

✠ S. P. Q. R.  
**COMUNE DI ROMA**

Deliberazione n. 3

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Anno 2002

VERBALE N. 1

Seduta Pubblica del 14 gennaio 2002

Presidenza : CIRINNA'

L'anno duemiladue, il giorno di lunedì quattordici del mese di gennaio, alle ore 16,25, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, previa trasmissione degli inviti per le ore 15 dello stesso giorno, come da relate del Messo Comunale inserite in atti sotto i numeri dall'886 al 945, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi inviti.

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

Assume la Presidenza dell'Assemblea la Vice Presidente del Consiglio Comunale Monica CIRINNA', la quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda all'appello dei Consiglieri per la verifica del numero degli intervenuti.

Eseguito l'appello, la Presidente dichiara che sono presenti i sottoriportati n. 40 Consiglieri:

Argentin Ileana, Bafundi Gianfranco, Battaglia Giuseppe, Berliri Luigi Vittorio, Bertucci Adalberto, Casciani Carlo Umberto, Cau Giovanna, Cirinnà Monica, Coratti Mirko, Cosentino Lionello, Dalia Francesco, De Lillo Fabio, Della Portella Ivana, De Luca Pasquale, Di Francia Silvio, Di Stefano Marco, Failla Giuseppe, Foschi Enzo, Galloro Nicola, Gasparri Bernardino, Ghera Fabrizio, Giansanti Luca, Giulioli Roberto, Iantosca Massimo, Lorenzin Beatrice, Lovari Gian Roberto, Madia Stefano, Mariani Maurizio, Marroni Umberto, Nitiffi Luca, Orneli Paolo, Panecaldo Fabrizio, Piso Vincenzo, Poselli Donatella, Prestagiovanni Bruno, Rizzo Gaetano, Santini Claudio, Smedile Francesco, Spera Adriana e Vizzani Giacomo

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

Alagna Roberto, Baldi Michele, Calamante Mauro, Carapella Giovanni, Carli Anna Maria, D'Erme Nunzio, Eckert Coen Franca, Fayer Carlo Antonio, Fioretti Pierluigi, Galeota Saverio, Laurelli Luisa, Malcotti Luca, Mannino Giuseppe, Marchi Sergio, Marsilio Marco, Milana Riccardo, Sabbatani Schiuma Fabio, Sentinelli Patrizia, Tajani Antonio e Zambelli Gianfranco.

La PRESIDENTE, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, dichiara aperta l'adunanza ai suddetti effetti e, giustificata l'assenza dell'on.le Sindaco e del Consigliere Mannino, designa, quali scrutatori per la presente seduta, i Consiglieri Gasparri, Ghera e Madia invitandoli a non allontanarsi dall'aula senza darne comunicazione all'Ufficio di Presidenza.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 25 dello Statuto, gli Assessori Esposito Dario, Morassut Roberto e Pantano Pamela.

(O M I S S I S)

231<sup>a</sup> Proposta (Dec. G.C. del 18 dicembre 2001 n. 201)

**Controdeduzioni alle opposizioni ed osservazioni presentate avverso il Piano di Recupero di iniziativa privata "Area ex Campari" tra Viale G. Marconi e Via Oderisi da Gubbio ed approvazione del Piano stesso ex artt. 28 e 30 della L. 457/78.**

Premesso che con deliberazione commissariale assunta con i poteri del Consiglio Comunale n. 115 del 25 maggio 2001 è stato adottato ex art. 30 L. 457/78 il Piano di Recupero di iniziativa privata "Area ex Campari" tra Viale G. Marconi e Via Oderisi da Gubbio previsto dall'Accordo di Programma relativo al Progetto Urbano Ostiense Marconi (Ordinanza del Sindaco n. 117/2000) ed approvato l'atto d'obbligo contenente lo schema di convenzione;

Che, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dall'art. 30 della legge 5 agosto 1978 n. 457 e dell'art. 15 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, gli atti relativi al citato provvedimento sono stati depositati e pubblicati presso l'Albo Pretorio Comunale per il periodo di 30 giorni decorrenti dall'11 luglio al 9 agosto 2001;

Che nel periodo suindicato e nei trenta giorni successivi (termine ultimo il 10 settembre 2001), è stata presentata n. 1 opposizione;

Che con nota assunta al prot. Dipartimento VI n. 13634 in data 17 settembre 2001 è stata inoltre trasmessa dal Gabinetto del Sindaco n. 1 osservazione dell'Associazione "Verdi Ambiente e Società" presentata in data 5 settembre 2001;

Che occorre controdedurre alle suddette opposizioni ed osservazioni ed approvare il Piano di Recupero adottato ai sensi dell'art. 30 L. 457/78;

Vista la legge 8 agosto 1942 n. 1150;

Vista la legge 5 agosto 1978 n. 457;

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Considerato che in data 6 novembre 2001 il Dirigente della U.O. n. 5 del Dipartimento VI, quale responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: G. Matta";

Che sulla 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. 18 agosto 2000 n. 267;

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

delibera:

A) di formulare le seguenti controdeduzioni alle opposizioni ed osservazioni presentate avverso il Piano di Recupero di iniziativa privata "Area ex Campari" tra

Viale G. Marconi e Via Oderisi da Gubbio adottato con deliberazione del C.C. n. 115 del 25 maggio 2001.

Opposizione n. 1 Prot. Seg. Gen. n. 17376 del 13 agosto 2001 SAC – Società Costruzioni S.p.A.

La Società opponente che ha presentato il progetto di Piano di Recupero fa presente di aver sottoscritto un atto d'obbligo finalizzato alla sottoscrizione della convenzione con il quale si impegna alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed alla cessione al Comune di Roma di superfici relative ad un servizio pubblico di quartiere, a parcheggi pubblici interrati e ad aree sistemate a verde. La Società fa presente che con la deliberazione di adozione del P.d.R. C.S. n. 115/2001 le è stato richiesto, come condizione alla stipula della convenzione, la produzione di un atto d'obbligo integrativo e modificativo comportante l'impegno al versamento, prima del rilascio della concessione edilizia, di una somma destinata a coprire i costi del rifacimento dell'intera Via Oderisi da Gubbio in coerenza con quanto previsto dall'Accordo di Programma di cui alle premesse.

La Società fa osservare che gli obblighi assunti con l'atto d'obbligo del 21 dicembre 2000 rappresentano il "punto di equilibrio" dell'intervento, inteso come contemperamento tra gli interessi pubblici e privati coinvolti nella procedura; fa rilevare inoltre che l'interesse pubblico comunale al rifacimento dell'intera Via Oderisi da Gubbio, pur coesistendo con quello del privato al recupero dell'Area "ex Campari", non può addossare all'operatore privato dell'intervento, peraltro circoscritto ad un solo immobile, tutto il peso finanziario di un rilevante intervento su detta viabilità.

La Società opponente richiede quindi all'Amministrazione Comunale di eliminare, in fase di approvazione del Piano di Recupero, la suddetta previsione.

SI CONTRODEDUCE:

Il Piano di Recupero concernente l'"Area ex Campari" tra Viale G. Marconi e Via Oderisi da Gubbio prevede il rifacimento del tratto di Via Oderisi da Gubbio per la parte relativa all'intervento e prevede cessioni gratuite di spazi in misura superiore al soddisfacimento degli standard di legge. Nell'impossibilità di reperire ulteriori superfici per parcheggi pubblici, oltre alla quota superiore al 60% del fabbisogno degli standard di legge già richiesto, è inoltre stato valutato il loro valore monetario, in analogia a quanto stabilito dalla deliberazione G.C. n. 4198/98, e la Società si è impegnata ad adeguare, in sede di stipula della convenzione, il valore economico di cui sopra alla luce di eventuali maggiori stime intervenute. Ciò premesso si ritiene di dover accogliere l'opposizione, eliminando l'ultimo capoverso di pag. 3 e modificando il punto b) del dispositivo della deliberazione C.S. n. 115 del 25 maggio 2001 come segue: "di approvare l'atto d'obbligo del 21 dicembre 2000 rep. n. 29116 racc. n. 14331 per la stipula della convenzione concernente la riqualificazione dell'area ex Campari e la cessione delle aree alle condizioni indicate nelle premesse per il soddisfacimento degli standard, tenendo conto dell'impegno sottoscritto dalla Società, giusta nota protocollo Dipartimento VI n. 7507 dell'8 maggio 2001, ad adeguare il valore economico degli standard monetizzati qualora intervenga una nuova stima".

Osservazione n. 2 Prot. Gabinetto del Sindaco n. 36510 del 5 settembre 2001 Associazione Verdi Ambiente e Società.

L'Associazione, dopo aver formulato osservazioni sia di merito che di metodo in relazione al P.d.R. dell'Area ex Campari, in subordine chiede quanto meno di operare le seguenti modifiche al Piano di Recupero adottato:

1. trasferire i 751 mq. destinati a servizi pubblici di quartiere dal previsto livello interrato al primo dei tre livelli dei negozi, liberando gli spazi ed i volumi interrati previsti per essi nel Piano di Recupero adottato, da destinare a spazi pubblici all'aperto ed al giardino pubblico pensile;
2. ridurre il peso urbanistico delle attività commerciali e terziarie, invertendo le funzioni previste nei due edifici ricostruiti, destinando cioè a residenza gli 8.000 mc. dell'edificio di 7 piani con pilotis e ad uffici i 5.500 mc. dell'edificio di 6 piani con pilotis, nonché riducendo a due soli livelli l'area commerciale a negozi e quindi di ca. 1/3 i relativi volumi (pari a 7.540 mc. ca.) e spazi (pari a mq. 1932 ca., innalzabili eventualmente a 2.149, sfruttando gli spazi rimanenti del 10° livello occupato dai servizi pubblici di quartiere), ricalcolando, nel qual caso, l'intera dotazione di standard urbanistici così ottenuta, riducendo conseguentemente (se non addirittura azzerando del tutto) la "monetizzazione" delle superfici residue che non si fossero potute reperire totalmente all'interno del Piano di Recupero così come sopra modificato.

#### SI CONTRODEDUCE:

Per quanto riguarda i 751 mq. di servizi pubblici occorre precisare che si tratta di una superficie non interrata in quanto la quota - 3,00 essendo stata presa a riferimento la quota 0 di Viale Marconi, è in realtà collocata fuori terra (Tav. Ebis), poiché il livello dell'attigua Via di Pietra Papa va da quota - 4,70 a quota - 2,50.

Per quanto attiene al rapporto percentuale tra funzioni non residenziali e funzioni residenziali, si ritiene che tale rapporto sia conforme alle quantità stabilite in sede di Accordo di Programma (sottoscritto ai sensi dell'allora vigente art. 27 L. 241/90) per la realizzazione degli interventi previsti dal Progetto urbano Ostiense Marconi sottoscritto in data 12 aprile 2000 ed approvato con Ordinanza del Sindaco n. 117/2000 cui il Piano di Recupero deve attenersi.

"In relazione alle numerose osservazioni riguardanti prevalentemente il soddisfacimento degli standard urbanistici, si controdeduce come segue, dopo attento riesame del progetto effettuato all'Ufficio competente.

Per quanto attiene alle aree a destinazione pubblica, da cedere gratuitamente, queste sono state previste nel progetto in quantità superiore al minimo richiesto (60% degli standard di legge, in base alla deliberazione C.C. n. 45 del 1984, allegato A); inoltre il D.I. 2 aprile 1968 n. 1444, agli articoli 4 e 5 consente nelle zone B di P.R.G., una maggior riduzione (50%) della quantità minima di spazi pubblici.

Le quantità residue non reperibili, sono state oggetto di monetizzazione fino a concorrenza del 100% dello standard richiesto dalle norme, senza tenere conto delle riduzioni consentite dalle disposizioni sopra richiamate.

Per quanto attiene alla stima di L. 150.000/mq. per la "monetizzazione" della restante dotazione di standard, tale valore è stato assunto, trattandosi di fattispecie analoga, secondo quanto stabilito dalla deliberazione G.C. n. 4189 del 24 novembre 1998 (la più recente in materia) in luogo della stima di L. 47.850 prevista dalla deliberazione C.C. n. 45/84 ritenuta inadeguata per difetto.

Per quanto attiene ai parcheggi pubblici pertinenti le residenze, il progetto prevede la realizzazione e la cessione di superfici per mq. 109, pari a circa il 63% dello standard richiesto (mq. 172,5) e non di superfici per mq. 103,5 (come indicato nell'osservazione), che rappresenta invece il minimo richiesto (60%) dalle norme (vedi tav. 3 bis, "calcolo standard di legge"); ne consegue che la superficie residua da monetizzare è di mq. 63,5

(mq. 172,5 – mq. 109, pari a circa il 37% dello standard) e non di mq. 69, come indicato nell'osservazione.

Per quanto attiene ai parcheggi pubblici pertinenti i volumi non residenziali, i volumi commerciali ed i volumi non residenziali interrati, il progetto prevede, in totale, la realizzazione e la cessione di superfici per mq. 3.386 pari a circa il 63% dello standard richiesto (mq. 5.360) e non di superfici per mq. 3.216 (come indicato nell'osservazione), che rappresenta invece il minimo richiesto (60%) dalle norme (vedi tav. 3 bis, "calcolo standard di legge"); ne consegue che la superficie residua da monetizzare è di mq. 1.974 (mq. 5.360 – mq. 3.386, pari a circa il 37% dello standard) e non di mq. 2.144, come indicato nell'osservazione.

Per quanto attiene alla monetizzazione dell'intero fabbisogno di verde pubblico, pari a mq. 621, l'Amministrazione Comunale ha deciso di mantenere la quantità di verde reperita di proprietà privata al fine di essere sollevata dagli oneri di gestione e di manutenzione di tali spazi, mantenendo inalterati i vantaggi per la collettività; in quanto l'atto d'obbligo, all'articolo 5 prevede che tutte le aree a verde, la piazza ed i percorsi, di proprietà privata, siano destinati ad uso pubblico nelle ore diurne e che la libera fruizione di questi sia garantita con apposito atto d'obbligo.

Per quanto attiene agli standard urbanistici relativi ai volumi residenziali, il D.I. 2 aprile 1968 n. 1444 all'art. 4, comma 2, consente, come già detto, per le zone B di P.R.G., il dimezzamento delle quantità minime richieste per le altre zone (50% di 18 mq./ab); la deliberazione C.C. n. 45/84, allegato A, innalza tale quantità minima al 60% di 18 mq./ab (10,80 mq./ab); pertanto la quantità minima di spazi pubblici richiesti per i volumi residenziali è di mq. 745,2 (69 abitanti x 10,80 mq./ab) e non di mq. 1.242 (69 ab x 18 mq./ab) come indicato nell'osservazione; il progetto prevede altresì una quantità di spazi pubblici per i volumi residenziali di mq. 860 [i mq. 751 del servizio pubblico di quartiere + i mq. 109 di parcheggi pubblici, pari a circa il 69% dello standard totale (mq. 1.242)], e non di mq. 552, come indicato nell'osservazione.

Per quanto attiene ai parcheggi pubblici interrati, pertinenti sia le cubature residenziali che le volumetrie non residenziali, il progetto prevede una superficie da realizzare e cedere di mq. 3.495 e non di mq. 3.39,5 come indicato nell'osservazione, valore che rappresenta invece la superficie minima richiesta dalle norme.

Per quanto attiene ai parcheggi privati, pertinenti le residenze ed i volumi non residenziali e commerciali, il progetto prevede una superficie totale di mq. 6.300 (mq. 1.046 di parcheggi privati residenziali + mq. 5.254 di parcheggi privati non residenziali) a fronte di una superficie totale richiesta dalle norme di mq. 3.248 (mq. 550 di parcheggi privati residenziali + mq. 2.698 di parcheggi privati non residenziale) e quindi di molto superiore a quest'ultima".

Ciò premesso non si ritiene di dover accogliere l'osservazione.

B) Di approvare ex artt. 28 e 30 L. 457/78 il Piano di Recupero dell'“Area ex Campari” tra Viale G. Marconi e Via Oderisi da Gubbio.

La Segreteria Generale comunica che la VII Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 10 gennaio 2002, ha espresso parere favorevole all'ulteriore iter della proposta.

La Presidente invita il Consiglio alla votazione, con procedimento elettronico, della surriportata proposta di deliberazione.

Procedutosi alla votazione, nella forma come sopra indicata, la Presidente, con l'assistenza degli scrutatori, dichiara che la proposta risulta approvata con 31 voti favorevoli,

l contrario e l'astensione dei Consiglieri Bafundi, Casciani, De Lillo, Marsilio, Prestagiovanni, Rizzo e Vizzani.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Argentin, Bafundi, Battaglia, Berliri, Carli, Casciani, Cau, Cirinnà, Cosentino, Dalia, De Lillo, De Luca, Della Portella, Di Francia, Eckert Coen, Failla, Fayer, Foschi, Galeota, Galloro, Gasparri, Giansanti, Giulioli, Laurelli, Lorenzin, Lovari, Madia, Mariani, Marroni, Marsilio, Nitiffi, Orneli, Panecaldo, Poselli, Prestagiovanni, Rizzo, Smedile, Spera e Vizzani.

La presente deliberazione assume il n. 3.

(O M I S S I S)

LA PRESIDENTE  
M. CIRINNA'

IL SEGRETARIO GENERALE  
V. GAGLIANI CAPUTO

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  
**14 gennaio 2002.**

*Dal Campidoglio, li .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....