



Proposta n. 5 del 16/01/2018
Deliberazione n. del

ASSESSORATO

SERVIZIO SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

Proposta di deliberazione che si sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: CONTENZIOSO TRA L' AMMINISTRAZIONE COMUNALE ED I SIGNORI CAMPEGGIANI DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE E PRESA D'ATTO DELLE CONDIZIONI NECESSARIE ALLA CHIUSURA DELL'ACCORDO BONARIO E RELATIVO PROGETTO.

Premesso:

- che sul territorio di Monterotondo, sulla parte riguardante la porzione dello "Scalo" grava il vincolo di natura idraulica per il rischio di esondazione del fiume "Tevere";
- che tale zona ha subito dal punto di vista urbanistico la limitazione a poter effettuare variazioni e aggiornamenti agli strumenti urbanistici vigenti, non consentendo la possibilità di sviluppo e dotazione di servizi anche in funzione delle mutate esigenze della cittadinanza;
- che per i motivi sopra detti il territorio dello Scalo a livello urbanistico non ha visto modifiche al proprio assetto pianificatorio e ancora oggi la disciplina vigente è quella riferita agli strumenti urbanistici approvati in data antecedente all'anno 1994, data di entrata in vigore delle misure di salvaguardia del Piano Stralcio n.1 Orte – Castel Giubileo a tutela del vincolo di esondazione del fiume "Tevere";

Rilevato:

- che nel suddetto territorio insiste un'area censita al Fg. 30 Particelle 1670, 1672 e 1674 di dimensioni pari a circa ha 09.724 sulla quale è previsto, secondo la lettura del "Piano Particolareggiato dello Scalo" approvato con DGRL n. 7116 del 24.11.1987, la destinazione a Zona per Servizi Pubblici – in parte a verde pubblico e in parte a parcheggio pubblico;
- che la Variante Generale al Piano Regolatore approvata con D.G.R.L. n. 841 del 20.10.2009 destina tale area a zona B6 per Edilizia Attuale e di Completamento con rimando alle norme Piano Particolareggiato Scalo lasciano inalterata la destinazione prevista da tale strumento attuativo;

Considerato che al fine di poter dare attuazione al programma di costruzione previsto con il Bando di Finanziamento denominato Contratto di Quartiere II, l'Amministrazione Comunale ha approvato,

ottenendo tutti i pareri di legge da parte degli Enti Competenti in materia, una variante non sostanziale al Piano Particolareggiato Scalo (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 110 del 27.11.2008) prevedendo la possibilità di localizzare all'interno dell'area in esame un edificio destinato ad istruzione per scuola materna.

Valutato che al fine di poter dare seguito alle previsioni degli strumenti urbanistici sopra detti, l'Amministrazione Comunale avrebbe dovuto adottare appositi provvedimenti di esproprio riconoscendo le dovute indennità previste dalla vigente normativa di settore;

Rilevato

- che secondo quanto previsto dalla Variante Generale di PRG, al fine di poter acquisire al patrimonio comunale le dovute aree necessarie a garantire la dotazione minima degli standard urbanistici, si è ritenuto necessario adottare i principi della perequazione e compensazione urbanistica;

- che a tal proposito in data 05.04.2004 rep. 1930 è stato sottoscritto apposito accordo preliminare tra l'Amministrazione Comunale e i proprietari delle aree con destinazione a servizi pubblici ricadenti all'interno del Piano Particolareggiato dello Scalo, rivolto a riconoscere una volumetria di edilizia residenziale, su una porzione del lotto interessato dall'intervento pubblico, compensativa dell'indennità di esproprio, secondo l'indice urbanistico perequato previsto dalla Variante Generale;

Vista la mancata erogazione dei fondi previsti dal Programma Contratto di Quartiere II, con atto della Giunta Comunale n. 183 del 08/08/2012 l'Amministrazione ha approvato una diversa modalità di finanziamento per l'attuazione di alcuni interventi inseriti nel programma "La Porta tra fiume e città", finanziando il progetto dell'Edificio Polifunzionale (Torre Civica) e della Piazza Civica con i fondi POR FESR Lazio 2007-2013 del progetto PLUS (anch'esso localizzato nel quartiere Scalo) e stralciando il progetto della Scuola Materna (da realizzarsi eventualmente in un secondo momento con i fondi privati derivanti dall'attuazione dei Programmi Integrati di Intervento contributo straordinario).

Visto che il progetto della Scuola Materna, con la rimodulazione di cui alla D.G. 183 del 08/08/2012 così come approvata dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (rif. nota prot. 8224 del 05/07/2012) è stato attualmente stralciato dalle opere da realizzare con i fondi, qualora erogati, del Contratto di Quartiere II;

Dato atto che a seguito del contratto sottoscritto con i proprietari delle aree interessate dalle opere del contratto di quartiere in data 05.04.2004, in data 20.06.2010 è stato stipulato l'atto di cessione con i signori Campeggiani e il Comune di Monterotondo (rogito a firma Notaio Misiti rep. 10867), apponendo apposita clausola risolutiva qualora non fosse stato possibile (entro 48 mesi dalla data di

sottoscrizione) portare a compimento gli accordi presi tra le parti e riguardanti principalmente la possibilità di localizzare la volumetria residenziale compensativa dell'indennità di esproprio a favore dei sig.ri Campeggiani;

Rilevato che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 2015 l'Amministrazione ha inteso rinunciare all'area di proprietà della famiglia Campeggiani dando risoluzione al contratto pro-tempore intervenuto e riconoscendogli a tutti gli effetti la piena proprietà dell'area;

Rilevato inoltre, che in data 02.04.2015 la famiglia Campeggiani ha attivato un contenzioso ad oggi pendente presso il Tribunale Civile di Tivoli giusto R.G. 1825/2015 con prossima udienza fissata per il 17.09.2018 per l'ammissione dei mezzi istruttori, assegnando i termini di cui all'art. 183 VI° comma c.p.c. con decorrenza 17.04.2018, nell'ambito del quale, si richiede all'Amministrazione Comunale di riconoscere i dovuti danni per il mancato rispetto degli accordi sottoscritti;

Considerato :

- che le principali motivazioni che hanno addotto al contenzioso riguardano il vincolo di destinazione urbanistica e la mancata attuazione dell'accordo sottoscritto tra le parti.
- che nonostante la controversia in essere, è intenzione delle parti di risolvere in via bonaria la vicenda;
- che a tale scopo in data 18.12.2017 prot. 53465 l'avv. Delia Urbani, in qualità di legale incaricato dalla famiglia Campeggiani, ha trasmesso una bozza di accordo transattivo con allegato un progetto preliminare di trasformazione dell'area al fine di definire bonariamente la controversia,;
- che tale progetto prevede la possibilità di realizzare una serie di immobili con destinazione a servizi privati di interesse pubblico, riferendosi ad attività sportive e ad attività per istruzione, attuando per gran parte le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, per la parte riguardante le aree necessarie alla dotazione degli standard urbanistici;

Visto:

- che tale progetto preliminare a firma dell'arch. Luigi Giamogante è composto dei seguenti elaborati:

Relazione Illustrativa

Norme Tecniche di Attuazione

Bozza di Convenzione

Tav.01 Inquadramento Urbanistico

Tav.02 Planimetria Generale

Tav.03 Profili regolatori e sezioni stato futuro

Tav.05 Zonizzazioni e verifica standard

Valutato :

- che la proposta progettuale prevede, ai fini dell'interesse pubblico, la realizzazione di un parcheggio pubblico in via Monte Abetone, la realizzazione di un tratto di pista ciclabile lungo l'area adiacente ai binari ferroviari, la realizzazione di Servizi di tipo Ludico Ricreativo, ad Istruzione e Sportivo ricettivo, nonché la definitiva acquisizione al patrimonio comunale del tratto stradale denominato via Monte Abetone mai espropriato;
- che tali attività completano l'offerta di servizi del quartiere "La Costa" e si collocano in prossimità del Parco Pubblico realizzato con Fondi Europei "PLUS" sviluppando una polarità di servizi ed attività, facilmente raggiungibili e posti all'ingresso del territorio comunale e nell'ambito di un quartiere avente tutte le caratteristiche della giusta aggregazione sociale e riconoscibilità urbana;

Rilevato:

- che l'art. 28 bis "Permesso di Costruire convenzionato" del Testo Unico per l'Edilizia prevede la possibilità di rilasciare Permessi di costruire convenzionati, *" La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi"*
- che, come sopra detto, nella zona di Monterotondo scalo è vigente il vincolo di esondazione che non consente la possibilità di realizzare trasformazioni del territorio non previste da Piani Attuativi precedenti alla data 23.11.1994 entrata in vigore delle misure di salvaguardia, ma che consente la possibilità, attraverso la convocazione di apposita conferenza di servizi ai sensi dell'art.7 delle NTA del PS1 e L. 2412/90 di poter realizzare opere pubbliche o di interesse pubblico, fatta salva la necessità di ottenere i dovuti pareri di legge da parte degli Enti competenti;
- che per tale motivo in sede di contratti di quartiere, previa realizzazione di Pilotis e adeguamento alle prescrizioni dettate in sede di parere, la realizzazione della scuola materna prevista con l'apposito bando di finanziamento, aveva ottenuto apposito parere positivo con l'approvazione del relativo progetto esecutivo;

Considerato inoltre che l'Amministrazione Comunale con Deliberazione di consiglio n. 72 del 03.11.2016 " Atto di indirizzo per la disciplina urbanistica del territorio dello Scalo e della zona destinata ad attività produttive" ha previsto l'aggiornamento delle norme attualmente in vigore prevedendo l'introduzione di nuovi strumenti pianificatori quali accordi di partenariato pubblico/privato, il permesso di costruire convenzionato, gli accordi procedurali, il permesso in deroga, al fine di poter agevolare l'esecuzione di processi pianificatori che necessariamente coinvolgono proprietà private;

Visto

- che la Regione Lazio con la legge per la rigenerazione urbana n.7 del 18.07.2017 e relativa

circolare esplicativa del 19.12.2017 ha previsto la possibilità, da parte dei Comuni, di sviluppare dei Programmi di Rigenerazione Urbana *“sulle porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorchè non realizzati”* da attuare attraverso gli articoli 1 o 4 della Legge Regionale n. 36 del 1987 in materia di snellimento delle procedure urbanistiche ai fini dell’approvazione dei Piani Attuativi.

- che tale proposta progettuale si colloca in linea con le norme previste per la Zona F per Servizi di Interesse Comune – sottozona F8 “Servizi Privati non Residenziali” del vigente PRG;

Valutata la possibilità, per i motivi sopra detti, di sottoporre all’attenzione dell’Amministrazione Comunale il progetto preliminare a firma dell’arch. Giamogante, al fine di poterne dichiarare l’interesse pubblico e sottoporre all’attenzione di tutti gli enti coinvolti, compresi l’Autorità di Bacino e il Dipartimento di idraulica della Regione Lazio, nonché le ferrovie dello stato, la ASL, la polizia locale e l’ACEA ATO2;

Considerato infine che la Regione Lazio, in persona del Commissario Straordinario per il rischio idrogeologico ing. Wanda D’Ercole ha comunicato a questa Amministrazione il cronoprogramma dei lavori che porterà alla definitiva realizzazione dell’argine su Monterotondo, consentendo di poter mettere in sicurezza l’intero territorio abitato dello “Scalo” e che in data 29.11.2017 l’ ANAS S.p.A. ha comunicato l’approvazione del progetto esecutivo del primo tratto della “Bretella Salaria Sud” – asse stradale e tratto arginale del Fiume Tevere, (stralcio funzioanle del progetto preliminare dell’intera barriera arginale);

Visti

- l’art. 48 del Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267;
- il Decreto del Presidente della Repubblica 20.1.1998 n. 447
- il Decreto del Presidente della Repubblica 07.09.2010 n. 160;
- la legge urbanistica n. 1150 del 17.8.1942 e successive modifiche ed integrazioni;
- l’art. 28 bis “Permesso di Costruire convenzionato” del Testo Unico per l’Edilizia D.P.R. 380/2001;
- i pareri espressi ai sensi dell’art. 49 e dell’art. 147 bis del D.Lgs 267/2000, come da allegato distinto con la lett. “A”
- il parere della Commissione Consiliare urbanistica espresso in data.....gennaio 2018;

Si propone

Alla luce delle considerazioni e premesse espresse in narrativa da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto;

- 1) Di prendere atto e valutare favorevolmente la proposta di accordo bonario presentata da parte dei proprietari del terreno di cui al progetto preliminare a firma arch. Luigi Giamogante, composto dei seguenti elaborati e relazioni:

Relazione Illustrativa

Norme Tecniche di Attuazione

Bozza di Convenzione

Tav.01 Inquadramento Urbanistico

Tav.02 Planimetria Generale

Tav.03 Profili regolatori e sezioni stato futuro

Tav.05 Zonizzazioni e verifica standard

- 2) di dichiarare l'interesse pubblico del progetto presentato per il quale è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico in via Monte Abetone, la realizzazione di un tratto di pista ciclabile lungo l'area adiacente ai binari ferroviari, la realizzazione di Servizi di tipo Ludico Ricreativo, ad Istruzione e Sportivo ricettivo, nonché la definitiva acquisizione al patrimonio comunale del tratto stradale denominato via Monte Abetone mai espropriato;
- 3) di dare mandato al Dipartimento Governo del Territorio attraverso il Servizio Programmazione Territoriale e Urbanistica di richiedere sul progetto presentato i pareri da parte degli Enti competenti attraverso apposita conferenza di Conferenza di Servizi, al fine di poter rilasciare il permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 secondo le clausole e le condizioni riportate nel presente atto;
- 4) di dare mandato al Servizio Pianificazione Territoriale ed Urbanistica di provvedere alla pubblicazione del presente atto preventivamente all'approvazione dello stesso così come disposto dall'art. 39 c. 1 lett. b) D.Lgs. 33 del 14.03.2013.
- 5) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2018 / 5**

Ufficio Proponente: **Servizio pianificazione urbanistica e programmazione territoriale**

Oggetto: **CONTENZIOSO TRA L' AMMINISTRAZIONE COMUNALE ED I SIGNORI CAMPEGGIANI
DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE E PRESA D'ATTO DELLE CONDIZIONI NECESSARIE
ALLA CHIUSURA DELL'ACCORDO BONARIO E RELATIVO PROGETTO.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Servizio pianificazione urbanistica e programmazione territoriale)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 18/01/2018

Il Responsabile di Settore
arch. Luca Lozzi

Il presente atto è sottoscritto con firma digitale ai sensi degli artt. 23, 25 D.P.R. 445/2000 e artt .20, 21 D.Lgs. 82/2005 da:

LOZZI LUCA;1;1478919



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2018 / 5**

Ufficio Proponente: **Servizio pianificazione urbanistica e programmazione territoriale**

Oggetto: **CONTENZIOSO TRA L' AMMINISTRAZIONE COMUNALE ED I SIGNORI CAMPEGGIANI
DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE E PRESA D'ATTO DELLE CONDIZIONI NECESSARIE
ALLA CHIUSURA DELL'ACCORDO BONARIO E RELATIVO PROGETTO.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Servizio pianificazione urbanistica e programmazione territoriale)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 18/01/2018

Il Responsabile di Settore
arch. Luca Lozzi

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere -----.

Sintesi parere: Parere Non Necessario

Data 18/01/2018

Responsabile del Servizio Finanziario
DR.SSA LAURA FELICI