



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

(SEDUTA DEL 3 NOVEMBRE 2022)

L'anno duemilaventidue, il giorno di giovedì tre del mese di novembre, alle ore 17,35, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

| | | | | | |
|---|------------------------|---------------------|----|--------------------------|------------------|
| 1 | GUALTIERI ROBERTO..... | <i>Sindaco</i> | 8 | ONORATO ALESSANDRO | <i>Assessore</i> |
| 2 | SCOZZESE SILVIA | <i>Vice Sindaco</i> | 9 | PATANE' EUGENIO | <i>Assessore</i> |
| 3 | ALFONSI SABRINA | <i>Assessora</i> | 10 | PRATELLI CLAUDIA | <i>Assessora</i> |
| 4 | CATARCI ANDREA | <i>Assessore</i> | 11 | SEGNALINI ORNELLA | <i>Assessora</i> |
| 5 | FUNARI BARBARA | <i>Assessora</i> | 12 | VELOCCIA MAURIZIO | <i>Assessore</i> |
| 6 | GOTOR MIGUEL | <i>Assessore</i> | 13 | ZEVI ANDREA TOBIA | <i>Assessore</i> |
| 7 | LUCARELLI MONICA | <i>Assessora</i> | | | |

Sono presenti il Sindaco e gli Assessori Catarci, Funari, Lucarelli, Pratelli, Segnalini.

Intervengono in modalità telematica il Vice Sindaco e l'Assessore Veloccia.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Pietro Paolo Mileti.

(O M I S S I S)

Interviene in modalità telematica l'Assessore Zevi.

(O M I S S I S)

Interviene in modalità telematica l'Assessora Alfonsi.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 365

Adozione delle modifiche all'Intervento B4 del Programma di Riqualificazione Urbana art.2 L.179 del 1992 "Borghesiana" ai sensi dell'art. 1 comma 1 lett e) ed f) della L.R. n.36/87. Accordo di Programma tra Comune di Roma, Regione Lazio e Ministero per i Lavori Pubblici sottoscritto in data 28.12.1998, ratificato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 8 del 21.01.1999 e adottato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. 1042 del 19 luglio 1999, pubblicato sul BUR Lazio del n. 22 del 10 agosto 1999.

Premesso che:

il Ministero dei Lavori Pubblici, con decreto del 21.12.1994, ha approvato un bando che individua i finanziamenti, i soggetti, le procedure e le modalità di formazione e approvazione dei Programmi di Riqualificazione Urbana, art.2 della L. 179 del 17.02.1992;

in attuazione degli artt. 4 e 6 del suddetto bando ministeriale il Comune di Roma, (ora Roma Capitale), con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 24 febbraio 1995, ha individuato gli ambiti prioritari di riqualificazione urbana, tra cui il quartiere Borghesiana, nonché i criteri e le procedure di formazione dei Programmi di Riqualificazione Urbana.

il Bando, in particolare, prevedeva la possibilità di concorrere a tre distinti bandi tipologici: bando di tipo A per Interventi di recupero di fabbricati residenziali, il bando di tipo B per Interventi su aree e fabbricati trasformabili ed il bando di tipo C per la cessione al Comune di aree private a destinazione pubblica;

la "CONEDIT s.r.l." ha presentato una proposta di intervento di tipo B, identificata con la sigla B4 e la suddetta proposta di intervento è stata positivamente valutata e ritenuta ammissibile nel Programma definitivo di Riqualificazione Urbana Borghesiana;

in data 28.12.1998 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma tra Comune di Roma, Regione Lazio e Ministero per il Lavori Pubblici concernente il Programma di Riqualificazione Urbana (PRIU) ex L. n. 179/1992 ambito Borghesiana, poi ratificato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 8 del 21.01.1999 e adottato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. 1042 del 19 luglio 1999, pubblicato sul BUR Lazio del n. 22 del 10 agosto 1999;

in attuazione del suddetto PRIU, è stata stipulata il 20.12.2004, tra Roma Capitale e la CONEDIT s.r.l., con atto a rogito Notaio Tullio Cimmino, la Convenzione Urbanistica (rep. 55753 - racc. 16657) disciplinante la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e secondaria straordinaria poste in carico al soggetto attuatore a scomputo dei relativi oneri ordinari e straordinari dovuti in relazione all'edificazione privata;

l'intervento B4 è costituito da due comparti separati, si colloca a ridosso del nucleo di Castelverde, ponendosi a conclusione dello stesso ed il comparto più rilevante tra i due è sito lungo la via Polense, mentre il secondo, di dimensioni minori è sito in via Fosso dell'Osa;

la proposta si estende su di una superficie territoriale di 212.500,00 mq e prevede la realizzazione di mc 84.582 di edilizia residenziale, per 1.081 abitanti insediabili, e di mc 39.629 di edilizia non residenziale, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la realizzazione dell'O.P.5 Centro Anziani del Programma e di un Parco pubblico;

in particolare nella Zonizzazione allegata alla Convenzione venivano individuati n.5 comparti edilizi, quattro nell'ambito di via Polense (Z1,Z2,Z3 e Z5) ed uno (Z4) in quello di via Fosso dell' Osa:

Z1: a destinazione residenziale, per una volumetria di 16.976,36 mc per un IF pari a 1,32
 Z2: a destinazione residenziale, per una volumetria di 29.302,12 mc per un IF pari a 1,37
 Z3: a destinazione residenziale, per una volumetria di 25.462,72 mc per un IF pari a 1,46
 Z4: a destinazione residenziale, per una volumetria di 12.840,80 mc per un IF pari a 1,24
 Z5: a destinazione non residenziale, per una volumetria di 39.629,00 mc per un IF pari a 1,86

gli Standard urbanistici dovuti erano:

- Verde pubblico 15.211,00 mq
- Parcheggi pubblici 9.972,00 mq
- Servizi Pubblici 6.867,00 mq

quelli reperiti nella proposta privata B4, erano:

- Verde pubblico 22.640,00 mq
- Parcheggi pubblici 10.000,00 mq
- Servizi Pubblici 8.570,00 mq

in virtù delle sottoscrizione della suddetta Convenzione, il soggetto attuatore risulta obbligato a corrispondere a Roma Capitale i seguenti oneri ordinari e straordinari:

- Contributo afferente al costo di costruzione ex art. 16 DPR 380/01 provvisoriamente determinato in Euro 601.155,83;
- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria provvisoriamente determinati in Euro 6.949.960,49;
- Contributo straordinario di urbanizzazione, di cui al par. 3) del Bando di confronto concorrenziale, determinato in Euro 5.091.748,57;

ed il soggetto attuatore si è obbligato altresì a:

- realizzare ventiquattro (24) alloggi da destinare a locazione con patto di futura vendita in favore dei soggetti individuati dall'Amministrazione comunale nel comparto Z1;
- applicare su un minimo di dodici (12) alloggi di edilizia libera privata i principi e le tecnologie dell'architettura bioclimatica alla stregua dei più attuali indirizzi dell'Amministrazione comunale individuati nel comparto Z3;

ai sensi degli artt.8 e 9 della Convenzione Urbanistica, a scomputo degli oneri ordinari e straordinari il soggetto attuatore si è obbligato a:

1. realizzare le opere di urbanizzazione primaria per un importo pari ad Euro 5.133.675,89 come di seguito specificate:
 - Opera di viabilità per Euro 1.837.563,91;
 - Opera di fognatura per Euro 1.632.849,48;
 - Opera di rete idrica per Euro 304.712,89;
 - Opera di illuminazione pubblica per Euro 698.688,80;
 - Opera di verde pubblico per Euro 659.860,81;
2. realizzare le opere di urbanizzazione secondarie per un importo pari ad Euro 3.656.523,44 come di seguito specificate:
 - Opera di verde pubblico secondario per Euro 460.000,00;
 - Parco pubblico per Euro 2.609.319,90 (opera pubblica del programma);
 - Centro anziani per Euro 587.203,54 (opera pubblica del programma);
3. corrispondere il contributo straordinario di urbanizzazione, determinato in Euro 5.091.748,57 con le seguenti modalità:
 - finanziamento per la realizzazione a scomputo del Centro anziani e Parco pubblico quali opere pubbliche del PRIU Borghesiana per un importo pari ad Euro 1.840.238,84;
 - versamento diretto nella Contabilità Speciale n. 2799 istituita presso la Banca d'Italia Tesoreria Provinciale dello Stato sezione di Roma della somma pari Euro 3.251.509,73;
4. cedere a Roma Capitale, oltre le aree da destinare a standard urbanistico, le aree necessarie alla realizzazione del Parco pubblico;

in data 1.08.2005, con atto a rogito del Notaio Paolo Bucciarelli Ducci repertorio n. 52.244, registrato ad Arezzo in data 2 agosto 2005, la Società Consortile a r.l. Collefiorito, ha acquistato il compendio immobiliare oggetto della proposta denominata B4 – Nuova Edificazione Comprensoriale inerente il Programma di Riqualificazione Urbana – ambito Borghesiana, assumendo la veste di "Soggetto Attuatore" di tutte le opere comprese nella suddetta proposta e in generale subentrando in tutte le obbligazioni correlate a tale proposta, al fine di condurre a termine l'iter amministrativo afferente la definizione della proposta stessa;

successivamente, in data 4.08.2005, con atto a rogito del Notaio Paolo Bucciarelli Ducci repertorio n. 52.266, la Società Consortile a.r.l. Collefiorito, ha ceduto in piena proprietà alla Società Di.Ma. Costruzioni S.p.A. il medesimo compendio immobiliare oggetto della proposta denominata B4 – Nuova Edificazione Comprensoriale inerente il Programma di Riqualificazione Urbana – ambito Borghesiana, a sua volta divenendo "Soggetto Attuatore" di tutte le opere comprese nella suddetta proposta e in generale e subentrando in tutte le obbligazioni correlati a tale proposta al fine di condurre a termine l'iter amministrativo afferente la definizione della proposta stessa;

in attuazione della Convenzione suddetta, sono stati rilasciati i Permessi di Costruire relativi all'edificazione privata delle aree fondiari insistenti nei comparti fondiari:

- Z1 per una volumetria residenziale pari a mc 17.099,38 anziché mc 16.976,36 come indicato nel progetto urbanistico contenuto nell'AdP del 1998. Permesso di costruire n.57/2008;
- Z2 per per una volumetria residenziale pari a mc 31.556.22 anziché mc 29.302,12 come indicato nel progetto urbanistico contenuto nell'AdP del 1998. Permesso di costruire n.492/2008 e Permesso di costruire n.481/2009 per variante sostanziale;

la maggiore attribuzione di edificazione nei comparti Z1 e Z2 è stata assentita dall'U.O. Permessi di Costruire avvalendosi di quanto contenuto nell'art. 3 delle NTA allegata alla Convenzione Urbanistica, che permette la variazione delle Volumetrie *“entro i limiti massimi delle tabelle allegata al Progetto”* (Tav. B2);

per il comparto Z3 è stata presentata istanza di richiesta di Permesso di Costruire prot. QI 53467 del 2008 per una cubatura residenziale pari a 26.010,30 mc;

premessi, ancora, che

con successiva sentenza del Tribunale Civile di Roma n. 25/2012 è stato dichiarato il fallimento della DI.MA. Costruzioni SpA con conseguente fase di stallo circa l'attuazione dell'Intervento di che trattasi poiché il “Soggetto Attuatore”, privato delle proprie capacità economico - finanziarie, non ha potuto adempiere agli obblighi assunti;

con Memoria di Giunta n. 19 del 10.11.2017, il Municipio Roma VI “Delle Torri” ha preso atto dell'interesse della Legione Carabinieri Lazio – Compagnia di Tivoli, e si è pronunciato *“favorevolmente in ordine alla realizzazione di uno stralcio funzionale all'interno del Comparto “Z2” del Programma di Riqualificazione Urbana “Borghesiana” da destinare a Stazione dei Carabinieri e alloggi”, avanzando contestualmente richiesta “alla Sindaca e agli Assessori competenti di: - Prorogare di anni 3 la durata della Convenzione tra il Comune di Roma e la CONEDIT (Consorzio Edilizio Italiano), stipulata in data 20/12/2004 per atto Notaio Tullio Cimmino rep. n. 55753 racc. n. 16657, registrata a Roma in data 10/01/2005, già prorogata di anni 3 nel 2014 e, pertanto, con scadenza al 20/12/2017; - Modificare, contestualmente, la destinazione d'uso dell'opera pubblica da “Centro Anziani” a “Stazione dei Carabinieri”;*

l'Amministrazione Capitolina ha ritenuto di determinarsi favorevolmente per procedere con la proroga della suddetta Convenzione Urbanistica e con DGC n. 279 del 20.12.2017 è stata prorogata la durata della convenzione urbanistica relativa all'Intervento B4 del Programma di Riqualificazione Urbana ambito “Borghesiana”, stipulata in data 20 dicembre 2004 (Rep. n. 55753) e già prorogata ai sensi dell'art. 30, c. 3 bis, D.L. 21 giugno 2013 n. 69, convertito in Legge 9 agosto 2013 n. 98, fino al 20 dicembre 2017, per il tempo strettamente necessario, e comunque non superiore a 12 mesi, all'espletamento delle procedure in capo al Tribunale Fallimentare per la prevista alienazione competitiva ed alla predisposizione di tutti gli atti propedeutici alla sottoscrizione di una nuova convenzione con il futuro soggetto subentrante;

a tal fine, quindi, è necessario consentire ed anzi agevolare che uno o più soggetti attuatori subentrino attraverso le procedure di alienazione competitiva curata dal Tribunale Fallimentare, nel meccanismo attuativo convenzionale in essere al fine sia di completare le opere di urbanizzazione esistenti, che eseguire ex novo gli interventi pubblici previsti e per i quali dovranno essere presentate le opportune nuove garanzie atte a garantire la realizzazione delle opere previste;

in adempimento a quanto deliberato dalla Giunta Capitolina, sono state avviate dal Curatore Fallimentare ed il C.T.U incaricato dal Tribunale le attività propedeutiche alla definizione dei costi effettivamente residui per ultimare le opere pubbliche oggetto della Convenzione Urbanistica stipulata tra DI.MA. Spa in fallimento e Roma Capitale, come descritto nella relazione di *“Aggiornamento tecnico sulla situazione della Convenzione Urbanistica del complesso immobiliare “Borghesiana” di*

proprietà della Fallimento DI.MA Costruzioni S.p.A" trasmessa al Dipartimento PAU con prot. QI 202681 del 30.11.2017;

l'Arma dei Carabinieri con nota prot. CH100202/18 trasmessa al Municipio VI, ha espresso parere favorevole alla proposta di rifunzionalizzazione della struttura da destinare a nuova sede di Caserma della stessa Arma da localizzarsi sul comparto S1;

attualmente l'intervento privato risulta edificato e completato nel comparto Z1 e parzialmente edificato nel comparto Z2;

le correlate opere di urbanizzazione e opere pubbliche previste dall'impianto urbanistico dell'intervento originario approvato risultano eseguite solo in parte ed attualmente in stato di abbandono;

in particolare l'edificio da destinare a Centro anziani (O.P.5) risulta realizzato solo nella struttura in cemento armato mentre il progetto del Parco pubblico è attuato limitatamente ai percorsi pedonali e le piazzole di sosta. Tutto, comunque, come meglio descritto nella Relazione di aggiornamento tecnica sulla situazione della convenzione Urbanistica del complesso immobiliare Borghesiana di proprietà del Fallimento DI.MA Costruzioni S.p.A presentata allo scrivente Dipartimento con prot.QI202681 del 30.11.2017;

inoltre l'area di cantiere dell'intero comprensorio ha subito un graduale degrado dovuto principalmente a furti, danneggiamenti vari e, da ultimo, anche a causa di un incendio, e la comunità locale ha ripetutamente denunciato alle autorità competenti l'avverarsi di situazioni delinquenziali da parte di ignoti;

dato atto che:

stante l'esigenza di dotare l'insedianda Caserma di alloggi per il personale di servizio, occorre correlare funzionalmente alla stessa Caserma, in un unico compendio destinato a "Servizio Pubblico", sei unità abitative ricomprese in tre villini di tipo bifamiliare ubicati nel comparto Z2 in adiacenza al Presidio Militare;

il vincolo di correlazione funzionale dei suddetti tre villini, incluse le aree di pertinenza, alla Caserma, comporta lo stralcio dell'area interessata dai ~~dei~~ rispettivi sedimi dall'area fondiaria residenziale del Comparto Z2 e l'inserimento della stessa nel Servizio Pubblico (S1);

successivamente sarà individuato lo strumento giuridico più idoneo per porre in disponibilità funzionale i beni medesimi in favore dell'Arma dei Carabinieri, inclusa l'approvazione di un disciplinare che ne regoli le condizioni di mantenimento, razionalizzazione e di eventuale potenziamento delle strutture per renderle, nel corso del tempo, funzionali ed aderenti alle effettive esigenze;

considerato che,

attualmente è ancora di primario interesse pubblico la completa attuazione dell'intervento privato B4 del PRIU Borghesiana allo scopo non solo di recuperare tutti gli oneri connessi alle trasformazioni edilizie, ma soprattutto di dotare di infrastrutture pubbliche un'area della città che presenta numerose fragilità ambientali e sociali;

a causa del lungo tempo intercorso dall'approvazione del Programma di Riqualficazione Urbana di Borghesiana, le mutate condizioni urbanistiche dell'area evidenziano la necessità di un presidio di pubblica sicurezza, attualmente assente nel raggio di svariati km, nonché una rimodulazione degli insediamenti privati, con particolare riferimento alla cubatura non residenziale, attraverso una diversa dislocazione delle stesse, più coerente con le esigenze del quartiere;

per tale ragione, in considerazione della complessità dell'intervento e delle attività connesse alla progettazione Urbanistica ed alla quantificazione delle opere realizzate e determinazione dei progetti

delle opere di completamento, l'Amministrazione, a fronte di specifica istanza del curatore fallimentare, ha ritenuto di concedere ulteriori 12 mesi con una prima Determinazione Dirigenziale n. QI 2073 del 19.12.2018 per la predisposizione di tutti gli atti propedeutici alla procedura di alienazione competitiva che dovrà predisporre il Curatore fallimentare per la selezione di un nuovo soggetto attuatore dell'intervento privato B4;

successivamente Roma Capitale con determinazione dirigenziale n.1946 del 13.12.2019, a seguito di ulteriore specifica istanza del curatore fallimentare, ha prorogato di ulteriori 24 mesi la validità della Convenzione;

il Decreto Legge "Semplificazioni" n. 76/2020 come convertito dalla Legge n. 120/2020 ha ulteriormente prorogato di 3 anni la validità delle Convenzioni Urbanistiche ancora vigenti;

per effetto di tali proroghe intervenute sia per fonte normativa e sia per via amministrativa il termine finale di durata della convenzione risulta fissato al 20.12.2024;

il C.T.U. nominato dal Tribunale Fallimentare ha proceduto ad una riprogettazione dell'intervento urbanistico B4 allo scopo di agevolare la partecipazione alle gare – curate da parte del Tribunale fallimentare stesso - per l'attribuzione del compendio immobiliare con le obbligazioni sullo stesso gravanti;

le modifiche proposte al Progetto Urbanistico dell'Intervento B4 hanno ottenuto parere favorevole nella riunione del 12.11.2020 da parte del Collegio di Vigilanza, come da verbale prot. QI 150448 del 15.12.2020, che ha dato il proprio assenso al ricorso alla procedura di cui ai commi 2 e 3 dell'art.1 della L.R. n.36/87;

con nota prot. QI 98433 del 20.05.2021, il C.T.U. nominato dal Tribunale Fallimentare ha trasmesso il progetto definitivo di variante urbanistica ed i progetti delle OO.PP, aggiornati secondo le indicazioni ricevute dal Collegio di Vigilanza;

detto progetto prevede:

- trasformazione dell'Opera Pubblica n.5 O.P.5 del Programma definitivo di Riquilificazione Urbana Borghesiana da centro anziani a in-Stazione dei Carabinieri;
- trasformazione di una della parte del comparto residenziale Z2 interessata dalla realizzazione di tre villini bifamiliari, per una superficie fondiaria pari a 1750,00 mq, in "Servizio pubblico", annesso al comparto S1 e trasferimento della cubatura residenziale dei tre villini, prevista pari a 2.154,60 mc, negli altri comparti a destinazione residenziale;
- suddivisione del comparto Z5 in sottocomparti Z5a e Z5c a destinazione commerciale e Z5b a destinazione mista;
- trasferimento della volumetria residenziale del comparto Z4, sito in via Fosso dell'Osa, pari a 9.916,00 mc, al comparto Z5b dell'ambito posto in via Polense;
- modifica della destinazione d'uso del comparto fondiario Z5b da non residenziale a misto costituito da una volumetria residenziale di mc 12.070,30 e una volumetria commerciale a Cu/m di mc 2870,00 distinti in negozi di vicinato;
- localizzazione nel comparto Z5a di una volumetria non residenziale pari a 11.218,00 mc per l'insediamento di un edificio commerciale a Cu/m;
- riduzione della volumetria non residenziale da 39.629,00 mc a 17.807,48, mentre la volumetria residenziale pari a 84.582,00 mc viene conservata nella sua totalità come da Progetto Definitivo precedentemente approvato;
- trasferimento di una cubatura non residenziale pari a 1.750 mc dallo Z5 allo Z4 sito in via Fosso dell'Osa per la realizzazione di un centro sportivo privato;
- cambio di destinazione d'uso di una parte dell'area fondiaria non residenziale nel Comparto Z5 per la creazione di una piazza pubblica di mq. 2130, luogo di aggregazione sociale non previsto nella precedente soluzione progettuale;

in riferimento alle aree verdi V1-V4 e V5, il Collegio di Vigilanza (verbale prot. QI 150448 del 15.12.2020 e verbale prot. QI 159715 del 29.09.2022) ha richiesto la conservazione dell'attuale proprietà pubblica e l'attribuzione al Soggetto attuatore di un obbligo alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse. Tale vincolo potrà essere trasferito dal Soggetto attuatore agli aventi diritto a seguito della vendita degli immobili realizzati nell'Intervento B4;

in data 14.06.2021 con nota prot. QI 112780, l'Ufficio scrivente ha indetto Conferenza di Servizi preliminare ai sensi dell'art.14 comma 3 ed art.14-bis della L.241/1990, in forma semplificata e modalità asincrona, trasmettendo agli uffici la documentazione pervenuta finalizzata a rendere possibile l'indicazione in favore del potenziale "Soggetto Attuatore", che a sua volta verrà specificamente individuato all'esito di procedura di evidenza pubblica del Tribunale Fallimentare, le condizioni per ottenere, alla successiva presentazione del Progetto Definitivo, i necessari pareri, intese, concerti, nulla osta o di altri atti di assenso comunque denominati, resi dalle seguenti Amministrazioni e uffici coinvolti;

con Determinazione Dirigenziale n.591/2022, prot. QI 84606 del 18.05.2022 si è conclusa positivamente la Conferenza di Servizi preliminare ai sensi dell'art.14 comma 3 ed art.14-bis della L.241/1990, indetta con nota prot. QI 112780 del 14.06.2021, approvando gli elaborati del Progetto Urbanistico Definitivo di Variante all'intervento B4 del Piu Borghesiana ed i progetti preliminari delle Opere di Urbanizzazione primaria, secondaria e straordinaria;

i pareri e prescrizioni resi dagli Uffici nell'ambito della Conferenza di cui al punto precedente sono allegati alla presente deliberazione e descrivono le condizioni per ottenere nulla osta o di altri atti di assenso comunque denominati alla successiva presentazione dei Progetti Definitivi delle OO.UU e pubbliche;

alla luce di quanto esposto, alcune delle trasformazioni proposte risultano rientrare nelle casistiche di cui all'art.1 comma 1 lett.e) ed f) della L.R. n.36/87, in quanto la variazione di delle destinazioni d'uso non ha comportato la diminuzione di aree per servizi pubblici e rientra nel limite del 30% disposto dalla richiamata norma e le modifiche planovolumetriche proposte alterano radicalmente la tipologia degli edifici del comparto Z5 (a,b,c), mentre le altre modifiche proposte ricadono nelle casistiche descritte all'art.1bis comma 2 lett a), c) e i) della L.R. n.36/87, in quanto:

- si realizza una diversa utilizzazione sempre per fini pubblici delle aree destinate a verde pubblico e servizi pubblici;
- la modifica della zonizzazione è conseguente ad una nuova dislocazione degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico che non altera i pesi insediativi;
- la volumetria complessiva insediata viene ridotta nei limiti fissati alla lett.c), ovvero quella residenziale rimane invariata, mentre quella non residenziale viene ridimensionata da 39.629,00 mc a 17.807,48 mc-e pertanto il carico urbanistico è da ritenersi invariato;

in particolare nella Zonizzazione del Progetto di Variante Urbanistica, trasmessa con prot. QI 98433 del 20.05.202, valutata positivamente con DD n.591/2022, prot. QI 84606 del 18.05.2022, sono individuati i seguenti comparti edificatori:

Z1: a destinazione residenziale, per una volumetria di 17.099,38 mc per un IF pari a 1,32

Z2: a destinazione residenziale, per una volumetria di 29.401,62 mc per un IF pari a 1,47

Z3: a destinazione residenziale, per una volumetria di 26.010,70 mc per un IF pari a 1,47

Z4: a destinazione non residenziale, per una volumetria di 1.750,00 mc per un IF pari a 0,17

Z5a: a destinazione non residenziale, per una volumetria di 11.218,50 mc per un IF pari a 1,89

Z5b: a destinazione mista, per una volumetria residenziale di 12.070,30 e non residenziale di 2870,00 mc per un IF pari a 1,50

Z5c: a destinazione non residenziale, per una volumetria di 1.968,98 mc per un IF pari a 0,80

il numero di abitanti insediabili nella proposta di variante al Progetto definitivo dell'intervento B4 è 1058 ab pari a quello precedentemente previsto, non essendosi modificata la volumetria residenziale prevista dall' Intervento privato B4;

gli Standard urbanistici dovuti, come rimodulati nel Progetto di Variante Urbanistica trasmesso con prot. QI 98433 del 20.05.2021, oggetto della Cds preliminare indetta con prot. QI 112780 del 14.06.2021 e conclusasi positivamente con DD n.591/2022, risultano essere:

- Verde pubblico 13.754,00 mq
- Parcheggi pubblici 5.932,00 mq
- Servizi Pubblici 6.877,00 mq

quelli reperiti nella proposta progettuale di cui trattasi, sono:

- Verde pubblico 22.841,00 mq
- Parcheggi pubblici 10.303,00 mq
- Servizi Pubblici 10.168,00 mq

cui si aggiungono le cessioni extrastandard:

- Parco pubblico 64.231,00 mq
- Piazza pubblica 2.130,00 mq

come indicato nella Relazione tecnico descrittiva a firma del nominato CTU, prot. QI 98433 del 20.05.2021, esiste *“una minima discordanza”* tra le superfici catastali e le superfici fondiari a base dell'originario progetto urbanistico, pertanto sarà onere del nuovo Soggetto Attuatore, individuato tramite le procedure di alienazione del Tribunale Fallimentare, che sottoscriverà la nuova Convenzione con l'Amministrazione Capitolina, aggiornare le consistenze catastali, garantendo che le superfici delle aree pubbliche rimangano invariate rispetto a quelle presenti nel Progetto Urbanistico Definitivo in oggetto;

a seguito della variante sopra descritta del Progetto Urbanistico Definitivo, deriva una conseguente rimodulazione del Piano finanziario dell'intervento e la ridefinizione del Quadro tecnico Economico degli interventi pubblici e per tale ragione il CTU incaricato ha elaborato il nuovo Quadro Tecnico Economico, partendo dalla valutazione delle opere a scomputo già realizzate, la rimodulazione degli oneri ancora da corrispondere per le volumetrie previste dalla variante urbanistica, la quantificazione delle opere ancora da realizzare e il dovuto da versare;

la quantificazione del valore delle opere già realizzate o parzialmente realizzate è avvenuta mediante riferimento concreto ai computi metrici ai quali sono stati applicati il prezzario Regione Lazio 2002;

la determinazione degli importi delle opere da realizzare e di quelle da completare, invece, è stata effettuata utilizzando ad oggi il prezzario Regione Lazio 2012, stante la presentazione dei progetti preliminari delle OO.UU e PP. prima dell'approvazione del nuovo tariffario regionale 2022;

in data 18.02.2022 con Deliberazione n. 49, la Giunta Capitolina ha adottato la Tariffa dei Prezzi edizione 2022 per le Opere Edili ed Impiantistiche del Lazio conformemente alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 3/2022 del 13.01.2022;

pertanto prima della stipula della Convenzione, i progetti definitivi delle opere oggetto di una Conferenza di Servizi decisoria dovranno essere aggiornati alla Tariffa prezzi edizione 2022;

a seguito dell'approvazione della Deliberazione di Assemblea Capitolina n.28 del 3.05.2022 e l'adeguamento del Costo di Costruzione con nota prot. QI147331 del 7.09.2022, si è reso necessario un aggiornamento dei valori relativi agli Oneri di Urbanizzazione e dei costi di Costruzione, nonché il ricalcolo degli interessi maturati dalle sanzioni e la rivalutazione ISTAT del Contributo Straordinario;

per le motivazioni espresse al punto precedente, con nota prot. QI 158134 del 27.09.2022, il CTU incaricato ha trasmesso la Relazione tecnica descrittiva ed il Quadro Tecnico Economico aggiornato;

per cui gli oneri di urbanizzazione per la cubatura totale della nuova proposta progettuale ammontano a:

- Costo di costruzione: € 1.282.993,22 (somma di quelli già versati e di quelli da versare calcolati e relativi alla cubatura nuova);

- oneri di urbanizzazione primaria: € 4.179.163,43 (somma di quelli già versati e di quelli calcolati relativi alla cubatura nuova)
- oneri di urbanizzazione secondaria: € 2.377.676,46 (somma di quelli già versati e di quelli calcolati relativi alla cubatura nuova);

il contributo straordinario, così come previsto dal Bando di confronto concorrenziale relativo al PRIU Borghesiana, era pari al 50% della differenza tra il prezzo Convenzionale di cessione ed il costo convenzionale di realizzazione ed era stato determinato nella Convenzione firmata nel 2004 in € 5.091.748,57;

il Contributo Straordinario della nuova proposta progettuale è pari a € 5.336.991,20 ed è stato calcolato ricavando il valore unitario al mq riferito alla SEC della proposta progettuale del 2004 moltiplicato alla cubatura della nuova proposta progettuale e rivalutato in base agli indici ISTAT, tutto come meglio descritto nella Relazione a firma del CTU incaricato e trasmessa con nota prot. QI 158134 del 27.09.2022;

gli importi degli oneri come sopra descritti verranno scomputati tramite la realizzazione delle seguenti opere:

- Opere a scomputo OO.UU. primaria:
 - Verde pubblico
 - Viabilità
 - rete fognaria
 - completamento vasca di prima pioggia
 - rete idrica
 - illuminazione pubblica
- Opere a scomputo OO.UU. secondaria:
 - Trasformazione Centro anziani in Caserma dei Carabinieri
 - Cessione alloggi Caserma
- Opere a scomputo del Contributo Straordinario:
 - Completamento Parco pubblico
 - Piazza pubblica
 - Modifica dello svincolo su via Polense

il Quadro Tecnico Economico, trasmesso con nota prot. QI 158134 del 27.09.2022, correlato alla nuova proposta progettuale, verificato dagli Uffici di Roma Capitale, è stato redatto indicando gli importi per il costo di costruzione, gli oneri di urbanizzazione primaria, gli oneri di urbanizzazione secondaria, il contributo straordinario ai quali sono stati sottratti i relativi importi già corrisposti, il valore delle opere già realizzate a scomputo e quello delle opere da realizzare a scomputo. In questo modo si ricavano gli eventuali importi da versare per differenza, come meglio illustrato nel quadro riepilogativo di seguito:

| | Importi a favore del comune di Roma | Importi corrisposti e a scomputo | Differenze da versare |
|---|--|--|-----------------------|
| 1 | Costo di costruzione totale presunto € 1.282.993,22 | Costo di costruzione corrisposto relativo alla convenzione 2004 € 355.466,63 | € 927.526,59 |
| 2 | Sanzioni ed interessi maturati a debito verso il comune € 160.465,49 | | € 160.465,49 |

| | | | | | |
|---|--|----------------|--|----------------|----------------|
| 3 | Oneri di urb. Primaria | € 4.179.163,43 | Valore opere a scomputo Urb. Primaria realizzate Convenzione 2004 (prezziario 2002) | € 3.547.703,99 | |
| | | | Valore opere a scomputo Urb. Primaria da realizzare (prezziario 2012) | € 2.770.041,52 | |
| | TOTALE | € 4.179.163,43 | TOTALE | € 6.317.745,51 | |
| 4 | Oneri di urb. Secondaria | € 2.377.676,46 | Valore opere a scomputo Urb. Secondaria realizzate Convenzione 2004 (prezziario 2002) | € 338.262,94 | |
| | | | Valore opere a scomputo Urb. Secondaria da realizzare (prezziario 2012) | € 2.111.787,77 | |
| | TOTALE | € 2.377.676,46 | TOTALE | € 2.450.050,71 | |
| 5 | Contributo Straordinario rivalutato e raggugliato alla parte di cubatura da realizzare | € 5.336.991,20 | Valore opere a scomputo del Contributo Straordinario relativo alla convenzione 2004 già realizzate (prezziario 2002) | € 2.111.630,28 | |
| | | | Contributo straordinario già corrisposto | € 1.055.662,56 | |
| | | | Valore opere a scomputo del Contributo Straordinario da realizzare (prezziario 2012) | € 1.130.096,37 | |
| | TOTALE | € 5.336.991,20 | TOTALE | € 4.297.389,21 | € 1.039.601,99 |

il valore delle Opere di Urbanizzazione primaria, secondaria e straordinaria è stato provvisoriamente quantificato sulla base del prezziario della Regione Lazio 2012 ma verrà definitivamente determinato sulla base del Tariffario Regionale 2022, approvato con D.G.C. n.49 del 18.02.2022 ad esito della Conferenza dei Servizi decisoria di approvazione dei Progetti Definitivi delle Opere;

in aggiunta si chiarisce che ogni maggiore onere circa il valore delle opere a scomputo resterà a carico del Soggetto Attuatore subentrante nell'ambito della suddetta Convenzione Urbanistica;

Considerato, infine, che

con Determinazione n. G13758 del 27.10.2021 la Direzione Regionale Lavori Pubblici – Stazione Unica Appalti – Risorse Idriche e Difesa del Suolo si è espressa con parere favorevole, rilasciando il parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 per la Variante Urbanistica al Programma di Riqualificazione Urbana art. 2 L. 179/1992 in Roma Capitale, località Borghesiana - Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. 1042 del 19/07/1999 Intervento Privato B4;

in data 27.10.2021, la Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento IV – Pianificazione, sviluppo e governo del territorio con prot. CMRC-2021-0158925, pervenuta in medesima data con prot. QI 183082, ha rilasciato il parere di conformità alle previsioni del PTPG;

con nota prot. Regione Lazio U.0379678 del 15.04.2022, pervenuta con prot. QI 66511 del 14.04.2022, la Direzione Regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica della Regione Lazio ha rilasciato il parere paesaggistico favorevole ai sensi dell'art.16 della L 1150/1942;

in data 14.06.2021 con nota prot. QI 112762, è stata presentata alla Regione Lazio, Area Valutazione Ambientale Strategica, l'istanza per l'avvio della procedura di Verifica di non Assoggettabilità a VAS di cui all'art.12 del D.Lgs. n.152/2006 che all'attualità è in corso di istruttoria e sarà definitivamente rilasciata prima della definizione della presente procedura di Variante Urbanistica ai sensi dell'art.1 comma 1 lett e) ed f) della L.R. n.36/87;

con Determinazione Dirigenziale n. 643 del 26.05.2022, prot. QI 90114, è stata attestata l'inesistenza degli usi civici ai sensi della L.R. 1/1986;

con nota prot. QI 117610 del 11.07.2022, l' ASL Interzonale Progetti, Abitabilità e Acque potabili (P.A.A.P) ha rilasciato il parere igienico sanitario ai sensi dell'art. 20-f della Legge n.833/1978, richiesta con nota del Dipartimento PAU prot. QI 86921 del 23.05.2022;

infine, a seguito della richiesta da parte dell' Assessorato all' Urbanistica, espressa con nota prot. QI 120439 del 13.07.2022, di rinnovare l'interesse alla localizzazione della Caserma dei Carabinieri nella struttura individuata nell' Intervento B4 del Priu Borghesiana, il Comando Provinciale dei Carabinieri, con nota QI 128524 del 21.07.2022, ha confermato l'interesse non solo alla localizzazione della Stazione Carabinieri di San Vittorino Romano nel compendio immobiliare individuato ma anche all'utilizzo come alloggio di servizio di n.3 villini annessi al comparto di S1;

Preso atto che:

in data 7 ottobre 2022 il Direttore della Direzione Trasformazione Urbana del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, quale Responsabile del Servizio ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo del 18.08.2000 n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: arch. Paolo Ferraro;

in data 7 ottobre 2022, il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato, ai sensi dell'art. 30, 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 rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: Arch. Gianni Gianfrancesco;

in data 27 ottobre 2022 il Ragioniere Generale, ha espresso il 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 attesta la non rilevanza contabile della proposta di deliberazione in oggetto (prot. QI/179727 del 26/10/2022 - RE/101720/2022)".

Il Ragioniere Generale

F.to: Marco Iacobucci

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. n. 267/2000;

Visto

- lo Statuto di Roma Capitale;
- il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale;
- il D.Lgs. n. 267/2000 "Testo Unico degli Enti Locali" e ss.mm.ii.;
- la Legge 7.08.1990, n. 241 e ss.mm.ii.
- il D.Lgs n. 50/2016 e ss.mm.ii

LA GIUNTA CAPITOLINA DELIBERA

per tutto quanto sopra premesso, visto e considerato:

di adottare ai sensi dell' art.1 comma 1 lett e) ed f) della L.R. n.36/87, secondo le procedure di cui ai commi 2 e 3 dello stesso articolo, le modifiche all' Intervento B4 del Programma di Riqualificazione Urbana art.2 L.179 del 1992 "Borghesiana", AdP del 28.12.1998, ratificato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 8 del 21.01.1999 e adottato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. 1042 del 19 luglio 1999, BUR Lazio del n. 22 del 10 agosto 1999, come descritta nei seguenti elaborati tecnici allegati quali parti integranti e sostanziali al presente atto:

| ELENCO ELABORATI | | |
|--------------------|-------|---|
| Generali | COD | Titolo |
| | R.01 | Relazione tecnico illustrativa |
| Urbanistici | | |
| | U.01 | Planimetria generale |
| | U.02 | Assetto proprietario |
| | U.03 | Planimetria reti e urbanizzazioni esistenti |
| | U.04 | Quadro comparativo |
| | U.05A | Zonizzazione |
| | U.05B | Zonizzazione – verifiche urbanistiche |
| | U.06 | Zonizzazione viabilità e parcheggi |
| | U.07 | Simulazioni fotorealistiche |
| | U.08 | Planivolumetrico esecutivo |
| | U.09 | Quantificazione standard urbanistici |
| Gestionali | | |
| | | Quadro tecnico economico |
| | G.I | Quadro tecnico economico Oneri e opere a scampo |

di dare atto che a seguito delle modifiche adottate risulta il seguente quadro economico riepilogativo:

| | Importi a favore del comune di Roma | Importi corrisposti e a scomputo | Differenze da versare |
|---|--|---|-----------------------|
| 1 | Costo di costruzione totale presunto € 1.282.993,22 | Costo di costruzione corrisposto relativo alla convenzione 2004 € 355.466,63 | € 927.526,59 |
| 2 | Sanzioni ed interessi maturati a debito verso il comune € 160.465,49 | | € 160.465,49 |
| 3 | Oneri di urb. Primaria € 4.179.163,43 | Valore opere a scomputo Urb. Primaria realizzate Convenzione 2004 (prezziario 2002) € 3.547.703,99 Valore opere a scomputo Urb. Primaria da realizzare (prezziario 2012) € 2.770.041,52 | |
| | TOTALE € 4.179.163,43 | TOTALE € 6.317.745,51 | |
| 4 | Oneri di urb. Secondaria € 2.377.676,46 | Valore opere a scomputo Urb. Secondaria realizzate Convenzione 2004 (prezziario 2002) € 338.262,94 Valore opere a scomputo Urb. Secondaria da realizzare (prezziario 2012) € 2.111.787,77 | |
| | TOTALE € 2.377.676,46 | TOTALE € 2.450.050,71 | |
| 5 | Contributo Straordinario rivalutato e ragguagliato alla parte di cubatura da realizzare € 5.336.991,20 | Valore opere a scomputo del Contributo Straordinario relativo alla convenzione 2004 già realizzate (prezziario 2002) € 2.111.630,28 Contributo straordinario già corrisposto € 1.055.662,56 Valore opere a scomputo del Contributo Straordinario da realizzare (prezziario 2012) € 1.130.096,37 | |
| | TOTALE € 5.336.991,20 | TOTALE € 4.297.389,21 | € 1.039.601,99 |

di approvare lo scomputo degli oneri come sopra descritti tramite la realizzazione delle seguenti opere:

- Opere a scomputo OO.UU. primaria:
 - Verde pubblico
 - Viabilità
 - rete fognaria
 - completamento vasca di prima pioggia
 - rete idrica
 - illuminazione pubblica
- Opere a scomputo OO.UU. secondaria:
 - Trasformazione Centro anziani in Caserma dei Carabinieri
 - Cessione alloggi Caserma
- Opere a scomputo del Contributo Straordinario:
 - Completamento Parco pubblico
 - Piazza pubblica
 - Modifica dello svincolo su via Polense;

di dare atto che gli i-cui importi delle suddette opere pubbliche sono stati provvisoriamente quantificati sulla base del prezzario della Regione Lazio 2012 e che verranno definitivamente determinati sulla base della Tariffa dei Prezzi edizione 2022 per le Opere Edili ed Impiantistiche del Lazio ad esito della Conferenza dei Servizi decisoria di approvazione dei Progetti Definitivi delle Opere, chiarendo che comunque ogni maggiore onere circa il valore delle opere a scomputo resterà a carico del Soggetto Attuatore subentrante nell'ambito della suddetta Convenzione Urbanistica;

di stabilire che i pareri e le prescrizioni resi dagli Uffici nell'ambito della Conferenza preliminare citata in premessa dovranno essere recepiti nei progetti definitivi delle Opere di urbanizzazione primarie, secondarie e pubbliche che saranno oggetto di una successiva Conferenza di Servizi decisoria preliminare alla stipula della Convenzione novativa dell'Intervento B4 del Programma di Riqualificazione Urbana art.2 L.179 del 1992 "Borghesiana";

di autorizzare la sottoscrizione della suddetta Convenzione novativa, sulla base dello schema approvato con deliberazione di Assemblea Capitolina n.32 del 23.06.2015, portante anche i contenuti di cui al presente provvedimento, con il "Soggetto Attuatore" individuato all'esito del procedimento di alienazione citato dalla procedura fallimentare, previa formale approvazione dei Progetti Definitivi delle Opere di Urbanizzazione primaria, secondaria e straordinarie e del provvedimento di cui al capoverso successivo;

di dare atto che con successiva deliberazione dell'Assemblea Capitolina, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs 267/2001, sarà individuato lo strumento giuridico più idoneo per porre nella disponibilità dell'Arma dei Carabinieri le opere pubbliche ad essa destinate, tenendo conto del valore venale che verrà ad essi attribuito nonché approvato un disciplinare che ne regoli le condizioni di mantenimento, razionalizzazione e di eventuale potenziamento per renderli, nel corso del tempo, funzionali ed aderenti alle effettive esigenze.

L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, la suestesa proposta di deliberazione che risulta approvata 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
R. Gualtieri

IL SEGRETARIO GENERALE
P.P. Mileti

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 12 novembre 2022 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 26 novembre 2022.

Lì, 11 novembre 2022

SECRETARIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina

IL DIRETTORE
F.to: A. Gherardi