

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE**

APPROVATO DAL CONS. DI AMMINISTRAZIONE PUBBLICA DEL COMUNE DI ROMA

DELIBERA N. 3/2009 DEL 09 FEB. 2009

IL SEGRETARIO DEL C.D.A.

**CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

**DELIBERAZIONE**

**STRUTTURA PROPONENTE:**

*Area Tecnica*

*Servizio nuovi interventi, manutenzioni straordinarie, restauri, recuperi e risanamenti ecologici*

**OGGETTO:**

*Proposta di realizzazione di edilizia residenziale pubblica su aree libere di proprietà dell'ATER, nell'ambito della città esistente*

**Il Consiglio di Amministrazione**

Premesso:

- ☒ che in più sedi istituzionali, Regione Lazio, Provincia di Roma, Comune di Roma è stata dichiarata e dimostrata una carenza di alloggi di edilizia residenziale di iniziativa pubblica dovuta alle mutate condizioni sociodemografiche ed economiche;
- ☒ che l'ATER nel suo ruolo istituzionale intende partecipare attivamente alla individuazione di soluzioni che vedano collaborare la Regione, la Provincia ed il Comune e che contribuiscano a raggiungere un livello di offerta capace di avvicinarsi alla domanda delle componenti sociali più deboli;
- ☒ che il Comune di Roma ha pubblicato il 15 ottobre 2008 un bando per il reperimento di aree da destinare all'edilizia residenziale pubblica in aggiunta a quelle già individuate dal piano regolatore generale appena approvato;
- ☒ che tale bando chiede ai proprietari delle aree la disponibilità a variare la destinazione urbanistica attuale per diventare "aree di riserva a trasformabilità vincolata" secondo le norme del citato piano regolatore;
- ☒ che l'ATER, affrontando il tema della residua edificabilità per i suoi fini istituzionali ha effettuato una ricognizione su tutte le aree non edificate di sua proprietà;

- ☞ che l'analisi condotta sull'intero patrimonio di aree ha permesso di verificare che non vi sono nella proprietà ATER aree rispondenti ai requisiti richiesti dal bando comunale;
- ☞ che sono emerse viceversa possibilità di completamenti con interventi di edificazione di edilizia residenziale di iniziativa pubblica solo in aree residuali nella città esistente come meglio di seguito specificato;
- ☞ che, con queste caratteristiche, sono state individuate le aree libere da pesi, limiti, diritti reali od obbligatori (costituiti per legge o per contratto) a favore di altri soggetti, che possano pregiudicare l'ipotesi trasformativi;
- ☞ che per le limitazioni concernenti l'esistenza di contratti di locazione o di preesistenza di piccoli manufatti, l'ATER è in grado di rescindere i contratti in essere e di assoggettare i manufatti a demolizione, a propria cura e spese;
- ☞ che la manovra proposta nel suo complesso, descritta nella relazione tecnica allegata, raccoglie anche i singoli fascicoli istruttori per ogni singola area;
- ☞ che l'utilizzo di queste aree prefigura la possibilità di realizzare circa 460 alloggi con nove interventi in altrettante localizzazioni come illustrato nella tabella a);
- ☞ che le aree individuate sono destinate dal piano regolatore vigente a verde pubblico e servizi pubblici di livello locale o a tessuti della città esistente da completare;
- ☞ che l'incidenza della sottrazione delle attuali dotazioni di verde e servizi pubblici locali per la trasformazione di dette aree a fini edificatori residenziali non è significativa, come si dimostra nelle verifiche predisposte per ciascuna area, e quindi rende perseguibile l'obiettivo;
- ☞ che le aree risultano per la maggior parte non utilizzate, con evidenti oneri di manutenzione a carico di ATER;
- ☞ che i completamenti previsti sono stati dimensionati con interventi costruttivi di dimensioni limitate, con l'obiettivo di ottenere una sostanziale riqualificazione dei contesti urbani immediatamente circostanti, e la contestuale dotazione di servizi pubblici da realizzare con gli oneri di urbanizzazione, rispondendo dunque ad una finalità anche di carattere sociale e di utilità pubblica;
- ☞ che questi servizi possono consistere in cessioni di verde attrezzato e fruibile, oppure nella realizzazione di parcheggi o di piccole dotazioni locali indicate dai Municipi in base alle loro priorità (asili nido, attrezzature decentrate, ecc.);
- ☞ che le aree interessate sono tutte già accessibili dalle reti della mobilità esistente, sia quelle del trasporto pubblico che privato, e dotate nelle vicinanze immediate delle reti di infrastrutture tecnologiche;
- ☞ che la verifica della compatibilità con i vincoli e le prescrizioni di tutela e protezione del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali, delle infrastrutture, stabiliti da provvedimenti o piani sovraordinati alla pianificazione urbanistica comunale è stata positivamente effettuata;
- ☞ che, dopo attenta verifica le aree selezionate risultano compatibili con i Piani o Programmi o Progetti, di iniziativa pubblica o di interesse pubblico, in corso di attuazione, approvati o in corso di approvazione, o con interventi indiretti, di iniziativa privata, in corso di attuazione, già approvati o in corso di approvazione;

☒ che dunque per tutte le aree elencate e facenti parte della città esistente sussistono le condizioni tecniche per poter avviare un procedimento unico e concordato di variante urbanistica al PRG attraverso il quale avviare positivamente il programma in oggetto:

preso atto che:

☒ a seguito delle istruttorie redatte dal Servizio Patrimonio e dal Servizio proponente sono state individuate aree nelle località di: Primavalle, Montesacro – Bufalotta, Tiburtino III, Torre Spaccata, Borgo del Trullo e Pisana, per complessivi mq. 197.303. come distinte nella tabella a) che segue:

tabella a)

DATI					GRANDEZZE URBANISTICHE/EDILIZIE				
Zona Amm	n Ater	Quartiere Municipio	Toponimo	Superficie (mq)	Indice IFT	Superficie utile lorda SUL (lft x St)	Volume costruito Vc (SUL x h)	N. Alloggi (V/360mc)	Capacità insediativa CI (abitanti) (SUL / 37,5)
1	1	Primavalle XIX	Via M. Battistini	2.367,00	0,96	2.280,00	7.296,00	20,27	60,80
1	6	Primavalle XIX	Via P. Bembo	6.417,00	0,56	3.600,00	11.520,00	32,00	96,00
2	25	Montesacro IV	V.le Jonio	39.823,00	0,28	11.200,00	35.840,00	99,56	298,67
2	27	Bufalotta IV	Via della Bufalotta (fronte via Monte Fumaiolo)	18.950,00	0,41	7.680,00	24.576,00	68,27	204,80
3	55	Tiburtino III V	Via del Badile	5.029,00	0,95	4.800,00	15.360,00	42,67	128,00
4	143 - 144	Torre Spaccata VII	Via Casilina	96.484,00	0,12	11.520,00	36.864,00	102,40	307,20
6	186	Borgo del Trullo XV	Via di Montecuccio	7.454,00	0,75	5.568,00	17.817,60	49,49	148,48
1	8	Primavalle XIX	Via Bone li	5.100,00	0,47	2.400,00	7.680,00	21,33	64,00
6	197	Pisana XVI	Via Longhena Baldassarre	15.679,00	0,18	2.880,00	9.216,00	25,60	76,80
<b>TOTALI</b>				<b>197.303,00</b>		<b>51.928,00</b>	<b>166.169,60</b>	<b>461,58</b>	<b>1.384,75</b>

Premesso inoltre:

- ☒ che l'ATER è proprietaria di un'area di circa 78 ettari, in località Casal Giudeo, destinata dal PRG vigente ad "Agro romano", area sulla quale è in atto un contenzioso con il Comune di Roma;
- ☒ che tale area era stata inizialmente conferita all'allora IACP dall'INCIS (e dunque confluita infine nel patrimonio ATER) come parte di un comprensorio edificabile, già indicato nel piano regolatore approvato nel 1965. con destinazione d'uso "E1(-E3)- Attuazione di iniziative pubbliche o private" e destinata all'edilizia residenziale pubblica;
- ☒ che tale destinazione non è stata modificata dalla Variante Generale c.d. Piano delle Certezze (approvata con delib. G.R. Lazio n. 856/04);
- ☒ che il Nuovo PRG del Comune di Roma, adottato con delib. C.C. n. 33/03, ha destinato invece l'area ad "Agro Romano", annullando i diritti edificatori ivi presenti e non prevedendo in favore di ATER alcun diritto alla compensazione;

- ☞ che l'ATER ha presentato osservazione nel procedimento di approvazione del nuovo piano regolatore di Roma, osservazione non accolta per ragioni di tutela ambientale generale e per la mancanza nel settore di infrastrutture capaci di sostenere ulteriori pesi insediativi;
- ☞ che la Regione Lazio, nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, come adottato, ha confermato la non edificabilità dell'area, classificandola tra quelle con maggiori valori paesaggistici ed ambientali;
- ☞ che il PTPR adottato è attualmente soggetto alle norme di salvaguardia di legge;
- ☞ che due aree adiacenti a quella dell'ATER, di proprietà di privati ed all'interno dello stesso comprensorio di Casal Giudio, sono state oggetto di compensazione da parte del Comune di Roma;
- ☞ che il Comune di Roma ha infatti già riconosciuto la compensazione dei relativi diritti edificatori (cfr. istanze della Soc. Nuova Florit a r.l. e della soc. Nuova Florim a r.l., approvate rispettivamente con delibere di G.C. n. 126/01 e n. 125/01);
- ☞ che la compensazione prevista dalla delib. di G.C. 126/01 è già stata effettuata con rilocalizzazione nel P.P. della Stazione Ostiense;
- ☞ che all'art. 19 NTA il PRG include espressamente, tra le compensazioni da attuare con il Nuovo PRG, il Comprensorio di Casal Giudeo, limitatamente però alla sola compensazione approvata con delib. G.C. n. 125/01 in favore della Soc. Nuova Florim a r.l.;
- ☞ che nei confronti del Comune di Roma e della Regione Lazio è stata avanzata da parte dell'ATER, in sede giudiziaria (all. 3 alla relazione tecnica, ricorso ATER al TAR Lazio), la richiesta di trasferimento dei diritti edificatori pregressi (compensazione);
- ☞ che ATER ha ricorso anche avverso la previsione del PTPR;
- ☞ che i precedenti sopra citati impongono, per equità, che ad ATER venga riconosciuto lo stesso diritto che è stato già riconosciuto dal Comune ai privati proprietari adiacenti, prioritariamente rispetto anche ad altri, tenendo conto dei fini **istituzionali** pubblici dell'Azienda;
- ☞ che il diritto edificatorio dovrà essere, come da norma di piano regolatore, allocato nelle aree di riserva che il Comune di Roma reperirà con il bando emanato;
- ☞ che le modalità di calcolo delle cubature dovute saranno le stesse già usate per le compensazioni effettuate;
- ☞ che alla conclusione di questa procedura l'ATER avrà presumibilmente una cubatura valutabile in mc. 751.027,20 che consentirebbe la realizzazione di circa n. 2.086 alloggi.

(vedi tab.2 "Casal Giudio – valutazione cubatura da compensare") come da tabella b) seguente:

tabella b)

DATI				GRANDEZZE URBANISTICHE/EDILIZIE					
Zona Amm	n Ater	Quartiere Municipio	Toponimo	Superficie (mq)	Indice IFT (mq/mq)	Superficie utile lorda SUL (ft x St)	Volume costruito Vc (SUL x h)	N. Alloggi (V/360mc)	Capacità insediativa CI (abitanti) (SUL / 37,5)
5	177 - 178	Casal Giudio XII	via di porta Medaglia	782.320,00	0,30	234.696,00	751.027,20	2.086,19	6.258,56

tutto quanto sopra premesso e considerato,

Considerata la non rilevanza del presente atto sotto il profilo contabile:

Valutata la coerenza della proposta con quanto previsto dallo Statuto e dai Regolamenti dell'Ente;

Preso atto dell'attestazione del parere di regolarità tecnica amministrativa del Dirigente del Servizio proponente di seguito sottoscritta

Si attesta espressamente la regolarità tecnico-amministrativa del presente atto  
Il Direttore Generale  
f.to arch. Carlo Maltese

#### **DELIBERA**

- ⇒ di approvare espressamente le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente atto per le ragioni e motivazioni ivi esposte:
- ⇒ di dare mandato al Direttore Generale:
  - 1) di rappresentare al Comune di Roma l'impossibilità per ATER di partecipare al bando da esso emanato per il reperimento di aree da destinare alla edilizia residenziale pubblica, in considerazione della insussistenza per le aree di sua proprietà dei requisiti enunciati dal bando stesso, presentando al contempo allo stesso Comune la proposta di trasformazione delle aree elencate in premessa nella tabella a), con l'obiettivo di promuovere un complesso di interventi di riqualificazione urbana, consistente nella realizzazione di edilizia residenziale di interesse pubblico per circa 461 alloggi e di servizi alla cittadinanza, come descritti nella relazione tecnica allegata con i fascicoli istruttori relativi alle singole aree;
  - 2) di chiedere al Comune di Roma di promuovere conseguentemente le valutazioni relative alla compatibilità urbanistica e le procedure di variante;
  - 3) di chiedere al Comune di Roma di allocare prioritariamente la compensazione derivante dalle aree di proprietà ATER in località Casal Giudio, di cui alla tabella b), nelle aree di riserva a trasformabilità vincolata che si renderanno disponibili ad esito dell'avviso pubblico emanato;
  - 4) di inviare la proposta alla Regione Lazio per quantificare e reperire le risorse finanziarie necessarie;
  - 5) di svolgere ogni ulteriore adempimento eventualmente necessario all'attuazione del programma in oggetto.