



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

CONSIGLIO REGIONALE

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 31/07/2007

=====

ADDEI' 31/07/2007 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MANDARELLI	Alessandra	Assessore
FOXPILI	Massimo	Vice	NICHELANGELO	Mario	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	NIERI	Luigi	"
BATTACIA	Augusto	"	RAMUCCI	Raffaele	"
CIANI	Fabio	"	RODANO	Giulio	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELES	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI STEFANO	Mario	"	ZARATTI	Filiberto	"
FICHERA	Danielo	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPA

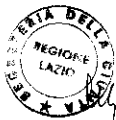
\*\*\*\*\* OMBRE

ASSENTI: CIANI - COSTA - DE ANGELES DI STEFANO - MANDARELLI - NICHELANGELO - VALENTINI - ZARATTI

DELIBERAZIONE N. 586

Oggetto:

Adesione alla proposta di Accordo di Programma ex art. 34 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, avanzata dal Comune di Roma per l'approvazione e la realizzazione dell'intervento, da realizzarsi nel Comune di Roma, denominato: "RECUPERO URBANISTICO ED EDILIZIO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE FACINA FARIE, SECONDO IL NUOVO P.R.G., DELL'AMBITO DI VALORIZZAZIONE "B 16 - VIA ETIORE VOLLI", in variante al vigente P.R.G.





586 31 LUG. 2007

*Lu*

**Oggetto:** Adesione alla proposta di Accordo di Programma ex art. 34 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, avanzata dal Comune di Roma per l'approvazione e la realizzazione dell'intervento, da realizzarsi nel Comune di Roma, denominato : "RECUPERO URBANISTICO ED EDILIZIO DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE FACENTE PARTE, SECONDO IL NUOVO P.R.G., DELL'AMBITO DI VALORIZZAZIONE "B 18 - VIA ETTORE ROLLI", in variante al vigente P.R.G.

## LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

### PREMESSO

**Che** il Comune di Roma ha proposto alla Regione Lazio la sottoscrizione di apposito Accordo di Programma per l'approvazione del Programma integrato in oggetto, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000;

**Che** sull'intervento medesimo, in variante al vigente P.R.G., l'Amministrazione comunale ha acquisito i pareri e gli assensi necessari nell'ambito di apposita Conferenza dei Servizi conclusasi positivamente il 12.02.07;

### 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. 113 del 12.04.06;

Dei verbali e dei pareri della Conferenza dei Servizi;

Degli elaborati progettuali elencati nello schema di Accordo di Programma;

### CONSIDERATO

Che l'intervento riveste carattere di pubblica utilità;

### RITENUTO

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

### VISTO

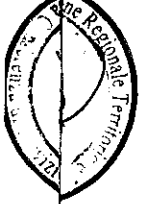
Lo Statuto della Regione Lazio;

La L. 07.08.1990 n. 241 "Nuove norme in materia di Procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";

L'Art. 34 del Decreto Legislativo 18.08.2000 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.;





586 31 LUG. 2007 *lu*

## RITENUTO

Che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

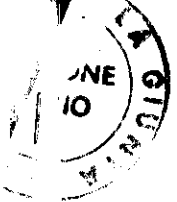
All'unanimità

## DELIBERA

Per quanto in premessa,  
di aderire alla proposta di Accordo di Programma ex art. 34 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, avanzata dal Comune di Roma per l'approvazione e la realizzazione dell'intervento, da realizzarsi nel Comune di Roma, denominato : "RECUPERO URBANISTICO ED EDILIZIO DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE FACENTE PARTE, SECONDO IL NUOVO P.R.G., DELL'AMBITO DI VALORIZZAZIONE "B 18 - VIA ETTORE ROLLI", in variante al vigente P.R.G.

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO  
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI





COMUNE DI ROMA



REGIONE LAZIO



**ACCORDO DI PROGRAMMA**

ex art.34 del D.L.vo 18 agosto 200 n.267 per l'approvazione e la realizzazione dell'intervento, da realizzarsi nel Comune di Roma, denominato :”RECUPERO URBANISTICO ED EDILIZIO DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE FACENTE PARTE, SECONDO IL NUOVO P.R.G., DELL’AMBITO DI VALORIZZAZIONE “B 18 – VIA ETTORE ROLLI”, in variante al vigente P.R.G.

**PREMESSO**

**Che** il Comune di Roma con deliberazione di Consiglio n. 48 del 27/01/2001 ha dismesso il compendio immobiliare, costituente l'ex Depositeria Comunale, sita in via Niccolò Bettoni n. 1-3, insistente su un'area di superficie complessiva di circa 4.500 mq, identificata in Catasto al Foglio 791, particelle nn. 6-13-14-230-231-233-234-354;

**Che** tale compendio immobiliare, composto da più corpi di fabbrica con caratteristiche differenti, essendosi costituito con più aggregazioni successive non strettamente correlate fra loro presenta attualmente diverse destinazioni d'uso, quali uffici, residenze e depositi;

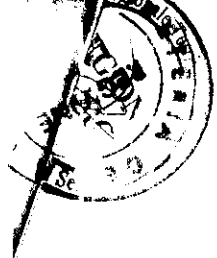
**Che** detti corpi di fabbrica, secondo la perizia asseverata dell'Ing. Nando Antonelli assunta al protocollo del Comune di Roma- U.O. 2 del Dipartimento VI in data 06/05/2005 con il n.. 6592, sviluppano complessivamente una volumetria fuoriterrra di mc. 45.150 ed una superficie utile lorda di mq 9.084;

**Che** secondo il P.R.G. vigente, l'intero compendio immobiliare è destinato a zona B (conservazione del tessuto edilizio e viario) sottozona B3, disciplinata dall'art. 5 delle relative N.T.A. in base al quale:

La suddetta zona riguarda tessuti edilizi che richiedono interventi di trasformazione fisico funzionale e, pertanto, viene dichiarata zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 05/08/1978 N. 457;

È ammessa la demolizione e ricostruzione dei singoli edifici con relativo cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale;

**Che** il nuovo P.R.G., adottato con deliberazione di C.C. N. 33 del 19-20/03/2003, ricomprende il compendio immobiliare, oggetto del presente atto, nell'Ambito di Valorizzazione della città storico di tipo “B18”, per il quale il paragrafo b) del comma 4) dell'art. 39, delle relative N.T.A., stabilisce una S.U.L. realizzabile pari alla S.U.V.



(Superficie Utile Virtuale = Vol./3,20) dell'edilizia esistente avente il seguente mix funzionale:

- Abitative: minimo 50% S.U.L.;
- Commerciali, servizi, turistico-ricettivo: minimo 20% di S.U.L.;
- Produttive: massimo 10% di S.U.L.;
- Quota flessibile: 20% di S.U.L.;

**Che** la stessa norma per gli interventi diretti ed indiretti, consentiti nei tessuti dello stesso Ambito, prevede la realizzazione nel rispetto della disciplina dei tessuti previsti dal P.R.G.;

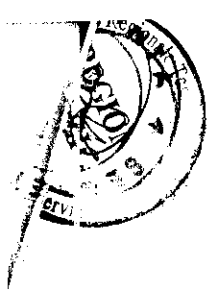
**Che** il compendio immobiliare di che trattasi è identificato come "Tessuto di espansione novecentesca a fronti continue di tipo "T6" per cui il comma 2 dell'art. 27 delle N.T.A. ammette, tra gli altri, l'intervento di categoria DR2, come definito dal comma 5 dell'art. 21 delle stesse Norme, che prevede la demolizione e ricostruzione, anche con aumento di S.U.L., ma senza aumento di V.F.T. (Volume Fuori Terra);

**Che** la Soc. Idrangea a r.l., all'epoca proprietaria del citato compendio immobiliare ha presentato al Comune di Roma- 2° U.O. del Dipartimento VI, Prot. N. 5293, un progetto per l'attuazione del recupero urbanistico ed edilizio, assunto al protocollo comunale con il n. 5293 in data 11/04/2005;

**Che**, nel merito della proposta in oggetto, il Consiglio del Municipio XVI, con risoluzione n. 9 del 14 luglio 2005, ha richiesto al Dipartimento VI del Comune di Roma l'avvio delle procedure urbanistiche per l'attuazione del suddetto progetto di recupero urbanistico ed edilizio formulando indicazioni;

**Che** in data 08 agosto 2005 con nota assunta al protocollo del Comune di Roma-Dip. VI con il n. 11914 la Soc. Lambro 2001 a r.l., uniformandosi alle disposizioni normative ed alle indicazioni del Municipio XVI, ha presentato una nuova proposta progettuale avente i seguenti contenuti:

- demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, la cui intera volumetria viene riedificata in un unico fabbricato, prospiciente Via Ettore Rolli, per complessivi mc. 54.097;
- modifica della destinazione d'uso da deposito ed uffici a:
- Negozi al piano terra per mc. 4.704;
- Servizi pubblici (asilo nido e attività culturali) al piano primo per mc. 5.710;
- Residenziali agli altri otto piani per mc. 43.683;
- cessione all'Amministrazione Comunale del primo piano costruito per una SUL di mq. 1.784 pari a mc. 5.710, non scomputabile dagli oneri per l'urbanizzazione, costituente la superficie di servizi pubblici di standard;
- realizzazione della piazza pubblica, a cui si accede direttamente sia da Via Bettoni che da Via Portuense;
- realizzazione del primo tratto stradale, costituente Lungotevere Portuense, quale prolungamento di Lungotevere degli Artigiani fino alle aree di proprietà comunale da attrezzarsi a parcheggio al fine di assicurare anche l'accessibilità al Tevere.



**Che**, relativamente alle superfici pubbliche per abitante da reperire nel programma di recupero in oggetto, le quantità minime inderogabili previste dal D.M. n. 1444/68 sono ampiamente assicurate;

**Che** la normativa attuativa di P.R.G. cui si è fatto riferimento per il calcolo delle superfici pubbliche da destinare a standard urbanistici è stata quella del P.R.G. vigente in quanto più restrittiva rispetto a quella del nuovo P.R.G.;

**Che** dai dati riportati nel progetto urbanistico e dai calcoli effettuati più specificamente nella relazione tecnica d'ufficio, allegata quale parte integrante del presente provvedimento, si evince che il piano di recupero in oggetto non reperisce l'intero standard urbanistico prescritto dal P.R.G. vigente e, pertanto, per i residui 3.626 mq. non reperiti, ricadendo l'intervento in zona omogenea B di cui al D.M. n. 1444/68, si ritiene ammissibile il ricorso all'istituto della monetizzazione così come disciplinato dalla deliberazione consiliare n. 45/84 e successive modificazioni ed aggiornamenti;

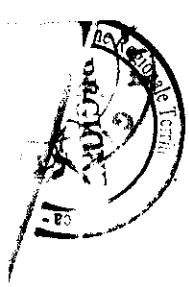
**Che** in relazione alla descritta proposta, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento sul Decentramento Amministrativo, il Consiglio del Municipio XVI ha espresso parere favorevole, formulando le seguenti indicazioni:

- che la proposta progettuale può essere ammessa per mc. 45.150, più l'intero piano di servizi pubblici, in coerenza con quanto previsto dall'art. 39, comma 4, lett. b) delle N.T.A. del Nuovo P.R.G., eccetto ed esclusivamente per il primo piano dell'edificio, previsto in cessione all'Amministrazione Comunale di Roma da destinare a funzioni sociali e culturali, così come richiesto;
- che l'edificio non potrà superare l'altezza massima prevista dal R.E., pari a ml. 27,50 con l'ultimo piano che deve rientrare rispetto al filo del penultimo, e potrà derogare esclusivamente per l'inclinata con gli edifici esistenti lungo Via Bettoni; a questo riguardo si deve prevedere il riallineamento di Via Bettoni con Via Cesare Pascarella, con il conseguente allungamento della strada; sulla parte residenziale dovrà applicarsi, ovviamente, la deliberazione di Consiglio Comunale N. 110/05;
- che la sistemazione di Lungotevere deve prevedere anche l'accessibilità al fiume e la fruizione della pista ciclabile; inoltre la sistemazione, per la restante parte dell'intervento, così come delimitata, dovrà essere concordata con il Municipio XVI;

**Che** il Consiglio Comunale di Roma con deliberazione n. 113 del 12/04/06 ha formulato gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 267/2000, avente ad oggetto l'approvazione del piano di recupero urbanistico del compendio immobiliare facente parte, secondo il nuovo P.R.G. dell'Ambito di Valorizzazione B18 – Via Ettore Rolli;

**Che** il Consiglio Comunale nella medesima Deliberazione si è altresì espresso favorevolmente sulle varianti urbanistiche correlate alla realizzazione dell'intervento ed ha contestualmente deciso:

- Di approvare lo schema di atto d'obbligo, presentato dalla Società proponente, prescrivendo che fosse allegato all'Accordo di Programma e prevedesse, fra l'altro, l'impegno all'utilizzo di fonti di energia rinnovabili, nonché di tecniche costruttive



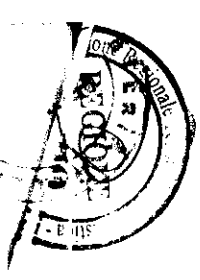
- finalizzate al risparmio energetico, secondo un progetto da sottoporre al vaglio del "Comitato per la qualità urbana ed edilizia di Roma capitale";
- Di autorizzare l'accettazione delle aree, che dovranno essere cedute dal privato in forza della stipulanda convenzione, con provvedimento successivo alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma;
  - Di utilizzare le eventuali somme residue, risultanti dalla differenza fra le quote di contributi previsti ed i costi di lavori attribuiti alle OO.UU., per la realizzazione di ulteriori opere di interesse pubblico che l'Amministrazione Comunale riterrà necessarie, anche su indicazione del Municipio competente per territorio;
  - Di autorizzare il ricorso all'istituto della monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti (mq. 3.626 x €/mq. 77,47) secondo i criteri disposti dalla deliberazione consiliare N. 45/84 e successive modificazioni e aggiornamenti;

**Che** per il periodo di giorni 15 decorrenti dal giorno 22/11/2006 è stato, a norma di legge, depositato ed esposto al pubblico, presso la Segreteria Comunale e all'Albo Pretorio del Comune di Roma, il fascicolo relativo alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 113 del 12/04/2006;

**Che** durante il suddetto periodo e nei 15 giorni successivi non sono pervenute, al riguardo, osservazioni e opposizioni;

**Che** al fine di verificare la possibilità di concludere l'Accordo di Programma, oggetto del presente atto, la IX U.O. del VI Dipartimento del Comune di Roma ha sottoposto la proposta progettuale all'esame della Conferenza dei Servizi nella seduta del 12/02/07 nell'ambito della quale sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Soprintendenza Archeologica: con nota n. 4771 del 13/02/07 richiede l'esecuzione di sondaggi preventivi al cui esito è legato il parere definitivo;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici: con nota n. 1087 del 08/02/07 precisa che l'immobile non risulta vincolato e che pertanto non ha competenza specifica per l'espressione del parere;
- Autorità di Bacino: con nota n. 612/c del 20/02/07 dichiara che la competenza, trattandosi di intervento privato, è in capo all'ARDIS Regione Lazio;
- ARDIS Regione Lazio: nulla osta idraulico con condizioni, reso con nota n. 5351 del 27/04/07;
- ASL RM/C :parere favorevole dal punto di vista dell'igiene con condizioni reso con nota n.57196 del 28.11.2006
- Regione Lazio-Direzione Regionale Agricoltura- Area Usi Civici e Diritti Collettivi: parere favorevole espresso con nota n. 153966/D3/06 del 03/11/06;
- Regione Lazio-Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli – Area 2S/05 Difesa del Suolo: parere favorevole con prescrizioni rilasciato con nota prot. n. 30025 del 19/02/07;
- Regione Lazio-Direzione Regionale Ambiente- Area VIA: con nota prot. n.199874 del 10/11/06 precisa che ricorrono i presupposti di cui all'art. 10 comma 2 del D.P.R. 12/04/96;
- Regione Lazio-Direzione Territorio e Urbanistica: parere favorevole rilasciato in sede di Conferenza di Servizi il 12.02.07;



**Che** con determinazione dirigenziale n.449 del 8.05.2007 il Comune di Roma ha preso atto della conclusione favorevole della Conferenza dei Servizi a seguito delle specifiche risultanze della Conferenza medesima e tenuto conto delle posizioni prevalenti espresse;

**Che** allo scopo di conformarsi alle riportate disposizioni della Conferenza dei Servizi la Società proponente ha presentato alla IX U.O. del VI Dipartimento del Comune di Roma gli elaborati progettuali adeguati alle disposizioni della Conferenza di Servizi- come di seguito elencati e allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale- assunti al protocollo del Dipartimento medesimo in data 5 giugno 2007, prot.n. 12565;

**Che** la LAMBRO s.r.l. in data 18.06.2007 ha sottoscritto l'atto d'obbligo a rogito Notaio Politi rep. n. 49739, rogito 24437 contenente lo schema di convenzione che dovrà essere stipulato tra il Comune di Roma e la stessa Società proponente dopo l'approvazione del presente Accordo;

Tutto ciò premesso, e considerato, la Regione Lazio rappresentata dal Presidente Pietro Marrazzo, e il Comune di Roma rappresentato dal Sindaco Walter Veltroni convengono e stipulano quanto segue:

### **Articolo 1**

E' approvato ad ogni effetto di legge il Programma di Recupero Urbanistico ed Edilizio del compendio immobiliare, facente parte secondo il Nuovo P.R.G. dell'Ambito di Valorizzazione "B18-Via Ettore Rolli", quale risulta dai sottoelencati elaborati, parte integrante del presente Accordo:

#### **PROGETTO URBANISTICO**

- ALL. A1 Estratto di PRG vigente;
- ALL. A2 Variante di PRG vigente;
- ALL. A3 Estratto di PRG adottato;
- ALL. A7 Relazione Tecnica Illustrativa;
- ALL. A8 Norme Tecniche di Attuazione;
- ALL. A14 Disciplinare Generale
- ALL. B1 Planimetria Catastale;
- ALL. C1 Inquadramento Infrastrutturale;
- ALL. C2 Relazione sulla Mobilità;
- ALL. C3 Rete Viaria e Parcheggi;
- ALL. C4 Stato di Fatto;
- ALL. C4a Stato dei Luoghi - Documentazione Fotografica;
- ALL. D1 Zonizzazione su Base Catastale;
- ALL. G Esecutivo Planivolumetrico;
- ALL. H Progetto Preliminare..

In conseguenza di quanto sopra risultano approvate le varianti urbanistiche ed edilizie come previste negli elaborati di progetto sopra riportati- adeguati alle indicazioni della Conferenza dei Servizi- unitamente ai contenuti di cui all'allegato atto d'obbligo,



stipulato in data 18.06.2007 a rogito notaio Politi, rep. n. 49739, rogito 24437, contenente anche lo schema di convenzione urbanistica.

## Articolo 2

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 d'intervento destinate a servizi e spazi pubblici, nonché a viabilità di accesso.

La pubblicazione dell'atto di approvazione del presente Accordo di Programma sul B.U.R. Lazio determina la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere ed interventi previsti sulle suindicate aree, ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 267/2000 e dell'art.12 del T.U. Espropri.

L'efficacia del Presente Accordo di Programma è sospensivamente condizionata alla successiva stipula della Convenzione Urbanistica.

## Articolo 3

Il presente Accordo sarà approvato dal Sindaco del Comune di Roma; a seguito dell'avvenuta approvazione, l'Accordo medesimo sarà adottato ai fini urbanistici dal Presidente della Regione Lazio con proprio atto formale e pubblicato sul B.U.R.L

## Articolo 4

L'adesione del Sindaco all'Accordo dovrà essere ratificata dal Consiglio Comunale di Roma entro 30 gg. a pena decadenza.

## Articolo 5

La vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo e gli eventuali interventi sostitutivi saranno effettuati da un Collegio presieduto dal Sindaco del Comune di Roma -o suo delegato- che lo costituirà con proprio atto formale e sarà composto da rappresentanti degli Enti firmatari, designati dai medesimi.

**Regione Lazio**

**Il Presidente**

**Comune di Roma**

**Il Sindaco**

**Roma, li**

