

Protocollo RC n. 15183/06

Deliberazione n. 182

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Anno 2006

VERBALE N. 67

Seduta Pubblica del 16 novembre 2006

Presidenza: CORATTI

L'anno duemilasei, il giorno di giovedì sedici del mese di novembre, alle ore 10,15, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, previa trasmissione degli inviti per le ore 10 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale, dott. Massimo SCIORILLI.

Assume la presidenza dell'Assemblea il Presidente del Consiglio Comunale Mirko CORATTI, il quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 11 – il Presidente dispone che si proceda, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento, all'appello dei Consiglieri.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 30 Consiglieri:

Argentin Ileana, Aurigemma Antonio, Baldi Michele, Battaglia Giuseppe, Bellucci Attilio, Bonessio Ferdinando, Casciani Gilberto, Cochi Alessandro, Coratti Mirko, De Bosi Mauro, De Luca Pasquale, Della Portella Ivana, Figurelli Franco, Galeota Saverio, Galloro Nicola, Gasperini Dino, Giulioli Roberto, Masini Paolo, Mei Mario, Nanni Dario, Nobile Fabio, Panecaldo Fabrizio, Policastro Maurizio, Pomarici Marco, Rastelli Roberto, Saccone Antonio, Spera Adriana, Stampete Nicola, Valeriani Massimiliano e Zambelli Gianfranco.

Assenti l'on. Sindaco Walter Veltroni e i seguenti Consiglieri:

Alemanno Giovanni, Azuni Maria Gemma, Bordoni Davide, Carli Anna Maria, Cavallari Enrico, Ciarla Mario, Cirinnà Monica, Covatta Gianni, D'Avach Aldo, De Lillo Fabio, Fayer Carlo Antonio, Ferrari Alfredo, Ghera Fabrizio, Gramazio Luca, Guidi Federico, Malcotti Luca, Marchi Sergio, Marroni Umberto, Marsilio Marco, Patanè Eugenio, Pelonzi Antongiulio, Piccolo Samuele, Piso Vincenzo, Piva Amedeo, Portelli Alessandro, Quadrana Gianluca, Rossin Dario, Sabbatani Schiuma Fabio, Smedile Francesco e Visconti Marco.

Il PRESIDENTE constata che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi e comunica che la Consigliera Azuni ha giustificato la propria assenza.

Nomina poi, ai sensi dell'art. 18 comma 2 del Regolamento, per l'espletamento delle funzioni di Consigliere Segretario il Consigliere Rastelli in sostituzione temporanea del Segretario De Lillo.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento, i Consiglieri Rusu Ionut Gabriel, Taboada Zapata Santos e Tobias Perez Irma.

Partecipano altresì alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Calamante Mauro e Morassut Roberto.

(O M I S S I S)

Il Presidente pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 144^a proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento dell'emendamento:

144^a Proposta (Dec. G.C. del 19 luglio 2006 n. 124)

Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto Comunale, ai fini della sottoscrizione di un Accordo di Programma, ex art. 34 del T.U.E.L., concernente la modifica della convenzione stipulata a rogito del Notaio Maurizio Misurale del 20 agosto 1992, repertorio n. 92924, per l'urbanizzazione di un comprensorio destinato dal P.R.G. vigente a "zona in corso di convenzione", sito in località Giardino di Roma, in Via Malafede.

Premesso che con atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale del 20 agosto 1992, repertorio n. 92924, è stata stipulata una convenzione, con scadenza decennale, per la urbanizzazione di un comprensorio di 79.599 mq. circa, destinato dal P.R.G. vigente a "zona in corso di convenzione" Giardino di Roma sito in località Malafede;

Che la suddetta scadenza del 20 agosto 2002 è stata prorogata in un primo tempo fino al 20 marzo 2005, con deliberazione della Giunta Comunale n. 1386 del 19 dicembre 2000 e successivamente con deliberazione della Giunta Comunale n. 336 del 6 luglio 2005 fino a ventiquattro mesi dopo la definizione della tipologia di innesto stradale definitivo da realizzare sulla Via del Mare e sulla Via Ostiense;

Che al momento, la tipologia dell'innesto stradale sopra citato non è stata ancora definita;

Che la convenzione in oggetto prevedeva la costruzione di 728.080 nuovi mc. residenziali, per un previsto insediamento di 9.110 abitanti e di 145.616 mc. non residenziali, pari a 45.505 mq. di S.U.L., oltre alla cessione gratuita al Comune di Roma di 386.275 mq. per standard così ripartiti, pari a 42,40 mq./ab.:

mq. 274.039 per verde pubblico;
mq. 68.172 per servizi pubblici;
mq. 44.064 per parcheggi pubblici;

mq. 386.275 Totale

a fronte dei seguenti standard minimi previsti dalle norme vigenti al momento della stipula della convenzione:

mq. 81.990 per verde pubblico;
mq. 59.215 per servizi pubblici;
mq. 22.775 per parcheggi pubblici;

mq. 163.980 Totale

Che le OO.di UU. previste dalla convenzione sono state tutte ultimate, ad eccezione del sopra citato svincolo stradale di accesso tra Via del Mare e Via Ostiense, realizzato al momento con un tracciato provvisorio;

Che con deliberazione della Giunta Comunale n. 4483 del 24 dicembre 1994 è stato affidato il collaudo tecnico-amministrativo delle suddette opere di urbanizzazione ad una apposita commissione, che non ha ancora concluso i suoi lavori;

Che anche gli interventi edilizi previsti nei comparti fondiari privati della lottizzazione in oggetto sono stati tutti completati, ad eccezione dei comparti non residenziali Z19 e Z20, ubicati ai margini del comprensorio in prossimità della linea ferroviaria Roma-Ostia, all'interno dei quali la convenzione prevedeva la realizzazione di 97.522 mc. non residenziali, di cui 49.572 mc. nel comparto Z19 e 47.950 mc. nel comparto Z20;

Che l'area interessata dalla convenzione è destinata dal nuovo P.R.G. adottato dall'A.C. con deliberazione n. 33 del 19/20 marzo 2003 a T3 (tessuto di espansione a tipologia edilizia libera) della città consolidata;

Che il nuovo P.R.G. ha tra i suoi principi informativi il perseguimento di una politica di integrazione del sistema insediativo con quello dei trasporti pubblici ad elevata capacità (linee ferroviarie, metropolitane, tranvie e corridoi dedicati);

Che detto nuovo Piano Regolatore, nel definire le infrastrutture per la mobilità, ha previsto la realizzazione, in prossimità dei due comparti Z19 e Z20 sopra citati, di una fermata della linea ferroviaria Roma-Lido di Ostia denominata Giardino di Roma;

Che detta fermata riveste, per l'accesso al comprensorio residenziale in oggetto ed a quelli limitrofi, nonché alle aree verdi della Riserva del Litorale, un'importanza strategica per l'Amministrazione Comunale;

Che la suddetta previsione impone all'interno della lottizzazione in oggetto la realizzazione di ulteriori parcheggi pubblici a servizio della futura fermata ferroviaria, denominata Giardino di Roma oltre a quelli già previsti;

Che con Decreto del Ministero dei BB.CC.AA. del 30 giugno 1997, successivo alla stipula della convenzione, è stato imposto un vincolo esteso ad una fascia che comprende l'intero comparto non residenziale Z19, con il quale si prescrive che l'altezza massima degli edifici sia limitata a soli tre piani, compreso il piano terra;

Che conseguentemente, per l'effetto combinato dei distacchi da rispettare dalla linea ferroviaria, dalla Via del Mare e da un elettrodotto che attraversa il comparto in oggetto e del vincolo sopra citato, si rende necessaria una riduzione della cubatura prevista del comparto stesso;

Che il suddetto comparto è completamente isolato rispetto al resto del comprensorio assoggettato a convenzione, essendo separato da quest'ultimo dalla linea ferroviaria ed avendo accesso esclusivamente dalla Via Ostiense;

Che si ritiene opportuno ridurre la quota di cubatura non residenziale prevista all'interno del comprensorio assoggettato a convenzione, a causa della ubicazione dello stesso in posizione periferica e marginale rispetto al resto della città costruita, essendo circondato su tre lati dalla Riserva Naturale del Litorale e configurandosi come una zona della città a vocazione esclusivamente residenziale, all'interno della quale la quota del 15% di volumetria non residenziale, rispetto a quella residenziale, è risultata sovrabbondante;

Che le cubature non residenziali previste nei comparti Z19 e Z20 a tutt'oggi non sono state realizzate a causa della loro sopra descritta ubicazione decentrata rispetto al resto del comprensorio assoggettato a convenzione e dei vincoli citati;

Che la Società Roma Ovest Costruzioni Edilizie S.p.A. ha presentato al VI Dipartimento in data 14 novembre 2005, con nota protocollo n. 16537, un progetto di modifica della lottizzazione in oggetto, estesa ai due comparti Z19 e Z20;

Che detta variante prevede:

- 1) la riduzione da 49.572 mc. a 38.022 mc. della volumetria non residenziale da realizzare nel comparto Z19 ed il trasferimento della residua cubatura, pari ad 11.550 mc. nel comparto Z20, al fine di alleggerire il carico urbanistico gravante sulla Via Ostiense e di rispettare i sopra citati vincoli;
- 2) la trasformazione da non residenziali a residenziali di 56.000 mc. ubicati all'interno del comparto Z20, di cui 11.550 mc. derivanti dal trasferimento dei mc. previsti nel comparto Z19 e 44.450 mc. quale quota parte dei 47.950 mc. già previsti all'interno del comparto Z20.

Detta trasformazione comporta l'insediamento all'interno del comprensorio assoggettato a convenzione di 700 nuovi abitanti, in deroga alle norme del P.R.G. vigente, del nuovo P.R.G. adottato con deliberazione n. 33 del 19/20 marzo 2003 e del Piano di Lottizzazione.

Per detti nuovi abitanti gli standard minimi di aree a destinazione pubblica, da cedere al Comune di Roma applicando le misure di salvaguardia oggi vigenti, sono pari a 16.500 mq., corrispondenti a 23,50 mq./ab.;

- 3) la conservazione della destinazione non residenziale di 3.500 mc. già previsti all'interno del comparto Z20;
- 4) la cessione gratuita al Comune di Roma di n. 5 aree ubicate all'interno del comparto Z20 per complessivi 6.564 mq., destinati in parte a parcheggi pubblici (per 5.470 mq.) ed in parte a verde pubblico (per 1.094 mq.).

Tali superfici sommate ai 14.000 mq. già ceduti al Comune di Roma (7.598 mq. destinati a verde pubblico e 6.402 mq. destinati a parcheggi pubblici) e recuperati nel conteggio, per la mancata realizzazione dei 17.500 mq. non residenziali, portano le aree di standard a destinazione pubblica previste dalla variante per i 700 nuovi abitanti da insediare a 20.564 mq. complessivi, maggiori dei 16.500 mq. minimi previsti dalla norma più restrittiva ai sensi di legge;

Che in considerazione della notevole quantità di aree già destinate a servizi pubblici, ed a verde pubblico all'interno della lottizzazione convenzionata (parte delle quali sono ancora inutilizzate) ed in considerazione dell'ubicazione dei comparti Z19 e Z20 in prossimità della futura stazione della linea ferroviaria Roma-Ostia Lido, tutte le nuove aree di standard minimi, calcolate per i nuovi abitanti da insediare, sono state destinate dal progetto di variante in oggetto a parcheggi pubblici;

Che il carico urbanistico della destinazione d'uso abitativa risulta inferiore a quello delle destinazioni d'uso non residenziali e che a seguito del progetto di modifica della lottizzazione in oggetto sono soddisfatti gli standard urbanistici previsti dal P.R.G. vigente e dal N.P.R.G.;

Che il progetto di modifica in oggetto ha ottenuto l'assenso del Consorzio Lavori Giardino di Roma con nota acquisita al protocollo del VI Dipartimento con il n. 1012 del 23 gennaio 2006;

Che detto progetto è stato approvato con prescrizioni dai seguenti uffici:

- Ufficio giardini del Dipartimento X;
- U.O. II del Dipartimento XII;

Che il progetto di modifica in oggetto determina un maggior valore immobiliare dell'area del comparto Z20 pari ad Euro 4.179.807,00 (quattromilionicentosettantanovemilaottocentosette virgola zero zero), come risulta dalla relazione tecnica dell'Ing. Giancarlo Matta, Direttore della V U.O. del VI Dipartimento, allegata al presente provvedimento quale parte integrante;

Che lo stesso progetto prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione da parte della Società Roma Ovest Costruzioni Edilizie S.p.A., per un

importo complessivo di Euro 603.450,74 (seicentotremilaquattrocentocinquanta virgola settantaquattro), a scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del P.R.G. n. 380/2001:

– verde pubblico attrezzato per	Euro 206.500,00
– parcheggi pubblici per	Euro 396.950,74
	<u>Euro 603.450,74</u>

Che la Società Roma Ovest Costruzioni Edilizie S.p.A. si è dichiarata disponibile ad assumere i seguenti impegni da formalizzare con atto d'obbligo redatto in forma pubblica prima della sottoscrizione dell'Accordo di Programma:

- a) la realizzazione delle OO. di UU. previste dalla modifica della lottizzazione Giardino di Roma indicate negli elaborati tecnici facenti parte della variante stessa a scomputo del contributo dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001;
- b) la cessione al Comune di Roma, prima della sottoscrizione dell'Accordo di Programma delle aree a destinazione pubblica previste dalla modifica della convenzione;
- c) la stipula entro 60 giorni dalla richiesta del Comune di Roma di una apposita convenzione urbanistica, ex art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, per la realizzazione delle OO. di UU. previste dalla modifica in oggetto;
- d) la realizzazione a sue spese, in relazione ad un progetto definitivo approvato dagli Uffici, Enti ed Organi competenti delle opere civili della nuova fermata ferroviaria della linea Roma – Ostia, prevista in località Giardino di Roma, per un importo presunto di Euro 800.000,00 (ottocentomila virgola zero zero) calcolato forfettariamente;
- e) la realizzazione a sua cura e spese nel lotto S7 della lottizzazione, di un asilo nido da 60 posti il cui costo comprese le sistemazioni esterne sia non inferiore ad Euro 1.700.000,00 (unmilionesettecentomila virgola zero zero);
- f) la realizzazione, a sua cura e spese, delle opere di rifacimento e di adeguamento della Via di Malafede, fino alla concorrenza di un importo di Euro 1.700.000,00 (unmilionesettecentomila virgola zero zero).

I progetti definitivi dell'asilo nido e del rifacimento ed adeguamento di Via Malafede dovranno essere approvati da tutti gli Uffici ed Enti interessati al procedimento, prima della stipula dell'Accordo di Programma;

Che la realizzazione, da parte della Società Roma Ovest Costruzioni Edilizie ed a suo totale carico, delle opere civili relative alla fermata sopra indicata della linea ferroviaria Roma Lido, costituisce una accelerazione, senza oneri per l'A.C., dell'attuazione di una importante infrastruttura prevista dal nuovo P.R.G. a servizio del comprensorio Giardino di Roma e dei nuclei edilizi circostanti;

Che la realizzazione, da parte della Società Roma Ovest Costruzioni Edilizie S.p.A. ed a suo totale carico, del Centro Civico e del Mercato rionale all'interno del comprensorio Giardino di Roma consente di dotare il nucleo edilizio residenziale già esistente di importanti servizi, già previsti dal piano di lottizzazione;

Che il Centro Civico e il Mercato rionale sopra citati non sono ancora inseriti nei programmi dell'A.C. e pertanto la loro realizzazione da parte della Società Roma Ovest Costruzioni Edilizie S.p.A. costituisce un'accelerazione della realizzazione di importanti servizi pubblici del quartiere;

Che le opere civili relative alla fermata della linea ferroviaria Roma – Lido, dell'asilo nido e del rifacimento e adeguamento di Via di Malafede sopra citate saranno realizzate dalla Società Roma Ovest Costruzioni Edilizie S.p.A., senza che i relativi

importi realizzativi possano essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001;

Che per pervenire all'approvazione del suddetto progetto di modifica, è necessario addivenire alla definizione di un Accordo di Programma ex art. 34 del T.U.E.L.;

Che ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale occorre formulare gli Indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione del suddetto Accordo di Programma;

Che in data 15 giugno 2006 il Direttore della U.O. n. 5 del Dipartimento VI ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: G. Matta";

Che sul testo originario della proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, 2° comma, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 267/2000;

Visto l'art. 34 del T.U.E.L.;

Visto l'art. 24 dello Statuto del Comune;

Vista la convenzione stipulata con rogito del Notaio Maurizio Misurale del 20 agosto 1992, repertorio n. 92924;

Visto l'art. 28 della legge n. 1150 del 17 agosto 1942;

Che la proposta, in data 20 luglio 2006, è stata trasmessa, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo, al Municipio XIII per l'espressione del parere da parte del relativo Consiglio entro il termine di 30 giorni;

Che dal Municipio XIII non è pervenuto alcun parere;

Che le Commissioni Consiliari II e VII, rispettivamente in data 24 e 10 ottobre 2006, hanno espresso parere favorevole all'ulteriore iter della proposta;

Visto il parere favorevole del Dirigente responsabile del servizio, espresso, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L., in ordine all'emendamento approvato;

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

- 1) di formulare per le motivazioni indicate nelle premesse, ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale, gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 del T.U.E.L., avente ad oggetto l'approvazione della modifica al Piano di Lottizzazione del comprensorio Giardino di Roma già assoggettato a convenzione con atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale del 20 agosto 1992, repertorio n. 92924, di cui ai sottoelencati elaborati tecnici che, rilegati a parte, costituiscono allegati del presente provvedimento:

Progetto urbanistico

All. A	Stralci del P.R.G. 65 e del nuovo P.R.G. 03	(scala 1:10.000);
All. B	P. di L. Vigente	(scala 1:2.000);
All. C	Stralcio della planimetria catastale con la superficie e la specificazione delle proprietà	(scala 1:2.000);
All. D	Planimetria con l'indicazione dei vincoli archeologici	(scala 1:2.000);
All. E	Zonizzazione generale su base catastale	(scala 1:2.000);
All. F	Zonizzazione differenziata su base catastale	(scala 1:2.000);

- All. G Zonizzazione differenziata su base catastale:
superfici private; (scala 1:2.000);
All. H Planivolumetrico (scala 1:500 – 1:1000);
All. I Norme Tecniche di Attuazione;
All. L Relazione Tecnica illustrativa.

Progetto delle OO. di UU. – Rete stradale parcheggi e verde pubblico

- All. 00 Elenco elaborati;
All. 01 Relazione generale;
All. 02 Planimetria dello stato attuale;
Rilievo delle reti smaltimento
delle acque meteoriche e nere (scala 1:500);
All. 03 Planimetria dello stato attuale;
Rilievo della sede stradale (scala 1:500);
All. 04 Planimetria generale – Demolizioni (scala 1:500);
All. 05 Planimetria generale
Progetto di sistemazione delle aree a
parcheggio; (scala 1:500);
All. 06 Planimetria generale;
Progetto della rete di smaltimento delle
acque meteoriche (scala 1:500);
All. 07 Particolari tipologici (scala 1:500);
All. 08 Computo metrico estimativo;
All. 09 Planimetria della segnaletica stradale e
superamento delle barriere architettoniche (scala 1:500);
All. 10 Particolari tipologici opere per il
superamento delle barriere architettoniche (scala 1:100);
All. 11 Computo metrico estimativo segnaletica
stradale e superamento barriere
architettoniche;
All. V1 Verde pubblico Relazione;
Elenco prezzi e Computo metrico
estimativo;
All. V2 Progetto delle aree a verde (scale 1:20, 1:100, 1:1000);
- 2) di autorizzare la cessione all'Amministrazione Comunale delle aree a destinazione pubblica previste dalla modifica in oggetto. – Detta cessione dovrà avvenire con apposito atto notarile in data anteriore alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma;
- 3) di richiedere alla Società Roma Ovest Costruzioni Edilizie S.p.A., la stipula, prima della sottoscrizione dell'Accordo di Programma di cui all'art. 34 del T.U.E.L., di un atto d'obbligo redatto in forma pubblica, con il quale si impegni:
- a realizzare le OO. di UU. previste dalla modifica della lottizzazione Giardino di Roma indicate negli elaborati tecnici facenti parte della variante stessa a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001;
 - a cedere al Comune di Roma, prima della sottoscrizione dell'Accordo di Programma le aree a destinazione pubblica prevista dalla modifica della convenzione;
 - a stipulare entro 60 giorni della richiesta del Comune di Roma apposita convenzione urbanistica ex art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche

ed integrazioni, per la realizzazione delle OO. di UU. previste dalla modifica in oggetto;

- d) a realizzare a sue spese, in relazione ad un progetto definitivo approvato dagli Uffici, Enti ed Organi competenti, le opere civili della nuova fermata della linea ferroviaria Roma-Ostia, prevista in località Giardino di Roma, per un importo presunto di Euro 800.000,00 (ottocentomila virgola zero zero);
- e) a realizzare a sua cura e spese nel lotto S7 della lottizzazione in oggetto, un asilo nido da 60 posti il cui costo di realizzazione, comprese le sistemazioni esterne, sia non inferiore ad Euro 1.700.000,00 (unmilionesettecentomila virgola zero zero);
- f) a realizzare, a sua cura e spese, opere di rifacimento ed adeguamento della Via di Malafede, fino alla concorrenza di un importo di Euro 1.700.000,00 (unmilionesettecentomila virgola zero zero).

Il suddetto atto d'obbligo contenente patti, oneri obbligazioni e condizioni generali, dovrà essere allegato all'Accordo di Programma e prevedere insieme alle opere di urbanizzazione aggiuntive a carico della società proponente l'intervento, l'impegno all'utilizzo di fonti di energia rinnovabili, nonché di tecniche costruttive finalizzate al risparmio energetico, secondo il progetto da sottoporre al vaglio del Comitato per la qualità urbana ed edilizia di Roma Capitale, il quale dovrà esprimersi entro il termine di 30 (trenta) giorni.

Indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione di un Accordo di Programma per la ~~modifica~~ della convenzione urbanistica del comprensorio Giardino di Roma.

RELAZIONE TECNICA SULL'INCREMENTO DI VALORE CONSEGUENTE ALLA VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DA NON RESIDENZIALE A RESIDENZIALE DI 56.000 MC. UBICATI NEL COMPARTO Z20.

I metodi di stima per la determinazione dell'incremento del valore immobiliare conseguente ad una variazione della destinazione d'uso possono essere diversi.

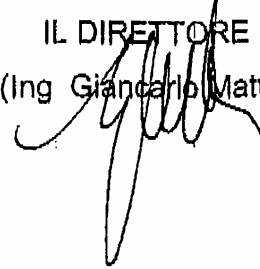
L'incremento di valore causato dalla variazione della destinazione d'uso da non residenziale a residenziale previsto dalla proposta di deliberazione in oggetto, indicata in € 20,00 a mc. nella perizia giurata presentata dall'arch. Franco Tegolini è congrua se si riferisce alla superficie fondiaria dell'area, mentre è sottostimata se si riferisce all'incremento di valore della cubatura da realizzare interessata dalla variazione.

Il suddetto incremento di valore, riferito alla cubatura interessata dal cambio di destinazione, deve essere infatti calcolato come segue:

- mc. non residenziali previsti dalla convenzione ancora da realizzare nei comparti Z19 e Z20		97.522
- mc. interessati dal cambio di destinazione da non residenziale a residenziale		56.000
- mc. per i quali non deve essere calcolato l'incremento di valore ai sensi della legge Regionale n. 38/99 art. 4 C1b	10% di 97.522 =	9.752
- mc. per i quali deve essere calcolato l'incremento di valore in oggetto:	56.000 - 9.752 =	46.248
- superficie utile lorda per la quale deve essere calcolato l'incremento di valore:	46.248 : 3.20 =	14.453
- valore a mq. della superficie utile lorda residenziale nella zona di riferimento calcolata effettuando la media aritmetica dei valori dell'Osservatorio del Ministero delle Finanze, delle Microzone Comunali e del Borsino della Camera di Commercio, aggiornato ad agosto 2005:		€/mq. 1.591,45
- valore della superficie utile lorda non residenziale nella zona di riferimento, desunta dal Borsino della Camera di Commercio di Roma, aggiornato ad agosto 2005:		€/mq. 1.302,25
- differenza dei due valori delle superfici utili lorde residenziali e non residenziali:	1.591,45 - 1.302,25 =	€/mq. 289,20

incremento di valore complessivo della
superficie utile lorda interessata dal cambio
di destinazione d'uso: mq. 14.453 x € 289,20 = €/mq. € 4.179.807,00

IL DIRETTORE
(Ing Giancarlo Matta)



Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta di deliberazione risulta approvata con 36 voti favorevoli e l'astensione dei Consiglieri Cavallari, Gramazio, Guidi, Marchi, Marsilio, e Rossin.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Aurigemma, Baldi, Battaglia, Bellucci, Bonessio, Bordoni, Carli, Casciani, Cavallari, Ciarla, Cirinnà, D'Avach, De Bosi, De Luca, Della Portella, Figurelli, Galeota, Galloro, Gasperini, Giulioli, Gramazio, Guidi, Marchi, Marroni, Marsilio, Masini, Mei, Nanni, Nobile, Panecaldo, Piva, Policastro, Pomarici, Quadrana, Rastelli, Rossin, Saccone, Smedile, Spera, Stampete, Valeriani e Zambelli.

La presente deliberazione assume il n. 182.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
M. CORATTI

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
M. SCIORILLI

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

La presente deliberazione è stata adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del
16 novembre 2006.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....