





923 17 DIC. 2008 *MB*

**Oggetto:** Adesione ai contenuti dell' Accordo di Programma ex art. 34 del D. Lgs.18/8/2000 n. 267, relativamente al **Programma Urbanistico denominato: "Divino Amore" e compensazione del comprensorio E1 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 E1 Tor Marancia, attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nei Programmi di Trasformazione Urbanistica di "Divino Amore" 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 3 luglio 2006;

Che nell'ambito della medesima sono stati acquisiti i pareri e gli assensi di rito;

Che in data 29 settembre 2008 con nota prot. n. 20165 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;

Della Determinazione del Direttore del Dipartimento VI del Comune di Roma n. 1159 del 21 novembre 2007;

### CONSIDERATO

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

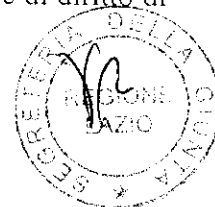
### RITENUTO

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

### 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..





923 17 DIC. 2008 *M*

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: "Divino Amore" e compensazione del comprensorio E1 Tor Marancia**, nel Comune di Roma.

IL VICE PRESIDENTE: F.to Esterino MONTINO

IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 22 DIC. 2008



ALLEG. alla DELIB. N. 923 *02*  
DEL 17 DIC. 2008



REGIONE LAZIO



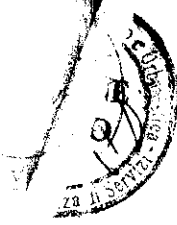
COMUNE DI ROMA

### ACCORDO DI PROGRAMMA

ex art. 34 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, relativamente al **Programma Urbanistico denominato: "Divino Amore" 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;



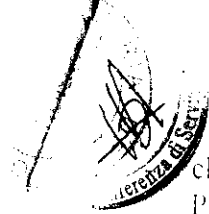
che con deliberazione di C.C. n. 207 del 22 settembre 1997 è stato approvato lo schema progettuale di assetto urbanistico del comprensorio di Tor Marancia ed è stato dato mandato al Sindaco per la conclusione dell'Accordo procedimentale ex articolo 15 L. 142/90;

- 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-Barbuta 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 altre proposte di Programmi Urbanistici pervenute all'Amministrazione Comunale è stata presentata anche quella oggetto del presente atto, individuata come di seguito: "Divino Amore" di complessivi circa mq 145.288;
- che con l'adozione del N.P.R.G. l'area è stata inserita come Ambito di Riserva a Trasformabilità Vincolata ;
- che per dette aree la società Azienda agricola "LE QUERCE" a r.l., proprietaria di aree e relativi diritti edificatori del comprensorio di Tor Marancia, la società "CUMA 6" a r.l., e il Sig. Ciarrocca Massimo, proprietari delle aree del Divino Amore, hanno manifestato l'interesse ad



aderire alla procedura di compensazione edificatoria, presentando una proposta che prevede, in variante alle destinazioni di P.R.G., una volumetria complessiva di mc. 142.985, di cui mc. 119.155 residenziali e mc 23.830 non residenziali;

- 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 El Tor Marancia nel Programma Urbanistico "Divino Amore";
- che per il periodo di 15 (quindici) giorni decorrenti dal 21.01.2004 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. 53 del 28.03.2003;
- che durante detto periodo e nei quindici giorni successivi è pervenuta una osservazione, con prot. n. 2285 del 19.02.2004 presentata dall'Arch. Carlo Baroglio;
- che l'osservazione è stata controdedotta e respinta in sede di Conferenza di Servizi del 3 luglio 2006;
- che con atto a rogito notaio Alberto Politi – rep. n. 48176 rogito n. 23135 – in data 17.01.2006 il Sig. DE JULIS Romano vende alla Soc. CUMA 6 S.r.l. terreni ricompresi nel Programma di Trasformazione "DIVINO AMORE" per complessivi mq 21.702 distinti in catasto terreni del Comune di Roma al foglio 1165 part. 620;
- che con atto a rogito notaio Alberto Politi – rep. n. 49029 rogito n. 23833 – in data 8.11.2006 i Sig. GAY Tullio, BRESSI Anna, vendono alla Soc. CUMA & S.r.l. terreni ricompresi nel Programma di Trasformazione "DIVINO AMORE" per complessivi mq 58.535 distinti nel Catasto terreni del Comune di Roma al foglio 1165 part. 577, 583;
- 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/o approvati, da attuarsi con Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. 267/2000;
- che nelle more del perfezionamento dell'iter approvativo dei programmi urbanistici e in attuazione alla delibera di C.C. n. 53/2003 e alle delibere di Giunta Comunale infradescritte, 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, antecedente al D.lgs 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 "Divino Amore" di cui alla deliberazione del C.C. n. 53/2003, e così identificate:
  - concorso per la realizzazione del complesso di opere costituenti uno spazio pubblico attrezzato con relativo parcheggio a raso ed interrato (P2);
  - concorso per la realizzazione del complesso di opere costituenti un nucleo scolastico composto da un asilo nido per 60 posti e di una scuola materna di 3 sezioni, con spazio pubblico dotato di parcheggi interrati ed a raso (P1) ed un capolinea per autobus;
- che pertanto, il Programma di Trasformazione Urbanistica "Divino Amore" interessa aree di complessivi mq 147.565 circa con una edificazione complessiva avente una S.U.L. di mq. 44.683 (mc 142.985) di cui mq 37.236 (mc 119.115) residenziali e mq. 7.447 (mc 23.830) aventi destinazione non residenziale;



che, conseguentemente, al fine di verificare la possibilità di concludere l'Accordo di Programma, di che trattasi, la II U.O. del dipartimento VI del Comune di Roma, dopo aver adeguato gli elaborati del Programma Urbanistico "DIVINO AMORE" alle osservazioni e prescrizioni risultanti dai pareri espressi dagli Uffici comunali, nella Conferenza di Servizi del 24 febbraio 2005, ha sottoposto lo stesso Programma Urbanistico all'esame della Conferenza di Servizi nell'ambito delle sedute del 15 settembre 2005 e del 3 luglio 2006 in cui sono stati espressi i seguenti pareri:

- Soprintendenza Archeologica di Roma - Nulla Osta con prescrizioni prot. n. 8113 del 12.03.2007;
  - ASL RMC - Servizio XI Interzonale P.A.A.P - parere favorevole con condizioni prot. n. 959 del 28.06.2006;
  - Comando Vigili del Fuoco - Ufficio Prevenzione EUR - prot. n. 210326 del 19.09.05;
  - Autorità di Bacino del Fiume Tevere - Nulla Osta con prescrizioni - prot. 3017/c del 26.09.05;
  - Regione Lazio-Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli -Area Difesa del Suolo 05 - parere favorevole con prescrizioni prot. n.188301/2S/05 del 27.10.2006;
  - Determinazione Dirigenziale n. 989 del 02.12.08 del Dipartimento VI del Comune di Roma che sulle aree interessate dall'intervento non risultano gravami di usi civici, e nota prot. n. 13052/D3/06 del 27 gennaio 2006 della Direzione regionale Agricoltura -Area Usi Civici e Diritti Collettivi;
  - Regione Lazio-Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area 2/A4 Valutazione Impatto Ambientale e Danno Ambientale - Determinazione di esclusione dell'opera dal procedimento di VIA con prescrizioni - prot. n. 062050/2S/04 del 16.4.2007;
  - Regione Lazio Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area 2B.05 - Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia - parere favorevole sia dal punto di urbanistico che paesaggistico - prot. n. 188714 del 25.10.07;
  - Della Determinazione del Direttore del Dipartimento VI del Comune di Roma n. 1159 del 21 novembre 2007;
  - Dichiarazione effettuata con nota prot. n. 25133 in data 01.12.08 dal Dirigente del Dipartimento VI del Comune di Roma U.O.4 - Compensazioni edificatorie e Partecipazione, in merito al rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/04;
  - Dichiarazione effettuata con nota prot. n. 25122 in data 01.12.08 dal Dirigente del Dipartimento VI del Comune di Roma U.O.4 - Compensazioni edificatorie e Partecipazione, in merito alle superfici destinate ad uso commerciale ;
- 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 24 settembre 2008 è stato consegnato al Comune di Roma, Dipartimento VI - U.O. 4-prot. n. 19859, l'Atto d'obbligo a rogito Notaio Sandra De Franchis, repertorio n.20 raccolta n. 17 del 16 settembre 2008 con cui i proponenti, in qualità di proprietari delle aree interessate dal Programma Urbanistico in esame, si impegnano formalmente a cedere sia le aree costituenti parte del comprensorio Tor Marancia a cui afferiscono le volumetrie in compensazione, sia le aree pubbliche dell'intervento urbanistico "Divino Amore" ed a realizzare le previste opere aggiuntive oltre le relative opere di urbanizzazione, nonché a stipulare l'apposita conseguente convenzione urbanistica;
- 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** 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 “Divino Amore” e compensazione del comprensorio El Tor Marancia, quale risulta dai sottoelencati elaborati progettuali, unitamente ai contenuti di cui all'Atto d'Obbligo stipulato in data 16 settembre 2008 a rogito Notaio Dott.ssa Sandra De Franchis repertorio n. 20 raccolta n. 17 contenente lo schema della stipulanda convenzione urbanistica.

Elaborati progettuali approvati nella Conferenza di Servizi del 3 luglio 2006:

|        |  |          |
|--------|--|----------|
| All.A1 | Estratto di P.R.G. vigente “Comprensorio Tor Marancia” | 1:10.000 |
| A1A    | Estratto Piano delle Certezze “Divino Amore”           | 1:10.000 |
| A2     | Estratto Variante PRG “Comprensorio Tor Marancia”      | 1:10.000 |
| A2A    | Estratto Variante di PRG “Divino Amore”                | 1:10.000 |
| A3     | Estratto PRG adottato “Comprensorio Tor Marancia”      | 1:10.000 |
| A3A    | Estratto di PRG Adottato “Divino Amore”                | 1:10.000 |
| A7     | Relazione tecnica illustrativa “Divino Amore”          |          |
| A8     | Norme Tecniche di Attuazione “Divino Amore”            |          |
| A9     | Relazione di previsione di massima delle spese         |          |
| A10    | Relazione dell'indagine di tipo geologico              |          |
| A11    | Relazione dell'indagine di tipo vegetazionale          |          |
| A12    | Relazione dell'impatto acustico                        |          |
| A13    | Verifica assoggettabilità alla procedura VIA           |          |
| A14    | Disciplinare Generale                                  |          |
| B1     | Planimetria catastale elenco proprietà “Divino Amore”  | 1:2.000  |
| B2     | Planimetria catastale elenco proprietà “Tor Marancia”  | 1:2.000  |
| B3     | Certificati catastali                                  |          |
| B4     | Proposta di frazionamento su base catastale            | 1:2000   |
| C1     | Inquadramento infrastrutturale                         | 1:5000   |
| C2     | Relazione sulla mobilità                               |          |




|    |   |         |
|----|---|---------|
| C3 | Rete viaria e parcheggi pubblici                      | 1:1.000 |
| C4 | Stato di fatto  | 1:2.000 |
| D1 | Zonizzazione su base catastale                        | 1:2.000 |
| E  | Verde e servizi pubblici                              | 1:2.000 |
| F  | Superfici private                                     | 1:2.000 |
| G  | Planovolumetrico Esecutivo                            | 1:2.000 |
| 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. 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 sospensivamente 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 su indicate 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**

