



ROMA CAPITALE

Segretariato – Direzione Generale
U.O. Supporto Giunta e Assemblea Capitolina

Servizio Assemblea Capitolina

176 LUG. 2014

N. di Protocollo.....14491

Al Presidente della Commissione I
Al Presidente della Commissione III
Al Presidente della Commissione VIII
e, p.c.,: Al Presidente dell'Assemblea Capitolina

Loro Sedi

Oggetto: Proposta n. 122/2014 (prot. n. 12566/2014). Rettifica della deliberazione dell'Assemblea Capitolina del 24/25 giugno 2011 n. 39 concernente: "Programma generale per la riconversione funzionale degli immobili non strumentali al Trasporto Pubblico Locale previsti nel Piano Pluriennale 2009-2020 di ATAC Patrimonio S.r.l. ai sensi dell'art. 84 comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG". (Dec. G.C. n. 67 del 9 luglio 2014)

Ai sensi dell'art. 51 del Regolamento del Consiglio Comunale, si trasmette, d'incarico del Presidente dell'Assemblea Capitolina, copia della proposta di deliberazione indicata in oggetto per l'espressione del parere di rispettiva competenza.

IL DIRIGENTE
Dott. Gianluca Viggiano



BOZZA DI STAMPA

Protocollo RC n. 12566/14

Anno 2014
Ordine del giorno n. 43

122^a Proposta (Dec. G.C. del 9 luglio 2014 n. 67)

Rettifica della deliberazione dell'Assemblea Capitolina del 24/25 giugno 2011 n. 39 concernente: "Programma generale per la riconversione funzionale degli immobili non strumentali al Trasporto Pubblico Locale previsti nel Piano Pluriennale 2009-2020 di ATAC Patrimonio S.r.l. ai sensi dell'art. 84 comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG".

Premesso che, per fare fronte all'evidente esigenza di contenimento dell'indebitamento di ATAC S.p.A., l'Assemblea Capitolina, con deliberazione n. 39 del 24/25 giugno 2011, ha tra l'altro deliberato:

“a) di autorizzare ATAC Patrimonio S.r.l., ai sensi dello Statuto, ad alienare i beni immobili di cui all'allegato sub A) attraverso procedure ad evidenza pubblica e subordinatamente alla trasformazione urbanistico-edilizia per i singoli complessi immobiliari di cui al punto a) del medesimo allegato sub. A)”;

Che il “Programma generale”, approvato con la citata D.A.C. n. 39/2011, aveva individuato, tra i complessi immobiliari da dismettere, nell'elenco di cui al suddetto allegato sub A) – lettera a), previa trasformazione urbanistico-edilizia, l'area denominata “Cardinal De Luca”;

Che tale area è sita nei pressi del Ministero della Marina, parte angolare di un isolato compreso tra Via Cardinal De Luca, Via Giovanni Vincenzo Gravina, Via Gaetano Filangeri ed il Lungotevere delle Navi, distinta in catasto al Foglio 550 con la particella n. 14, nel territorio del Municipio Roma II;

Che, con riferimento al vigente PRG, il suddetto bene risulta compreso nella Componente della Città storica e, più in particolare, nei “Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)” ancorché privo di edificazione esistente;

Che, nei suddetti tessuti T5, le Norme Tecniche del vigente PRG ammettono la “Nuova edificazione su singoli lotti liberi,... risultanti da demolizioni totali o parziali di preesistenti edifici, storicamente documentati,...” anche con aumento di S.U.L. “finalizzato ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza, comunque, eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini”;

Che gli approfondimenti istruttori successivi all'approvazione della citata deliberazione Assemblea Capitolina n. 39/2011, hanno permesso di ricostruire le vicende urbanistico-edilizie dell'area Cardinal De Luca, che è stata interessata da demolizioni di preesistente edificazione, storicamente documentata, come risulta dalla “Relazione storica – Elaborato Ba4” di ATAC Patrimonio S.r.l. del maggio 2012; tale edificazione è stata realizzata legittimamente a partire dagli inizi del Novecento, poi oggetto di ampliamento,

con progetto depositato presso l'Archivio Storico Capitolino (Disegno ATAG n. 6162 del 2 gennaio 1934 autorizzato con deliberazione n. 1-188 del 7 marzo 1934 e successiva Variante di cui al Disegno ATAG n. 6788 archiviato nel 1937), ed in seguito demolita alla fine degli anni Sessanta;

Che, pertanto, gli accertamenti sopracitati, in ordine ad una ipotesi di trasformazione edilizia dell'area di che trattasi, determinano la possibilità di rilasciare il permesso di costruire in conformità all'art. 25 – Tessuti della Città storica – delle NTA del PRG, comma 7, lett. a) categoria di intervento NE1 (Nuova Edificazione), con la modalità di attuazione di cui al successivo comma 9 lett. c), vale a dire con ricorso allo strumento attuativo indiretto;

Che, inoltre, in considerazione di precedenti pareri già resi dal MIBAC – Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma, per interventi di trasformazione sulla medesima area, è stato acquisito un nuovo parere (prot. n. 23119 del 23 luglio 2012) al fine di delineare gli ulteriori approfondimenti sulla proposta progettuale; in tale ultimo parere, la stessa Soprintendenza, nel confermare che l'area non è soggetta a vincoli, ritiene l'ipotesi di intervento altamente rischiosa per le presenze archeologiche certe nel sottosuolo, poiché sono state identificate delle strutture murarie riferibili ad età romana, già individuate nell'anno 1997 e, pertanto, ogni progetto edificatorio dovrà essere sottoposto al preventivo benessere, nonché prevedere lo scavo archeologico estensivo di tutto il lotto;

Che, infine, anche la Sovrintendenza ai Beni Culturali di Roma Capitale, (prot. n. RI/0020482 del 14 settembre 2012) ha espresso parere di massima favorevole ad ipotesi di trasformazione edilizia dell'area citata, subordinato alle condizioni dettate dalla competente Soprintendenza Archeologica;

Che, di conseguenza, la trasformazione edilizia dell'area Cardinal De Luca non è, quindi, preclusa dalle vigenti NTA, quanto piuttosto condizionata dalle presenze archeologiche sopracitate, che determinano la necessità di preventivi scavi estensivi sull'intero lotto, a causa delle limitazioni che tali presenze accertate, oltre ad eventuali possibili ulteriori ritrovamenti, potranno comportare sulla realizzazione di una nuova struttura edilizia;

Che pertanto, in esito ai suddetti approfondimenti, essendo la trasformazione della suddetta area impegnativa, anche sotto il profilo economico, si ritiene opportuno rettificare la deliberazione di Assemblea Capitolina n. 39/2011, che autorizza ATAC Patrimonio S.r.l. ad effettuare l'alienazione dell'area in questione solo dopo aver posto in essere tutti gli atti preordinati al rilascio del titolo abilitativo, ossia "previa trasformazione urbanistico-edilizia", inserendo la stessa tra gli immobili direttamente alienabili;

Che tale rettifica comporta la modifica dell'Allegato A "Elenco Immobili da Valorizzare ed Alienare" e dell'Allegato B "Relazione Generale Illustrativa" della ripetuta deliberazione Assemblea Capitolina n. 39/2011 ed in particolare:

– Allegato A

eliminazione dell'Area "Cardinal De Luca" (Via Cardinal De Luca) dall'elenco di cui alla lettera a) e contestuale iscrizione della stessa nell'elenco di cui alla lettera b);

– Allegato B

eliminazione dell'Area "Cardinal De Luca" dall'elenco di cui al secondo capoverso di pagina 12 e contestuale iscrizione della stessa nell'elenco di cui all'ultimo capoverso di pagina 11;

eliminazione dell'Area "Cardinal De Luca" dal "Programma generale per la riconversione funzionale" di cui alle pagine 16 e 17;

Visto il Piano pluriennale 2009-2020 di ATAC Patrimonio S.r.l.;
 Visto il D.L. 25 giugno 2008 n. 112 convertito con legge 6 agosto 2008 n. 133;
 Visto il D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito con legge 30 luglio 2010, n. 122;
 Visti gli artt. 25 e 30 delle NTA del NPRG;

Che in data 18 giugno 2014 il Dirigente della U.O. Riqualificazione di ambito urbano e riuso del patrimonio pubblico 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: M. Geusa”;

Che in data 18 giugno 2014 il Vice Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto.

Il Vice Ragioniere Generale

F.to: M. Corselli”;

Preso atto che, in data 18 giugno 2014 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato – ai sensi e per gli effetti dell’art. 29, c. 1 lett. i) e j) del Regolamento Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti – la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell’Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanza in ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull’impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: A. Graziano;

Che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario – Direttore Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, di cui all’art. 97, comma 2, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Tutto ciò premesso e considerato e per quanto, più in dettaglio, riportato nella Relazione tecnica allegata, del presente provvedimento;

L’ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

di modificare l’Allegato A “Elenco Immobili da Valorizzare ed Alienare” e l’Allegato B “Relazione Generale Illustrativa” di cui alla deliberazione di Assemblea Capitolina n. 39 del 24/25 giugno 2011, concernente: “Programma generale per la riconversione funzionale degli immobili non strumentali al Trasporto Pubblico Locale, previsti nel Piano Pluriennale 2009-2020 di ATAC Patrimonio S.r.l., ai sensi dell’art. 84, comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, come segue:

– Allegato A

eliminazione dell’Area “Cardinal De Luca” (Via Cardinal De Luca) dall’elenco di cui alla lettera a) e contestuale iscrizione della stessa nell’elenco di cui alla lettera b);

– Allegato B

eliminazione dell’Area “Cardinal De Luca” dall’elenco di cui al secondo capoverso di pagina 12 e contestuale iscrizione della stessa nell’elenco di cui all’ultimo capoverso di pagina 11;

eliminazione dell'Area "Cardinal De Luca" dal "Programma generale per la riconversione funzionale" di cui alle pagine 16 e 17.

L'Allegato A alla deliberazione di Assemblea Capitolina n. 39 del 24/25 giugno 2011, come sopra modificato, costituisce parte integrante del presente provvedimento;

All. A pag. 8 della D.A.C. n. 39/2011

Allegato A

ELENCO IMMOBILI DA VALORIZZARE ED ALIENARE

a) previa trasformazione urbanistico-edilizia:

- Complesso immobiliare ex rimessa "San Paolo" (Via Alessandro Severo);
- Complesso immobiliare ex rimessa "Vittoria" (P.zza Bainsizza, Via Monte Santo, Viale Angelico, Viale Carso, Via Monte Nero);
- Complesso immobiliare ex rimessa "Piazza Ragusa" (P.zza Ragusa, Via Verbania, Via Tuscolana, Via dei Rogazionisti);
- Area "Garbatella" (Via Libetta - Via Argonauti);
- Area "Centro Carni" (Via Severini);
- Area "Acilia" (Viale Enrico Ortolani);
- Complesso immobiliare rimessa "Portonaccio" (Via di Portonaccio, 20);
- Complesso immobiliare rimessa "Trastevere" (Viale delle Mura Portuensi, 41);

b) ulteriori complessi immobiliari:

- "S.S.E. Nomentana" (Viale del Policlinico);
- "S.S.E. San Paolo" (Via della Piramide Cestia);
- Area "Cave Ardeatine" (Via Cave Ardeatine);
- Area "Cardinal De Luca" (Via Cardinal De Luca);
- "S.S.E. Etiopia" ed aree connesse (Viale Etiopia);
- Ufficio Via Tuscolana n. 178 (Via Tuscolana);
- Uffici di Via Tuscolana n. 171/173 (Via Tuscolana);

RELAZIONE TECNICA

ATAC Patrimonio S.r.l., con nota prot. n. 169 del 3 marzo 2010, nel confermare le esigenze connesse agli impegni assunti in ordine all'indebitamento finanziario del comparto del trasporto pubblico locale, ha chiesto al Dipartimento "Partecipazioni e Controllo Gruppo Comune di Roma – Sviluppo Economico Locale" di autorizzare la valorizzazione e la dismissione di alcuni beni immobili non strumentali all'esercizio del trasporto pubblico, di proprietà della stessa società, tra cui Area "Cardinal De Luca" (Via Cardinal De Luca).

Di conseguenza, in data 5 marzo 2010, è stato firmato il Protocollo d'intesa tra il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma e ATAC Patrimonio S.r.l. finalizzato all'approntamento degli atti necessari a dare completa attuazione alle valorizzazioni dei cespiti di proprietà di ATAC Patrimonio srl non più strumentali all'esercizio del trasporto pubblico locale.

L'Assemblea capitolina, il 24/25 giugno 2011 con la deliberazione n. 39, ha approvato il **"Programma generale per la riconversione funzionale degli immobili non strumentali al Trasporto Pubblico Locale previsti dal Piano Pluriennale 2009-2020 di ATAC Patrimonio S.r.l. ai sensi dell'art. 84 comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG"** ed ha, tra l'altro, deliberato:

a) di autorizzare ATAC Patrimonio S.r.l., ai sensi dello Statuto, ad alienare i beni immobili di cui all'allegato sub A) attraverso procedure ad evidenza pubblica e subordinatamente alla trasformazione urbanistico-edilizia per i singoli complessi immobiliari di cui al punto a) del medesimo allegato sub. A);

b) di approvare il "Programma generale per la riconversione funzionale degli immobili non strumentali al Trasporto Pubblico Locale previsti dal Piano Pluriennale 2009-2020 di ATAC Patrimonio S.r.l." ai sensi dell'art. 84 comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, allegato sub. B) quale parte integrante del presente provvedimento;

All'interno del Programma sopracitato, è ricompresa l'area Cardinal De Luca, per la quale, nella stessa Deliberazione, era prevista la previa trasformazione urbanistico-edilizia e, quindi, la variante al PRG: tale area è sita nei pressi del Ministero della Marina, parte angolare di un isolato compreso tra Via Cardinal De Luca, Via Giovanni-Vincenzo Gravina, Via Gaetano Filangeri ed il Lungotevere delle Navi, distinta in catasto al Foglio 550 con la particella 14.

Con riferimento al vigente PRG, l'area risulta classificata con la seguente destinazione:

– Componente Città storica e, più in particolare, nei "Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)".

Nella successiva fase di analisi della documentazione parziale in possesso di ATAC Patrimonio s.r.l., è emerso che l'area Cardinal De Luca era risultante da demolizioni di preesistente edificazione, storicamente documentabile; in effetti, ulteriori approfondimenti condotti congiuntamente, hanno permesso di ricostruire le vicende urbanistico-edilizie dell'area stessa.

Infatti, il Piano Particolareggiato del 1931 (P.P. n.26) confermava sull'area le previsioni viarie imposte dalla variante generale del 1925-26 (cosiddetto "Piano Giovannoni") poiché le stesse non erano ancora state attuate: la destinazione dell'immobile risultava a " Demolizione e ricostruzione a palazzine".

E' con tale strumento urbanistico che l'area assume la conformazione definitiva.

L'ATAG (Azienda Tramvie Autobus del Governatorato) ha acquisito l'area con atto del 1931, con le seguenti caratteristiche:

TABELLA SUPERFICI	
Superficie del lotto acquistato	mq. 3'659,70
Superficie coperta acquistata	mq. 3'105,80

Nel corso dell'anno 1932, fu predisposto un atto di esproprio conseguentemente alla ristrutturazione viaria prevista dal citato PRG.

A seguito delle ricerche condotte congiuntamente presso l'Archivio Capitolino, è emersa la seguente documentazione originale, posta agli atti dello stesso Archivio:

- Con disegno ATAG n. 6162 del 2.01.1934, si delinea il Progetto per l'ampliamento del capannone lato sinistro nell'autorimessa Flaminia B autorizzato con delib. n. 1-188 del 07 Marzo 1934 precedente alla demolizione del capannone lato destro;
- Con disegno ATAG n. 6788 datato 1934 ed archiviato nel 1937, si delinea, altresì, la demolizione ed arretramento del muro di fondo del capannone centrale con la sistemazione dei prospetti ed il nuovo assetto di ingresso ed uscita, il tutto eseguito dopo la demolizione totale del lato destro del capannone.

Gli accertamenti sopra citati determinano la possibilità di riconfigurare la categoria di intervento sull'area senza ricorrere ad una variante al P.R.G., ma, in conformità all'art. 25 -Tessuti della Città storica - delle NTA del PRG, comma 7, lett. a) categoria di intervento NE1 (Nuova Edificazione), con la modalità di attuazione di cui al successivo comma 9 lett. c), vale a dire con ricorso allo strumento attuativo indiretto.

Pertanto, ai sensi del combinato disposto del comma 7 e del comma 4 lett. h) del citato art. 25, è consentita la nuova edificazione su singoli lotti liberi o parzialmente edificati, risultanti da demolizioni totali o parziali di preesistenti edifici, storicamente documentati, secondo le regole spaziali del contesto su cui sono consentiti interventi con aumento di S.U.L. e V.f.t. finalizzato ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza, comunque, eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini e fatta salva l'applicazione, in sede di strumento urbanistico esecutivo, di criteri più restrittivi per ragioni di sostenibilità urbanistica e di qualità progettuale.

La densità edilizia, ai sensi dell'art. 7 del Decreto Ministeriale 2.04.1968, n. 1444, non potrà superare i 5 mc/mq, così come previsto per le zone territoriali omogenee di tipo A per le "eventuali nuove costruzioni ammesse": in effetti, da una verifica effettuata, è emerso come tale indice non superi il 50% della densità fondiaria media della zona.

Inoltre, in considerazione di precedenti pareri già resi dal MIBAC - Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma, per interventi di trasformazione sulla medesima area, è stato acquisito un nuovo parere (prot. n. 23119 del 23.7.2012) al fine di delineare gli ulteriori approfondimenti sulla proposta progettuale; In tale ultimo parere, la stessa Soprintendenza, nel confermare che l'area non è soggetta a vincoli, pur tuttavia, ritiene l'ipotesi di intervento altamente rischiosa per le presenze archeologiche certe nel sottosuolo, poiché sono state identificate delle strutture murarie riferibili ad età Romana, già individuate nell'anno 1997 e, pertanto, ogni progetto edificatorio dovrà essere sottoposto al preventivo benessere, nonché prevedere lo scavo archeologico estensivo di tutto il lotto;

Infine, anche la Sovrintendenza ai Beni culturali di Roma Capitale, (prot. n. RI/0020482 del 14 Settembre 2012) ha espresso parere di massima favorevole ad ipotesi di trasformazione edilizia dell'area citata, subordinato alle condizioni dettate dalla competente Soprintendenza Archeologica;

Di conseguenza, la trasformazione edilizia dell'area Cardinal De Luca non è, quindi, preclusa dalle vigenti NTA quanto piuttosto condizionata dalle presenze archeologiche sopracitate, che determinano la necessità del previo scavo estensivo di tutto il lotto, a causa delle limitazioni che tali presenze accertate, oltre ad eventuali possibili ulteriori ritrovamenti, potranno comportare sulla realizzazione di una nuova struttura edilizia;

Arch. Giancarlo Pantalei

Il Dirigente

Arch. Maurizio Geusa
