

# ROMA

Segretariato Generale  
Direzioe III  
U.O. Consiglio Comunale



COMUNE DI ROMA Comune di Roma  
MUNICIPIO IV  
ROMA MONTESACRO  
22 OTT. 2007  
Prot. n. 1852

PRES.  
PRES. CONS.  
19 OTT. 2007 Prot.

## FAX

N. di Protocollo

Rc 26326

Ai Presidenti dei Municipi II e IV

Ai Presidenti dei Consigli dei Municipi II e IV

Oggetto: Proposta n. 218/2007 (prot. n. 23954/2007) A) Indirizzi al Sindaco, a norma dell'art. 24 dello Statuto, per l'Accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000, in variante al PRG, per interventi di edilizia residenziale nel settore urbano "Bufalotta - Casal Boccone" (Municipio IV) e per un programma, con finanziamento privato, di opere ed altre iniziative comunali. B) Concessione della deroga di cui all'art. 14 del DPR. n. 380/2001 per il permesso di costruire dell'ampliamento dei volumi nel compendio di Viale Romania n. 32 (Municipio II) per il nuovo Polo dell'Università LUISS. - Variazione di bilancio. (Dec. G.C. n. 178 del 10.10.2007)

Si fa seguito alla nota Segr. Gen. prot. n. 24096 dell'11.10.2007 - con la quale era stato inviato, per mero errore materiale, il testo non collazionato della proposta indicata in oggetto - per trasmettere, in sostituzione del precedente, il testo corretto e composto tipograficamente della proposta medesima.

p. IL DIRETTORE  
Il Funzionario in P.O.

S. invie  
alla Comm. un.  
VII, III e Com.  
Spec. Bufalotta  
24 OTT. 2007

M.B.

Relazione di quelle usate

12-10-07 Pref. 69723.

# ROMA



Comune di Roma

**BOZZA DI STAMPA**

Protocollo RC n. 23954/07

Anno 2007  
Ordine del giorno n. 58

218ª Proposta (Dec. G.C. del 10 ottobre 2007 n. 178)

A) Indirizzi al Sindaco, a norma dell'art. 24 dello Statuto, per l'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000, in variante al PRG, per interventi di edilizia residenziale nel settore urbano "Bufalotta - Casal Boccone" (Municipio IV) e per un programma, con finanziamento privato, di opere ed altre iniziative comunali. B) Concessione della deroga di cui all'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 per il permesso di costruire dell'ampliamento dei volumi nel compendio di Viale Romania n. 32 (Municipio II) per il nuovo Polo dell'Università LUISS - Variazione di bilancio.

Premesso che la Società Porta di Roma, le Società Il Ghirlandaio - Botticelli e la Società Bufalotta '91 hanno proposto al Dipartimento III dei progetti urbanistici, in variante al vigente PRG e a modifica del NPRG finalizzati alla realizzazione di edilizia abitativa nel settore urbano "Bufalotta - Casal Boccone" (Municipio IV) in luogo di insediamenti destinati prevalentemente o totalmente dal PRG a servizi generali e locali di proprietà privata (sottozona M2) o ad attività per l'artigianato e la piccola industria (sottozona L2), dichiarando la propria disponibilità a farsi carico del finanziamento di una serie di opere pubbliche individuate dal Comune sino alla concorrenza dell'incremento di valore dei loro immobili derivante dalle nuove destinazioni urbanistiche previste dai progetti presentati;

Che, in particolare, a seguito della pubblicazione sulla G.U. n. 280 del 1° dicembre 2005, di un avviso al pubblico con cui si dava notizia delle proposte di programmi speciali, in variante al PRG, presentati al Dipartimento III, le Società Erre 2005 e Promozioni Edilizie Associate hanno proposto, nel termine previsto dall'avviso stesso, a detto Dipartimento di modificare la destinazione di altre aree ricadenti nel Piano di lottizzazione convenzionato della Bufalotta per realizzare ulteriori unità abitative in luogo di servizi privati;

Che più recentemente la Società Immobiliare Tecnofin ha avanzato analoga richiesta nell'ambito di detto Piano e più precisamente per il comparto A destinato ad attrezzature pubbliche di livello urbano;

Che più in dettaglio:

- a) la Società Porta di Roma con lettera del 15 aprile 2005 e le Società Erre 2005 e Promozioni Edilizie Associate, con lettera del 13 gennaio 2006, con il consenso della stessa Società Porta di Roma, hanno richiesto di modificare la destinazione M2 in destinazione residenziale di aree comprese nell'ambito del predetto Piano di lottizzazione convenzionato, rispettivamente, per mc. 269.693, mc. 98.670 e mc. 81.637 per complessivi 450.000 mc. mentre la Società Immobiliare Tecnofin con lettere del 22 dicembre 2006 e dell'8 ottobre 2007 ha chiesto la stessa modifica di

- destinazione d'uso per ulteriori 113,000 mc. nel comparto A (destinato ad attrezzature pubbliche di livello urbano) del medesimo comprensorio portando il complesso delle volumetriche residenziali richieste a 563,000 mc.;
- b) le Società Il Ghirlandaio e Botticelli con istanze protocollate al Dipartimento III ai nn. 12820/2004 e 1069/2006 hanno richiesto di modificare in residenziale la destinazione N, M1 ed M2 per complessivi 381.245 mc. di aree ed edifici ubicati in località Casal Boccone Bufalotta;
- c) la Società Bufalotta '91 con istanza del 16 dicembre 2004 ha richiesto di modificare in residenziale la destinazione ad attività di servizio per insediamenti industriali (sottozona L2) di un immobile di mc. 92.000 situato in Via Niccodemi in corso di costruzione all'epoca della richiesta;

Che le predette Società hanno richiesto all'Amministrazione Comunale di avvalersi della procedura dell'Accordo di Programma ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Che tali richieste ricadono tutte, come detto, nel settore urbano "Casal Boccone - Bufalotta" nel territorio del IV Municipio per cui si è ritenuto opportuno che i progetti urbanistici come sopra presentati formino oggetto di un unico procedimento finalizzato al riassetto e miglioramento delle condizioni urbanistiche attuali di tale settore urbano, con riguardo anche alle nuove infrastrutture per la mobilità su gomma e su ferro ed alla dotazione, per quanto attiene al Piano di lottizzazione della Bufalotta, di servizi di livello urbano;

Che in particolare:

1. il Piano di lottizzazione "Bufalotta", è stato approvato con Accordo di Programma in variante al PRG sottoscritto in data 12 agosto 1998 e ratificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 167 del 9 settembre 1998 ed è destinato dal NPRG adottato con deliberazione consiliare n. 33/2003 ad una delle Centralità urbane e metropolitane con i contenuti del Piano di lottizzazione approvato con detto Accordo di Programma;
2. gli immobili di cui alle richieste delle Società Il Ghirlandaio e Botticelli aventi destinazione di PRG M2 (per complessivi 220.000 mc.), immobili acquisiti dalla Società Iniziative Finanziarie Mobiliari Immobiliari - IN.F.I.M.I.M. S.r.l., ricadono in un Piano di lottizzazione convenzionato a Casal Boccone (per atto notaio Giovanni Ungari Trasatti del 13 aprile 2005, rep. 36716, racc. 18826) approvato dal Commissario Straordinario con i poteri consiliari con deliberazione n. 421/1993 mentre gli edifici per uffici aventi destinazione M1, per mc. 111.245, sono già stati realizzati in base alla concessione edilizia rilasciata dalla Regione Lazio n. 957 del 10 giugno 1990 ed alle concessioni in sanatoria del 3 marzo e del 15 marzo 2003;

Che tali immobili di Casal Boccone aventi destinazione M2 ricadono in base al NPRG adottato nella Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita;

Che l'edificio per cui la Società Bufalotta '91 chiede la variante della destinazione d'uso risulta autorizzato in forza delle concessioni edilizie n. 422/1996, n. 706/2000 e della variante n. 842/2004 ed è compreso dal NPRG nell'ambito della Città consolidata - T3 tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera;

Che l'istruttoria di detti progetti urbanistici effettuata dal III Dipartimento, sentiti gli altri Dipartimenti più direttamente interessati ovvero il VI ed il VII ha portato alle conclusioni, con prescrizioni e condizioni come di seguito riportato, che tengono conto della sostenibilità nell'ambito del settore urbano interessato, del complesso delle variazioni di destinazione d'uso richieste sia sotto l'aspetto urbanistico sia sotto quello della mobilità con riguardo alle infrastrutture su gomma già realizzate o programmate ed

a quelle su ferro programmate, come il prolungamento della linea B1 della metropolitana da Conca d'Oro alla Bufalotta;

Che a tale proposito la quantità più rilevante del cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale (circa 563.000 mc.) riguarda il Piano di lottizzazione della Bufalotta, in corso di attuazione, prevedendo a completamento una volumetria totale di 2.372.486 (di cui circa 782.000 già residenziali e 270.000 del comparto A destinati ad attrezzature di servizio di interesse generale);

Che la sostenibilità della nuova volumetria con destinazione abitativa, la quale rappresenta, sulla base delle richieste come sopra avanzate, oltre il 50% di quella totale, si basa sulle seguenti diverse considerazioni:

- la prima è che il rapporto che si ottiene alla fine tra il non residenziale ed il residenziale è in coerenza con quanto più recentemente deciso dal Nuovo Piano Regolatore Generale adottato e controdedotto, che vede una ripartizione 45%-55% tra non residenziale e residenziale per le centralità da pianificare, qualora si utilizzasse tutta la quota a destinazione flessibile per la residenza;
- la seconda riguarda lo stato di attuazione delle opere di urbanizzazioni: la maggior parte della intera viabilità interna ed esterna al Piano prevista dallo stesso è già stata infatti realizzata ed in particolare è stato realizzato l'asse principale della lottizzazione risalendo l'accordo di programma che ha approvato il Piano a nove anni fa; nel frattempo una consistente quota del non residenziale è stata realizzata (il centro commerciale metropolitano) ed una quota della residenza è in corso di realizzazione con edifici di buona qualità che trovano adeguata risposta sul mercato e quindi il tema del completamento è un tema attuale che deve vedere presente ed attiva l'Amministrazione Comunale e dunque l'adeguamento alla domanda attuale e più pressante è ottenibile in tempi rapidi senza perdere i vantaggi degli investimenti pubblici e privati;
- la terza riguarda la dotazione delle infrastrutture; per il servizio di trasporto pubblico su ferro il prolungamento della linea B1 si dovrà attestare proprio alla Bufalotta, senza attraversare il GRA, migliorando l'efficacia stessa dell'infrastruttura per le nuove destinazioni residenziali (come da parere del Dipartimento VII - Politiche della Mobilità n. 18531/2005) mentre per la mobilità su gomma è prevista, a partire proprio dal comprensorio, la realizzazione di due lotti dell'asse interquartiere Viale Togliatti-Ponte Mammolo-Bufalotta (c.d. Passante a NE);
- la quarta riguarda la nuova struttura ospedaliera pubblica che la Regione ha chiesto di localizzare nel IV Municipio che interviene propriamente ad integrare le previsioni di servizi pubblici di livello superiore nell'area e nel settore urbano;

Che infine si deve rimarcare che gli standards pubblici del Piano sono largamente eccedenti quelli di legge e di PRG;

Che per quanto invece concerne le predette proposte formulate dalle citate Società per Casal Boccone e Via Niccodemi l'istruttoria tecnica ha portato a richiedere una riduzione delle volumetrie di cui veniva richiesta la variazione di destinazione d'uso, molto consistente per gli immobili di Casal Boccone ed invece più contenuta per l'edificio della Società Bufalotta '91;

Che infatti si è ritenuto che la richiesta di variazione di destinazione della Società Iniziative Finanziarie Mobiliari Immobiliari - IN.FI.M.IM. S.r.l. non potesse eccedere la volumetria di 165.000 mc., considerando esclusivamente le aree (per 220.000 mc.) aventi destinazione M2 e non già gli edifici ed aree con destinazione N ed M1, e che la volumetria dell'edificio della Società Bufalotta '91 non potesse superare 82.615 mc. in luogo dei circa 92.000 in corso di realizzazione all'epoca dell'istanza;

Che, con riguardo a tale ultima proposta, ai fini del soddisfacimento dello standard per verde pubblico, la Società deve acquisire e cedere gratuitamente al Comune un'area di 17.663 mq. prossima a quella dell'intervento destinata dal PRG vigente in parte a zona N ed in parte a sottozona G4 da variare quindi in zona a verde pubblico;

Che, accertata la sostenibilità dei nuovi insediamenti residenziali sotto il profilo della mobilità in relazione alle infrastrutture di cui sopra è cenno, l'accoglimento delle proposte avanzate dalle Società sopramenzionate in relazione alle lottizzazioni di Bufalotta e Casal Boccone sotto l'aspetto urbanistico corrisponde all'esigenza rilevante anche per l'interesse pubblico, in linea con indirizzi della pianificazione comunale, di diversificare le destinazioni d'uso di aree e comprensori al fine di evitare in essi, come da PRG vigente, insediamenti totalmente o prevalentemente destinati ad attività non residenziali;

Che invece per quanto riguarda la proposta della Società Bufalotta '91 in Via Niccodemi si tratta di un intervento, per un edificio già esistente, di incremento di ridotta quantità dell'offerta residenziale in un quartiere consolidato già residenziale per cui coerentemente con le previsioni dell'art. 40 delle NTA del NPRG costituisce un completamento dell'attuale impianto urbanistico;

Che per quanto in particolare riguarda il complesso di interventi di maggiore rilevanza concernenti il comprensorio convenzionato della Bufalotta (Porta di Roma), in cui il NPRG adottato ed in corso di approvazione colloca la più grande Centralità metropolitana ed urbana, è interesse dell'Amministrazione che tale Centralità sia attuata attraverso un insediamento privato di qualità, polifunzionale e con servizi pubblici di livello superiore e sia dotata di un alto grado di accessibilità su ferro e su gomma, così come esplicitamente previsto dal NPRG stesso per le Centralità di tale livello;

Che coerentemente con questo interesse pubblico l'Amministrazione, anche in relazione alle mutate condizioni e domande del mercato, non può astenersi - così come già operato in passato - dal porre le condizioni anche di natura urbanistica, oltre quelle infrastrutturali, che facilitino la realizzazione della predetta Centralità;

Che pertanto le proposte come sopra avanzate volte ad una diversificazione delle funzioni previste nel Piano a suo tempo approvato, con l'assegnazione all'uso abitativo di un peso maggiore rispetto a quello originariamente previsto consentono di avviare una ulteriore quota di realizzazione della Centralità, in cui sono già presenti le urbanizzazioni primarie, le opere viarie, verde pubblico e servizi privati di livello urbano;

Che per il cambio di destinazione nell'area cosiddetta A di tale Centralità, nella quale erano previsti solo servizi di livello urbano, esso riguarda il 35% dell'area e della volumetria (circa 113.000 mc.), mentre per il 65% restano le previsioni attuali (circa 157.000 mc.) e per garantire la compattezza delle aree ancora destinate a servizi pubblici generali ed una adeguata distribuzione delle aree destinate a standards locali si è concordata con i privati proponenti una zonizzazione della medesima area A (nella quale mai si era intervenuti con un Piano attuativo), una localizzazione dei servizi pubblici generali sul lato Nord, verso il GRA, dal quale saranno visibili, ed una localizzazione delle residenze più all'interno, verso il grande parco pubblico (Parco delle Sabine) in corso di realizzazione;

Che sulla base di tali presupposti si ritiene che le proposte dei privati assumano rilevante interesse anche per il Comune sotto l'aspetto urbanistico;

Che peraltro, comportando tali variazioni urbanistiche finalizzate al mutamento di destinazione d'uso di consistenti volumi, ne deriva un notevole incremento del valore degli immobili soggetti a tale mutamento di destinazione per cui, i proponenti si sono detti disposti a corrispondere al Comune, quale contributo volontario straordinario - aggiuntivo rispetto a quello imposto dalla legge per oneri concessori - quota parte della valorizzazione delle proprietà (al netto dei costi di trasformazione e del profitto

d'impresa) da destinare ad opere pubbliche ovvero, nel caso della Società Iniziative Finanziarie Mobiliari Immobiliari - IN.F.I.M.I.M. S.r.l., a convertire detto contributo in alloggi di pari valore da destinare all'emergenza alloggiativa nell'area di intervento o in altra località del Comune di Roma da definire d'intesa con l'Amministrazione Comunale;

Che le valutazioni di parte in ordine all'entità di tale valorizzazione sono state sottoposte a verifica, per conto del Comune, da parte della Società Risorse RpR S.p.A. per tutti per gli interventi proposti;

Che dall'esibito ultimo parere di congruità, richiesto dal Dipartimento III con apposito incarico, reso da detta Società in data 9 ottobre 2007 (protocollo Dipartimento III n. 23558) risultano le seguenti valutazioni:

- Aree Piano della Bufalotta: maggior valore complessivo di Euro 106.841.971,00 così suddiviso Società Promozioni Edilizie Euro 13.985.154,00, Società Porta di Roma Euro 47.997.845,00, Società Erre 2005 Euro 17.560.513,00, Società Immobiliare Tecnofin Euro 27.298.459,00;
- Aree Piano Casal Boccone - Società Iniziative Finanziarie Mobiliari Immobiliari - IN.F.I.M.I.M. S.r.l. Euro 27.868.000,00;
- Area Via Niccodemi - Società Bufalotta '91 Euro 14.944.464,00;

Che per i procedimenti - qual'è quello in argomento - di cui all'art. 105, comma 3 ter delle NTA del NPRG come controdedotto, in pendenza dell'approvazione da parte della Regione Lazio del disposto di cui all'art. 14 bis delle stesse NTA, considerato lo stato avanzato delle procedure e delle attività precontrattuali svolte si ritiene equo stabilire un contributo straordinario volontario minimo pari al 50% della valorizzazione come sopra stimata;

Che in conseguenza di quanto sopra il contributo straordinario resta fissato in: Euro 6.992.577,00 per la Società Promozioni Edilizie, Euro 7.472.232,00 per la Società Bufalotta '91, Euro 23.998.922,50 per la Società Porta di Roma, Euro 8.780.256,50 per la Società Erre 2005, euro 13.934.000,00 per la Società IN.F.I.M.I.M. ed Euro 13.649.229,50 per la Soc. Inm.re Tecnofin;

Che dal suindicato importo secondo le originarie proposte della Società Il Ghirlandaio avrebbe dovuto essere detratto il valore di un'area a verde pubblico di circa 14 ha, confinante con il comprensorio M2, da cedere onerosamente al Comune, (inizialmente valutata in per euro 2.800.000,00, come da proposta della predetta Società) somma che andava detratta dall'ammontare della valorizzazione immobiliare;

Che tale cessione non interessa più né i proponenti né il Comune per cui il contributo straordinario da essi dovuto resta fissato in 13.934.000,00 Euro;

Che, essendo la prima richiesta di detta Società intervenuta a seguito dei bandi pubblicati in base alla deliberazione della Giunta Comunale n. 547/2002 per il reperimento di alloggi per l'emergenza abitativa, il contributo straordinario sopraindicato sarà destinato all'acquisizione di unità abitative per la sempre grave emergenza abitativa per una superficie stimata ad oggi, in pendenza del predetto aggiornamento del contributo, in circa: 3.341 mq. derivante dal suddetto parere dalla Società Risorse RpR;

Che la finalizzazione di tali risorse private per contribuire ad attenuare la gravità del fabbisogno abitativo della città è pienamente coerente con gli altri recenti provvedimenti comunali già approvati (da ultimo deliberazione consiliare n. 171 del 27 ottobre 2006) o in corso di avanzata istruttoria volti ad acquisire, nell'ambito di interventi di riordino edilizio ed urbanistico, unità abitative per l'edilizia pubblica per un valore pari alle valorizzazioni immobiliari di proprietà private oggetto di varianti di destinazione urbanistica;

Che in via prioritaria i contributi straordinari a carico della Società Porta di Roma, della Società Etre 2005, della Società Promozioni Immobiliari, della Società Immobiliare Tecnofin e della Società Bufalotta '91, per complessivi Euro 60.893.217,50 saranno destinati:

1. alla realizzazione, per una spesa di circa 12,5 milioni di Euro, del Museo della Shoah da realizzare in aree contigue a Villa Torlonia in corso di acquisizione, tramite permuta, dal Comune, Museo la cui progettazione almeno preliminare sarà elaborata, a loro spese, secondo le intese interverstate, dalle Società succitate e donata all'Amministrazione, ferma restando l'approvazione del progetto come per legge;
2. alla progettazione e realizzazione, per una spesa presunta di circa 7 milioni di Euro, di un nuovo tratto, a partire dal Comprensorio Bufalotta e sino al Viadotto dei Presidenti, del già menzionato asse stradale interquartiere Bufalotta - Ponte Mammolo - Viale Togliatti, asse previsto ma non finanziato in minima parte nel Programma degli interventi per Roma Capitale ex lege n. 396/1990 nonché, per una spesa presunta di 9 milioni di Euro, di un ulteriore tratto di tale asse viario a partire da detto viadotto e fino a Via della Bufalotta e, attraverso una diramazione, da Via Bufalotta sino a Viale Ionio, opere che saranno progettate e realizzate a cura del Dipartimento XII;
3. ad acquisizioni patrimoniali per destinazioni pubbliche e lavori di sistemazione dei beni acquisiti per 7,8 milioni di Euro;
4. all'acquisizione, per 4,5 milioni di euro, di immobile da destinare a servizi per il Municipio IV;
5. quale contributo al prolungamento Conca d'Oro - Bufalotta della linea B1 della metropolitana per Euro 20.093.217,50;

Che per quanto riguarda le richieste della Società Porta di Roma nel Piano di lottizzazione "Bufalotta" va anche tenuto presente che in occasione della prima istanza del 15 aprile 2005 la Società medesima ha richiesto di adeguare le sagome degli edifici previsti nei comparti Z4C, Z6A e Z6D secondo le prescrizioni della Soprintendenza Archeologica a seguito delle indagini effettuate, nonché di prorogare i termini delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione attuativa del Piano a motivo dei lunghi tempi occorsi sia per la vasta campagna di scavi archeologici e sia per l'espropriazione da parte del Comune di aree di terzi interessate dalle stesse opere di urbanizzazione;

Che per economia di atti tutte le suindicate richieste sono state incluse nel procedimento che forma oggetto del presente provvedimento;

Che per quanto in particolare concerne la proposta inizialmente avanzata dalla Società Iniziative Finanziarie Mobiliari Immobiliari - IN.FLM.IM. S.r.l. relativa, come già accennato, alla modifica di destinazione di 220.000 mc., poi ridotti, come detto, a 165.000 mc., come da progetto urbanistico allegato, dall'esame da parte del Dipartimento VI (che ha anche elaborato le tavole di variazione del PRG e si è espresso con nota della II U.O. n. 2356/2007) e VII (nota n. 15679/2005) non sono emerse pregiudiziali per l'ulteriore corso del progetto urbanistico restando ferme le ulteriori verifiche in sede di Conferenza di Servizi ex art. 34 T.U.E.L., sia per le soluzioni planovolumetriche definitive e sia per gli aspetti della viabilità sottolineati dal Dipartimento VII;

Che per quanto invece concerne la proposta relativa a Via Niccodemi anche a seguito di quanto rilevato dalla II U.O. del Dipartimento VI con la sopraccitata nota n.2356/2007 è stato aggiornato il progetto urbanistico con riguardo alla ripartizione delle aree destinate alle varie tipologie di standards pubblici eliminando anche la previsione originaria di localizzazione nel lotto edificabile di servizi locali, a cui destinare il precitato contributo di valorizzazione, sia a seguito della valutazione degli attuali spazi già a disposizione dei predetti servizi, sia per la priorità di destinare, come già detto, tale

contributo al fondo per la progettazione del prolungamento della linea B della metropolitana;

Ribadito che gli Uffici Comunali competenti hanno ritenuto che il maggior peso dell'insediamento residenziale nel comprensorio della Bufalotta possa considerarsi ammissibile in quanto tale comprensorio può contare su una dotazione di standards pubblici largamente eccedenti quelli di PRG, in corso di avanzata realizzazione e cessione gratuita al Comune per quanto attiene in particolare il verde pubblico, su una importante infrastrutturazione viaria sia interna che di connessione con il GRA in buona parte già realizzata, sul futuro prolungamento da Conca d'Oro della linea B1 della Metropolitana, che si attesterà proprio nel comprensorio stesso, nonché su un ulteriore importante asse viario che completerà il c.d. passante a Nord Est (Bufalotta - Ponte Mammolo - Viale Togliatti) e sul proseguimento dello stesso dal Viadotto dei Presidenti sino a Viale Ionio;

Rilevato, come già in precedenza accennato, inoltre che nell'ambito della nuova zona per servizi pubblici di livello urbano prevista dal piano di cui al presente provvedimento nel comprensorio della Bufalotta in dipendenza delle variazioni di destinazione d'uso più volte menzionate, zona già ceduta in proprietà al Comune, in esito alle richieste avanzate dall'Assessorato alla Sanità della Regione Lazio nel corso di appositi incontri, si ritiene di localizzarvi, nel quadro della programmazione sanitaria, una nuova struttura ospedaliera regionale la quale sarà servita dalla prevista nuova stazione del prolungamento della linea B1 della metropolitana, restando il definitivo dimensionamento della struttura rinviato al provvedimento di approvazione del relativo progetto;

Avuto presente che la Società Lamaro Appalti s.r.l. congiuntamente con la Libera Università Internazionale degli Studi Sociali Guido Carli - LUISS, con lettera protocollo Dipartimento III n. 32639 del 22 dicembre 2006 ha avanzato la richiesta di ampliamento dei volumi esistenti in un compendio immobiliare di interesse storico - ambientale sito in Viale Romania n. 32 di proprietà della suddetta Società del Gruppo Lamaro concesso in locazione alla stessa LUISS, come da esibito contratto, per realizzarvi il nuovo Polo universitario;

Che tale compendio, in precedenza destinato a convivenza religiosa e strutture scolastiche private dell'Assunzione, per ospitare in maniera ottimale tale Polo della LUISS, ha infatti necessità di un ampliamento di circa 10.500 mq. della superficie oggi esistente;

Che il nuovo Polo della LUISS nasce dall'esigenza di razionalizzare varie attività didattiche, oggi frazionate in alcuni edifici separati l'uno dall'altro, con conseguente rilevante beneficio per la funzionalità delle strutture universitarie e per la dotazione di servizi per l'utenza rispondenti ad uno standard di livello superiore e con il mantenimento in loco anche di alcune attività didattiche non universitarie aperte al quartiere;

Che pertanto, una volta realizzato il nuovo Polo, la LUISS dismetterà cinque edifici oggi utilizzati dalla medesima, come riportato nella relazione tecnica allegata;

Che peraltro la proposta progettuale per la sistemazione complessiva del compendio immobiliare come da progetto allegato al presente provvedimento per la parte afferente l'accennato incremento delle superfici utili e dei volumi preesistenti comporta la necessità di una deroga ai limiti edilizi previsti dal vigente PRG e dall'adottato NPRG;

Che difatti il PRG in vigore destina il compendio a sottozona G1 - Parco privato vincolato con conseguente impossibilità di ulteriori costruzioni mentre per il NPRG gli immobili ricadono nella Città Storica - Spazi verdi privati di valore storico-morfologico-ambientale ove non sono consentiti nuovi interventi edificatori;

Che alla stessa stregua delle suesposte prescrizioni urbanistiche, essendo l'area di cui trattasi soggetta al vincolo paesaggistico ex D.Lgs. n. 42/2004 e quindi compresa nel

PTP n. 15/8 – Valle del Tevere, anche sotto tale profilo vige un regime di conservazione dei volumi esistenti per cui in ogni caso la realizzazione delle ulteriori superfici richieste dovrà riportare preventivamente i nulla osta della Regione e della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici;

Ritenuto che per l'importanza che l'operazione riveste per la funzionalità della prestigiosa Università della Città l'iniziativa risulta di rilevante interesse pubblico;

Che pertanto ricorrono i presupposti di cui all'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per avvalersi della facoltà di deroga alle ricordate prescrizioni sui limiti edilizi previste dal PRG per consentire il rilascio del permesso di costruzione per la realizzazione dell'ampliamento dei volumi esistenti secondo quanto previsto dall'allegato progetto;

Che per quanto concerne i parcheggi ed il verde pubblico si ritiene che all'interno del compendio debbano realizzarsi parcheggi di uso pubblico pari al 50% delle dotazioni previste dal PRG, mentre per il verde pubblico dovranno essere reperite le superfici massime possibili comunque non inferiori alla metà dello standard di PRG;

Che in relazione a quanto sopra previsto per i parcheggi di uso pubblico la superficie del 50% non soddisfatta dovrà essere oggetto di monetizzazione per il valore di 77,47 Euro al mq. (o quello diverso successivamente determinato dall'Amministrazione prima del rilascio del permesso di costruire), la cui somma sarà destinata ad interventi di sistemazione del vicino Parco Y. Rabin da realizzarsi a cura del Dipartimento X;

Che quanto sopra riportato relativamente alla monetizzazione varrà anche per l'eventuale superficie per verde pubblico che risultasse non possibile reperire nell'ambito delle aree di intervento;

Che peraltro, in relazione alla concessione del permesso in deroga nei termini suesposti l'Impresa Lamaro Appalti ha ritenuto di attribuire all'Amministrazione un contributo volontario straordinario, in aggiunta agli oneri concessori di legge, per 8 milioni di Euro che saranno destinati ad acquisizioni di immobili per fini pubblici;

Considerato che per le specifiche motivazioni di natura urbanistica sopra riportate tutte le proposte di iniziativa privata di variante al PRG risultano di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 ed ai sensi dell'art. 49 della L.R. 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm.ii.;

Che inoltre la proposta della Società Iniziative Finanziarie Mobiliari Immobiliari – IN.FLM.IM. comporta un importante accrescimento del patrimonio comunale con l'acquisizione di numerosi alloggi per sopperire alla gravissima emergenza abitativa;

Che inoltre le altre proposte del settore urbano "Bufalotta – Casal Boccone" consentono la realizzazione di rilevanti opere di interesse generale e locale e quindi un significativo concreto beneficio diretto per la collettività;

Che per tali motivi il Consiglio Comunale già con la deliberazione n. 64 del 21-22 marzo 2006, concernente le controdeduzioni alle osservazioni dei privati ed alle modifiche d'ufficio relative al NPRG adottato, ha ritenuto il programma di intervento complessivo nel settore urbano "Casal Boccone – Bufalotta" meritevole di essere incluso tra quelli ammissibili in base al NPRG stesso (art. 105, comma 3 ter NTA) ove il programma fosse stato adottato dal medesimo Consiglio e pubblicato, a norma di legge, prima dell'entrata in vigore del NPRG;

Che anche l'intervento in deroga al PRG nel complesso di Viale Romania può, per le motivazioni di interesse pubblico illustrate in precedenza, ritenersi autorizzabile alle condizioni specificate nel dispositivo;

Che detto intervento dovrà comunque, nel prosieguo del procedimento, ottenere dalla Regione Lazio e della Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio i necessari nulla osta;

Che in relazione alle eventuali ulteriori condizioni e prescrizioni relative ai programmi di cui trattasi che possono emergere in sede di Conferenza di Servizi ex art. 34

D.Lgs. n. 267/2000 sarà richiesto successivamente all'approvazione definitiva da parte di detta conferenza un atto d'obbligo, da sottoscrivere in forma pubblica, per l'assunzione di tutti gli impegni presupposti e conseguenti all'approvazione dell'Accordo di Programma che sarà allegato all'accordo stesso;

Ritenuto che comunque già in questa fase, per quanto concerne le proposte di incremento della quota residenziale del comprensorio oggetto del Piano di lottizzazione convenzionato della Bufalotta, attesa la rilevanza di tale incremento, il rilascio dei permessi di costruzione relativi a tale ulteriore quota di residenze debba essere correlato all'avvio per la realizzazione da parte del Comune dei suindicati lotti del c.d. Passante a N.E. - entro peraltro termini massimi che saranno concordati - sulla base delle valutazioni del Dipartimento XII e tenendo conto dei tempi e delle modalità di versamento delle somme dovute dai privati a titolo di contributo straordinario - nella convenzione attuativa dell'Accordo di Programma;

Avuto presente che, ai sensi dell'art. 24 dello Statuto, il Sindaco è tenuto ad acquisire gli indirizzi del Consiglio Comunale sugli Accordi di Programma a cui intende aderire;

Avuto presente che il Direttore Dipartimento III - Politiche del Patrimonio e Promozioni Progetti Speciali, 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. 18 agosto 2000 n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del provvedimento in oggetto.

Il Direttore

F.to: L. Zambrini";

Che in data 10 ottobre 2007 il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

Il Ragioniere Generale

F.to: F. Lopomo";

Visto l'art. 24 dello Statuto;

Visti l'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e l'art. 49 della L.R. 22 dicembre 1999, n. 38;

### IL CONSIGLIO COMUNALE

per le motivazioni di cui alle premesse, delibera:

1. di approvare il programma complessivo degli interventi del settore urbano "Casal Boccone - Bufalotta" di cui agli elaborati appresso indicati per le diverse aree, che vengono allegati al presente provvedimento quale sua parte integrante, ferme restando le condizioni riportate in narrativa, nei pareri richiamati in premessa e, specificatamente per il Piano di lottizzazione "Bufalotta" nell'esibito verbale della Conferenza di Servizi Comunali del 23 febbraio 2007:

#### ELENCO ELABORATI:

A - Piano di lottizzazione convenzionato "Bufalotta"

Progetto Urbanistico di Variante:

A Estratto di PRG

Febbraio 2007

B1 Planimetria catastale elenco proprietà

Febbraio 2007

B2	Planimetria catastale elenco proprietà	Febbraio 2007
C1	Planimetria catastale con destinazione di PRG	Febbraio 2007
C2	Planimetria catastale con destinazione di PRG	Febbraio 2007
D1	Zonizzazione su base catastale	Febbraio 2007
D2	Zonizzazione su base catastale	Febbraio 2007
E1	Rete viaria e parcheggi pubblici in quota	Febbraio 2007
E2	Rete viaria e parcheggi pubblici in quota	Febbraio 2007
2E1	Parcheggi pubblici interrati	Febbraio 2007
F1	Verde e servizi pubblici	Febbraio 2007
F2	Verde e servizi pubblici	Febbraio 2007
2F1	Parco delle Sabine: Quadro sinottico dei progetti esecutivi	
G2	Superfici private	Febbraio 2007
H	Planivolumetrico	Febbraio 2007
L	Norme tecniche di attuazione	Febbraio 2007
M	Tracciato viabilità di collegamento Viadotto dei Presidenti – Viale Ionio	Febbraio 2007
2D	POST OPERAM – Zonizzazione su base catastale	Febbraio 2007
2D	ANTE OPERAM – Zonizzazione su base catastale	Febbraio 2007
-	Relazione Tecnica;	
-	Verifica Trasportistica;	
-	Allegato A;	
-	Relazione descrittiva degli interventi nei comparti Z4A – Z4B – Z4B Bis – Z4B Ter;	
-	Relazione descrittiva degli interventi nei comparti Z9C – Z10A;	
-	Relazione Tecnica.	

B - Comprensorio M2 Casal Boccone – Bufalotta:

Tav. 1	Planimetria catastale elenco proprietà;
Tav. B1	Variante di PRG;
Tav. 2	PRG Vigente – PRG Adottato;
Tav. 3	Inquadramento Urbanistico;
Tav. 4	Inquadramento Urbanistico Vincoli;
Tav. 5	Zonizzazione su base catastale;
Tav. 6	Rete viaria e parcheggi pubblici;
Tav. 7	Superfici pubbliche: Verde e Servizi;
Tav. 8	Superfici Fondiarie;

- Tav. 9 Planivolumetrico e Profili;
- Tav. 11 Norme tecniche di attuazione.

C - Aree Via Niccodemi:

- Tav. 1 Inquadramento Territoriale;
- Tav. 2 PRG Vigente;
- Tav. 3 Nuovo PRG;
- Tav. 4 Preesistenze e Vincoli;
- Tav. 5 Planimetria Catastale;
- Tav. 6 Zonizzazione su base catastale;
- Tav. 7 Planivolumetrico Esecutivo su base aerofotogrammetrica;
- Tav. 8 Planimetria Generale Piano Tipo (Residenziale);
- Tav. 9 Relazione tecnica;
- Tav. 1 Stralcio PRG Vigente;
- Tav. 2 Variante PRG;

2. di formulare il proprio assenso alle varianti al vigente PRG ed agli adeguamenti delle previsioni e prescrizioni del NPRG conseguenti all'approvazione dei progetti urbanistici di cui sopra ed alle varianti di PRG relative al tracciato del collegamento stradale Bufalotta - Viadotto dei Presidenti - Viale Ionio di cui alla allegata precitata planimetria M nonché alla localizzazione nella nuova area per servizi pubblici di livello urbano - all'interno dell'asse interquartiere della Bufalotta - di un ospedale regionale autorizzando pertanto il Sindaco a promuovere e sottoscrivere il relativo Accordo di Programma, acquisita la valutazione favorevole della Conferenza di Servizi di cui all'art. 34 D.Lgs. n. 267/2000.  
In conseguenza di quanto sopra si intenderanno altresì modificati i Piani di lotizzazione "Bufalotta" e "Casa/ Boccone - Bufalotta" di cui alle convenzioni richiamate in premessa;
3. di stabilire che per i procedimenti - qual'è quello in argomento - di cui all'art. 105, comma 3 ter delle NTA del NPRG come controdedotto, in pendenza dell'approvazione da parte della Regione Lazio del disposto di cui all'art. 14 bis delle stesse NTA, considerato lo stato avanzato delle procedure e delle attività precontrattuali svolte si ritiene equo stabilire un contributo straordinario volontario minimo pari al 50% della valorizzazione stimata in base ai valori di mercato.  
Di formulare il seguente indirizzo per la destinazione dei contributi straordinari volontari provenienti dalle valorizzazioni urbanistiche di cui al presente provvedimento fermo restando la eventuale verifica dell'ammontare definitivo degli stessi prima della sottoscrizione dell'atto d'obbligo da allegare all'Accordo di Programma:
  - realizzazione, per una spesa di circa 12,5 milioni di Euro, del Museo della Shoah da realizzare in aree contermini a Villa Torlonia in corso di acquisizione, tramite permuta, dal Comune, Museo la cui progettazione almeno preliminare sarà elaborata, a loro spese, secondo le intese intervenute, dalle Società succitate e donata all'Amministrazione, ferma restando l'approvazione del progetto come per legge;

- progettazione e realizzazione, per una spesa presunta di circa 7 milioni di Euro, di un nuovo tratto, a partire dal Comprensorio Bufalotta e sino al Viadotto dei Presidenti, del già menzionato asse stradale interquartiere Bufalotta - Ponte Mammolo - Viale Togliatti, asse previsto ma non finanziato in minima parte nel Programma degli interventi per Roma Capitale ex lege n. 396/1990 nonché, per una spesa presunta di 9 milioni di Euro, di un ulteriore tratto di tale asse viario a partire da detto viadotto e fino a Via della Bufalotta e, attraverso una diramazione, da Via Bufalotta sino a Viale Ionio, opere che saranno progettate e realizzate a cura del Dipartimento XII;
  - acquisizioni patrimoniali per destinazioni pubbliche e lavori di sistemazione dei beni acquisiti per 7,8 milioni di Euro;
  - all'acquisizione, per 4,5 milioni di euro, di immobile da destinare a servizi per il Municipio IV;
  - quale contributo al prolungamento Conca d'Oro - Bufalotta della linea B1 della metropolitana per Euro 20.093.217,50;
  - acquisizione alloggi per emergenza alloggiativa per Euro 13.934.000,00;
4. di approvare in conseguenza di quanto sopra il sotto riportato schema di Accordo di Programma fermi restando gli eventuali adattamenti dello stesso derivanti dalle determinazioni della Conferenza di Servizi di cui all'art. 34 T.U.E.L., dalle richieste della Regione Lazio;
5. di approvare l'allegato progetto di ampliamento del complesso della Assunzione, a Viale Romania n. 32 autorizzando il rilascio del permesso di costruire in deroga al PRG vigente, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii..

#### Complesso Immobiliare Viale Romania n. 32

- U-2-04 - Progetto di Ampliamento - Relazione generale.
- U-2-04 - Progetto di Ampliamento - Stato attuale.
- U-2-05 - Progetto di Ampliamento - Zonizzazione su base catastale.
- U-2-06 - Progetto di Ampliamento - Indicazioni planovolumetriche.
- U-2-07 - Progetto di Ampliamento - Rete viaria e parcheggi.
- U-2-08 - Progetto di Ampliamento - Esempificazione planovolumetrica.
- U-2-09 - Progetto di Ampliamento - Biblioteca superficie aggiuntiva.

#### Verifiche Trasportistiche.

La concessione del permesso di costruire in deroga è sottoposta alle seguenti specifiche condizioni:

- A) i progetti edilizi definitivi dovranno essere conformi al progetto come sopra approvato e dovranno riportare i nulla osta della Regione Lazio e della Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio;
- B) contestualmente al versamento degli oneri concessori il titolare del permesso dovrà versare al Comune la somma corrispondente alle superfici per parcheggi di uso pubblico, pari al 50% dello standard di PRG, non reperite calcolata sulla base del valore di 77,47 Euro al mq. o dell'eventuale maggiore valore nel frattempo stabilito;
- C) la somma dovuta a tale titolo sarà destinata alla sistemazione del Parco Y. Rabin da parte del Dipartimento X;

- D) nell'ambito del compendio di cui trattasi dovrà essere reperita la superficie per verde di uso pubblico nella misura massima possibile non inferiore al 50% dello standard di Piano e per lo standard non soddisfatto si procederà come previsto dalla precedente lett. B);
- E) la validità della deroga concessa come sopra e conseguentemente del permesso di costruire è condizionata all'utilizzazione da parte della LUISS dei volumi aggiuntivi permessi in forza del presente provvedimento per cui ogni diverso uso dovrà essere autorizzato da questa Amministrazione dopo avere verificato la persistenza dell'interesse pubblico.

La somma di Euro 8 milioni del contributo straordinario volontario a carico della proprietà del compendio immobiliare di cui trattasi sarà destinata ad acquisizioni immobiliari per fini pubblici.

In dipendenza di quanto in precedenza previsto si intende modificato come segue il P.I. autorizzatorio annualità 2008 del P.I. 2007-2009.

codice entrata	importo	destinazione	codice spesa
e4 05 2000 pb18 1dp	Euro 12.500.000,00	progettazione e realizzazione museo della shoah	u2 01 1pif 1dp
e4 05 2000 pb18 1dp	Euro 7.000.000,00	progettazione e realizzazione asse stradale interquartiere Bufalotta-Ponte Mammolo-Viale Togliatti	u2 01 6mif 1dp
e4 05 2000 pb18 1dp	Euro 9.000.000,00	progettazione e realizzazione asse stradale interquartiere Bufalotta-Viale Ionio	u2 01 6mif 1dp
e4 05 2000 pb18 1dp	Euro 7.800.000,00	* acquisizione e sistemazione beni pubblici	u2 01 1pif 1dp
e4 05 2000 pb18 1dp	Euro 4.500.000,00	acquisizione immobile da destinare a servizi per il Municipio IV	u2 01 1aif 1dp
e4 05 2000 pb18 1dp	Euro 20.093.217,50	Contributo prolungamento linea B1 metropolitana	u2 01 1aif 1dp
e4 05 2000 pb18 1dp	Euro 13.934.000,00	acquisizione immobili uso abitativo	
	Euro 74.827.217,50		
e4 05 2000 pb18 1dp	Euro 8.000.000,00	* contributo straordinario da privati per Viale Romania da destinare ad acquisizione immobiliari per fini pubblici	u2 01 1pif 1dp
	Euro 82.827.217,50		