

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL

28 MAR. 2003

ADDI' 28 MAR. 2003 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212
ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

STORACE	Francesco	Presidente	GARGANO	Giulio	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	IANNARILLI	Antonello	"
ARACRI	Francesco	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
AUGELLO	Andrea	"	SAPONARO	Francesco	"
CIARAMELLETI	Luigi	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
DIONISI	Armando	"	VERZASCHI	Marco	"
FORMISANO	Anna Teresa	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Tommaso NARDINI
.....OMISSIS

ASSENTI: SIMEONI - GARGANO - IANNARILLI - SAPONARO - VERZASCHI -

DELIBERAZIONE N. -261-

OGGETTO: Autorizzazione al Presidente a sottoscrivere l'Accordo di Programma, ex art. 34 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267, denominato "Progetto Alta Velocità Ramo di penetrazione urbana per rilocalizzazione di cubature residenziali interessate dal nuovo tracciato ferroviario nell'ambito del quartiere di Tor Sapienza in variante al PRG del Comune di Roma"



OGGETTO: Autorizzazione al Presidente a sottoscrivere l'Accordo di Programma, ex art. 34 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267, denominato "Progetto Alta Velocità Ramo di penetrazione urbana per rilocalizzazione di cubature residenziali interessate dal nuovo tracciato ferroviario nell'ambito del quartiere di Tor Sapienza in variante al PRG del Comune di Roma"

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta del Presidente

PREMESSO

che, a seguito di Conferenza di Servizi del 29 gennaio 1996, indetta dal Ministero dei Trasporti ai sensi dell'art. 3 comma 1 del D.P.R. 18 aprile 1994 n.383, è stato approvato il progetto "Alta Velocità: ramo di penetrazione urbana" con atto del Ministro dei Trasporti e della Navigazione del 17 maggio 1996;

che, in seguito a ritrovamenti di reperti archeologici, si è reso necessario redigere un progetto di variante su richiesta della Soprintendenza Archeologica di Roma;

che è stata indetta la Conferenza di Servizi per la valutazione e approvazione della variante sopra citata;

che, con deliberazione n.118 del 3 agosto 1999, il Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.3 del D.P.R. n.383/94, ha autorizzato il Sindaco ad esprimere parere favorevole in sede di Conferenza di Servizi in merito al progetto di variante;

che, in sede di realizzazione dell'opera, è emersa, tra le altre, una questione di particolare rilievo relativa alla corretta risoluzione delle interferenze con gli edifici residenziali e con la viabilità locale;

che la T.A.V. ha attivato procedure di valutazione del danno conseguente sia all'apertura dei cantieri, sia all'assetto finale ad opere ferroviarie ed ha sottoscritto accordi con la quasi totalità degli interessati;

che per alcuni immobili fronte linea nel tratto delimitato da via Morbelli, via Dalbono e via Avondo si sono determinate condizioni di particolare degrado ambientale, con una conseguente forte diminuzione dei valori immobiliari;

che alcuni residenti nelle vic citate, i quali non sono pervenuti a forme di accordo con T.A.V., hanno chiesto ripetutamente una definizione della situazione in tempi certi e comunque prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione del Progetto Alta Velocità, e che l'eventuale rilocalizzazione degli edifici sia vicina alle loro attuali proprietà;

che nell'allegato "F" alla deliberazione n. 118 del 22 luglio 1989 il Comune di Roma aveva condizionato il suo assenso alla variante all'attivazione di opportune iniziative dell'Amministrazione Comunale presso T.A.V. per fornire una risposta adeguata alle istanze dei proprietari;

che l'Amministrazione Comunale ha valutato che le quantità edilizie residenziali necessarie per la rilocalizzazione sono stimabili in mc.15.000, ma che è opportuno prevedere una disponibilità ulteriore di volumetria, valutata nel 25%, che l'Amministrazione Comunale si riserva di utilizzare, per un totale di 20.000 mc;

che, poiché nel quartiere di Tor Sapienza non ci sono aree di proprietà pubblica, è stata effettuata una ricognizione delle aree potenzialmente trasformabili, anche se con diverse destinazioni di P.R.G.;

che sono state individuate diverse aree libere, destinate generalmente a viabilità, servizi pubblici e verde di livello locale, previsioni mai attuate e non attuabili date le edificazioni abusive ormai sanate;

GIUNTA REGIONALE
2

che, in particolare un'area tra la zona industriale e l'abitato di Tor Sapienza richiede urgenti interventi per conseguire un assetto definitivo che risolva il rapporto tra insediamento industriale e insediamento residenziale, prevedendo il completamento della viabilità di collegamento tra la via Prenestina e la via Collatina all'interno di una fascia verde continua di protezione e separazione tra le due zone;

che in tale ambito l'Amministrazione comunale ha ritenuto necessario prevedere la realizzazione di interventi pubblici costituiti dalla viabilità di collegamento tra la Collatina e la Prenestina e dalla riconnessione di tutte le viabilità locali di distribuzione, oggi a fondo cieco, e dalla realizzazione di un parco lineare con una piazza centrale;

che la rilocalizzazione degli abitanti coinvolti consentirebbe di completare l'assetto urbanistico di Tor Sapienza e di realizzare un significativo complesso di interventi pubblici, anche con l'inserimento di limitate quantità edilizie residenziali;

che le aree interessate hanno una destinazione urbanistica pubblica, ma sono ancora di proprietà privata, in particolare della S.p.A. Birra Peroni Industriale di Roma e dei fratelli Mancini;

che la S.p.A. Birra Peroni Industriale di Roma, a fronte della possibilità di ristrutturare ed ampliare lo stabilimento esistente si è impegnata, con atti d'obbligo del 5.12.2000 rep. n. 64135, racc. 13164 e del 18.02.2002 rep. n. 68735 racc. 14284 a rogito notaio Silvestro a cedere al Comune di Roma parte delle aree di sua proprietà necessarie per la realizzazione della viabilità, del parco lineare e degli insediamenti per la rilocalizzazione degli abitanti coinvolti dai lavori della T.A.V.;

che a sua volta, la proprietà Fratelli Mancini con atto d'obbligo a rogito Notaio Privitera del 27.11.2000, rep. n. 227333, racc. 11612, si è impegnata, a fronte di diritti edificatori da esercitare su una ridotta porzione della sua area destinata a servizi pubblici, a cedere al Comune di Roma la parte restante dell'area;

che la reale e definitiva consistenza delle aree in cessione, indicate negli atti d'obbligo e nel successivo art.4, sarà stabilito con i frazionamenti catastali previa misurazione topografica effettuata in contraddittorio tra i rappresentanti dell'Amministrazione Comunale e i rappresentanti dei lavoratori privati;

che l'accordo con i privati facilita ed accelera il raggiungimento dell'assetto urbanistico definitivo dell'area, con un sostanziale miglioramento della qualità urbana;

che la valutazione della congruità dei corrispettivi è stata fatta prendendo a parametro il valore dell'indennità di esproprio pagato per la T.A.V. nelle aree circostanti di Tor Sapienza, le valutazioni del consulente tecnico d'ufficio nominato per il contenzioso esistente tra l'Amministrazione e i F.lli Mancini, in relazione all'esproprio di un'area limitrofa, ed infine i valori del mercato immobiliare locale;

che T.A.V., con nota del 19 dicembre del 2000 prot. Comune di Roma n. 2122 si è dichiarata disponibile ad acquisire, a titolo oneroso, solamente l'area necessaria alle rilocalizzazioni e il corrispettivo del valore dell'area fondiaria, versata all'Amministrazione, verrà destinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;

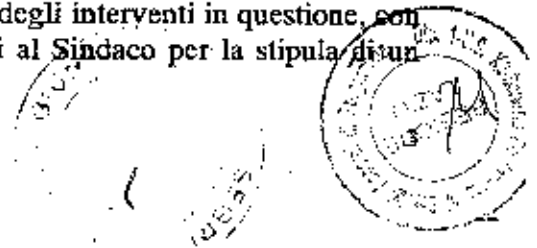
che T.A.V., con la stessa nota, si è impegnata alla realizzazione del programma costruttivo;

che gli oneri concessori dovuti per le trasformazioni edilizie, compreso il contributo per il costo di costruzione, potranno essere utilizzati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal programma di interventi potranno essere realizzate a scomputo degli oneri dovuti, previa convenzione tra soggetti attuatori e Comune di Roma e compatibilmente con le vigenti disposizioni normative;

che gli schemi delle convenzioni con i soggetti attuatori ed i progetti delle opere pubbliche conseguenti alla stipula dell'accordo di programma saranno approvati con apposito provvedimento dell'Amministrazione Comunale, con il quale si provvederà anche all'accettazione della cessione delle aree attualmente di proprietà della Birra Peroni Industriale e dei F.lli Mancini;

che il Comune di Roma, in considerazione delle finalità pubbliche degli interventi in questione, con deliberazione C.C. n.35 del 25.01.2001, ha formulato gli indirizzi al Sindaco per la stipula di un





Accordo di Programma ex art. 34 Testo Unico degli Enti Locali per la rilocalizzazione di cubature residenziali interessate dal nuovo tracciato ferroviario nell'ambito del quartiere di Tor Sapienza; con successivi atti si provvederà a realizzare l'adeguamento del sottopasso ferroviario sulla via Collatina nei pressi dello stabilimento della S.p.A. Birra Peroni Industriale per consentire l'accesso degli automezzi pesanti ed ai trasporti eccezionali, nonché per completare la realizzazione dell'aggancio del collegamento fra A24 ed il futuro Asse Industriale;

che tale nuovo assetto comporta varianti di P.R.G. e deroghe alle N.T.A.;

che, a seguito di pubblicazione sono pervenute n. 3 osservazioni;

che anche a chiarimento di diverse interpretazioni riscontrate nelle osservazioni presentate, ed a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.3, è stata predisposta un'osservazione d'ufficio;

che la Regione Lazio ha convocato, con nota prot. 14190 del 14.02.2002 per il giorno 07.3.2002, una conferenza di servizi, nel corso della quale sono state concordate le controdeduzioni alle osservazioni presentate e sono stati acquisiti i pareri sul progetto e sulla variante urbanistica connessa.

che seguito di successive segnalazioni da parte di alcuni cittadini residenti nelle adiacenze della linea ferroviaria TAV non inclusi nelle previsioni di rilocalizzazione delle cubature residenziali, il Comune di Roma e la Direzione Regionale Urbanistica hanno concordato, in sede di apposite riunioni con TAV, delle proposte di risoluzione alle problematiche sollevate.

che inoltre si è rilevata in tali sedi la necessità di apportare modifiche di dettaglio agli originari elaborati progettuali esaminati nella Conferenza dei Servizi del 07.3.2002;

che il Comune di Roma, con nota del Dipartimento VI prot. n. 9700 del 30.7.2002, ha chiesto alla Regione Lazio di convocare la Conferenza dei Servizi conclusiva di cui all'art. 34 TUEL;

che la Regione Lazio, con nota prot. n. 89865 del 7/10/2002, ha convocato per il 15.10.2002 la conferenza di servizi al fine di approvare il progetto così modificato;

che la stessa, verificata la possibilità di sottoscrizione dell'accordo di programma per l'approvazione del progetto in variante, si è conclusa positivamente con l'acquisizione dei pareri di rito.

che a seguito della trasmissione del verbale, con nota prot. B7476 del 17.01.2003, la Soprintendenza BBAA di Roma ha espresso l'insussistenza di motivi ostativi all'intervento .

Che l'intervento si pone in variante allo strumento urbanistico vigente;

Che pertanto si rendono necessarie le seguenti varianti urbanistiche, come rappresentate graficamente negli elaborati "B" "G" ed "H" allegati al presente atto:

da N ad L1	mq. 6.573
da Viabilità ad L1	mq. 3.906
da M1 ad L1	mq. 7.214
da M1 ad N	mq. 919
da M3 ad N	mq. 2.108
da Viabilità ad N	mq. 1.731
da M3 ad F1	mq. 8.208
da N ad F1	mq. 1.774
da Viabilità ad F1	mq. 815
da M1 a Viabilità	mq. 525
da N a Viabilità	mq. 8.622
da M3 a N piazza	mq. 6.635
da N a N piazza	mq. 1.654
da Viabilità ad N piazza	mq. 206
da M3 a Viabilità	mq. 3.314
da M3 a G1	mq. 799



Variano, inoltre, aree già facenti parte del sedime stradale e delle sue pertinenze site in corrispondenza dell'incrocio con la via Collatina: da N a Viabilità circa 2.490 mq. e da Viabilità ad N circa 65 mq.

In particolare, le varianti che interessano l'area che resta di proprietà della S.p.A. Birra Peroni sono le seguenti:

da zona N a zona L1	mq. 6.573
da Viabilità a zona L1	mq. 3.906
da zona M1 a zona L1	<u>mq. 7.214</u>
Totale delle aree di variante	mq. 17.693

Le varianti che interessano le aree che la Società cede al Comune sono:

da zona M1 a zona N	mq. 919
da zona M1 a Viabilità e parcheggi	mq. 525
da zona M3 a zona F1	mq. 4.804
da zona M3 a zona N	mq. 760
da zona M3 a zona N-piazza	mq. 2.732
da zona N a zona F1	mq. 1.774
da zona N a zona N-piazza	mq. 1.646
da zona N a Viabilità e parcheggi	mq. 8.584
da Viabilità e parcheggi a zona F1	mq. 799
da Viabilità e parcheggi a zona N	mq. 1.731
da Viabilità e parcheggi a N-piazza	<u>mq. 160</u>
Totale	mq. 24.434

Inoltre dalla stessa Società vengono cedute all'Amministrazione Comunale anche aree per mq. 23.428, per le quali non necessitano varianti di P.R.G. in quanto hanno già destinazione N (per mq. 23.355) e viabilità (per mq. 1.073).

La Soc. Birra Peroni cede al Comune aree per complessivi mq. 47.862.

Oltre alle varianti urbanistiche sono previste due deroghe alle N.T.A..

La prima è relativa alla facoltà di operare su un lotto superiore a mq. 150.000 in deroga a quanto previsto nel piano particolareggiato SL peraltro scaduto, detta norma non è in contrasto con le N.T.A. del P.R.G. che fissa il lotto minimo, ma non il massimo.

La seconda deroga riguarda gli standard urbanistici che, imponendo i relativi calcoli del fabbisogno su dette cubature di progetto, porta a prevedere enormi superfici che occupano parti strategiche dei lotti che non risultano utilizzate né utilizzabili.

Le varianti che interessano l'area che resta di proprietà dei F.lli Mancini sono le seguenti:

da zona M3 a zona G1	mq. 799
da zona M3 a zona F1	<u>mq. 2.923</u>
Totale	mq. 3.722

Le varianti che interessano l'area ceduta dalla Soc. Peroni da integrare al fondiario dei F.lli Mancini sono le seguenti:

da zona M3 a zona F1	mq. 388
da zona N a zona F1	<u>mq. 487</u>
Totale	mq. 875

Totale della superficie per F1 del fondiario Mancini mq. 2.923 + 875 = mq. 3.798 sulla quale verrà realizzato una cubatura di mc. 11.000 pari ad un indice di mc./mq. 2.896.



Le varianti che interessano l'area dei F.lli Mancini ceduta al Comune sono le seguenti:

da zona M3 a zona Viabilità	mq. 3.314
da zona M3 a zona N-piazza	mq. 3.903
da zona M3 a zona N	mq. 1.348
da zona N a viabilità	mq. 38
da zona N a zona N-piazza	mq. 8
viabilità a zona N-piazza	<u>mq. 46</u>
Totale	mq. 8.657

Le varianti che interessano l'area dei F.lli Mancini ceduta al Comune per T.A.V. sono le seguenti:

da zona M3 a zona F1	mq. 481
da zona viabilità a zona F1	<u>mq. 16</u>
Totale	mq. 497

Aree F.lli Mancini da cedere al Comune non in variante mq: 642.

Complessivamente, quindi, le aree di proprietà dei F.lli Mancini interessate dalle varianti sono mq. 12.876 ed il totale delle aree cedute al Comune sono pari a mq. 9.796.

La deroga relativa alla proprietà dei Fratelli Mancini riguarda l'indice di edificabilità.

Il disegno complessivo dell'intervento riduce i lotti fondiari a dimensioni molto contenute mantenendo le altezze tipiche degli edifici circostanti. In tal modo si ha una zona F1 con indice, variabile per ciascun lotto, superiore a 2mc/mq ma inferiore a 3mc/mq.

VISTI

Il verbale della riunione tecnica del 21.11.2001

Il verbale della Conferenza di servizi del 07.3.2002

Il verbale della Conferenza di servizi del 15.10.2002

Gli elaborati progettuali costituiti da:

- A - Localizzazione delle aree interessate scala 1:10.000
 - B - Elaborati per la variante urbanistica scala 1 :10.000
 - C - Zonizzazione di progetto scala 1 : 2.000
 - D - Aree pubbliche e viabilità scala 1 : 2.000
 - E.1 - Planovolumetrico esecutivo scala 1: 2.000
 - E.2 - Planovolumetrico indicativo scala 1: 2.000
 - G Scheda con i dati metrici e le varianti di norme tecniche per la proprietà Mancini;
 - H Scheda con i dati metrici e le varianti di norme tecniche per la proprietà S.p.A. Birra Peroni Industriale;
- (le tavole A,B,C,,D,E1, E2,G,H sono riunite in un unico elaborato)
- F Relazione tecnica e norme tecniche (le pagine 3 e 12 sono state modificate e sostituite in sede di conferenza di servizi del 15.10.2002)

PRESO ATTO

Dei pareri, attestazioni, nulla osta di seguito elencati:



- Direzione Opere Pubbliche e Servizi per il Territorio – Area decentrata di Roma, esprime parere favorevole nella riunione tecnica del 21.11.2001 sull'ubicazione e sulla variante urbanistica, con la prescrizione che in sede esecutiva sarà espresso il parere di congruità;
- Soprintendenza B.B.A.A. di Roma con nota prot. B7476 del 17.01.2003, esprime l'insussistenza di motivi ostativi all'intervento;
- Soprintendenza Archeologica di Roma, con nota prot. n° 12637 del 22.4.2002 ha rilasciato, nulla osta di massima favorevole a condizione di preventiva esecuzione di una campagna di indagini preliminari confermato con nota prot. 31785 del 16.10.2002;
- Direzione Urbanistica e Casa esprime parere favorevole al progetto con nota prot. n° 3747 del 06.3.2002;
- Direzione Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale rilascia nulla osta alla realizzazione degli interventi nella Conferenza di Servizi del 07.3.2002;
- Direzione Ambiente e Protezione Civile Area 4C V.I.A. esprime nella riunione del 21.11.2001 la non necessità del parere in fase preliminare, in fase di progettazione esecutiva se dovranno essere realizzati gli interventi che necessitano di procedure di verifica o di V.I.A. dovrà essere attivata l'apposita procedura previste dalle normative vigenti;
- Direzione Ambiente e Protezione Civile Area 4 A esprime parere favorevole con prescrizioni reso con nota prot. AM 31912 fasc. 3029 del 28.10.2002;
- TAV parere favorevole reso in conferenza di servizi del 07.3.2002 e confermato nella seduta del 15.10.2002;
- Comune di Roma parere favorevole reso in conferenza di servizi del 07.3.2002 è confermato nella seduta del 15.10.2002.

VISTO

L'allegato schema di Accordo di Programma;

CONSIDERATO

La valenza pubblica dell'opera, in quanto la realizzazione del progetto consentirà di completare anche l'assetto urbanistico di Tor Sapienza con un sostanziale miglioramento della qualità urbana.;

RITENUTO

Di aderire all'Accordo di Programma medesimo;

VISTO

Il D.Lgs. 18/8/2000 n. 267;

DELIBERA

Di autorizzare il Presidente a sottoscrivere l'Accordo di Programma denominato: "Progetto Alta Velocità Ramo di penetrazione urbana per rilocalizzazione di cubature residenziali interessate dal nuovo tracciato ferroviario nell'ambito del quartiere di Tor Sapienza in variante al PRG del Comune di Roma"

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE
 IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini

31 MAR. 2003

ACCORDO DI PROGRAMMA

Progetto Alta Velocità: ramo di penetrazione urbana. Accordo di Programma ex art.34 T.U.E.L. per la rilocalizzazione di cubature residenziali interessate dal nuovo tracciato ferroviario nell'ambito del quartiere di Tor Sapienza in variante al P.R.G. del Comune di Roma.

Premesso

- che**, a seguito di Conferenza di Servizi del 29 gennaio 1996, indetta dal Ministero dei Trasporti ai sensi dell'art. 3 comma 1 del D.P.R. 18 aprile 1994 n.383, è stato approvato il progetto "Alta Velocità: ramo di penetrazione urbana" con atto del Ministro dei Trasporti e della Navigazione del 17 maggio 1996;
- che**, in seguito a ritrovamenti di reperti archeologici, si è reso necessario redigere un progetto di variante su richiesta della Soprintendenza Archeologica di Roma;
- che** è stata indetta la Conferenza di Servizi per la valutazione e approvazione della variante sopra citata;
- che**, con deliberazione n.118 del 3 agosto 1999, il Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.3 del D.P.R. n.383/94, ha autorizzato il Sindaco ad esprimere parere favorevole in sede di Conferenza di Servizi in merito al progetto di variante;
- che**, in sede di realizzazione dell'opera, è emersa, tra le altre, una questione di particolare rilievo relativa alla corretta risoluzione delle interferenze con gli edifici residenziali e con la viabilità locale;
- che** la T.A.V. ha attivato procedure di valutazione del danno conseguente sia all'apertura dei cantieri, sia all'assetto finale ad opere ferroviarie ed ha sottoscritto accordi con la quasi totalità degli interessati;
- che** per alcuni immobili fronte linea nel tratto delimitato da via Morbelli, via Dalbono e via Avondo si sono determinate condizioni di particolare degrado ambientale, con una conseguente forte diminuzione dei valori immobiliari;
- che** alcuni residenti nelle vic citate, i quali non sono pervenuti a forme di accordo con T.A.V., hanno chiesto ripetutamente una definizione della situazione in tempi certi e comunque prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione del Progetto Alta Velocità, e che l'eventuale rilocalizzazione degli edifici sia vicina alle loro attuali proprietà;
- che** nell'allegato "F" alla deliberazione n. 118 del 22 luglio 1989 il Comune di Roma aveva condizionato il suo assenso alla variante all'attivazione di opportune iniziative dell'Amministrazione Comunale presso T.A.V. per fornire una risposta adeguata alle istanze dei proprietari;
- che** l'Amministrazione Comunale ha valutato che le quantità edilizie residenziali necessarie per la rilocalizzazione sono stimabili in mc.15.000, ma che è opportuno prevedere una disponibilità ulteriore di volumetria, valutata nel 25%, che l'Amministrazione Comunale si riserva di utilizzare, per un totale di 20.000 mc;
- che**, poiché nel quartiere di Tor Sapienza non ci sono aree di proprietà pubblica, è stata effettuata una ricognizione delle aree potenzialmente trasformabili, anche se con diverse destinazioni di P.R.G.;
- che** sono state individuate diverse aree libere, destinate generalmente a viabilità, servizi pubblici e verde di livello locale, previsioni mai attuate e non attuabili date le edificazioni abusive ormai sanate;
- che**, in particolare un'area tra la zona industriale e l'abitato di Tor Sapienza richiede urgenti interventi per conseguire un assetto definitivo che risolva il rapporto tra insediamento industriale e insediamento residenziale, prevedendo il completamento della viabilità di collegamento tra la via

Prenestina e la via Collatina all'interno di una fascia verde continua di protezione e separazione tra le due zone;

che in tale ambito l'Amministrazione comunale ha ritenuto necessario prevedere la realizzazione di interventi pubblici costituiti dalla viabilità di collegamento tra la Collatina e la Prenestina e dalla riconnessione di tutte le viabilità locali di distribuzione, oggi a fondo cieco, e dalla realizzazione di un parco lineare con una piazza centrale;

che la rilocalizzazione degli abitanti coinvolti consentirebbe di completare l'assetto urbanistico di Tor Sapienza e di realizzare un significativo complesso di interventi pubblici, anche con l'inserimento di limitate quantità edilizie residenziali;

che le aree interessate hanno una destinazione urbanistica pubblica, ma sono ancora di proprietà privata, in particolare della S.p.A. Birra Peroni Industriale di Roma e dei fratelli Mancini;

che la S.p.A. Birra Peroni Industriale di Roma, a fronte della possibilità di ristrutturare ed ampliare lo stabilimento esistente si è impegnata, con atti d'obbligo del 5.12.2000 rep. n. 64135, racc. 13164 e del 18.02.2002 rep. n. 68735 racc. 14284 a rogito notaio Silvestro a cedere al Comune di Roma parte delle aree di sua proprietà necessarie per la realizzazione della viabilità, del parco lineare e degli insediamenti per la rilocalizzazione degli abitanti coinvolti dai lavori della T.A.V.;

che a sua volta, la proprietà Fratelli Mancini con atto d'obbligo a rogito Notaio Privitera del 27.11.2000, rep. n. 227333, racc. 11612, si è impegnata, a fronte di diritti edificatori da esercitare su una ridotta porzione della sua area destinata a servizi pubblici, a cedere al Comune di Roma la parte restante dell'area;

che la reale e definitiva consistenza delle aree in cessione, indicate negli atti d'obbligo e nel successivo art.4, sarà stabilito con i frazionamenti catastali previa misurazione topografica effettuata in contraddittorio tra i rappresentanti dell'Amministrazione Comunale e i rappresentanti dei lavoratori privati;

che l'accordo con i privati facilita ed accelera il raggiungimento dell'assetto urbanistico definitivo dell'area, con un sostanziale miglioramento della qualità urbana;

che la valutazione della congruità dei corrispettivi è stata fatta prendendo a parametro il valore dell'indennità di esproprio pagato per la T.A.V. nelle aree circostanti di Tor Sapienza, le valutazioni del consulente tecnico d'ufficio nominato per il contenzioso esistente tra l'Amministrazione e i F.lli Mancini, in relazione all'esproprio di un'area limitrofa, ed infine i valori del mercato immobiliare locale;

che T.A.V., con nota del 19 dicembre del 2000 prot. Comune di Roma n. 2122 si è dichiarata disponibile ad acquisire, a titolo oneroso, solamente l'area necessaria alle rilocalizzazioni e il corrispettivo del valore dell'area fondiaria, versata all'Amministrazione, verrà destinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;

che T.A.V., con la stessa nota, si è impegnata alla realizzazione del programma costruttivo;

che gli oneri concessori dovuti per le trasformazioni edilizie, compreso il contributo per il costo di costruzione, potranno essere utilizzati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal programma di interventi potranno essere realizzate a scapito degli oneri dovuti, previa convenzione tra soggetti attuatori e Comune di Roma e compatibilmente con le vigenti disposizioni normative;

che gli schemi delle convenzioni con i soggetti attuatori ed i progetti delle opere pubbliche conseguenti alla stipula dell'accordo di programma saranno approvati con apposito provvedimento dell'Amministrazione Comunale, con il quale si provvederà anche all'accettazione della cessione delle aree attualmente di proprietà della Birra Peroni Industriale e dei F.lli Mancini;

che il Comune di Roma, in considerazione delle finalità pubbliche degli interventi in questione, con deliberazione C.C. n.35 del 25.01.2001, ha formulato gli indirizzi al Sindaco per la stipula di un Accordo di Programma ex art. 34 Testo Unico degli Enti Locali per la rilocalizzazione di cubature residenziali interessate dal nuovo tracciato ferroviario nell'ambito del quartiere di Tor Sapienza; con successivi atti si provvederà a realizzare l'adeguamento del sottopasso ferroviario sulla via

Collatina nei pressi dello stabilimento della S.p.A. Birra Peroni Industriale per consentire l'accesso degli automezzi pesanti ed ai trasporti eccezionali, nonché per completare la realizzazione dell'aggancio del collegamento fra A24 ed il futuro Asse Industriale;

che tale nuovo assetto comporta varianti di P.R.G. e deroghe alle N.T.A.;

che, come previsto dal combinato disposto di cui agli artt. 49 e 66 (quest'ultimo come modificato dall'art.3 L.R.n.28/2000) della L.R Lazio n.38/99, gli atti relativi all'accordo di programma sono stati sottoposti alle forme di pubblicità per la presentazione di eventuali osservazioni;

che gli atti, per il periodo di giorni 15 decorrenti dal 9 aprile 2001, sono stati depositati ed esposti al pubblico presso la Segreteria Comunale e all'Albo Pretorio e durante il suddetto periodo e nei 15 giorni successivi sono pervenute tre osservazioni;

che anche a chiarimento di diverse interpretazioni riscontrate nelle osservazioni presentate, ed a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.3, è stata predisposta un'osservazione d'ufficio;

che la Regione Lazio ha convocato, ai sensi dell'art.14 comma 1 L. 241/90 e s.m.i., per il giorno 07.3.2002, una conferenza di servizi nel corso della quale sono state concordate le controdeduzioni alle osservazioni presentate e sono stati acquisiti i pareri sul progetto e sulla variante urbanistica connessa.

che seguito di successive segnalazioni da parte di alcuni cittadini residenti nelle adiacenze della linea ferroviaria TAV non inclusi nelle previsioni di rilocizzazione delle cubature residenziali, il Comune di Roma e la Direzione Regionale Urbanistica hanno concordato, in sede di apposite riunioni con TAV, delle proposte di risoluzione alle problematiche sollevate.

che inoltre si è rilevata in tali sedi la necessità di apportare modifiche di dettaglio agli originati elaborati progettuali esaminati nella Conferenza dei Servizi del 07.3.2002;

che il Comune di Roma, con nota del Dipartimento VI prot. n. 9700 del 30.7.2002, ha chiesto alla Regione Lazio di convocare la Conferenza dei Servizi conclusiva di cui all'art. 34 TUEL;

che la Regione Lazio, con nota prot. n. 89865 del 7/10/2002, ha convocato per il 15.10.2002 la conferenza di servizi al fine di approvare il progetto così modificato;

che la stessa, verificata la possibilità di sottoscrizione dell'accordo di programma per l'approvazione del progetto in variante, si è conclusa positivamente con l'acquisizione dei pareri di rito.

che a seguito della trasmissione del verbale, con nota prot. B7476 del 17.01.2003, la Soprintendenza BBAA di Roma ha espresso l'insussistenza di motivi ostativi all'intervento.

che sul progetto sono stati quindi acquisiti i pareri favorevoli di:

- Regione Lazio Direzione Opere Pubbliche e Servizi per il Territorio Area decentrata di Roma, esprime parere favorevole nella riunione tecnica del 21.11.2001 sull'ubicazione e sulla variante urbanistica, con la prescrizione che in sede esecutiva sarà espresso il parere di congruità;
- Soprintendenza B.B.A.A. di Roma con nota prot. B7476 del 17.01.2003, esprime l'insussistenza di motivi ostativi all'intervento;
- Soprintendenza Archeologica di Roma, con nota prot. n° 12637 del 22.4.2002 ha rilasciato, nulla osta di massima favorevole a condizione di preventiva esecuzione di una campagna di indagini preliminari confermato con nota prot. 31785 del 16.10.2002;
- Regione Lazio Direzione Urbanistica e Casa esprime parere favorevole al progetto con nota prot. n° 3747 del 06.3.2002;
- Regione Lazio Direzione Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale rilascia nulla osta alla realizzazione degli interventi nella Conferenza di Servizi del 07.3.2002;
- Regione Lazio Direzione Ambiente e Protezione Civile Arca 4C V.I.A. esprime nella riunione del 21.11.2001 la non necessità del parere in fase preliminare, in fase di progettazione esecutiva se dovranno essere realizzati gli interventi che necessitano di procedure di verifica o di V.I.A. dovrà essere attivata l'apposita procedura previste dalle normative vigenti;
- Regione Lazio Direzione Ambiente e Protezione Civile Arca 4 A esprime parere favorevole con prescrizioni reso con nota prot. AM 31912 fasc. 3029 del 28.10.2002;

 3

- TAV parere favorevole reso in conferenza di servizi del 07.3.2002 e confermato nella seduta del 15.10.2002;
- Comune di Roma parere favorevole reso in conferenza di servizi del 07.3.2002 e confermato nella seduta del 15.10.2002.

che nulla osta alla conclusione dell'Accordo

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

ART.1. PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di programma, che è concluso e attuato con le modalità e con gli effetti dell'art.34 del T.U. Enti Locali.

ART.2. FINALITA' DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

1. Finalità del presente Accordo è la rilocalizzazione di cubature residenziali interessate dal nuovo tracciato ferroviario nell'ambito del quartiere di Tor Sapienza.
2. Il presente Accordo di Programma approva:
 - a) il Programma di interventi come rappresentato, nel suo complesso, dalle seguenti tavole riunite in un unico elaborato:
 - A Localizzazione delle aree interessate
 - B Elaborati per la variante urbanistica
 - C Zonizzazione di progetto
 - D Aree pubbliche e viabilità
 - E1 Planovolumetrico esecutivo
 - E2 Planovolumetrico indicativo
 - G Scheda F.lli Mancini
 - H Scheda Birra Peroni S.p.A.
 che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
 - b) il progetto urbanistico relativo alla rilocalizzazione delle cubature residenziali interessate dal tracciato ferroviario, come rappresentato negli elaborati allegati
 - C (Zonizzazione di progetto)
 - D (Aree pubbliche e viabilità)
 - E1 (Planovolumetrico esecutivo)
 - E2 (Planovolumetrico indicativo)
 - c) i progetti urbanistici relativi alle aree "F.lli Mancini" e "Birra Peroni S.p.A.", come rappresentati negli elaborati allegati
 - G (Scheda F.lli Mancini)
 - H (Scheda Birra Peroni S.p.A.);
3. Il presente accordo di programma approva altresì, ai fini della realizzazione del Programma di interventi, gli impegni di seguito specificati:
 - a) l'impegno dei signori Mancini a cedere al Comune, quale corrispettivo per la realizzazione del progetto urbanistico di cui al comma 2 lett. c), le aree necessarie per la rilocalizzazione delle cubature residenziali interessate al tracciato ferroviario, come individuate nell'elaborato allegato sub "G", in forza dell'atto d'obbligo del 5 dicembre 2000, rep. n.2273, racc. 11612;



- b) l'impegno della S.p.A. Birra Peroni Industriale a cedere al Comune, quale corrispettivo per la realizzazione del progetto urbanistico di cui al comma 2 lett. c), le aree necessarie per la rilocalizzazione delle cubature residenziali interessate al tracciato ferroviario, come individuate nell'elaborato allegato sub "H", in forza dell'atto d'obbligo a rogito Notaio P. Silvestro, del 5 settembre 2000, rep. n.64135, racc. 13164 e successiva integrazione rep. n. 68735 racc. 14284 a rogito Notaio Silvestro del 18 febbraio 2000;
- c) l'impegno della T.A.V. S.p.A. ad acquisire a titolo oneroso dal Comune di Roma le aree fondiarie ricevute ai sensi delle precedenti lett. a) e b), per un corrispettivo corrispondente al valore fondiario delle aree acquisite, nonché a realizzare, a propria cura e spese, le costruzioni necessarie per la realizzazione del progetto urbanistico di cui al comma 2 lett. b). Ove la volumetria consentita (20.000 mc.) risultasse maggiore di quella necessaria per la rilocalizzazione delle residenze interessate dalla linea ferroviaria alta velocità, la volumetria eccedente sarà nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale;
- d) l'impegno del Comune ad utilizzare i corrispettivi dovuti da T.A.V. per l'acquisizione delle aree di rilocalizzazione, nonché degli oneri di concessione dovuti dai soggetti attuatori, T.A.V., Mancini e Birra Peroni Industriale, per la realizzazione, anche mediante scomputo diretto dei soggetti attuatori, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal programma complessivo di interventi.

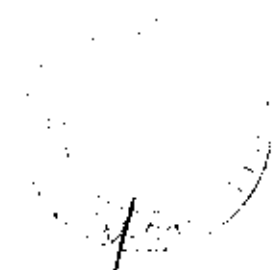
ART.3. CONVENZIONI

1. Gli oneri, le obbligazioni e gli adempimenti dei soggetti attuatori in ordine all'attuazione del Programma di interventi pubblici e privati, oltre che dal presente accordo di programma, saranno disciplinati mediante rispettive convenzioni, i cui schemi saranno approvati con apposito provvedimento, con il quale il Comune di Roma provvederà anche all'accettazione della cessione delle aree attualmente di proprietà della Birra Peroni Industriale e dei F.lli Mancini.
2. In sede di convenzione, i soggetti attuatori dovranno allegare gli elaborati della progettazione urbanistica degli interventi di competenza, nonché delle relative e connesse opere di urbanizzazione a loro carico. In tale sede, gli elaborati progettuali allegati al presente accordo di programma potranno subire modifiche o integrazioni di carattere non sostanziale, eventualmente valutate ed approvate in apposita Conferenza di Servizi, fatte salve le destinazioni d'uso consentite, le volumetrie e le superfici utili massime ammissibili, la dotazione di spazi pubblici e di opere di urbanizzazione, senza che ciò costituisca modifica del presente accordo di programma.

ART.4. VARIANTE URBANISTICA

1. Il presente accordo di programma costituisce variante al P.R.G. vigente del Comune di Roma. Le varianti nel loro complesso, come rappresentate graficamente negli elaborati "B" "G" ed "H" allegati al presente atto, sono le seguenti:

da N ad L1	mq. 6.573
da Viabilità ad L1	mq. 3.906
da M1 ad L1	mq. 7.214
da M1 ad N	mq. 919
da M3 ad N	mq. 2.108
da Viabilità ad N	mq. 1.731
da M3 ad F1	mq. 8.208
da N ad F1	mq. 1.774
da Viabilità ad F1	mq. 815
da M1 a Viabilità	mq. 525
da N a Viabilità	mq. 8.622
da M3 a N piazza	mq. 6.635



[Handwritten signature]

da N a N piazza	mq. 1.654
da Viabilità ad N piazza	mq. 206
da M3 a Viabilità	mq. 3.314
da M3 a G1	mq. 799

Variano, inoltre, aree già facenti parte del sedime stradale e delle sue pertinenze site in corrispondenza dell'incrocio con la via Collatina: da N a Viabilità circa 2.490 mq. e da Viabilità ad N circa 65 mq.

In particolare, le varianti che interessano l'area che resta di proprietà della S.p.A. Birra Peroni sono le seguenti:

da zona N a zona L1	mq. 6.573
da Viabilità a zona L1	mq. 3.906
da zona M1 a zona L1	<u>mq. 7.214</u>
Totale delle aree di variante	mq. 17.693

Le varianti che interessano le aree che la Società cede al Comune sono:

da zona M1 a zona N	mq. 919
da zona M1 a Viabilità e parcheggi	mq. 525
da zona M3 a zona F1	mq. 4.804
da zona M3 a zona N	mq. 760
da zona M3 a zona N-piazza	mq. 2.732
da zona N a zona F1	mq. 1.774
da zona N a zona N-piazza	mq. 1.646
da zona N a Viabilità e parcheggi	mq. 8.584
da Viabilità e parcheggi a zona F1	mq. 799
da Viabilità e parcheggi a zona N	mq. 1.731
da Viabilità e parcheggi a N-piazza	<u>mq. 160</u>
Totale	mq. 24.434

Inoltre dalla stessa Società vengono cedute all'Amministrazione Comunale anche aree per mq. 23.428 per le quali non necessitano varianti di P.R.G. in quanto hanno già destinazione N (per mq. 23.355) e viabilità (per mq. 1.073).

La Soc. Birra Peroni cede al Comune aree per complessivi mq. 47.862.

Oltre alle varianti urbanistiche sono previste due deroghe alle N.T.A..

La prima è relativa alla facoltà di operare su un lotto superiore a mq. 150.000 in deroga a quanto previsto nel piano particolareggiato 8L peraltro scaduto, detta norma non è in contrasto con le N.T.A. del P.R.G. che fissa il lotto minimo, ma non il massimo.

La seconda deroga riguarda gli standard urbanistici che, imponendo i relativi calcoli del fabbisogno su dette cubature di progetto, porta a prevedere enormi superfici che occupano parti strategiche dei lotti che non risultano utilizzate né utilizzabili.

Le varianti che interessano l'area che resta di proprietà dei F.lli Mancini sono le seguenti:

da zona M3 a zona G1	mq. 799
da zona M3 a zona F1	<u>mq. 2.923</u>
Totale	mq. 3.722

Le varianti che interessano l'area ceduta dalla Soc. Peroni da integrare al fondiario dei F.lli Mancini sono le seguenti:

da zona M3 a zona F1	mq. 388
da zona N a zona F1	<u>mq. 487</u>

Totale mq. 875

Totale della superficie per F1 del fondario Mancini mq. 2.923 + 875 = mq. 3.798 sulla quale verrà realizzato una cubatura di mc. 11.000 pari ad un indice di mc./mq. 2,896.

Le varianti che interessano l'area dei F.lli Mancini ceduta al Comune sono le seguenti:

da zona M3 a zona Viabilità	mq. 3.314
da zona M3 a zona N-piazza	mq. 3.903
da zona M3 a zona N	mq. 1.348
da zona N a viabilità	mq. 38
da zona N a zona N-piazza	mq. 8
da viabilità a zona N-piazza	<u>mq. 46</u>
Totale	mq. 8.657

Le varianti che interessano l'area dei F.lli Mancini ceduta al Comune per T.A.V. sono le seguenti:

da zona M3 a zona F1	mq. 481
da zona viabilità a zona F1	<u>mq. 16</u>
Totale	mq. 497

Aree F.lli Mancini da cedere al Comune non in variante mq: 642.

Complessivamente, quindi, le aree di proprietà dei F.lli Mancini interessate dalle varianti sono mq. 12.876 ed il totale delle aree cedute al Comune sono pari a mq. 9.796.

La deroga relativa alla proprietà dei Fratelli Mancini riguarda l'indice di edificabilità.

Il disegno complessivo dell'intervento riduce i lotti fondiari a dimensioni molto contenute mantenendo le altezze tipiche degli edifici circostanti. In tal modo si ha una zona F1 con indice, variabile per ciascun lotto, superiore a 2mc/mq ma inferiore a 3mc/mq.

2. Gli elementi di variazione sono stati assentiti dalla Regione Lazio Dip.to Urbanistica e Casa con parere rilasciato nella conferenza di servizi del 07/03/2002 (prot. 3747 del 6/3/02) e confermati nella Conferenza preordinata alla stipula dell'Accordo di Programma del 15/10/2002.

3. Ai sensi dell'art.34, comma 5 del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali, l'adesione del Sindaco al presente Accordo deve essere ratificata dal Consiglio Comunale entro trenta giorni dalla data di sottoscrizione, a pena di decadenza dell'accordo stesso.

4. L'approvazione dell'Accordo di programma con decreto del Presidente della Giunta Regionale determina le eventuali e conseguenti variazioni degli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art.34, comma 4 del Testo Unico sull'ordinamento degli enti locali.

ART. 5. COLLEGIO DI VIGILANZA E ATTIVITA' DI CONTROLLO

1. Ai sensi dell'art. 34, comma 7, del T.U. sull'Ordinamento degli Enti Locali, la vigilanza e il controllo sull'esecuzione del presente accordo di programma sono esercitati da un collegio costituito dal Sindaco di Roma, o da un suo delegato, che lo presiede, da rappresentanti della Regione Lazio e del Comune di Roma.

2. All'atto dell'insediamento il collegio definisce l'organizzazione, le modalità, i tempi e i mezzi necessari per il proprio funzionamento.

ART. 6. CONTROVERSIE

Ogni controversia derivante dall'esecuzione del presente accordo di programma che non venga definita bonariamente dal collegio di vigilanza sarà devoluta all'organo competente previsto dalla vigente normativa.

ART. 7. APPROVAZIONE, EFFETTI, DECADENZA E DURATA

1. Il presente Accordo di programma, sottoscritto dai legali rappresentanti delle Amministrazioni interessate, è approvato ai sensi dell'art. 34, comma 4, del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali.
2. Le attività programmate sono vincolanti per i soggetti attuatori che assumono l'impegno alla loro realizzazione secondo i contenuti e le modalità previste dal presente accordo e dagli atti d'obbligo richiamati.
3. La durata del presente Accordo di programma è stabilita in anni 10 che decorrono dalla pubblicazione sul B.U.R.L. del provvedimento di approvazione dell'accordo stesso.

Il Sindaco del Comune di Roma

Il Presidente della Regione Lazio

Roma, li

