





924 17 DIC. 2008 M

**Oggetto:** Adesione ai contenuti dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, relativamente al **Programma Urbanistico denominato: "Olgiate" 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.Lgs. n. 267/2000 concernente la compensazione edificatoria del comprensorio E1 Tor Marancia, attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie dei Programmi di Trasformazione Urbanistica di "Olgiate" 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 19 luglio 2006;

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

Che in data 26 settembre 2008, con nota prot. n. 20081, 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. 946 del 26 settembre 2007;

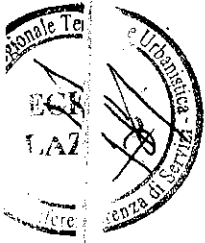
### CONSIDERATO

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;





924 17 DIC. 2008 *M*

**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: "Olgiata" 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 22 DIC. 2008





ALLEG. alla DELIB. N. 924 *M*  
DEL 17 DIC. 2008



**REGIONE LAZIO**



**COMUNE DI ROMA**



### **ACCORDO DI PROGRAMMA**

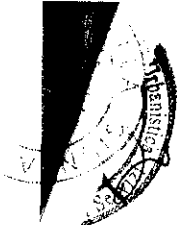
ex Art.34 D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267 relativamente al **Programma Urbanistico denominato "Olgiata" e compensazione del comprensorio E1 Tor Marancia**, nel Comune di Roma.

#### **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 suddetti 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;

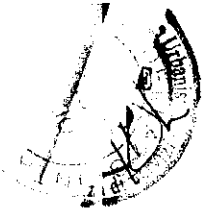


- che il Consiglio Regionale ha approvato la L.R. n. 29 del 6 ottobre 1997 “Norme in materia di aree naturali protette” che prevede, tra l’altro, l’ampliamento del Parco Regionale dell’Appia Antica all’interno del comprensorio di Tor Marancia;
- che al riguardo, si è ritenuto necessario verificare la 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 si 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



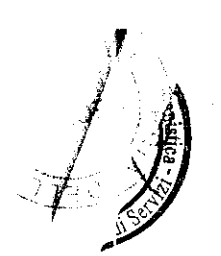
maggio 2002 ha, tra l'altro, indicato la possibilità che il Comune di Roma, nel rispetto della propria autonomia, procedesse alla compensazione secondo il proprio ordinamento;

- 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: "Olgiata", costituita da aree localizzate nella zona nord-ovest del Comune di Roma, oltre la cinta del G.R.A. a ridosso della Via Braccianense per mq. 210.820 circa (duecentodiecimilaottocentoventi);
- che con Determinazione Dirigenziale della II U.O. del Dipartimento VI, n. 142 del 30/09/2002, è stato costituito un Gruppo di Lavoro con il compito di stabilire, tra l'altro, l'edificabilità da compensare sulla base del valore immobiliare relativo alle aree ricomprese nel comprensorio di Tor Marancia, di cui alla proposta sopradescritta, da cedere all'Amministrazione Comunale;
- che il Gruppo di Lavoro ha predisposto tali valutazioni, riportate nella nota prot. n. 16366 del 24/12/2002 del Dipartimento VI;
- che le valutazioni di cui sopra determinano, per la proposta di cui trattasi, le seguenti modalità attuative:
  - trasferimento dei diritti edificatori afferenti alle aree di proprietà per mc 44.950, corrispondente, a pari valore immobiliare, a mc 79.523 nelle aree di Olgiata, afferenti alle aree di proprietà nel comprensorio di Tor Marancia, di circa mq 46.823;
  - edificazione di mc 40.477 afferenti alle citate proprietà delle aree di Olgiata;
  - cessione all'Amministrazione Comunale di aree aventi destinazione pubblica nel Programma di Trasformazione "Olgiata" e cessione, con attrezzatura a Parco, delle aree di complessivi mq 46.823 circa, ricomprese nel comprensorio di Tor Marancia;
- che conseguentemente, la società Parsitalia Costruzioni s.r.l. ha presentato alla II U.O. del Dipartimento VI del Comune di Roma, in conformità alle quantità volumetriche prima specificate, in data 17/01/2003 con prot. n. 511, il Programma di Trasformazione Urbanistica "Olgiata";
- che il Consiglio Comunale, 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 "Olgiata";

- 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 non sono pervenute osservazioni o opposizioni in merito al Programma di Trasformazione Urbanistica "Olgiata";
- 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 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, 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 "Olgiata", 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 sessanta bambini e una scuola materna di tre sezioni".
- che i proponenti con atto formale stipulato in data 3 aprile 2006 del Notaio Pietro Mazza rep. n. 104375 racc. n. 35085, hanno assunto le obbligazioni riguardanti la realizzazione delle opere pubbliche quale risultato della procedura concorsuale;
- che in data 31 ottobre 2006 con atto formale stipulato dal Notaio Pietro Mazza rep. n. 105717 racc. n. 36164, il sig. Della Chiesa Benedetto ha venduto alla Parsec 3 s.r.l. tutte le porzioni immobiliari relative alla proposta di accordo presentata;
- 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., oltre a quanto stabilito dalla suddetta delibera di Giunta Comunale n.333/2004;
- che pertanto, il Programma di Trasformazione Urbanistica " Olgiata" interessa aree di complessivi mq 210.820 circa con una edificazione complessiva avente una S.U.L. di mq. 37.500 (mc 120.000) di cui mq 33.650 (mc 107.680) abitativa e mq. 3.850 (mc 12.320) aventi destinazione commerciale;
- 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 avere adeguato gli elaborati progettuali del Programma Urbanistico "Olgiata" alle osservazioni e prescrizioni espressi dagli Uffici Comunali nella Conferenza di Servizi del 29 settembre 2005, ha sottoposto lo stesso Programma all'esame della Conferenza di Servizi nell'ambito delle sedute del 21 febbraio 2006 e del 19 luglio 2006, in cui sono stati espressi i seguenti pareri:

- Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i beni archeologici dell'Etruria Meridionale – prot. n. MBAC-SBA-EM 1094 del 11/10/2006 – Nulla osta con prescrizioni;
- Provincia di Roma - Dip. VII – Servizio 2- Viabilità zona Nord – prot. n. 60616 del 18/05/2007 – parere di massima favorevole con prescrizioni;
- ASL RMC –Servizio XI Interzonale P.A.A.P– prot. n. 211 del 17 febbraio 2006 – parere favorevole con condizioni;
- Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area Difesa del Suolo – prot. n. 70732 fascicolo 4871 del 30 aprile 2007 – parere favorevole con prescrizioni , confermato con nota prot. n. 212456 fascicolo 7200 del 03.12.2008;
- Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile- Area Valutazione Impatto Ambientale e Danno Ambientale – prot. n. 109997/2A/04 del 5 luglio 2004 – Determina di esclusione dal procedimento VIA, con prescrizioni, confermato con nota prot. n. 29196 del 16.02.2007;
- Regione Lazio - Direzione Regionale Urbanistica - Area Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia – prot. n. 9036/2006 dell' 1/08/2007 – parere favorevole, confermato con nota prot. n. 9036/2006 del 9/12/2008 sia sotto l'aspetto urbanistico che paesaggistico;
- Autorità del Bacino del Fiume Tevere – prot. n. 676/C del 03/03/2006 – nulla osta con prescrizioni;
- Corpo Nazionale Vigili del Fuoco – nota prot. 40132 del 13/02/2006;
- Regione Lazio – Direzione Regionale Agricoltura – Nulla Osta – prot. n. 120470/D3/06 del 23/12/03
- Comune di Roma – Dipartimento VI – U.O. 2 Pianificazione e Progettazione Generale – attestazione datata 12.01.2006 di inesistenza usi civici – trasmessa con nota prot. n. 553 del 16/01/2006;
- Determinazione del Direttore del Dipartimento VI del Comune di Roma n. 946 del 26 settembre 2007;
- Dichiarazione effettuata con nota prot. n. 25125 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. 25123 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 22 settembre 2008 è stato consegnato al Comune di Roma, Dipartimento VI – U.O.4 l'Atto d'Obbligo a rogito Notaio Dott. Pietro Mazza rep. n. 109173 racc. n. 38992 del 18 settembre 2008 con cui i proponenti si impegnano formalmente a cedere al Comune di Roma, sia le aree costituenti parte del comprensorio “ Tor Marancia”, a cui afferiscono la volumetria in compensazione, sia le aree pubbliche dell'intervento urbanistico Olgiata, libere da pesi, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli;
- 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 “Olgiata” 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 18 settembre 2008, a rogito Notaio Dott. Pietro Mazza rep. n. 109173 racc. n. 38992 contenente lo schema della stipulanda convenzione urbanistica.

Elaborati progettuali assentiti nella Conferenza di Servizi del 19/07/2006:

All.A1	P.R.G. vigente – Area in cessione	(1:10.000)
All.A2	Variante P.R.G. vigente – Area in cessione	(1:10.000)

All.A3	P.R.G. adottato – Area in cessione	(1:10.000)
All.A4	P.R.G. vigente – Intervento	(1:10.000)
All.A5	Variante di P.R.G. vigente – Intervento	(1:10.000)
All.A6	P.R.G. adottato – Intervento	(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 di assoggettabilità a procedura V.I.A.	
All.A14	Disciplinare Generale	
All.B1	Planimetria catastale e proprietà – Area intervento	(1:2.000)
All.B2	Planimetria catastale e proprietà – Area in Cessione	(1:2.000)
All.B3	Certificati Catastali	
All.B4	Copia tipo di Frazionamento	
All.C3	Rete viaria e parcheggi pubblici	(1:2.000)
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 -	Esecutivo planovolumetrico	(1:2.000)
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 – 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**

