito espressamente i criteri di cui alla deliberazione della G.C. n. 811/2000;

Che con istanza-proposta presentata il 4 aprile 2002 (prot. n. 4042 del Dipartimento VI) la Società Fineuropa S.p.A., proprietaria di aree in località "Borghetto San Carlo" di ha. 20,5462, aventi destinazione a sottozona F2 di P.R.G. (ristrutturazione urbanistica), con una previsione di edificabilità complessiva pari a mc. 87.600, ha dichiarato la disponibilità al trasferimento del programma edificativo, mediante lo strumento della compensazione con volumetria di valore immobiliare corrispondente con le seguenti modalità:

- incremento per complessivi mc. 120.000 della volumetria edificatoria del comprensorio convenzionato "Parco Talenti", dei cui comparti fondiari sono proprietarie la stessa Fineuropa S.p.A. e la Findi S.r.l. (Convenzione Urbanistica a rogito notaio P. Farinaro del 22 maggio 2001, rep. n. 139020);
- contestuale cessione al Comune di Roma delle aree libere del comprensorio F2 – Borghetto San Carlo per una superficie di circa ha. 19,60;
- contestuale cessione al Comune di Roma di due aree libere, limitrofe al comprensorio F2 – Borghetto San Carlo, aventi destinazione a zona N (verde pubblico) di P.R.G. per circa ha. 1,27 ed a zona M3 (servizi pubblici di quartiere) di P.R.G., per circa ha. 2,05;

Che per dette aree, aventi destinazione edificatoria a sottozona F2, riconfermata anche dalla "Variante al P.R.G. – Piano delle Certezze", la Società aveva presentato fin dal 3 maggio 1990 progetto urbanistico ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A. (prot. n. 5.519);

Che, tuttavia, l'approvazione del relativo strumento attuativo è stata sempre differita ad un più attento esame dei prevalenti ed irrinunciabili valori ambientali e paesaggistici di zona, stante anche l'inclusione delle aree nel perimetro del Parco di Vejo con L.R. n. 29 del 6 ottobre 1997;

Che la descritta proposta presentata dalla Fineuropa S.p.A. è stata esaminata il 5 luglio 2002 ed il 28 novembre 2002 dalla VII C.C.P., che ha invitato gli Uffici a procedere nell'istruttoria, prescrivendo la cessione al Comune di Roma degli esistenti casali e delle loro aree di sedime, ricomprese nel perimetro del comprensorio F2 – Borghetto "San Carlo, cessione non prevista nella proposta;

Che con determinazione dirigenziale del dirigente della II U.O. del Dipartimento VI n. 142 del 30 settembre 2002 è stato costituito un gruppo di lavoro con il compito di definire la valutazione economico-finanziaria al fine di stabilire le volumetrie da compensare, corrispondenti ai valori immobiliari relativi a tutte le sopra descritte aree e fabbricati da cedere all'Amministrazione Comunale;

Che il gruppo di lavoro ha predisposto tale valutazione come da elaborato allegato al presente provvedimento prot. Dipartimento VI n. 14347 del 21 novembre 2000;

Che la valutazione di cui sopra è sinteticamente riportata nella relazione tecnica (tav. 3) allegata quale parte integrante del presente provvedimento;

Che, a seguito della suddetta valutazione, la volumetria in compensazione da realizzare nelle aree della Convenzione "Parco Talenti", viene quantificata in complessivi mc. 99.522;

Che in relazione a quanto sopra i carichi insediativi ritenuti urbanisticamente ammissibili risultano ridotti rispetto alla proposta avanzata dalla Fineuropa S.p.A., così come meglio specificato nella suddetta Relazione Tecnica, predisposta dalla U.O. n. 2 del Dipartimento VI;

Che conseguentemente, la Fineuropa S.p.A., in conformità alle richieste della VII C.C.P. e alle quantità prima specificate, ha presentato alla U.O. n. 2 del Dipartimento VI del Comune di Roma, in data 4 novembre 2002 prot. n. 13484 il Programma di Trasformazione Urbanistica “Parco Talenti” composto dai seguenti elaborati:

Tav. D	Planimetria catastale ed elenco proprietà
Tav. I	Zonizzazione su base catastale
Tav. O	Planivolumetrico su base aerofotogrammetrica
Tav. O quater	Planivolumetrico con individuazione delle principali variazioni
Tav. P	Norme Tecniche di attuazione
Tav. Q	Relazione Tecnica illustrativa

Che la proposta del “Programma di Trasformazione Urbanistica Parco Talenti”, così come sopra ripresentata, appare pertanto ammissibile ed estremamente vantaggiosa per l’Amministrazione Comunale, tenuto conto della concreta possibilità di acquisire aree per circa mq. 238.659 e i casali sovrastanti in località Borghetto San Carlo, in linea con le previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale in corso di adozione;

Che pertanto è da ritenere applicabile la procedura della compensazione, così come espressamente prevista dalla Variante delle Certezze, stante le valenze ambientali di particolare interesse che il Comune intende salvaguardare;

Che le aree, con sovrastanti casali, da cedere all’Amministrazione Comunale, in località Borghetto San Carlo, sono individuate nell’elaborato “1b” allegato al presente provvedimento;

Che in relazione a tutto quanto riportato dall’allegato “Programma di Trasformazione Urbanistica Parco Talenti”, per la compensazione del comprensorio F2 – Borghetto San Carlo, ai fini dell’attuazione dell’iniziativa proposta dalla Società proprietaria, conformemente a quanto previsto dal comma 21, dell’art. 3 delle N.T.A. come adottato con il Piano delle Certezze, occorre procedere all’adeguamento delle previsioni urbanistiche e di infrastrutturazione e quindi all’approvazione del citato Programma;

Che tale approvazione comporta le seguenti Varianti di P.R.G.:

1. comprensorio F2 Borghetto San Carlo – da sottozona F2 (ristrutturazione urbanistica) a zona N (verde pubblico);
2. comprensorio Parco Talenti – da zona convenzionata di P.R.G. a “zona in corso di convenzione”;

Che tale Programma dovrà essere attuato sulla base di apposita convenzione e previa cessione di tutte le aree di cui alla proposta, incluse quelle necessarie per adeguamento degli standard nel “Parco Talenti”;

Che la Società Fineuropa S.p.A. e la Findi S.r.l. in qualità di proprietarie delle aree interessate dal suddetto Programma Urbanistico hanno presentato in data 7 novembre 2002 uno schema di atto d’obbligo contenente uno schema di convenzione e le conseguenti obbligazioni;

Che per pervenire all’approvazione del Programma, comportante, tra l’altro, le suddette varianti urbanistiche, si ritiene necessario addivenire alla definizione di un Accordo di Programma ex art. 34 del T.U.E.L.;

Che, come previsto dal combinato disposto di cui agli artt. 49 e 66 della legge urbanistica regionale n. 38/99, gli atti relativi alle suddette varianti debbono essere sottoposti alle forme di pubblicità;

Che ai sensi dell'art. 24 dello Statuto occorre formulare gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma;

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

Visto l'art. 24 dello Statuto del Comune;

Considerato che in data 7 novembre 2002 il Direttore della U.O. 2 del Dipartimento VI ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: D. Modigliani";

Che in data 12 novembre 2002 il Ragioniere Generale e ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto.

p. Il Ragioniere Generale

F.to: A. Marconi";

Che sul testo originario della proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, 2° comma, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Che la proposta in data 2 dicembre 2002 è stata trasmessa, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo, al Presidente del Municipio IV per l'espressione del parere da parte del Consiglio Municipale entro il termine di 20 giorni, fissato dalla Giunta Municipale data l'urgenza di provvedere;

Che il Consiglio del Municipio IV con deliberazione in atti, ha espresso sulla proposta parere negativo, evidenziando che il territorio "per la configurazione geografica, le vie d'accesso inadeguate, la carenza di trasporto pubblico su ferro, la completa saturazione delle aree intra GRA non consente ulteriori aumenti di cubature edificabili";

Che la Giunta Comunale nella seduta del 25 febbraio 2003, in relazione al parere negativo del Consiglio Municipale, ha ribadito che la densificazione di mc. 99.522, prevista dalla proposta in oggetto in un territorio interessato da convenzione urbanistica già stipulata denominata "Parco Talenti", in cui gli standard di aree pubbliche a servizio del comprensorio sono largamente eccedenti rispetto alle previsioni della normativa vigente, non comporta ulteriori aggravii, considerate le ulteriori previsioni connesse in tema di viabilità;

Che la VII Commissione Consiliare Permanente, nella riunione del 7 gennaio 2003, ha espresso parere favorevole all'ulteriore iter della proposta;

Visto il parere favorevole del Dirigente responsabile del Servizio espresso, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, in ordine all'emendamento approvato;

## IL CONSIGLIO COMUNALE

delibera:

1. per le motivazioni e per il raggiungimento degli obiettivi indicati in premessa e nella relazione tecnica allegata, parte integrante del presente provvedimento, di esprimersi favorevolmente sul nuovo Programma di Intervento Urbanistico "Parco Talenti" costituito dagli elaborati sotto elencati, facenti parte integrante del presente provvedimento e, di conseguenza, di formulare, ai sensi dell'art. 24 dello Statuto

Comunale, gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 del T.U.E.L. avente ad oggetto l'approvazione del suddetto Programma e la compensazione del comprensorio Borghetto San Carlo, comportanti le Varianti di P.R.G. di cui ai sotto elencati elaborati allegati quali parte integrante del presente provvedimento:

Elaborati di Variante:

- Tav. 1 Estratto di P.R.G. Borghetto San Carlo (foglio 8S – rapporto 1:10.000);
- Tav. 1a Variante di P.R.G. Borghetto San Carlo (foglio 8S – rapporto 1:10.000);
- Tav. 2 Estratto di P.R.G. Parco Talenti (foglio 16N – rapporto 1:10.000) ;
- Tav. 2a Variante di P.R.G. Parco Talenti (foglio 16N – rapporto 1:10.000);
- Tav. 3 Relazione.

Elaborati del progetto urbanistico:

- Tav. D Planimetria catastale ed elenco proprietà;
- Tav. I Zonizzazione su base catastale;
- Tav. O Planivolumetrico su base aerofotogrammetrica;
- Tav. O quater Planivolumetrico con individuazione delle principali variazioni;
- Tav. P Norme Tecniche di attuazione;
- Tav. Q Relazione Tecnica illustrativa.

Sarà competenza della Conferenza dei Servizi, successivamente alla deliberazione di ratifica dell'Accordo di Programma ex art. 34, V comma T.U.E.L., di approvare i progetti degli interventi ed apportare le eventuali modifiche di dettaglio, nonché di approvare le Varianti di progetto che dovessero eventualmente rendersi necessarie in fase attuativa, sulla base di nuovi elementi al momento non prevedibili (ritrovamenti archeologici, eventi straordinari, ecc.). Tutto questo a condizione che le medesime modifiche e varianti non incidano sugli elementi caratterizzanti l'Accordo, senza necessità che le stesse formino oggetto di ulteriore Accordo di Programma e ulteriori adempimenti di natura edilizia.

2. di approvare lo schema d'atto d'obbligo, prot. Dipartimento VI n. 13642 del 7 novembre 2002 sottoscritto dalla Società Fineuropa S.p.A. e dalla Findi S.r.l. in qualità di proprietarie delle aree interessate dal Programma Urbanistico ed allegato al presente provvedimento quale parte integrante. L'atto d'obbligo, sottoscritto in forma pubblica e contenente lo schema di convenzione e le conseguenti obbligazioni dovrà essere allegato all'Accordo di Programma e dovrà precisare le eventuali opere aggiuntive a carico dei proponenti l'intervento, di cui all'art. 4 dello schema di convenzione;
3. con provvedimento successivo alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma l'Amministrazione provvederà all'accettazione di tutte le aree che dovranno essere cedute dai privati in forza della stipulanda convenzione.

Le aree da cedere all'Amministrazione in località Borghetto San Carlo sono individuate nella "Tav. 1b – Planimetria catastale aree in cessione Borghetto San Carlo" allegata quale parte integrante al presente provvedimento.

4. di prescrivere la cessione all'Amministrazione Comunale dell'area di proprietà salvaguardata dalla Variante delle Certezze ed il relativo attrezzaggio dell'area;
5. di prevedere la cessione e la ristrutturazione dei casali all'Amministrazione Comunale, e la relativa sistemazione del Parco;
6. gli oneri risultanti dagli interventi dovranno essere destinati ad opere comunque ricadenti nei relativi Municipi.

Le eventuali residue somme risultanti dalla differenza fra le quote di contributi previsti ed i costi di lavori attribuiti alle opere di urbanizzazione saranno comunque utilizzate per la realizzazione di ulteriori opere di interesse pubblico che l'Amministrazione Comunale riterrà necessarie anche su indicazione del Municipio competente per territorio.

L'esecuzione del presente provvedimento, per la parte riguardante la quantificazione delle volumetrie di natura compensativa, resta subordinata all'approvazione da parte della Regione Lazio dell'art. 3, paragrafo 21, delle N.T.A. del testo contenuto nella deliberazione C.C. n. 176/2000 di controdeduzioni alla c.d. "Variante delle Certezze".

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, la Presidente, con l'assistenza del Segretario e dello scrutatore, dichiara che la proposta risulta approvata con 30 voti favorevoli, 1 contrario e l'astensione dei Consiglieri Di Stefano e Zambelli.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Alagna, Argentin, Bartolucci, Battaglia, Berliri, Carapella, Carli, Cau, Cirinnà, Cosentino, Dalia, Della Portella, Di Francia, Di Stefano, Eckert Coen, Fayer, Foschi, Galloro, Gasparri, Giansanti, Giulioli, Laurelli, Madia, Mariani, Marroni, Marsilio, Milana, Nitiffi, Orneli, Sentinelli, Smedile, Spera e Zambelli.

La presente deliberazione assume il n. 44.

(O M I S S I S)

**IL PRESIDENTE**  
G. MANNINO – M. CIRINNA'

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
V. GAGLIANI CAPUTO

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**  
M. SCIORILLI

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

La presente deliberazione è stata adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del  
**27 marzo 2003.**

*Dal Campidoglio, li .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....