



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

\*\*\*\*\*

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 24/10/2008

=====

ADDI' 24/10/2008 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	FICHERA	Daniele	Assessore
		Vice			
MONTINO	Esterino	Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MICHELANGELO	Mario	"
COFFOPELLI	Anna Salome	"	NIERI	Luigi	"
COSTA	Silvia	"	ROMANO	Giulia	"
DALLA	Francesco	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI CARLO	Mario	"	ZARATTI	Filiberto	"
DI STEFANO	Mario	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIS

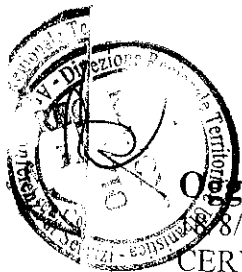
ASSENTI: COSTA - MANCINI - NIERI VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 7/8

Oggetto:

AdeSIONE ai contenuti dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, relativamente al Programma Urbanistico denominato: "TOR CERVARA" e compensazione dell'area destinata a Parco Pubblico "TOR CERVARA 2", nel Comune di Roma.





778 24 OTT. 2008 B

**Oggetto:** Adesione ai contenuti dell' Accordo di Programma ex art. 34 del D. Lgs. 28/2000 n. 267, relativamente al Programma Urbanistico denominato: "TOR CERVARA" e compensazione dell'area destinata a Parco Pubblico "TOR CERVARA 2", nel Comune di Roma.

## LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

### PREMESSO

Che il Comune di Roma ha proposto alla Regione Lazio la conclusione di un Accordo di Programma inerente l'oggetto, ai sensi dell'art.34 del D.Lgs.267/2000;

Che in merito l'Amministrazione comunale ha convocato apposita Conferenza di Servizi, conclusasi il 5 luglio 2005;

Che nell'ambito della medesima ha acquisito i pareri e gli assensi di rito;

Che in data 6 giugno 2008 con nota prot.n.12285 l'Amministrazione comunale ha trasmesso, tra l'altro, alla Regione Lazio la determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi con allegati;

### PRESO ATTO

Dei contenuti dell'Accordo di Programma, il cui schema è parte integrante del presente atto;

Della Deliberazione di C.C. n. 41 del 27 marzo 2003;

Della Deliberazione n.18 del 12 febbraio 2008, con la quale il Consiglio Comunale di Roma ha approvato il N.P.R.G.;

Dei verbali e dei pareri della Conferenza dei Servizi;

Degli elaborati progettuali elencati nello schema di Accordo di Programma;

### CONSIDERATO

Che l'Accordo prevede, fra l'altro, interventi aventi carattere di pubblica utilità;

### RITENUTO

Di aderire ai contenuti dell'Accordo di Programma in parola;

### VISTO

Lo Statuto della Regione Lazio.

La L. 7 agosto 1990 n. 241 "Nuove norme in materia di Procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e s.m.i..





778 24 OTT. 2008 *PS*

L'Art. 34 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali".

Il R.R. 6 settembre 2002, n° 1 "Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale" e s.m.i..

L'art.62, c.4 delle N.T.A. del N.P.R.G.

**ATTESO**

Che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

All'unanimità

**DELIBERA**

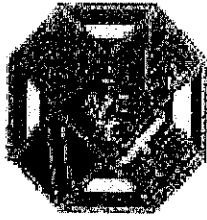
Per quanto in premessa,

Di aderire ai contenuti dell'Accordo di programma ex art. 34 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, relativamente al Programma Urbanistico denominato: "TOR CERVARA" e compensazione dell'area destinata a Parco Pubblico "TOR CERVARA 2", nel Comune di Roma.

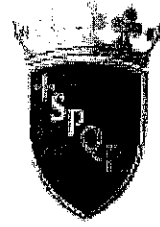
IL PRESIDENTE : F.to Pietro MARRAZZO  
IL SEGRETARIO : F.to Paolo IACONIS

ROMA 30 OTT. 2008

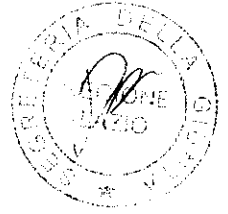




REGIONE LAZIO



COMUNE DI ROMA



### ACCORDO DI PROGRAMMA

Ex Art.34 D.Lgs.18 Agosto 2000, n. 267 relativamente al Programma Urbanistico denominato "TOR CERVARA" e compensazione dell'area destinata a Parco Pubblico "TOR CERVARA 2" nel Comune di Roma.

#### PREMESSO

- che, l'art. 19 delle N.T.A. del N.P.R.G. del Comune di Roma approvato con deliberazione di C.C. n. 18 del 12.2.2008, prevede il principio della "compensazione" disponendo che, qualora per motivazioni di natura urbanistica siano state modificate le certezze edificatorie preesistenti, venga garantita all'Amministrazione Comunale la rapida disponibilità dell'area vincolata e nel contempo il diritto edificatorio afferente alla stessa, attraverso il trasferimento su una nuova area di detto diritto edificatorio, avente valore immobiliare corrispondente a quello dell'area vincolata, con la contestuale cessione al Comune di quest'ultima;
- che le aree, la cui destinazione originaria era stata modificata con la Variante Generale al precedente P.R.G. detta "Piano delle Certezze", sono state indicate con gli afferenti diritti edificatori nelle tabelle riportate nelle N.T.A. del vecchio P.R.G.;
- che il nuovo P.R.G. del Comune di Roma, ha confermato i succitati diritti edificatori, riportandoli nelle apposite tabelle di cui all'allegato A tabella 1.1B - punto 2 delle N.T.A. del P.R.G.;
- che, sulla base della predetta normativa, i proprietari di aree, elencate nelle citate tabelle e, quindi, titolari della relativa capacità edificatoria, possono avanzare all'Amministrazione Comunale proposte di intervento, impegnandosi nel contempo alla cessione gratuita al Comune di Roma delle aree stesse al fine di trasferire l'afferente capacità edificatoria di valore immobiliare corrispondente, su altre aree di proprietà privata;
- che le N.T.A. al N.P.R.G. hanno definito in merito a tali "compensazioni" sia le modalità che i criteri per le relative procedure attuative;



- che la Soc. Excelsa r.l. è proprietaria di aree site in Comune di Roma, località “Tor Cervara 2” per complessivi ha 9.50.00 (ettari nove, are cinquanta e centiare zero) circa aventi destinazione di P.R.G. a Riserva Naturale Valle dell’Aniene;
- che per la sopraddetta zona “Tor Cervara 2” sono stati inseriti i relativi diritti edificatori da compensare nella tabella quantificandoli in complessivi mc.19.095 (metri cubi diciannovemilannovantacinque);
- che, come previsto dalle N.T.A. del P.R.G. la Soc. Excelsa r.l. ha manifestato l’interesse a trasferire i diritti edificatori afferenti alle aree di proprietà della stessa Società essendo state ricomprese nel perimetro della “Riserva Naturale Valle dell’Aniene” istituito con legge Regionale 6 ottobre 1997 n. 27, le aree di proprietà della summenzionata Società site in Roma località “Tor Cervara” di complessivi ha 3.93.03 (ettari tre, are novantatre centiare 3) circa, destinati dal P.R.G. ad “Ambito di Trasformazione Ordinaria prevalentemente residenziale R 61” presentando una proposta di Programma Urbanistico denominato “Tor Cervara” (prot. Dip.to VI - U.O.2 n. 3676 del 26.03.2002), i cui elaborati, modificati secondo le prescrizioni d’ufficio, sono stati ripresentati con nota prot. n. 10695 del 02.08.2004);
- che, il Programma Urbanistico come sopra rappresentato prevede:
  - a) una edificabilità di S.U.L. di mq. 7.570,40 (metri quadrati settemilacinquecentosettanta virgola quaranta) con mc. 24.225,28 (metri cubi ventiquattromiladuecentoventicinque virgola ventotto) “residenziali” e mq. 841,00 (metri quadrati ottocentoquarantuno virgola zero) con mc.2.691,20 (metri cubi duemilaseicentonovantuno virgola venti) “non residenziali”;
  - b) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti alla relativa citata volumetria a scomputo dei contributi concessori sia ordinari che aggiuntivi;
  - c) cessione contestuale gratuita al Comune di Roma delle aree libere della zona inserita nella Riserva Naturale “Valle dell’Aniene” per una superficie di circa ha 9.50.00 (ettari 9 are cinquanta e centiare zero);
- che la descritta proposta, in origine, presentata dai Sigg.ri Di Cosimo Eraldo ed altri, ai quali è subentrata la Excelsa – Società a responsabilità limitata, è stata esaminata il 23 febbraio 2002 dalla VII Commissione Consiliare permanente che ha invitato gli Uffici a procedere nell’istruttoria;
- che il Consiglio Comunale di Roma con deliberazione n. 41 del 27 Marzo 2003 ha deliberato:
  - a) di autorizzare il Sindaco alla sottoscrizione dell’Accordo di Programma Urbanistico “Tor Cervara” e la compensazione delle aree inserite nella “Riserva Naturale Valle dell’Aniene” di cui alla Tabella n 1.1B – punto 2 delle N.T.A. del P.R.G.;
  - b) di approvare il Programma Urbanistico “Tor Cervara” e il relativo schema d’atto d’obbligo, presentato in data 7.11.2002 prot. 13634 dalla Soc. Excelsa in qualità di proprietaria delle aree interessate per la stipula della conseguente Convenzione Urbanistica a seguito dell’Accordo di Programma ex art. 34 T.U.EE.LL.;
  - c) di prescrivere la cessione all’Amministrazione Comunale delle aree di proprietà della Soc. Excelsa r.l. costituenti la zona inserita nella Riserva



Naturale "Valle dell'Aniene" di ha 9.50.00 (ettari nove are cinquanta centiare zero);

- che, per il periodo di giorni 15 (quindici) decorrenti dal giorno 2 luglio 2003, è stato a norma di legge depositato ed esposto al pubblico, presso l'Albo Pretorio del Comune di Roma il fascicolo relativo alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 27 marzo 2003;
- che, durante il suddetto periodo e nei quindici giorni successivi non sono pervenute, al riguardo, osservazioni ed opposizioni;
- che la Giunta Comunale, con deliberazione n. 333 del 19.05.2004 ha definito i criteri e le procedure per l'attuazione delle compensazioni edificatorie previste dallo strumento urbanistico generale da attuarsi con Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. 267/2000;
- che, gli elaborati progettuali, approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 27.03.2003, sono stati adeguati a quanto stabilito dalla suddetta delibera di Giunta Comunale, fermo rimanendo le stesse previsioni progettuali di superficie e volumetriche;
- che, gli elaborati progettuali costituenti il Programma Urbanistico "Tor Cervara" interessano le seguenti aree e proprietà:
  - 1) "Excelsa – Società a responsabilità limitata" è proprietaria di aree per complessivi ha 9.50.00 (ettari nove, are cinquanta e centiare zero) distinte in Catasto Terreni del Comune di Roma, al foglio n. 652 particelle nn. 430, 431, 434, 436, 438;
  - 2) "Excelsa – Società a responsabilità limitata" è proprietaria dell'area per complessivi ha. 3.93.03 (ettari tre, are novantatre e centiare tre) distinta in Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio n. 652, particella n. 407;
- che, conseguentemente, al fine di verificare la possibilità di concludere l'Accordo di Programma di che trattasi la U.O. 2 del VI Dip.to del Comune di Roma, dopo avere adeguato gli elaborati progettuali del Programma Urbanistico "Tor Cervara" alle osservazioni e prescrizioni risultanti dai pareri espressi dagli Uffici Comunali nella Conferenza dei Servizi interna del 3.12.2004 ha sottoposto il Programma Urbanistico all'esame della Conferenza dei Servizi esterna nelle sedute del 27.04.2005 e del 5.07.2005 in cui sono stati espressi i seguenti pareri:
  - ASL – Roma C rilasciato nella seduta del 27.04.2005 con prot. n. 442 parere favorevole con condizioni;
  - Soprintendenza Archeologica – Nulla Osta di competenza con precise prescrizioni rilasciato con note prot. n. 10086 del 26.04.2005 e n. 34104 del 30.12.2005;
  - Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica Area 2B.05-Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia –Parere favorevole prot.n. 173023 del 13.10.2006;
  - Regione Lazio – Direzione Generale Agricoltura – Usi Civici – assenza del vincolo di usi Civici sulle aree interessate dall'intervento nota prot. n. 99587/D3/06 del 15 luglio 2005;
  - Regione Lazio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli; la procedura di verifica ex art. 10 DPR 12.04.1996, ha determinato l'esclusione delle opere previste dal procedimento di



- Verifica di Impatto Ambientale (V.I.A.) individuando prescrizioni. Parere trasmesso con nota prot. n. 066534/2S/04 del 19.04.2006;
- Regione Lazio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area 05 Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale – Parere favorevole con prescrizioni – trasmesso con nota prot. n. D2/2S/05/32245 del 24.02.2006;
  - Autorità di Bacino del Fiume Tevere: parere che detta condizioni esecutive trasmesso con nota prot. n. 1305/c del 27.04.2005;
  - Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco – Ufficio Prevenzione Polo Nomentano : nota prot. n. 170853 del 21.04.2005 - parere che sarà rilasciato in sede di verifica della progettazione esecutiva;
- che tutte le condizioni, prescrizioni e indicazioni dei sopracitati pareri sono state riportate nelle Norme Tecniche del Programma Urbanistico;
  - che gli elaborati progettuali adeguati alle indicazioni della Conferenza dei Servizi sono stati presentati presso la U.O. 9 del Dip.to VI del Comune di Roma in data 2.08.2004 prot. n. 10695;
  - che il progetto definitivo della rete stradale è stato approvato in linea tecnica ed economica dal XII Dipartimento con nota n. 51657 del 13 ottobre 2005;
  - che il progetto definitivo della rete fognaria è stato approvato in linea tecnica ed economica dal XII Dipartimento con nota n. 48946 del 3 ottobre 2005;
  - che il progetto definitivo dell'Asilo Nido per 40 (quaranta) bambini è stato approvato in linea tecnica ed economica del XII Dipartimento con nota n. 52091 del 17 ottobre 2005;
  - che il progetto di attrezzatura del verde, è stato approvato in linea tecnica ed economica dal X Dipartimento con nota n. 27545 del 18 luglio 2005, condizionando il ribasso all'acquisto di numero 66 (sessantasei) panchine di tipo centauro;
  - che in data 17.01.2008 è stato consegnato al Comune di Roma, Dipartimento VI prot. n. 998, Atto d'Obbligo a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. n. 41259 del 6.12.2007, con cui la proponente (Soc. Excelsa r.l.) proprietaria delle aree interessate dal Programma Urbanistico in esame, si è formalmente impegnata a cedere le aree costituenti parte della Riserva Naturale Valle dell'Aniene cui afferisce la volumetria prevista in compensazione, le aree pubbliche dell'intervento urbanistico "Tor Cervara" ed a realizzare le relative opere di urbanizzazione nonché a stipulare l'apposita convenzione urbanistica, salva ed impregiudicata la procedura di cui all'art. 23 della L.R. n. 35/78;
  - che in data 14.02.2008 è stato consegnato al Comune di Roma, Dipartimento VI prot. n. 3447 Atto d'Obbligo Integrativo del precedente a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep n. 41564 del 07.02.2008, con cui la stessa Soc. Excelsa r.l., oltre ad impegnarsi nella cessione delle medesime aree di cui sopra si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione secondo le intervenute modifiche legislative in materia di opere pubbliche di cui al Decreto Legislativo n. 163 del 12.04.2006;

### CONSIDERATO

che, il comma 4 dell'art. 62 delle N.T.A. del N.P.R.G. del Comune di Roma, approvato con Deliberazione C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008, stabilisce che "i Programmi



*Urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione";*

Tutto ciò premesso e considerato, la Regione Lazio rappresentata dal Presidente p.t.ed il Comune rappresentato dal Sindaco p.t. convengono e stipulano quanto segue:

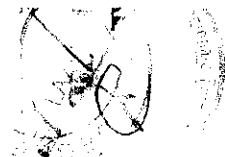
## ARTICOLO 1

Ai sensi e per gli effetti dell'art.34 del D.Lgs.267/2000, è approvato il Programma Urbanistico "Tor Cervara" e compensazione della zona inserita nella Riserva Naturale "Valle dell'Aniene" località "Tor Cervara 2", di cui alle premesse del presente accordo che ne costituiscono parte integrante quale risulta dai seguenti elaborati progettuali, unitamente ai contenuti di cui all' Atto d'Obbligo, contenente anche lo schema della stipulanda convenzione urbanistica, stipulato in data 06.12.2007 a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. n. 41259 racc. n. 21914 e del successivo Atto d'Obbligo Integrativo stipulato il 07.02.2008 a rogito del medesimo Notaio rep. n. 41564 racc. n. 22114.

Elaborati progettuali:

- All. A1	- Estratto di P.R.G. vigente (G3 – Tor Cervara 2)	1:10.000
- All. A1A	- Estratto di P.R.G. vigente (area Tor Cervara 2)	1:10.000
- All. A2	- Estratto Variante di P.R.G. (G3 – Tor Cervara 2)	1:10.000
- All. A2A	- Estratto Variante di P.R.G. (area Tor Cervara 2)	1:10.000
- All. A3	- Estratto di P.R.G. Adottato (G3 – Tor Cervara 2)	1:10.000
- All. A3A	- Estratto di P.R.G. Adottato (area Tor Cervara 2)	1:10.000
- All. A7	- Relazione tecnica illustrativa	
- All. A8	- Norme tecniche di attuazione	
- All. A9	- Relazione di previsione di massima delle spese	
- All. A10	- Relazione dell'indagine di tipo geologico	
- All. A11	- Relazione dell'indagine di tipo vegetazionale	
- All. A12	- Relazione dell'impatto acustico	
- All. A13	- Verifica Assoggettabilità e procedura di VIA	
- All. A14	- Disciplinare generale;	
- All. B1	- Planimetria catastale elenco proprietà (G3 – Tor Cervara 2)	1:2.000
- All. B2	- Planimetria catastale elenco proprietà (area Tor Cervara 2)	1:2.000
- All. B3	- Certificati Catastali	
- All. C1	- Inquadramento infrastrutturale	1:5.000
- All. C2	- Relazione sulla mobilità;	
- All. C3	- Rete viaria e parcheggi pubblici	1:1.000
- All. C4	- Stato di fatto	1:2.000
- All. D1	- Zonizzazione su base catastale	1:2.000
- All. E	- Verde e servizi pubblici	1:2.000
- All. F	- Superfici private	1:2.000
- All. G	- Planivolumetrico esecutivo	1:1.000
- All. H	- Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli	1:2.000

Eventuali successive modifiche e varianti, verranno approvate in Conferenza di Servizi a condizione che le medesime modifiche non comportino varianti come definite all'art.



Eventuali successive modifiche e varianti, verranno approvate in Conferenza di Servizi a condizione che le medesime modifiche non comportino varianti come definite all'art. 1 della Legge Regionale 02.07.1987 n. 36 e non incidano sugli elementi essenziali caratterizzanti il Programma stesso, senza necessità che esse formino oggetto di ulteriore Accordo di Programma.

## **ARTICOLO 2**

L'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionata alla effettiva e formale cessione in proprietà, a titolo gratuito da parte dei proprietari proponenti delle aree aventi destinazione pubblica secondo il Programma Urbanistico ed alla stipula della Convenzione urbanistica.

## **ARTICOLO 3**

Il perfezionamento del presente Accordo di Programma comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 10 T.U. Espropri sulla totalità delle aree interne ed esterne al perimetro di intervento destinate ai servizi e spazi pubblici nonché a viabilità. Di cui agli elaborati n. C3 - D1 - E. La pubblicazione dell'atto di approvazione del presente Accordo di Programma sul BUR Lazio determina la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere ad interventi previsti sulle suindicate aree, ex art. 34 D.Lgs. 267/2000 e art. 12 T.U. Espropri.

## **ARTICOLO 4**

Il presente atto sarà approvato con provvedimento del Sindaco e pubblicato sul Bollettino della Regione Lazio.

## **ARTICOLO 5**

La vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma sarà svolta da un collegio presieduto dal Sindaco o suo delegato e composto da un rappresentante per ciascuno degli Enti firmatari.

Letto, firmato e sottoscritto

Regione Lazio

Comune di Roma

Roma li

