



**GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO**

\*\*\*\*\*

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 17/12/2008

-----

ADDI' 17/12/2008 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	FICHERA	Daniela	Assessore
		Vice			
MONTEING	Esterino	Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MICHELANGELI	Mario	"
COZZI	Anna Salome	"	NIERI	Luigi	"
COSTA	Silvia	"	RODARO	Giulia	"
DAL'A	Francesco	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI CARO	Mario	"	ZARATTI	Filiberto	"
DI STEFANO	Mario	"			"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: MARRAZZO - COSTA - NIERI - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 899

Oggetto:

Adesione ai contenuti dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, relativamente al Programma Urbanistico denominato: "CORRINO SUD" e compensazione del comprensorio di Tor Marancia, nel Comune di Roma.





899 17 DIC. 2008 *02*

**Oggetto:** Adesione ai contenuti dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, relativamente al Programma Urbanistico denominato: "TORRINO SUD" e compensazione del comprensorio El Tor Marancia, nel Comune di Roma.

## LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

### PREMESSO

Che il Consiglio Comunale di Roma, con deliberazione n. 53 del 28 marzo 2003, ha formulato indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della sottoscrizione degli Accordi di Programma, ex art. 34 del D.Lg. n. 267/2000 concernente la compensazione edificatoria del comprensorio El Tor Marancia, attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nei Programmi di Trasformazione Urbanistica di "Torrino Sud" ed altri;

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 16 maggio 2006;

Che nell'ambito delle medesime ha acquisito i pareri e gli assensi di rito;

Che in data 28 luglio 2008 con nota prot. n. 16845 l'Amministrazione comunale di Roma 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. di Roma n. 53 del 28 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 di Programma prevede, fra l'altro, interventi aventi carattere di pubblica utilità;

### RITENUTO

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





899 17 DIC. 2008 JB

**VISTO**

Lo Statuto della Regione Lazio.

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

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.

**RITENUTO**

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: "TORRINO SUD" e compensazione del comprensorio El Tor Marancia, nel Comune di Roma.

IL VICE PRESIDENTE: F.to Esterino MONTINO

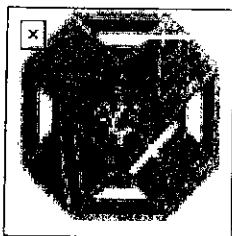
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 19 DIC. 2008

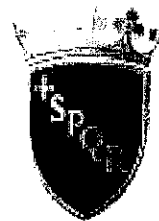




ALLEG. alla DELIB. N. 893 82  
DEL 17 DIC. 2008



**REGIONE LAZIO**



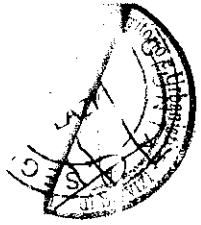
**COMUNE DI ROMA**

## **ACCORDO DI PROGRAMMA**

ex Art.34 D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267 relativamente al Programma Urbanistico denominato "TORRINO SUD" e compensazione del comprensorio El Tor Marancia nel Comune di Roma.

### **PREMESSO**

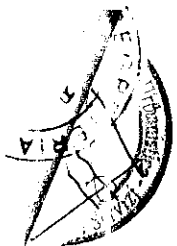
- che, l'art. 19 delle N.T.A. del N.P.R.G. del Comune di Roma approvato con deliberazione di C.C. n. 18 del 12.2.2008, prevede il principio della "compensazione" disponendo che, qualora per motivazioni di natura urbanistica siano state modificate le certezze edificatorie preesistenti, venga garantita 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 all'allora vigente P.R.G. detta "Piano delle Certezze", sono state indicate con gli afferenti diritti edificatori nelle tabelle riportate nelle N.T.A. del precedente 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 in data 2 agosto 1997 il Consiglio Regionale ha approvato la L.R. n. 29 del 6 ottobre 1997, “Norme in materia di aree naturali protette”, che prevede, tra l’altro, l’ampliamento del Parco Regionale dell’Appia Antica all’interno del comprensorio di Tor Marancia;
- che, al riguardo, si è ritenuto necessario verificare la possibilità di concludere un Accordo con la Regione Lazio ed il Ministero dei Beni Culturali e Ambientali sulla base dell’articolo 15 della Legge n. 241/90, con cui definisce sia la Variante di P.R.G. sia il recepimento della proposta di vincolo lettera m) articolo 1 L. 431/85, e sulla cui base procedere alla predisposizione del progetto di intervento, ricorrendo per l’approvazione dello stesso alla procedura dell’Accordo di Programma ex articolo 27 della L. 142/90;
- che con deliberazione di C.C. n. 207 del 22 settembre 1997 è stato approvato lo schema progettuale di assetto urbanistico del comprensorio di Tor Marancia ed è stato dato mandato al Sindaco per la conclusione dell’Accordo procedimentale ex articolo 15 L. 142/90;
- che con D.M. del 16 ottobre 1998, le aree costituite dal Parco dell’Appia Antica e dalle zone limitrofe di Cava Pace, Tor Marancia, Tor Carbone, di Casale di Gregna-Anagnina e di Capannelle-Barbata ricadenti nel Parco, sono state classificate aree di interesse archeologico di cui all’art. 1, lettera m) della legge n.431/85;
- che l’Accordo Procedimentale, di cui alla deliberazione di C.C. n. 207/97, è stato sottoscritto dal Comune di Roma e dalla Regione Lazio in data 15 novembre 1999, mentre la Soprintendenza Archeologica, con riguardo alle aree sottoposte al vincolo di cui all’articolo 1 lettera m) L. 431/85, ha espresso nel merito, con nota prot. n. 1834 del 9 gennaio 2001 il proprio parere negativo all’edificabilità del comprensorio di Tor Marancia;
- che il Consiglio Comunale di Roma con propria mozione del 18 febbraio 2002, ha impegnato il Sindaco a rappresentare alla Regione Lazio l’esigenza:
  1. che il comprensorio di Tor Marancia sia acquisito al patrimonio comunale;
  2. che tale acquisizione sia funzionale, come parco pubblico, all’ampliamento del Parco dell’Appia Antica;
  3. che, per la conseguente cancellazione della destinazione urbanistica preordinata alla trasformazione edilizia, si faccia luogo alla compensazione di cui alle delibere G.C. n. 811/2000 e C.C. n. 176/2000;
- che, pertanto, si è ritenuto necessario dare esecuzione all’indirizzo già dato dal Consiglio Comunale allorché, con l’approvazione della mozione del 18 febbraio 2002, si è espresso sulla volontà di compensare le aree ricadenti nel comprensorio Tor Marancia alla stregua di quanto già disposto dal “Piano delle Certezze”;



- che il Consiglio Regionale del Lazio, con Ordine del Giorno n. 73 del giorno 8 maggio 2002 ha, tra l'altro, indicato la possibilità che il Comune di Roma, nel rispetto della propria autonomia, procedesse alla compensazione secondo il proprio ordinamento;
- che la Regione Lazio ha definito il procedimento avviato ex art.9 della L. 29/1997, con legge n.14 del 31 maggio 2002, inserendo il comprensorio Tor Marancia, nel Parco Regionale dell'Appia Antica e recependo quanto richiesto dal Comune di Roma in ordine alla utilizzazione del compendio, da utilizzare come "parco pubblico" nell'ambito del predetto parco;
- che tra le proposte di Programmi Urbanistici pervenute all'Amministrazione Comunale, è stata presentata anche quella oggetto del presente atto, individuata come di seguito: "Torrino Sud" area lungo Via della Grande Muraglia di circa mq. 15.340 (quindicimilatrecentoquaranta) costituente parte dell'area a servizi S7 di proprietà comunale, sulla quale è prevista l'edificazione per complessivi mq. 9.792 (novemilasettecentonovantadue) di S.U.L., tutti in compensazione edificatoria;
- che detta proposta, esaminata dalla VII Commissione Consiliare Permanente, insieme ad altre, è stata trasmessa con parere favorevole alla II U.O. del Dip.to VI per verificarne la coerenza urbanistica e stabilire la valutazione economica e finanziaria, al fine di definire la quantità di S.U.L. da compensare;
- che per la suddetta area di proprietà comunale, le società Le Fontanelle del Torrino S.r.l., Azienda Agricola gli Eucaliptus S.r.l., Azienda Agricola I Pini S.r.l., Azienda Agricola Il Grottone S.r.l. e la Cuma 6 S.r.l., con altre società comparenti nella sottoscrizione dell'Atto d'Obbligo, pro indiviso di aree e relativi diritti edificatori nel comprensorio Tor Marancia, hanno manifestato l'interesse ad aderire alla procedura di compensazione edificatoria di parte dei diritti edificatori afferenti le aree nel comprensorio Tor Marancia, mediante cessione al Comune di Roma senza corrispettivo in denaro di mq. 32.914 a cui afferisce una S.U.L. di mq. 9.874 ed hanno presentato una proposta che prevede, in base alla valutazione del valore immobiliare, redatta da un gruppo di lavoro istituito con D.D. della II U.O. del Dip.to VI n. 142 del 30/09/2002, una S.U.L. di mq. 9.792 residenziali in variante alle destinazioni di Piano Convenzionato (S7);
- che il Consiglio Comunale di Roma, con deliberazione n. 53 del 28 marzo 2003, ha, tra l'altro, deliberato la rilocalizzazione delle volumetrie di parte del comprensorio E1 Tor Marancia nel Programma Urbanistico "Torrino Sud";
- che per il periodo di giorni 15 (quindici) decorrenti dal giorno 21 gennaio 2004 è stato a norma di legge depositato ed esposto al pubblico, presso l'Albo Pretorio del Comune, il fascicolo relativo alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 28 marzo 2003;
- che durante detto periodo e nei quindici giorni successivi è pervenuta una osservazione, con protocollo n. 1746 del 10 febbraio 2004, presentata dalla Azienda Agricola Le Fontanelle s.r.l.;



- che l'osservazione è stata esaminata e accolta in sede di Conferenza di Servizi del 6 dicembre 2005;
- che nella Conferenza di Servizi del 16 maggio 2006 è stata accolta la richiesta (prot. n.7522/04) di alcune società, proprietarie del comprensorio El Tor Marancia, di apportare modifiche nella distribuzione della S.U.L. loro spettante in compensazione, rispetto a quella prevista nelle schede tecniche della relazione (elaborato 17) della deliberazione consiliare n. 53/03, pur mantenendo la stessa S.U.L.;
- che la Giunta Comunale, con Deliberazione n. 333 del 19 maggio 2004 ha definito i criteri e le procedure per l'attuazione delle compensazioni edificatorie previste dagli strumenti urbanistici generali adottati e approvati, da attuarsi con Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. 267/2000;
- che nelle more del perfezionamento dell'iter approvativo del programma urbanistico e in attuazione alla delibera di C.C. n° 53/2003 e alla su indicata delibera di Giunta Comunale, per la complessità degli interventi, l'Amministrazione Comunale ha determinato di indire un concorso di progettazione mediante procedura aperta, ai sensi della legge n° 109/94 e collegato D.P.R. n° 554/99, antecedentemente al D. L.gvo n° 163/06, per la progettazione preliminare del complesso di opere per servizi e spazi pubblici, ricadenti in aree destinate a servizi all'interno del programma urbanistico "Torrino Sud", di cui alla deliberazione del C.C. n° 53/2003, e così identificato:
  - concorso per la realizzazione del complesso di opere costituenti un asilo nido per 60 (sessanta) bambini;
  - che i proponenti con atto formale stipulato in data 28 giugno 2006 del Notaio Livio Colizzi rep. 34424/10067 hanno assunto le obbligazioni riguardanti la progettazione e realizzazione dell'opera pubblica quale risultato della procedura concorsuale;
- che i proponenti del Programma Urbanistico hanno adeguato gli elaborati progettuali sia alle determinazioni e prescrizioni della deliberazione di C.C. n.53/2003, sia rispettando le previsioni progettuali di superfici e S.U.L., a quanto stabilito dalla suddetta delibera di Giunta Comunale n.333/2004;
- che pertanto, il Programma di Trasformazione Urbanistica Torrino Sud interessa la sola area ubicata su Via della Grande Muraglia di complessivi mq. 15.340 (quindicimilatrecentoquaranta) circa, quale originariamente proposta, e ulteriori aree destinate a "servizi pubblici di quartiere" dal Piano di Lottizzazione convenzionato "Torrino", contraddistinte con le lettere S7 e S8, di complessivi mq.19.827 (diciannovemilaottocentoventisette) circa, per la realizzazione del Parco e dell'Asilo Nido;
- che in riferimento ai complessivi mq 32.914 del comprensorio Tor Marancia, la nuova edificazione, prevista in compensazione edificatoria della S.U.L. di mq 9.874 afferente le aree di proprietà delle Società comparenti, è pari ad una S.U.L. di mq 9.792;



- che, conseguentemente, al fine di verificare la possibilità di concludere l'Accordo di Programma di che trattasi, la U.O. II del VI Dip.to del Comune di Roma, dopo avere adeguato gli elaborati progettuali del Programma Urbanistico "Torrino Sud" alle osservazioni e prescrizioni risultanti dai pareri espressi dagli uffici Comunali nella Pre-Conferenza di Servizi del 10 giugno 2005, ha sottoposto il Programma Urbanistico all'esame della Conferenza di Servizi nelle sedute del 6 dicembre 2005 e del 16 maggio 2006, in cui sono stati espressi i seguenti pareri:
  - ASL – Roma C – prot. n. 1723 del 5 dicembre 2005 – parere favorevole con condizioni reso con nota prot. n. 696 del 12 maggio 2006;
  - Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma – prot. n. 27857 del 26 settembre 2006 – Nulla Osta;
  - Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica Area 2B.05-Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia – prot. n. 175584/06 del 17 ottobre 2006 – parere favorevole;
  - Determinazione Dirigenziale n. 889 del 21 ottobre 2008 del Dipartimento VI del Comune di Roma di assenza del vincolo di usi Civici sulle aree interessate dall'intervento, confermato con nota prot. n. 13054/D3/06 del 27 gennaio 2006 dalla Direzione regionale Agricoltura -Area Usi Civici e Diritti Collettivi;
  - Regione Lazio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area 05 Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale – prot. n. 027108/2S/05 del 17 febbraio 2006 – parere favorevole con prescrizioni;
  - Autorità di Bacino del Fiume Tevere – prot. n. 3904/c del 13 dicembre 2005 – nulla osta con prescrizioni;
  - Dichiarazione di non assoggettabilità alla V.I.A. resa dall'Arch. Riccardo Armezzani, progettista dell'iniziativa urbanistica, datata 04 novembre 2008 acquisita con nota prot. n.201090 del 14.11.2008.
- che allo scopo di conformarsi anche formalmente ai su indicati pareri della Conferenza dei Servizi, i proponenti hanno presentato alla IX U.O. del Dipartimento VI, prot. n. 26035 del 26 novembre 2007, gli elaborati progettuali del Programma di Trasformazione Urbanistica "Torrino Sud";
- che tutte le condizioni, prescrizioni e indicazioni dei sopracitati pareri e delle risultanze dei vari procedimenti e sub-procedimenti esperiti, sono state riportate nelle Norme Tecniche del Programma Urbanistico (allegato A8);
- che in data 28 giugno 2008 con protocollo del Dip.to VI n. 14282 è stato consegnato l'Atto d'Obbligo a rogito del Notaio Dott. Nicola Cinotti rep. n. 127521 racc. n. 48054, con cui i proponenti si impegnano formalmente a cedere le aree costituenti



parte del comprensorio "Tor Marancia", per complessivi mq. 32.914, cui afferisce la S.U.L. prevista in compensazione, mentre il Comune di Roma già proprietario di tutte le aree pubbliche ricadenti nel Programma Urbanistico "Torrino Sud" cede e trasferisce a ai proponenti a titolo gratuito, che accettano e acquisiscono, la proprietà dei due comparti fondiari, liberi da pesi, vincoli e trasgressioni pregiudiziali per l'attuazione del Programma Urbanistico medesimo;

- che con lo stesso atto d'obbligo i proponenti si impegnano a realizzare tutte le opere di urbanizzazione previste dal Programma, nonché a stipulare l'apposita convenzione urbanistica, salva ed impregiudicata la procedura di cui all'art. 23 della L.R. n. 35/78;

### 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"*;

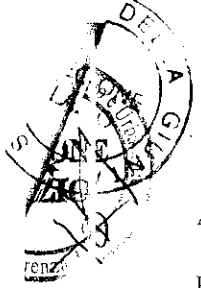
Tutto ciò premesso e considerato, la Regione Lazio rappresentata dal Presidente p.t. ed il Comune di Roma rappresentato dal Sindaco p.t. convengono e stipulano quanto segue:

### ARTICOLO 1

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lgs.267/2000, è approvato il Programma Urbanistico "Torrino Sud" e compensazione del comprensorio E1 Tor Marancia, quale risulta dai sottoelencati elaborati progettuali, unitamente ai contenuti di cui all'Atto d'Obbligo stipulato in data 19 giugno 2008 a rogito Notaio Dott. Nicola Cinotti rep. n. 127521 racc. n. 48054 contenente lo schema della stipulanda convenzione urbanistica.

Elaborati progettuali approvati nella Conferenza di Servizi del 16.05.2006:

All.A1 -	Estratto di P.R.G. vigente (Tor Marancia) (1:10.000)
All.A2 -	Variante di P.R.G. vigente (Tor Marancia) (1:10.000)
All.A3 -	Estratto di P.R.G. adottato (Tor Marancia)(1:10.000)
All.A4 -	Estratto di P.R.G. vigente (Torrino Sud) (1:10.000)
All.A5 -	Variante di P.R.G. vigente (Torrino Sud)(1:10.000)
All.A6 -	Estratto di P.R.G. adottato (Torrino Sud)(1:10.000)
All.A7 -	Relazione Tecnica Illustrativa
All.A8 -	Norme Tecniche di Attuazione
All.A9 -	Relazione di previsione di massima delle spese
All.A14 -	Disciplinare Generale
All.B1 -	Planimetria catastale e proprietà (Torrino Sud) (1:2.000)
All.B2 -	Planimetria catastale e proprietà (Tor Marancia)(1:2.000)
All.C3 -	Rete viaria e parcheggi pubblici
All.C4 -	Stato di fatto
All.D -	Zonizzazione su base catastale (1:2.000)
All.E -	Verde e servizi pubblici
All.F -	Superfici private
All.G -	Esecutivo planivolumetrico



All.H - Planimetrie delle preesistenze storiche e dei vincoli

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 C3 ed 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.

Regione Lazio

Comune di Roma

Roma li

