



Protocollo RC n. 3057/07

Deliberazione n. 135

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Anno 2007

VERBALE N. 64

Seduta Pubblica del 17 luglio 2007

Presidenza: CORATTI - CIRINNA'

L'anno 2007, il giorno di martedì diciassette del mese di luglio, alle ore 16,10, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, in seconda convocazione, ai sensi dell'art. 35, comma 3 del Regolamento, per i soli oggetti già iscritti all'ordine dei lavori della seduta del 16 luglio, tolta per mancanza del numero legale e per i quali non si è fatto luogo a deliberazioni.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale, dott. Massimo SCIORILLI.

Assume la presidenza dell'Assemblea il Presidente del Consiglio Comunale Mirko CORATTI, il quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento, all'appello dei Consiglieri.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 27 Consiglieri:

Argentin Ileana, Azuni Maria Gemma, Baldi Michele, Battaglia Giuseppe, Bordoni Davide, Cavallari Enrico, Cirinnà Monica, Cochi Alessandro, Coratti Mirko, D'Avach Aldo, De Bosi Mauro, Di Cesare Luigi, Ferrari Alfredo, Figurelli Franco, Galloro Nicola, Giulioli Roberto, Micci Flavia, Nobile Fabio, Panecaldo Fabrizio, Patanè Eugenio, Pelonzi Antongiulio, Policastro Maurizio, Quadrana Gianluca, Rastelli Roberto, Sabbatani Schiuma Fabio, Spera Adriana e Valeriani Massimiliano.

Assenti l'on. Sindaco Walter Veltroni e i seguenti Consiglieri:

Alemanno Giovanni, Bellucci Attilio, Bonessio Ferdinando, Carli Anna Maria, Carrazza Paolo, Casciani Gilberto, Ciarla Mario, De Lillo Fabio, De Luca Pasquale, Fayer Carlo Antonio, Galeota Saverio, Gasperini Dino, Ghera Fabrizio, Gramazio Luca, Guidi Federico, Malcotti Luca, Marchi Sergio, Marroni Umberto, Marsilio Marco, Masini Paolo, Mei Mario, Nanni Dario, Piccolo Samuele, Piso Vincenzo, Piva Amedeo, Pomarici Marco, Quarzo Giovanni, Rossin Dario, Saccone Antonio, Smedile Francesco, Stampete Nicola, Visconti Marco e Zambelli Gianfranco.

Il PRESIDENTE constata che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi e nomina, ai sensi dell'art. 18 comma 2 del Regolamento, per l'espletamento delle funzioni di Consigliere Segretario i Consiglieri Patanè e Bordoni in sostituzione temporanea rispettivamente dei Segretari assenti Saccone e De Lillo.

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento, il Consigliere Aggiunto Okeadu Victor Emeka.

Partecipano altresì alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori D'Alessandro Giancarlo, Minelli Claudio e Morassut Roberto.

(O M I S S I S)

A questo punto risulta presente il Consigliere Segretario Saccone.

(O M I S S I S)

Il PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 40^a proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento dell'emendamento:

40^a Proposta (Dec. G.C. del 28 febbraio 2007 n. 30)

Attuazione dell'Accordo di Programma dell'8 marzo 2000 di approvazione del Piano di Assetto dell'area della Stazione Ostiense (Municipio Roma XI): Modifica delle fasi di attuazione degli interventi del Piano di Assetto per la riqualificazione dell'area della Stazione Ostiense con riferimento al comparto C4.

Premesso che con l'Accordo di Programma (A. di P.) dell'8 marzo 2000 (approvato con Ordinanza Sindacale n. 88 del 26 aprile 2000, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 18 del 30 giugno 2000), sottoscritto dal Ministro dei Trasporti e della Navigazione, dal Ministro dei Lavori Pubblici, dal Ministro delle Finanze, dalla Regione Lazio, dalla Provincia di Roma, dal Comune di Roma e da Ferrovie dello Stato (oggi R. F. I. S.p.A.), è stato approvato il Piano di Assetto (P. di A.) per la riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree ferroviarie della Stazione Ostiense avente i requisiti dello strumento urbanistico attuativo ex lege 1150/1942 e ss.mm.ii.;

Che con il suddetto A. di P. è stato, inoltre, variato il P.R.G. del Comune di Roma e le relative Norme Tecniche d'Attuazione in quanto le aree di proprietà ferroviaria ricadenti nel perimetro del Piano e con destinazione "M1", "B1" ed "N" hanno assunto la nuova destinazione a zona "M5" (riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree ferroviarie della Stazione Ostiense);

Che con deliberazione n. 106 del 21 giugno 2004 il Consiglio Comunale, a seguito di appositi Protocolli di Intesa con la Regione Lazio e con F.S. (oggi R. F. I. S.p.A.), ha approvato il Piano denominato "Campidoglio Due, la Casa dei Cittadini" localizzandolo nei comparti C3 e C5 del Piano di Assetto sopramenzionato, originariamente destinati ad Uffici privati, nonché nelle vicine strutture della ex Manifattura Tabacchi, esterne peraltro al perimetro di detto P. di A.;

Che il Piano "Campidoglio Due" prevede infatti la concentrazione in tali comparti ed edifici di numerosi Uffici Centrali del Comune ora collocati nell'area del Centro Storico ed in altre zone della Città;

Che, i comparti C3 e C5 del P. di A. dell'area della Stazione Ostiense sono stati acquisiti in proprietà dal Comune di Roma, con contratto del 30 gennaio 2006 a rogito notaio Pietro Mazza rep. n. 103905 racc. n. 34687;

Che il coordinamento dell'attuazione di tale Piano nonché delle interrelazioni con esso delle realizzazioni negli altri comparti edificati o da edificare previsti dal P. di A. è stato demandato, con la citata deliberazione consiliare n. 106/2004, all'Assessorato alle Politiche del Patrimonio, Politiche Abitative e Progetti Speciali;

Che all'art. 18 delle citate Norme Tecniche di Attuazione del P. di A. sono regolate l'autonomia funzionale e le fasi di attuazione dei singoli sub-comprensori previsti dal Piano stesso rappresentate nell'elaborato grafico n. 12 "Fasi di attuazione degli interventi del P. di A. per la riqualificazione dell'area della Stazione Ostiense";

Che, altresì, nell'elaborato n. 13 "Individuazione dei sub-comprensori di attuazione" del P. di A. sono indicate con diverse colorazioni le attribuzioni delle quote di urbanizzazione spettanti ai singoli soggetti attuatori dei comparti del P. di A. stesso;

Considerato che, con la citata deliberazione n. 106 del 21 giugno 2004, il Consiglio Comunale ha approvato come già detto, la modifica delle destinazioni d'uso del comparto C3 da attività commerciali ad attività direzionali, per complessivi mq 7.000, del comparto C5 da attività direzionali private alle stesse attività però pubbliche e del comparto C1 (ex Air-Terminal) da attività direzionali ad attività commerciali, per complessivi mq 3.800;

Che, ai fini delle modalità attuative del Piano "Campidoglio Due", l'Amministrazione Comunale dopo aver acquisito, come detto, i comparti C3 e C5 suindicati ha – coerentemente con quanto previsto dalla stessa deliberazione consiliare n. 106/2004 – avviato e concluso, in collaborazione con la Società Risorse – RpR S.p.A. l'esame tecnico, sotto il profilo urbanistico e trasportistico, delle previsioni del P. di A. in relazione al previsto insediamento della direzionalità comunale al fine di predisporre il bando per il concorso internazionale di progettazione di "Campidoglio Due", nonché la documentazione da fornire ai soggetti ammessi alla gara per tale progettazione;

Che per il bando sopra citato è in corso la pubblicazione sulle G.U. della U.E. e della Repubblica Italiana;

Che dall'esame tecnico preliminare sopra citato sono risultati confermati gli assetti dei lotti destinati ai nuovi Uffici Comunali (comparti C3 e C5) e del vicino comparto C4 nonché le realizzazioni in toto o in quota parte delle opere di urbanizzazione al loro servizio quali previsti dal P. di A. approvato;

Che per quanto in particolare riguarda gli obblighi a carico del soggetto attuatore del comparto C4, avente destinazione direzionale e ricettiva in base al Piano di Assetto, è prescritta la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

1. sistemazione di un tratto di Via di Pigafetta;
2. sistemazione di parte di Largo Giovanni da Verrazzano e della corrispondente sistemazione dell'area a verde pubblico V9;
3. realizzazione di quota-parte dello spazio pubblico SP3 (per l'altra quota in capo all'attuazione del comparto comunale C3);
4. realizzazione di quota parte del parcheggio pubblico multipiano P6 (per l'altra quota a carico dei comparti comunali e del comparto C1 dell'ex Air Terminal di Ostiense);
5. realizzazione del parcheggio pubblico P10;

Che la realizzazione del parcheggio multipiano P6 e dello spazio pubblico SP3 dovrà quindi avvenire pro - quota a carico dei soggetti titolari degli interventi del comparto misto C1 (ex Air-Terminal), del comparto C3 rientrante nel programma "Campidoglio Due" e del comparto C4;

Che, mentre l'attuazione del comparto C1 era prevista dal P. di A. in prima fase, l'attuazione dei comparti C3 e C5 (oggi destinati alla direzionalità comunale) era fissata in seconda fase ed invece, per il comparto C4, destinato, come già accennato, ad uffici e strutture ricettive private, era stata prevista una terza fase;

Che pertanto, in considerazione della necessità che il progetto del comparto C4 sia correlato – per la progettazione e la realizzazione dello spazio pubblico SP3 e del parcheggio P6 – con il progetto di "Campidoglio Due" e con il comparto C1-ex Air –

Terminal, appare ragionevole anticipare la fase attuativa del comparto C4 per renderla contestuale con quella delle aree comunali;

Che le modalità e i tempi di realizzazione dei comparti C3 e C5 rientrano nell'ambito del programma realizzativo di "Campidoglio Due" per il quale l'Amministrazione Comunale ha avviato il concorso internazionale di progettazione;

Che, per quanto sopra detto, a seguito degli incontri tenutisi tra i Dipartimenti interessati, è emersa la necessità di modificare le fasi attuative previste dall'elaborato n. 12 "Fasi di attuazione degli interventi del P. di A. per la riqualificazione dell'area della Stazione Ostiense" del P. di A., consentendo contemporaneamente all'avvio del programma "Campidoglio Due" anche l'attuazione del comparto C4, attualmente inserito, come detto, nella macrofase di realizzazione n. 3;

Che, l'anticipazione della realizzazione del comparto C4, per consentire la contemporaneità di realizzazione con il progetto "Campidoglio Due", non può in alcun modo divenire condizionante rispetto alle progettazioni degli interventi comunali;

Che infatti secondo quanto deciso dalla Giunta nella seduta del 22 novembre 2006 riguardante il Bando di gara per la progettazione preliminare della "Casa dei Cittadini" si è convenuto sulla necessità, restando nelle linee guida della programmazione vigente, di consentire ai progettisti di esprimersi più liberamente affinché con la loro proposta possano assolvere alla finalità dell'amministrazione, che è quella di realizzare con la "Casa dei Cittadini", il luogo simbolo del nuovo rapporto istituito tra l'Amministrazione Comunale e i cittadini stessi introducendo – se del caso – deroghe al Piano di Assetto, da regolamentare necessariamente con apposito provvedimento consiliare;

Ritenuto che, quindi, esistono i presupposti per poter dar seguito alla revisione delle fasi attuative del P. di A. di che trattasi, riunendo in un'unica "macrofase 2" le macrofasi 2 e 3, per una durata complessiva di lavori quantificata in anni 4 e mesi 6;

Che tale modifica non incide sui contenuti urbanistici del Piano di Assetto di cui trattasi;

Che, peraltro, per garantire l'autonomia funzionale del comparto C4, contemporaneamente alla realizzazione degli altri programmi, è necessario, al fine di consentire la continuità dell'attuale sistema di mobilità (stradale e pedonale), che i titolari del permesso di costruzione per tale comparto si impegnino con uno specifico atto d'obbligo reso in forma pubblica, nel rispetto delle altre previsioni e prescrizioni del P. di A. (pesi insediativi, destinazioni d'uso, limiti dei comparti ecc.), a provvedere – prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione dell'albergo a realizzare gli interventi di cui ai punti 1 e 2 (parcheggio pubblico e Via Pigafetta) – alla:

1. realizzazione del parcheggio pubblico P10;
2. sistemazione di un tratto di Via Pigafetta;
3. sistemazione di parte di Largo Giovanni da Verrazzano e della corrispondente area verde pubblico V9;
4. realizzazione di quota parte del parcheggio pubblico P6;
5. realizzazione di quota parte dello spazio pubblico SP3;

Che detto atto d'obbligo dovrà anche prevedere che il titolare dell'intervento in detto comparto si coordini con il Comune non solo per la realizzazione di tali opere ma anche per la progettazione delle stesse sulla base delle risultanze del concorso citato;

Che l'atto d'obbligo dovrà infine contenere l'impegno a provvedere, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, alla cessione – nella quota parte spettante al comparto C4 – delle aree di sedime interessate dalle opere pubbliche a suo carico, restando l'agibilità dell'edificio ricadente in detto comparto subordinata alla realizzazione integrale delle opere sopramenzionate;

Che, a tale scopo l'atto d'obbligo dovrà essere accompagnato da idonea fideiussione a garanzia della cessione e della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione di valore pari almeno a quello delle aree da cedere ed al costo delle opere di urbanizzazione da realizzare in toto o pro-quota;

Che, per tutto quanto sopra, esistono le condizioni in grado di temperare le esigenze dei diversi programmi realizzativi che comunque tutti dovranno essere compatibili con il programma di sviluppo preminente di "Campidoglio Due";

Che in data 31 gennaio 2007 il Direttore della 6^a U.O. – Progetti Speciali e Attività Sedi Istituzionali del Dipartimento III – Politiche del Patrimonio e Promozione Progetti Speciali, quale responsabile del Servizio, ha espresso il seguente parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo del 18 agosto 2000 n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del provvedimento in oggetto.

Il Direttore

F.to: F.S. Bedoni";

Che sul testo originario della proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Vista la legge urbanistica n. 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni;

Visto il D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;

Vista la legge della Regione Lazio n. 36/1987 e successive modifiche e integrazioni;

Atteso che la Commissione Consiliare Permanente VII, nella seduta del 22 maggio 2007, ha espresso a maggioranza parere favorevole all'ulteriore iter della proposta;

Che la Commissione Consiliare Permanente VI, nella seduta del 3 luglio 2007, ha espresso parere favorevole all'ulteriore iter della proposta;

Visto il parere favorevole del Dirigente responsabile del Servizio, espresso, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L., in ordine all'emendamento approvato;

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

per i motivi espressi in narrativa:

1. di approvare, la modifica delle Fasi di attuazione degli interventi del P. di A. per la riqualificazione dell'area della Stazione Ostiense di cui all'elaborato n. 12 allegato al Piano di Assetto dell'area della Stazione Ostiense, approvato con l'Accordo di Programma dell'8 marzo 2000, approvato con Ordinanza del Sindaco n. 88 del 26 aprile 2000 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 18 del 30 giugno 2000, nel senso che gli interventi nel comparto C4 sono anticipati alla fase 2 di detta attuazione.

L'anticipazione della realizzazione del comparto C4, per consentire la contemporaneità di realizzazione con il progetto "Campidoglio 2", non può in alcun modo divenire condizionante rispetto alle progettazioni degli interventi comunali, costituendo gli stessi l'elemento di riferimento, per la definizione di alcune caratteristiche architettonico – spaziali degli insediamenti complessivi e circostanti. Restano ferme tutte le previsioni e prescrizioni del Piano di Assetto relativamente al comparto C4;

2. di subordinare il rilascio del permesso di costruzione per detto comparto alla consegna al competente Dipartimento IX di un atto d'obbligo reso in forma pubblica,

registrato e trascritto, con cui il richiedente il permesso si obblighi per sé e gli aventi causa, nonché a provvedere – prima dell’inizio dei lavori per la realizzazione dell’albergo a realizzare gli interventi di cui ai punti 1 e 2 (parcheggio pubblico e Via Pigafetta) – alla:

1. realizzazione del parcheggio pubblico P10 prima della conclusione dei lavori di cui al permesso di costruzione;
2. sistemazione di un tratto di Via Pigafetta;
3. sistemazione di parte di Largo Giovanni da Verrazzano e della corrispondente area a verde pubblico individuata come V9 nel P. di A.;
4. realizzazione di quota parte dello spazio pubblico e del parcheggio pubblico indicati dal P. di A., rispettivamente, come SP3 e P6;
5. a coordinare con i competenti Uffici del Comune sia la progettazione che la realizzazione degli interventi sopraindicati ai nn. 2, 3, 4 e 5;
6. a cedere, a semplice richiesta del Comune per la quota parte che compete al comparto C4, le aree di sedime di sua proprietà interessate dalle opere a suo carico;

Tale atto d’obbligo dovrà essere corredato da idonea fideiussione, di importo pari al valore delle aree da cedere ed al costo di costruzione delle opere di urbanizzazione da realizzare.

Ove ritenuto opportuno ai fini della contestualità di realizzazione delle opere soprariportate che risultano in comune con quelle da costruire dal Comune, nel predetto atto d’obbligo potrà essere previsto che le relative obbligazioni a carico del soggetto titolare della proprietà del comparto C4 possono essere assolte mediante versamento al Comune delle somme corrispondenti alla quota parte di opere da eseguire dal soggetto medesimo.

Alla integrale attuazione di tali obbligazioni resta comunque subordinata l’agibilità dell’edificio in detto Comparto.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l’assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 27 voti favorevoli e 7 contrari.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Argentin, Azuni, Baldi, Battaglia, Bonessio, Bordoni, Carli, Cirinnà, D’Avach, De Bosi, Di Cesare, Fayer, Ferrari, Figurelli, Galloro, Gasperini, Giulioli, Malcotti, Marroni, Masini, Mei, Micci, Nanni, Panecaldo, Patanè, Pelonzi, Policastro, Pomarici, Quadrana, Rastelli, Sabbatani Schiuma, Saccone, Smedile e Valeriani.

La presente deliberazione assume il n. 135.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
M. CORATTI – M. CIRINNA’

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
M. SCIORILLI

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal
al e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del
17 luglio 2007.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....