





939 22 DIC. 2008 *ga*

**Oggetto:** Adesione ai contenuti dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, relativamente al **Programma Urbanistico denominato: "Cinquina-Bufalotta" 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 "Olgiata" 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;

### 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;





939 22 DIC. 2008 *JP*

### RITENUTO

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

### 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: "Cinquina-Bufalotta" e compensazione del comprensorio E1 Tor Marancia**, nel Comune di Roma.

IL PRESIDENTE : F.to Pietro MARRAZZO

IL SEGRETARIO : F.to Paolo IACONIS

ROMA 15 GEN. 2009





939 02  
REG. alla DELIB. N. ....  
22 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 "Cinquina-Bufalotta" 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 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 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: "Cinquina-Bufalotta" posta lungo la via Bufalotta di complessivi circa mq 115.475, sulla quale viene prevista una edificazione complessiva pari a mq 31.101 circa di S.U.L.;
- che per dette aree i signori Ginocchi Adele – Ginocchi Renato – Ginocchi Franco – Ginocchi Claudio – Perni Wilma – La Placa Letizia – La Placa Filippo, quali proprietari pro-indiviso delle aree di "Cinquina-Bufalotta", congiuntamente con la società "Parsitalia Costruzioni s.r.l.", quale proprietaria di aree e relativi diritti edificatori nel comprensorio Tor Marancia, hanno manifestato l'interesse ad aderire alla procedura di compensazione dei diritti edificatori afferenti alle citate aree di Tor Marancia;
- che la società Parsitalia Costruzioni s.r.l. ha presentato alla II U.O. del Dipartimento VI del Comune di Roma, in data 15/01/2003 con prot. n. 513, il Programma di Trasformazione Urbanistica "Cinquina-Bufalotta";
- 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 El Tor Marancia nel Programma Urbanistico "Cinquina-Bufalotta";
- 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 "Cinquina-Bufalotta";
- 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



ed 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 "Cinquina-Bufalotta", di cui alla deliberazione del C.C. n° 53/2003, e così identificato:

“Concorso per la realizzazione del complesso di opere costituite da un asilo nido per sessanta bambini, una scuola materna di tre sezioni e uno spazio pubblico attrezzato”.

- che i proponenti con atto formale stipulato in data 5 dicembre 2005 dal Notaio Pietro Mazza rep. n. 103671 racc. n. 34549, hanno assunto le obbligazioni riguardanti la realizzazione delle opere pubbliche 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., oltre a quanto stabilito dalla suddetta delibera di Giunta Comunale n.333/2004;
- che pertanto, il Programma di Trasformazione Urbanistica “Cinquina-Bufalotta” interessa aree di complessivi mq 105.750 circa con una edificazione complessiva avente una S.U.L. di mq 32.532 di cui mq 30.279 (mc 96.893) di nuova edificabilità, suddivisi in mq 27.252 (mc 87.207) residenziali e mq 3.027 (mc 9.686) non residenziali, e mq 2.252 già edificati;
- 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 "Cinquina-Bufalotta" alle osservazioni e prescrizioni espressi dagli Uffici Comunali nella Conferenza di Servizi interna, ha sottoposto lo stesso Programma all'esame della Conferenza di Servizi nell'ambito delle sedute del 28 luglio 2005 e del 20 luglio 2006, in cui sono stati espressi i seguenti pareri:
  - Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza Archeologica di Roma – prot. n. 21425 del 17/07/2006 – Nulla osta all'intervento con prescrizioni e prot. n. 21931 del 20/07/2006 – Parere complessivo non contrario all'ubicazione del progetto urbanistico con prescrizioni;
  - ASL RMC – Servizio XI Interzonale P.A.A.P – prot. n. 1106 del 20/07 2006 – parere favorevole con condizioni;
  - Corpo Nazionale Vigili del Fuoco – Comando Provinciale di Roma – nota prot. 40815 del 28/07/05;



- Autorità del Bacino del Fiume Tevere – prot. n. 2578/C del 05/08/05 – nulla osta con prescrizioni;
- Regione Lazio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area Difesa del Suolo – parere favorevole con prescrizioni reso con note prot. n. D2/2A/08/224075 fasc. 4167/A13 del 27 dicembre 2004, prot. n. D2/2A/08/162589 fasc. 4671 del 03/10/05 e prot. n. 25/05/216106 fasc. 4167 del 9/12/2008, integrato con nota prot. n. 218157 del 12/12/08 ;
- Regione Lazio – Direzione Regionale Agricoltura – Nulla osta – prot. n. 13056/D3/06 del 27/01/06;
- Acea Distribuzione S.p.A. – Direzione Ingegneria – parere di massima favorevole con prescrizioni reso nella Conferenza di Servizi del 28/07/05;
- R.F.I. S.p.A. – Direzione Compartimentale Infrastrutture– S.O. Impianti Tecnologici-Roma – parere positivo con condizioni reso nella Conferenza di Servizi del 28/07/05 e confermato con nota prot. n. DMA/DCI\_RM.TE.IT2 1989 del 19/07/06;
- Terna S.p.A. AOT - Roma – parere favorevole con prescrizioni reso nella Conferenza di Servizi del 28/07/05;
- Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area Valutazione Impatto Ambientale e Danno Ambientale – prot. n. 109976/2A/04 del 5 luglio 2004 – Determina di esclusione dal procedimento VIA con prescrizioni;
- Regione Lazio – Direzione Regionale Urbanistica – Area Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia – prot. n. 10641/2005 / 46033 del 12/03/08 – parere favorevole sia sotto l’aspetto urbanistico che paesaggistico, confermato con nota prot. n. 216659 dell’11/12/2008;
- Dichiarazione effettuata con nota prot. n. 25730 in data 09.12.08 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. 25731 in data 09.12.08 dal Dirigente del Dipartimento VI del Comune di Roma U.O.4 – Compensazioni edificatorie e Partecipazione, in merito alle superfici destinate ad uso commerciale ;
- Comune di Roma – Dipartimento VI – U.O. 2 Pianificazione e Progettazione Generale –Determinazione Dirigenziale n. 993 del 04/12/2008 in merito all’inesistenza di gravami di usi civici;



- 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 5 dicembre 2008 è stato consegnato al Comune di Roma, Dipartimento VI – U.O. 4 – prot. n. 25563, l'Atto d'obbligo a rogito Notaio Dott. Pietro Mazza rep. n. 109413 racc. n. 39167 del 2 dicembre 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 "Cinquina-Bufalotta" libere da pesi, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli ed a realizzare le previste opere aggiuntive oltre le relative opere di urbanizzazione, nonché a stipulare l'apposita conseguente 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 "Cinquina-Bufalotta" e compensazione del comprensorio E1 Tor Marancia, quale risulta dai sotto elencati elaborati progettuali, unitamente ai contenuti di cui all'Atto d'Obbligo, stipulato in data 2 dicembre 2008 a rogito Notaio Dott. Pietro Mazza rep. n. 109413 racc. n. 39167, contenente lo schema della stipulanda convenzione urbanistica.

Elaborati progettuali assentiti nella Conferenza di Servizi del 20/07/2006:

A1	PRG pre - vigente - cessione	1:10.000
A2	Variante di PRG pre – vigente – cessione	1:10.000
A3	Nuovo PRG vigente – cessione	1:10.000
A4	PRG pre – vigente - intervento	1:10.000
A5	Variante di PRG pre – vigente- intervento	1:10.000
A6	N.P.R.G. vigente – intervento	1:10.000
A7	Relazione tecnica illustrativa	
A8	Norme Tecniche di Attuazione	
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 procedura VIA – S.I.P.	
A14	Disciplinare Generale	
B1	Planimetria catastale e proprietà area di intervento	1:2.000
B2	Planimetria catastale e proprietà area in cessione	1:2.000
B3	Certificati Catastali	
C1	Inquadramento Infrastrutturale	1:5.000
C2	Relazione sulla mobilità	
C3	Rete viaria e parcheggi pubblici	1:2.000
D1	Zonizzazione su base catastale	1:1.000
E	Verde e servizi pubblici	1:2.000
F	Superfici private	1:2.000
G	Esecutivo planovolumetrico	1:1.000
H	Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli	1:10.000

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 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**

