



Protocollo RC n. 8461/07

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA  
GIUNTA COMUNALE**

(SEDUTA DEL 9 MAGGIO 2007)

L'anno duemilasette, il giorno di mercoledì nove del mese di maggio, alle ore 14,20, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Comunale di Roma, così composta:

1 VELTRONI WALTER .....	<i>Sindaco</i>	10 MILANO RAFFAELA .....	<i>Assessore</i>
2 GARAVAGLIA MARIAPIA .....	<i>Vice Sindaco</i>	11 MINELLI CLAUDIO.....	“
3 CALAMANTE MAURO.....	<i>Assessore</i>	12 MORASSUT ROBERTO.....	“
4 CAUSI MARCO .....	“	13 POMPONI DANTE.....	“
5 COSCIA MARIA.....	“	14 RIZZO GAETANO.....	“
6 D'ALESSANDRO GIANCARLO .....	“	15 TOUADI JEAN LEONARD.....	“
7 DI RENZO LIA.....	“	16 DI FRANCIA SILVIO.....	“
8 D'UBALDO LUCIO ALESSIO.....	“	17 D'ELIA CECILIA.....	“
9 ESPOSITO DARIO.....	“		

Sono presenti l'On.le Sindaco, il Vice Sindaco e gli Assessori Calamante, Coscia, D'Alessandro, Di Renzo, D'Ubaldo, Esposito, Milano, Minelli, Morassut, Pomponi, Rizzo, Touadi, Di Francia e D'Elia.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Vincenzo Gagliani Caputo.

(O M I S S I S)

**Deliberazione n. 197****Nuclei di edilizia ex - abusiva da recuperare individuati dal Nuovo Piano Regolatore Generale - Procedura di formazione dei Piani di Recupero Urbanistico - Nuovi termini per la consegna degli elaborati definitivi dei Piani di Recupero Urbanistico e per le proposte preliminari.**

Premesso che la Variante Generale denominata “Piano delle Certezze” ha individuato, ai sensi della L.R. 28/80, ottanta nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare urbanisticamente, in apposito elenco con allegato grafico in scala 1:50.000, denominato CI;

Che detta Variante definiva la procedura di recupero dei nuclei di edilizia ex-abusiva attraverso “specifici strumenti di iniziativa pubblica e privata” e la predisposizione di un Avviso Pubblico, che prevedeva la perimetrazione come atto conclusivo;

Che, coerentemente con detta procedura, con deliberazione della Giunta Comunale n. 263 del 27 gennaio 2001, è stato approvato l'Avviso Pubblico per la formazione dei piani di recupero urbanistico dei suddetti nuclei, così come individuati nell'allegato B di detto avviso;

Che, successivamente l'Avviso Pubblico è stato modificato con deliberazione della Giunta Comunale n. 38 del 29 gennaio 2002;

Che la Regione Lazio in sede di esame della Variante "Piano delle Certezze" ha formulato le seguenti prescrizioni e considerazioni: "per quanto riguarda i toponimi (...) condivide il meccanismo partecipativo che il Comune intende adottare per la soluzione urbanistica dei toponimi raccomandando che, nella predisposizione dei piani attuativi vengano tenute in considerazione l'incremento nell'erogazione dei servizi e del verde attrezzato, l'accessibilità e la caratterizzazione degli spazi pubblici e la qualificazione edilizia";

Che la Regione stessa ha formulato le seguenti prescrizioni: "Si prende atto delle indicazioni delle località elencate nell'allegato C1 di cui alla deliberazione del Consiglio comunale n. 176 del 9 novembre 2000 (controdeduzioni alle osservazioni al "Piano delle Certezze"), che costituiscono una prima ricognizione dell'esigenza di recuperare nuclei spontaneamente sorti. Di conseguenza il Comune provvederà con successivi provvedimenti di variazione al P.R.G. vigente, secondo la legislazione vigente, ad apportare idonee varianti urbanistiche relative a tali zone di recupero";

Che negli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" 1:10.000 del Nuovo Piano Regolatore adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 19 – 20 marzo 2003, sono individuati, con apposito segno grafico, i nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare confermando sostanzialmente i perimetri dei nuclei dell'Avviso Pubblico;

Che l'art. 51 della N.T.A. del Nuovo Piano Regolatore disciplina le modalità di trasformazione di detti nuclei, riprendendo e confermando gli indirizzi già assunti dall'Amministrazione Comunale sul tema;

Che il Nuovo Piano Regolatore Generale, e quindi anche i perimetri dei nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare, sono stati pubblicati, ai sensi della L. 1150/42, dal 3 settembre al 3 novembre 2003 per consentire la presentazione di eventuali osservazioni;

Che pertanto la procedura di recupero urbanistico è in corso sia sotto il profilo della valutazione urbanistica generale, sia dell'istruttoria dei singoli piani attuativi;

Che con deliberazione del Consiglio comunale n. 11 del 26 gennaio 2004 sono state adottate le controdeduzioni al parere della Regione Lazio relativo alla Variante "Piano delle Certezze" con cui il Consiglio Comunale ha confermato l'intenzione di continuare il processo di recupero urbanistico attraverso piani attuativi prioritariamente di iniziativa privata;

Che, in tale sede, il Consiglio comunale ha inoltre approvato all'unanimità l'Ordine del Giorno n. 8 che impegna il Sindaco e la Giunta:

- "a proseguire l'attività di recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex-abusiva, attivando tutte le procedure acceleratorie per la valutazione complessiva della manovra e per l'adozione dei singoli piani attuativi proposti dai consorzi;
- a proporre al Consiglio Comunale, entro 120 giorni, un provvedimento con il quale, anche in risposta alle osservazioni della Regione Lazio, si rilanci la manovra complessiva di recupero urbanistico dei cosiddetti toponimi e contestualmente si avvii la pianificazione del maggior numero di Piani Particolareggiati, elaborati dai consorzi, che presentino i requisiti tecnici e giuridici necessari per l'adozione;
- ad attivare, a tale scopo, tutte le procedure acceleratorie previste dalla normativa di legge in materia urbanistica (Accordo di Programma, accordo procedimentale) che si rendessero necessarie e proficue per l'obiettivo che si intende conseguire";

Che ad esito dell'Avviso Pubblico sono state presentate proposte di Piani Preliminari di recupero relative a 68 nuclei;

Che, per consentire il raggiungimento degli obiettivi di cui al suddetto Ordine del Giorno, e al fine di una migliore qualità urbanistico-ambientale delle proposte progettuali

e di una più efficace attuazione delle stesse, con deliberazione della Giunta Comunale n. 219 del 20 aprile 2004, si è provveduto ad individuare ulteriori criteri per la formazione del Piani di Recupero Urbanistico;

Che dei 68 nuclei interessati da 66 proposte preliminari, 7 sono risultati già interessati da altre procedure e strumenti urbanistici esecutivi, e sono quindi 61 i nuclei da sottoporre a Piani di Recupero di iniziativa privata nei termini dell'Avviso Pubblico e sue successive modifiche;

Che delle 57 proposte di Piani Preliminari riguardanti i 61 nuclei, 41 proposte, relative a 45 nuclei, sono risultate complete e coerenti con i criteri fissati, mentre per le altre, relative a 16 nuclei, sono risultati necessari ulteriori approfondimenti, anche per la complessità strutturale di alcuni di essi;

Che, in conseguenza, il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 189 del 2 agosto 2005 ha approvato 41 proposte preliminari relative a 45 nuclei, autorizzando i consorzi proponenti a predisporre i Piani di Recupero Urbanistico definitivi entro 180 giorni a decorrere dalla data di detta deliberazione (1<sup>a</sup> fase) ed ha altresì definito le modalità e gli indirizzi per il proseguimento della manovra di recupero;

Che contestualmente il Consiglio Comunale ha invitato i consorzi che avevano presentato proposte incomplete o non coerenti con l'Avviso Pubblico, relative a 16 nuclei, a presentare le proposte preliminari complete entro 120 giorni a decorrere dalla data di detta deliberazione (2<sup>a</sup> fase);

Che per i 10 nuclei non interessati da proposte private nei termini dell'Avviso Pubblico, il Consiglio Comunale ha disposto che si proceda alla predisposizione di Piani di Recupero Urbanistico di iniziativa pubblica;

Che, con la citata deliberazione, il Consiglio Comunale, coerentemente con le istanze rappresentate dall'Ordine del Giorno n. 8 del 26 gennaio 2004, ha ritenuto opportuno definire ulteriori criteri di carattere urbanistico per la formazione dei Piani di Recupero Urbanistico, da considerarsi integrativi di quelli già definiti dall'Avviso Pubblico;

Che il provvedimento è stato pubblicato in data 27 ottobre 2005 e che di conseguenza il 27 febbraio 2006 è scaduto il termine di 120 giorni per la presentazione delle proposte preliminari ed il 27 aprile 2006 è scaduto il termine di 180 giorni per la presentazione dei Piani di Recupero Urbanistico definitivi;

Che successivamente, con deliberazione della Giunta Comunale n. 237 del 17 maggio 2006, tali termini sono stati prorogati rispettivamente al 27 agosto 2006 e al 27 ottobre 2006;

Che, alle scadenze sopra riportate, con riferimento alle 41 proposte preliminari approvate sono stati presentati dodici Piani di Recupero Urbanistico definitivi, mentre per i sedici nuclei appartenenti alla seconda fase sono state presentate cinque proposte di Piano Preliminare;

Che nel corso di incontri con i rappresentanti dei consorzi di autorecupero e con le associazioni delle periferie, è emersa la necessità di esplicitare ulteriormente alcuni dei criteri per la formazione per la formazione dei Piani di Recupero così come definiti dall'Avviso Pubblico;

Che tali esplicitazioni riguardano in particolare:

- gli indici di edificabilità territoriale da assegnare ai lotti edificati esterni ai perimetri dei nuclei originari e inclusi nel Piano di Recupero Urbanistico sulla base dei criteri di cui alle citate deliberazioni della Giunta Comunale 38/2002 e 219/2004 e della deliberazione del Consiglio Comunale 189/ 2005;
- la riserva del 20% dell'edificabilità aggiuntiva a destinazioni non residenziali;
- l'individuazione di aree adeguate da cedere al Comune ai sensi dell'art. 4, comma 6 della deliberazione Giunta Comunale n. 38 del 29 gennaio 2002;

- la definizione in termini quantitativi del contributo straordinario a carico dell'edificazione aggiuntiva, destinato al finanziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano di Recupero Urbanistico, eccedenti quelle già realizzate o programmate e finanziate;
- l'acquisizione delle adesioni dei proprietari, al fine di raggiungere il requisito della rappresentanza di almeno il 75% del valore immobiliare del nucleo;

Ritenuto che la manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex-abusiva ha una particolare valenza sociale e che l'Amministrazione Comunale fin dal suo avvio ha adottato meccanismi partecipativi con i proprietari interessati, meccanismi condivisi dalla Regione Lazio;

Che pertanto appare opportuno per l'Amministrazione Comunale, al fine di portare a completamento la manovra complessiva di recupero, favorire la formazione di tutti i piani, anche attraverso il prolungamento dei termini di scadenza per la presentazione delle proposte per quanto riguarda sia i Piani di Recupero Urbanistico definitivi che i Piani Preliminari;

Considerato che in data 4 aprile 2007 il Dirigente della U.O. n. 9 – Coordinamento Urbanistico del Dipartimento VI, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: G. Manacorda”;

Che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, ai sensi dell'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Vista la L.R. 28/80;

Visto il D.Lgs. 267/2000 (Testo Unico degli Enti Locali);

## LA GIUNTA COMUNALE

### DELIBERA

- a) di integrare i criteri per la formazione dei Piani di Recupero Urbanistico così come definiti dall'Avviso Pubblico di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 38 del 29 gennaio 2002 e successivamente modificati con deliberazione della Giunta Comunale n. 219 del 20 aprile 2004 e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 189 del 2 agosto 2005, come appresso riportato:
  1. è consentito il completamento dell'edificazione esistente per i lotti di superficie non superiore a 1.000 mq edificati esterni e in adiacenza ai perimetri dei nuclei originari con un indice di edificabilità territoriale  $I_t = 0,45$  mc/mq;
  2. è consentito il completamento dell'edificazione esistente per i lotti di superficie pari a 10.000 mq edificati esterni e in adiacenza ai perimetri dei nuclei originari con un indice di edificabilità territoriale  $I_t = 0,25$  mc/mq;
  3. è consentito il completamento dell'edificazione esistente per i lotti di superficie superiore a 10.000 mq edificati esterni e in adiacenza ai perimetri dei nuclei originari fino a un'edificabilità complessiva massima di 4.500 mc, con un indice di edificabilità territoriale  $I_t = 0,25$  mc/mq;
  4. è consentito il completamento dell'edificazione esistente per i lotti di superficie compresa tra 1.000 e 10.000 mq edificati esterni e in adiacenza ai perimetri dei

- nuclei originari con un indice di edificabilità territoriale calcolato mediante interpolazione tra i valori 0,45 mc/mq e 0,25 mc/mq;
5. è consentito il completamento dell'edificazione esistente per i lotti di superficie non superiore a 1000 mq edificati esterni e non adiacenti ai nuclei originari, purché in continuità con i lotti già edificati a loro volta adiacenti al perimetro originario, con un indice di edificabilità territoriale  $I_t = 0,45$  mc/mq;
  6. è consentito il completamento dell'edificazione esistente per i lotti di superficie pari a 10.000 mq edificati esterni e non adiacenti ai nuclei originari, purché in continuità con i lotti già edificati a loro volta adiacenti al perimetro originario, con un indice di edificabilità territoriale  $I_t = 0,25$  mc/mq;
  7. è consentito il completamento dell'edificazione esistente per i lotti di superficie superiore a 10.000 mq edificati esterni e non adiacenti ai nuclei originari, purché in continuità con i lotti già edificati a loro volta adiacenti al perimetro originario; fino a un'edificabilità complessiva massima di 4.500 mc, con un indice di edificabilità territoriale  $I_t = 0,25$  mc/mq;
  8. è consentito il completamento dell'edificazione esistente per i lotti di superficie compresa tra 1.000 e 10.000 mq edificati esterni e non adiacenti ai nuclei originari, purché in continuità con i lotti già edificati a loro volta adiacenti al perimetro originario, con un indice di edificabilità territoriale calcolato mediante interpolazione tra i valori 0,45 mc/mq e 0,25 mc/mq;
  9. è consentito il completamento dell'edificazione esistente per i lotti di superficie non superiore a 1000 mq edificati ricompresi all'interno di gruppi di lotti edificati esterni e non adiacenti ai nuclei originari, che presentino adeguati caratteri di densità, distanza, accessibilità, morfologia dei tessuti che li rendano identificabili come parte integrante del nucleo di riferimento e comunque necessari al fine di consentire la riconnessione e il completamento dell'insediamento, con un indice di edificabilità territoriale  $I_t = 0,45$  mc/mq;
  10. è consentito il completamento dell'edificazione esistente per i lotti di superficie pari a 10.000 mq edificati ricompresi all'interno di gruppi di lotti edificati esterni e non adiacenti ai nuclei originari, che presentino adeguati caratteri di densità, distanza, accessibilità, morfologia dei tessuti che li rendano identificabili come parte integrante del nucleo di riferimento e comunque necessari al fine di consentire la riconnessione e il completamento dell'insediamento, con un indice di edificabilità territoriale  $I_t = 0,25$  mc/mq;
  11. è consentito il completamento dell'edificazione esistente per i lotti di superficie superiore a 10.000 mq edificati ricompresi all'interno di gruppi di lotti edificati esterni e non adiacenti ai nuclei originari, che presentino adeguati caratteri di densità, distanza, accessibilità, morfologia dei tessuti che li rendano identificabili come parte integrante del nucleo di riferimento e comunque necessari al fine di consentire la riconnessione e il completamento dell'insediamento, fino a un'edificabilità complessiva massima di 4.500 mc, con un indice di edificabilità territoriale  $I_t = 0,25$  mc/mq;
  12. è consentito il completamento dell'edificazione esistente per i lotti di superficie compresa tra 1.000 e 10.000 mq edificati ricompresi all'interno di gruppi di lotti edificati esterni e non adiacenti ai nuclei originari, che presentino adeguati caratteri di densità, distanza, accessibilità, morfologia dei tessuti che li rendano identificabili come parte integrante del nucleo di riferimento e comunque necessari al fine di consentire la riconnessione e il completamento dell'insediamento, con un indice di edificabilità territoriale calcolato mediante interpolazione tra i valori 0,45 mc/mq e 0,25 mc/mq;

13. all'interno della volumetria aggiuntiva complessiva calcolata ai sensi dell'art. 4 dell'Avviso Pubblico di cui alla deliberazione Giunta Comunale 38/2002 e successive modifiche e integrazioni, una volumetria pari al 20% della quota destinata ad usi residenziali deve essere destinata ad usi non residenziali; in alternativa, almeno il 50% di detta quota deve essere destinata ad usi non residenziali e la parte residua a edilizia residenziale in locazione a canone concordato;
  14. alle aree cedute al Comune ai sensi dell'art. 4, comma 6 della deliberazione di Giunta Comunale 38/2002 e s.m.i., è attribuito un indice di edificabilità territoriale  $I_t = 0,50$  mc/mq; di tale indice una quota parte, pari a 0,40 mc/mq, è attribuita al Comune, così come previsto dal citato art. 4, comma 6, mentre la parte residua, pari allo 0,10 mc/mq, rimane a disposizione dei proponenti per le finalità del Piano di Recupero;
- b) di prorogare al 31 dicembre 2007 il termine per la presentazione dei Piani di Recupero Urbanistico definitivi di cui all'Elenco nuclei Piani Preliminari 1<sup>a</sup> fase riportato nella citata deliberazione Consiglio Comunale 189/2005, nonché per la presentazione delle proposte di Piani Preliminari di cui all'Elenco nuclei Piani Preliminari 2<sup>a</sup> fase riportato nella stessa deliberazione;
  - c) di autorizzare gli Uffici ad avviare l'istruttoria dei Piani di Recupero Urbanistico definitivi, quando i proponenti rappresentino almeno il 51% del valore immobiliare catastale, fermo restando che per l'adozione del Piano dovrà essere certificato il raggiungimento dell'aliquota del 75% di detto valore;
  - d) di fissare nel 50% degli oneri concessori dovuti per l'edificazione aggiuntiva di cui all'art. 4 della citata deliberazione della Giunta Comunale 38/2002, il contributo straordinario a carico dell'edificazione aggiuntiva, sia residenziale che non residenziale, destinato al finanziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano di Recupero Urbanistico, eccedenti quelle già realizzate o programmate e finanziate.

*L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il suesposto schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.*

*Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara, all'unanimità immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.*

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE  
W. Veltroni

IL SEGRETARIO GENERALE  
V. Gagliani Caputo

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

La presente deliberazione è stata adottata dalla Giunta Comunale nella seduta del  
**9 maggio 2007.**

*Dal Campidoglio, li .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....