

ROMA



Protocollo RC n. 10322/2025

Deliberazione n. 194

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI
DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA**

Anno 2025

VERBALE N. 47

Seduta Pubblica del 17 giugno 2025

Presidenza: CELLI - BARBATI

L'anno 2025, il giorno di martedì 17 del mese di giugno, alle ore 14,02 nell'Aula Giulio Cesare di Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione dell'avviso per le ore 14 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori.

Partecipa alla seduta la sottoscritta Vice Segretaria Generale per l'assistenza all'Assemblea Capitolina, dott.ssa Luisa MASSIMIANI.

Assume la Presidenza dell'Assemblea Capitolina il Vice Presidente Vicario Carmine BARBATI, il quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda all'appello, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento del Consiglio Comunale.

(OMISSIS)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 14,34 – assume le funzioni di Segreteria il Vice Segretario Generale Vicario dott. Gianluca VIGGIANO e assume la Presidenza dell'Assemblea la Presidente Svetlana CELLI, la quale dispone che si proceda al secondo appello.

Eseguito l'appello, la Presidente comunica che sono presenti i sotto riportati n. 23 Consiglieri:

Alemanni Andrea, Baglio Valeria, Barbati Carmine, Battaglia Erica, Biolghini Tiziana, Bonessio Ferdinando, Casini Valerio, Caudo Giovanni, Celli Svetlana, Corbucci Riccardo, Fermariello Carla Consuelo, Ferraro Rocco, Lancellotti Elisabetta, Luparelli Alessandro, Marinone Lorenzo, Melito Antonella, Michetelli Cristina,

Parrucci Daniele, Petrolati Sandro, Rocca Federico, Stampete Antonio, Tempesta Giulia e Trabucco Giorgio

Assenti il Sindaco Roberto Gualtieri e i seguenti Consiglieri:

Amodeo Tommaso, Mariani Angelucci, Barbato Francesca, Carpano Francesco Filippo, Cicculli Michela, Converti Nella, De Gregorio Flavia, De Santis Antonio, Di Stefano Marco, Diaco Daniele, Erbaggi Stefano, Ferrara Paolo, Leoncini Francesca, Masi Mariacristina, Meleo Linda, Mussolini Rachele, Nanni Dario, Palmieri Giammarco, Pappatà Claudia, Politi Maurizio, Quarzo Giovanni, Raggi Virginia, Trombetti Yuri e Zannola Giovanni.

Giustificato il Consigliere Santori Fabrizio, in missione, il quale viene computato, ai sensi dell'art. 37, comma 2, del Regolamento, ai soli fini del numero legale necessario per la validità della seduta.

La Presidente constata che il numero dei Consiglieri è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Patanè Eugenio, Segnalini Ornella e Veloccia Maurizio.

(OMISSIS)

64ª Proposta (Dec. G.C. n. 45 del 30 aprile 2025)

Realizzazione del terzo centro commerciale metropolitano; compensazione edificatoria dei comprensori “Tor Marancia” e “La Barbuta”; misure di compensazione ambientale. Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della sottoscrizione dell’Accordo di Programma, ex art. 34 T.U.EE. LL, concernente i programmi di trasformazione urbanistica “Pescaccio” e “Via di Brava” - Ricognizione dello stato di attuazione e contestuale riconoscimento del perdurare dell’interesse pubblico idoneo a sostenere la pianificazione delle aree.

Premesso che

con Deliberazione della Giunta Regionale Lazio n. 856 del 10 settembre 2004, pubblicata sul B.U.R.L del 30 ottobre 2004, è stata approvata la Variante Generale al Piano Regolatore denominata “Piano delle Certezze” con cui è stato introdotto, tra l’altro, il principio della “compensazione edificatoria”, il quale dispone che, qualora insorgano motivazioni di natura urbanistica che modifichino le certezze edificatorie preesistenti, venga garantito nel contempo sia il diritto edificatorio, sia la rapida disponibilità dell’area vincolata, e ciò attraverso il trasferimento su una nuova area di una volumetria avente valore immobiliare corrispondente a quella cancellata, con la contestuale cessione al Comune dell’area originaria, secondo le procedure previste dall’art. 3 punto 21 delle NTA introdotto con la “Variante delle Certezze”;

con Deliberazioni di Giunta Comunale n. 811 del 21 luglio 2000 e n. 333 del 19 maggio 2004 sono state definite, in merito a tali compensazioni, sia le modalità che i criteri per le relative procedure attuative;

con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 28 marzo 2003 e successivi atti approvati nel corso dell'anno 2005-2006, il Consiglio Comunale si è determinato in ordine alla compensazione di diritti edificatori afferenti al Comprensorio E1 di Tor Marancia;

con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 261 del 21 dicembre 2006, Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma concernente la realizzazione del terzo centro commerciale metropolitano; compensazione edificatoria dei comprensori "Tor Marancia" e "La Barbuta"; misure di compensazione ambientale. Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ex art. 34 T.U.EE.LL., concernente i programmi di trasformazione urbanistica "Pescaccio" e "Via di Brava", l'Amministrazione ha ritenuto quale interesse pubblico:

- il recupero urbanistico di una vasta area compresa tra il GRA, via della Pisana, Via Aurelia e via di Malagrotta mediante la realizzazione del terzo centro commerciale metropolitano nel settore ovest congiunto ad interventi di tutela e valorizzazione ambientale sia per la vicinanza della discarica di Malagrotta sia per la presenza di attività estrattive;
- di acquisire aree per complessivi 27,2 ha circa afferenti al Parco di Tor Marancia e di concludere l'operazione di acquisizione del Parco stesso;
- di esaurire il "debito edificatorio" dell'Amministrazione Comunale derivante dall'acquisizione del comprensorio "La Barbuta";

nello specifico ha deliberato:

1. di formulare, ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale, gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ex art. 34 T.U.EE.LL., avente ad oggetto l'approvazione dei Programmi di Trasformazione Urbanistica (PTU) "Pescaccio" e "via di Brava" esprimendosi favorevolmente sulla variante al PRG vigente da sottozona H1 (Agro Romano) e H2 (Agro Romano Vincolato) a zona "in corso di Convenzione"; in particolare, così come si evince dagli elaborati allegati alla suddetta deliberazione, la zona "in corso di convenzione" prevede aree destinate a:
 - Centro Integrato Aurelia Magliana CIAM per 56,50 ha circa;
 - Verde Privato Attrezzato per circa 21,70 ha;
 - Aree Pubbliche -Parco ecologico per circa 122 ha;
2. di attribuire alla competenza della Conferenza dei Servizi, successiva alla deliberazione di ratifica dell'Accordo di Programma, ex art. 34, V comma T.U.EE.LL. il compito di approvare i progetti degli interventi ed apportare le eventuali modifiche di dettaglio, nonché di approvare le varianti di progetto che dovessero eventualmente rendersi necessarie in fase attuativa, sulla base di nuovi elementi al momento non prevedibili (ritrovamenti archeologici, eventi straordinari, ecc.) senza che formano oggetto di ulteriore Accordo di Programma e di ulteriori adempimenti di natura edilizia, purché le medesime non incidano sugli elementi caratterizzanti dell'Accordo.

Considerato che

il citato provvedimento era finalizzato alla trasformazione territoriale di un luogo a forte identità urbana attraverso l'attivazione di un sistema integrato di funzioni, come polarità di attrezzature polifunzionali e collettive con una profonda azione di riqualificazione ambientale e paesaggistica, riferita soprattutto al recupero ambientale di aree degradate dalle attività estrattive ivi presenti;

l'esigenza di creare un "Parco ecologico" e dare continuità al sistema delle aree naturali protette di Tenuta dei Massimi e Castel di Guido attraverso la creazione di un corridoio ecologico era motivata non solo dall'obiettivo di recuperare, sul piano ambientale, siti degradati a causa delle escavazioni ivi succedutesi nel tempo, ma anche da quello di costruire una barriera di protezione ambientale tra la discarica di Malagrotta ed il vicino comprensorio di Massimina, nonché di dotare il territorio in questione di aree fruibili con funzioni di tipo ricreativo e del tempo libero;

il provvedimento disponeva inoltre:

- la cessione all'Amministrazione Capitolina, da parte del proponente, dell'area destinata alla realizzazione del "Parco ecologico", che la medesima deliberazione di indirizzi al Sindaco ha definito a tutti gli effetti un'opera pubblica da cui derivava la necessità di inserirla nel programma triennale di opere pubbliche dell'ente;
- l'avvio delle procedure ad evidenza pubblica ai fini della realizzazione delle opere di attrezzaggio del Parco;
- l'assegnazione di una Superficie Utile Lorda (SUL) pubblica, nel PTU di "via di Brava", al vincitore del Bando a fronte della realizzazione del parco stesso;

con riguardo alle procedure prodromiche alla pubblicazione del sopracitato Bando di evidenza pubblica si rileva che in esito alla Deliberazione di Giunta Capitolina n. 230/2012 con la quale veniva definita "la modalità attuativa per l'indizione di un concorso di idee per la realizzazione del "Parco del Pescaccio":

- ad oggi non è stato predisposto nessun progetto preliminare e definitivo per la realizzazione delle opere di attrezzaggio del "Parco Ecologico" da mettere a gara per l'affidamento della progettazione ed esecuzione delle opere;
- la corretta procedura per l'adozione del Bando e la conseguente realizzazione del "Parco Ecologico", necessita, preliminarmente della completa e certa disponibilità, in capo all'Amministrazione Capitolina, delle aree costituenti la SUL afferente alle aree di via di Brava;

la deliberazione di indirizzi al Sindaco nei punti dal 2 al 26, pur operando una suddivisione tra le opere pubbliche da realizzare a scomputo e non degli oneri concessori, non aveva puntualmente attribuito la realizzazione delle stesse ai singoli proponenti e attuatori dei due PTU, anche in considerazione della necessità che i programmi di futura approvazione avrebbero dovuto raccordarsi e connettersi con gli altri programmi insistenti nei quadranti di intervento, congiuntamente alla presenza di fondi e progetti pubblici e privati finalizzati alla realizzazione in particolare delle opere per la mobilità;

successivamente all'approvazione degli indirizzi formulati al Sindaco, il PTU "Pescaccio", ha raggiunto la formalizzazione dell'Accordo di Programma in data 7 gennaio 2013 (Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00100 del 6 giugno 2013, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 49 del 18 giugno 2013 - che ha costituito variante, al vigente PRG di Roma Capitale, attribuendo alle aree interessate dallo strumento attuativo le funzioni e le destinazioni urbanistiche così come desumibili dai definitivi elaborati grafici;

il sopracitato Accordo di Programma è stato, successivamente, ratificato con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 6/2013 cui è seguita la sottoscrizione della relativa Convenzione urbanistica, stipulata a rogito del Notaio Pietro Mazza di Roma, rep. e racc. 116313/43850, e registrata a Roma il 4 settembre 2013 al n. 13627, serie IT;

la Convenzione urbanistica ha formalizzato gli impegni di cessione a favore dell'Amministrazione Capitolina, dei seguenti beni:

- un'area di 272.123 mq situata in località Tor Marancia;
- un'area di 1.225.681 mq destinata alla realizzazione del Parco Ecologico;

nella medesima Convenzione si dispone che l'esecuzione delle opere viabilistiche di collegamento alla rete stradale esistente e le fognature esterne, a carico dei proponenti, sarà regolata nel dettaglio da una futura convenzione integrativa, da sottoscrivere in esito all'approvazione dei progetti definitivi delle medesime opere e previo parere tecnico del Dipartimento Mobilità. Si specificava, inoltre, che "tale convenzione integrativa potrà eventualmente includere specifiche modalità di finanziamento delle opere stesse e potrà apportare modifiche alla presente Convenzione".

Dato atto che

la stessa Deliberazione di Consiglio Comunale n. 261/2006 al punto 9) della parte dispositiva, prevede una forma peculiare di attuazione delle opere pubbliche e private, laddove stabilisce che "le opere infrastrutturali e di mobilità dovranno essere realizzate contestualmente alle volumetrie private, e comunque, nella convenzione dovrà essere previsto che l'avvio delle attività del centro commerciale saranno subordinate alla realizzazione ed alla funzionalità di tutte le opere di mobilità ed infrastrutture previste nel presente provvedimento";

le opere di viabilità esterna al PTU "Pescaccio", nonostante l'inserimento intervenuto con Ordinanza Sindacale n. 444 del 26 luglio 2012 nel Programma del Commissario delegato per l'emergenza traffico e mobilità, non sono state realizzate dalla gestione commissariale né, una volta rientrate nel regime ordinario, nonostante l'attivazione di una Conferenza di Servizi preliminare, è stato possibile per le stesse approvare i relativi progetti definitivi, ciò rendendo impossibile la sottoscrizione della Convenzione Integrativa prevista nella Convenzione urbanistica sottoscritta;

in merito al PTU "Pescaccio", l'impossibilità di realizzare, per le motivazioni sopra esposte, le opere pubbliche infrastrutturali di mobilità ha di fatto impedito la realizzazione anche delle volumetrie private ed ha reso impossibile per il Programma di Trasformazione trovare attuazione;

in merito al PTU “via di Brava”, invece, gli indirizzi al Sindaco di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 261/2006 non sono stati oggetto di una concreta pianificazione attuativa che ha trovato compimento nell’approvazione di uno specifico Accordo di Programma e del connesso strumento urbanistico, ciò rendendo la sopracitata deliberazione consiliare in parte qua inattuata, nonostante sia tutt’ora presente e produttiva di effetti nell’ordinamento positivo.

Valutato che

gli interessi pubblici tesi all’acquisizione al patrimonio dell’Ente di una serie di aree ricadenti in un contesto di elevato interesse naturalistico ed ambientale, congiuntamente alla compensazione di alcuni dei diritti edificatori riconosciuti in favore dei soggetti privati, permangono all’attualità e sono tutt’oggi idonei a sostanziare un concreto interesse ad una compiuta pianificazione delle aree oggetto della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 261/2006;

nello specifico, particolare attenzione deve essere riconosciuta al recupero urbanistico e ambientale del quadrante ovest, alla realizzazione del Parco ecologico, nonché alla cessione della quota di SUL pubblica a favore dell’Amministrazione Capitolina.

Preso atto che

permane un interesse dei soggetti proprietari delle aree, come formalizzato nelle nuove proposte avanzate con Prot. QI/36044 del 20 febbraio 2024 per la Società Pescaccio S.r.l. insieme al compensando Beta Valorizzazioni Immobiliari S.r.l. (ex Francesca Costruzioni S.r.l.) e con prot. QI/47351 del 5 marzo 2024 e successiva integrazione Prot. QI/132462 del 27 giugno 2024 per la Società Cave Nuove S.p.A.;

in merito alle suddette nuove proposte è stata compiuta un’analisi positiva circa la possibile interazione degli interessi privati con l’interesse pubblico compresente, come meglio descritto nella relazione tecnica d’ufficio parte integrante del presente provvedimento;

con la Mozione n. 57 del 4 aprile 2024, l’Assemblea Capitolina ha impegnato il Sindaco e la Giunta a verificare lo stato di attuazione dei programmi urbanistici adottati prima del 2008, con l’obiettivo di completare le istruttorie per quelli privi di criticità;

tale attività si colloca in un contesto più ampio, finalizzato alla revisione dei programmi ormai obsoleti o economicamente insostenibili, al fine di adeguarli alle attuali esigenze della città e ai principi di sostenibilità economica, nonché a completare l’acquisizione delle aree derivanti da procedure compensative formalmente riconosciute;

la mancata attuazione di tali previsioni pianificatorie comporta ripercussioni di rilevante entità: da un lato, determina la privazione, per i territori interessati, di infrastrutture e servizi essenziali, indispensabili per il miglioramento della qualità del tessuto urbano e per il soddisfacimento delle esigenze della collettività; dall’altro, incide negativamente sull’efficacia di ulteriori interventi urbanistici, la cui pianificazione è stata elaborata in coerenza con le infrastrutture e i servizi previsti dai suddetti programmi;

inoltre, la mancata chiusura della manovra compensativa rappresenta un ulteriore onere per l'Amministrazione Capitolina, che rischia di dover ricollocare o indennizzare i numerosi diritti edificatori senza poter acquisire al patrimonio comunale aree di pregio ambientale, con evidenti ripercussioni sul sistema delle riserve naturali e sul patrimonio pubblico.

Atteso che

in data 26 marzo 2025 il Dirigente della U.O. Piano Regolatore della Direzione Pianificazione Generale ha espresso il parere che di seguito si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 'Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali', si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della variante urbanistica inserita nella proposta di deliberazione indicata in oggetto".

Il Dirigente

F.to: L. Forgiione;

in data 25 marzo 2025 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato - ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, c. 1 lett. i) e j) del Regolamento uffici e servizi, come da dichiarazione in atti - la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: G. Gianfrancesco;

in data 3 aprile 2025 il Ragionerie Generale ha confermato il parere espresso in data 3 aprile 2025, che di seguito si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del TUEL, approvato con D.Lgs. 267/2000, si esprime la non rilevanza contabile della proposta di deliberazione in oggetto".

Il Ragioniere Generale

F.to: M. Iacobucci.

Dato atto che

la Commissione Capitolina Permanente VIII - Urbanistica, nella seduta del 4 giugno 2025, ha espresso parere favorevole in ordine alla proposta di deliberazione in argomento;

sulla proposta di deliberazione in esame è stata svolta, da parte della Segreteria Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, comma 2 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e ss.mm.ii.

per le motivazioni esposte e al fine di raggiungere gli obiettivi delineati nelle premesse:

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

di dichiarare la permanenza dell'interesse pubblico sotteso alla pianificazione delle aree già ricomprese nella Deliberazione di Consiglio Comunale di Indirizzi al Sindaco

n. 261/2006 e la contestuale necessità che la pianificazione sia idonea a corrispondere alle attuali esigenze pubbliche e private compresenti, tenendo conto della ricognizione dello stato attuativo degli indirizzi a suo tempo resi, nonché della pianificazione precedentemente approvata, di cui alle premesse;

di dare mandato all'Ufficio U.O. Piano Regolatore del Dipartimento PAU, di compiere un'adeguata valutazione tecnico-urbanistica, volta a verificare se la pianificazione sottesa e oggetto degli indirizzi al Sindaco di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 261/2006, è ancora attuale o se, al contrario, anche in ragione della sua mancata attuazione, debba essere riformulata fornendo, per i due PTU originariamente individuati, nuovi indirizzi sia per la parte delle opere pubbliche sia in relazione alle volumetrie private;

di dare ulteriormente mandato all'Ufficio U.O. Piano Regolatore del Dipartimento PAU, in esito alla sopracitata attività valutativa, di presentare la proposta pianificatoria stimata idonea a garantire il raggiungimento delle finalità pubbliche contestualmente ad un'efficace attuazione degli interventi previsti, che contempra le condizioni contingenti e differenzi le soluzioni pianificatorie in ragione della mancata attuazione del PTU "Pescaccio", approvato nel 2013, e della mancata approvazione del PTU "Via di Brava", così come previsto nei sopracitati indirizzi al Sindaco resi nel 2006.

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Pianificazione Generale
U.O. Piano Regolatore

Relazione Tecnica

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
 Direzione Pianificazione Generale
 U.O. Piano Regolatore

Premessa

Con Deliberazione della Giunta Regionale Lazio n. 856 del 10.09.2004, pubblicata sul B.U.R.L del 30.10.2004, è stata approvata la Variante Generale al Piano Regolatore denominata "Piano delle Certezze" con cui è stato introdotto, tra l'altro, il principio della "compensazione edificatoria"; il quale dispone che, qualora insorgano motivazioni di natura urbanistica che modifichino le certezze edificatorie preesistenti, venga garantito nel contempo sia il diritto edificatorio, sia la rapida disponibilità dell'area vincolata, e ciò attraverso il trasferimento su una nuova area di una volumetria avente valore immobiliare corrispondente a quella cancellata, con la contestuale cessione al Comune dell'area originaria, secondo le procedure previste dall'art. 3 punto 21 delle NTA introdotto con la "Variante delle Certezze".

Con successive Deliberazioni di Giunta Comunale n. 811 del 21.07.2000 e n. 333 del 19.05.2004 sono state definite, in merito a tali compensazioni, sia le modalità che i criteri per le relative procedure attuative.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 28.03.2003 e successivi atti approvati nel corso dell'anno 2005-2006, il Consiglio Comunale si è determinato in ordine alla compensazione di diritti edificatori afferenti al Comprensorio E1 di Tormarancia.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 261 del 21.12.2006, Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma concernente la *realizzazione del terzo centro commerciale metropolitano; compensazione edificatoria dei comprensori "Tormarancia" e "La Barbuta"; misure di compensazione ambientale. Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ex art. 34 T.U.EE.LL., concernente i programmi di trasformazione urbanistica "Pescaccio" e "Via di Brava"*, l'Amministrazione ha ritenuto quale interesse pubblico:

- il recupero urbanistico di una vasta area compresa tra il GRA, via della Pisana, Via Aurelia e via di Malagrotta mediante la realizzazione del terzo centro commerciale metropolitano nel settore ovest congiunto ad interventi di tutela e valorizzazione ambientale sia per la vicinanza della discarica di Malagrotta sia per la presenza di attività estrattive;
- di acquisire aree per complessivi 27,2 ha circa afferenti al Parco di Tormarancia e di concludere l'operazione di acquisizione del Parco stesso;
- di esaurire il "debito edificatorio" dell'Amministrazione Comunale derivante dall'acquisizione del comprensorio "La Barbuta";

nello specifico ha deliberato:

1. di formulare, ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale, gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ex art. 34 T.U.EE.LL., avente ad oggetto l'approvazione dei Programmi di Trasformazione Urbanistica (PTU) "Pescaccio" e "via di Brava" esprimendosi favorevolmente sulla variante al PRG vigente da sottozona H1 (Agro Romano) e H2 (Agro Romano Vincolato) a zona "in corso di Convenzione"; in particolare, così come si evince dagli elaborati allegati alla suddetta deliberazione, la zona "in corso di convenzione" prevede aree destinate a:
 - Centro Integrato Aurelia Magliana CIAM per 56,50 ha circa;
 - Verde Privato Attrezzato per circa 21,70 ha;
 - Aree Pubbliche -Parco ecologico per circa 122 ha;
2. di attribuire alla competenza della Conferenza dei Servizi, successiva alla deliberazione di ratifica dell'Accordo di Programma, ex art. 34, V° comma T.U.EE.LL. il compito di approvare i progetti degli interventi ed apportare le eventuali modifiche di dettaglio, nonché di approvare le varianti di progetto che dovessero eventualmente rendersi

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
 Direzione Pianificazione Generale
 U.O. Piano Regolatore

necessarie in fase attuativa, sulla base di nuovi elementi al momento non prevedibili (ritrovamenti archeologici, eventi straordinari, ecc.) senza che formano oggetto di ulteriore Accordo di Programma e di ulteriori adempimenti di natura edilizia, purché le medesime non incidano sugli elementi caratterizzanti dell'Accordo.

Contesto di riferimento e iter procedimentale della Deliberazione di Consiglio Comunale n.261/2006

La finalità del provvedimento citato è promuovere la trasformazione territoriale di un'area a forte identità urbana, attraverso l'attivazione di un sistema integrato di funzioni. In particolare, si intende realizzare una polarità di attrezzature polifunzionali e collettive, accompagnata da un'importante opera di riqualificazione ambientale e paesaggistica, con particolare attenzione al recupero delle aree degradate dalle pregresse attività estrattive.

L'esigenza di realizzare un "Parco ecologico" e di garantire la continuità del sistema delle aree naturali protette di Tenuta dei Massimi e Castel di Guido, attraverso la creazione di un corridoio ecologico, risponde a una pluralità di obiettivi strategici. Non si tratta soltanto di perseguire il recupero ambientale di siti compromessi dalle attività estrattive che si sono succedute nel tempo, ma anche di costruire una vera e propria infrastruttura verde in grado di svolgere una funzione di protezione ambientale. In particolare, il corridoio ecologico agirà come una barriera naturale tra la discarica di Malagrotta e il vicino comprensorio residenziale di Massimina, contribuendo a mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico delle attività industriali.

Il provvedimento dispone, di fatto, la cessione all'Amministrazione capitolina, da parte del proponente, dell'area destinata alla realizzazione del "Parco ecologico", l'avvio delle procedure ad evidenza pubblica ai fini della realizzazione delle opere dell'attrezzaggio del Parco, l'assegnazione di una Superficie Utile Lorda (SUL) pubblica, nel PTU di "via di Brava", al vincitore del Bando a fronte della realizzazione del parco stesso:

In merito alla procedura del Bando di evidenza pubblica, di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 261/2006 si rileva che:

- ad oggi non è stato predisposto nessun progetto preliminare e definitivo per la realizzazione delle opere di attrezzaggio del "Parco Ecologico" da mettere a gara per l'affidamento della progettazione e esecuzione delle opere;
- la corretta procedura per l'adozione del Bando e la conseguente realizzazione del "Parco Ecologico", secondo le previsioni della deliberazione, necessita, quali atti propedeutici, della completa e certa disponibilità, in capo all'Amministrazione Capitolina, delle aree costituenti la SUL afferente alle aree di via di Brava.

La complessità delle problematiche emerse — non solo di natura urbanistica e ambientale, ma anche di carattere economico — relative alla sostenibilità della coesistenza degli interventi previsti nelle aree di Pescaccio/Casal Lumbroso, ha reso necessario attribuire agli operatori economici dei due interventi la responsabilità degli oneri attuativi connessi alle azioni individuate dal punto 2 al punto 26 del deliberato. Questa scelta, volta a garantire l'effettiva realizzazione degli interventi, ha avuto un impatto significativo sull'evoluzione dei due Programmi, che, pur insistendo su un ambito territoriale contiguo, si caratterizzano per un differente carico urbanistico e una diversa destinazione funzionale.

Dal punto di vista procedurale sebbene i due Programmi fossero inizialmente concepiti come complementari, solo uno di essi, il PTU "Pescaccio", ha raggiunto la formalizzazione dell'Accordo di Programma in data 07.01.2013 (Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00100 del 6 giugno 2013, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 49 del 18 giugno 2013) con l'approvazione in variante, all'allora vigente strumento urbanistico, del piano attuativo secondo la

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
 Direzione Pianificazione Generale
 U.O. Piano Regolatore

relativa disciplina urbanistica e normativa. Accordo ratificato con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 6/2013 e con la sottoscrizione della relativa Convenzione urbanistica, stipulata a rogito del Notaio Pietro Mazza di Roma, rep. e racc. 116313/43850, e registrata a Roma il 4 settembre 2013 al n. 13627, serie IT.

Con la suddetta Convenzione urbanistica si è formalizzato, contestualmente, l'adempimento degli impegni di cessione a favore dell'Amministrazione capitolina, con la trasmissione dei seguenti beni: un'area di 272.123 mq situata in località Tor Marancia e un'area di 1.225.681 mq destinata alla realizzazione del Parco Ecologico.

Nella medesima Convenzione si prende atto che le opere viabilistiche di collegamento alla rete stradale esistente e le fognature esterne, pur rimanendo a carico dei proponenti per quanto riguarda l'esecuzione, non sono disciplinate né affidate attraverso il suddetto atto, giacché dovranno infatti essere regolate da una futura convenzione integrativa, da sottoscrivere successivamente all'approvazione dei progetti definitivi e previo parere tecnico del Dipartimento Mobilità. Si specifica, inoltre, che *"tale convenzione integrativa potrà eventualmente includere specifiche modalità di finanziamento delle opere stesse e potrà apportare modifiche alla presente Convenzione"*.

La Delibera di Consiglio Comunale n. 261/2006, al punto 9 della parte dispositiva, stabilisce una modalità particolare di attuazione delle opere pubbliche e private. In particolare, prevede che *"le opere infrastrutturali e di mobilità dovranno essere realizzate contestualmente alle volumetrie private, e comunque, nella convenzione dovrà essere previsto che l'avvio delle attività del centro commerciale saranno subordinate alla realizzazione ed alla funzionalità di tutte le opere di mobilità ed infrastrutture previste nel presente provvedimento"*.

Per accelerare e rendere più efficienti le procedure di approvazione delle opere di viabilità esterne al PTU Pescaccio, le opere elencate ai punti da 10 a 14 sono state inserite, con Ordinanza Sindacale n. 444 del 26 luglio 2012 (classificazione C1.1-128), nel Programma del Commissario Delegato per l'emergenza traffico e mobilità, istituito con O.P.C.M. n. 3543/2006. Tale inserimento è stato finalizzato a semplificare le procedure relative alle varianti urbanistiche, agli espropri e alle approvazioni progettuali. L'inclusione delle opere nel Programma del Commissario Delegato era mirata anche alla predisposizione dei relativi progetti e alla verifica della disponibilità dei fondi pubblici, come previsto al punto 15 della parte dispositiva.

In data 27.11.2012, l'Ufficio per gli Interventi previsti nei Piani Emergenziali ha convocato la Conferenza di Servizi ai fini dell'approvazione del progetto preliminare, non pervenuta ad una determinazione conclusiva a causa del parere negativo espresso dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali in data 22.05.2013 (prot. MBAC-DR-LAZ 005 - UFFTUT 10683), che ha tuttavia manifestato la disponibilità a prendere *"in considerazione un nuovo progetto che superi le criticità evidenziate nella nota stessa (..)"*.

Con la fine della gestione commissariale dell'emergenze traffico e mobilità (31.12.2012) il procedimento è rientrato nel regime ordinario e nel 2020 la Società Cave Nuove S.p.A, insieme a Pisana S.p.A ha richiesto al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Strumenti Attuativi la convocazione della Conferenza di Servizi preliminare, indetta con prot. QI 95102 del 4.09.202 , finalizzata all'approvazione di un nuovo studio di fattibilità relativo agli interventi di viabilità esterna che superasse le criticità intrinseche della rete infrastrutturale come originariamente prevista, nel rispetto dei sedimi imposti dall'Accordo di Programma.

Nel verbale conclusivo del 23.05.2022 (prot. n. QI/87344) della Conferenza di Servizi Preliminare veniva comunicato: *" (...) a codeste Società proponenti la conclusione della Conferenza di Servizi preliminare del 2 ottobre 2020 allegando tutti i pareri fin qui espressi e auspicando la presentazione di un progetto, atto a poter indire una Conferenza di Servizi istruttoria, che chiarisca gli intendimenti attuali dei Soggetti Proponenti anche in merito alla realizzazione del*

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
 Direzione Pianificazione Generale
 U.O. Piano Regolatore

Centro Commerciale previsto dalla Convenzione Urbanistica del 2013 o alla variazione di destinazione d'uso dello stesso come dichiarato dagli istanti stessi. L'eventuale variazione di destinazione d'uso porterebbe ad un carico urbanistico diverso da quello generato dal Centro Commerciale e pertanto lo studio viabilistico di fattibilità dovrebbe tener conto di un complesso viario esterno al P.T.U. Pescaccio con differenti flussi di traffico."

Ad oggi, non risulta approvato alcun progetto relativo alla viabilità esterna, né è stata sottoscritta la prevista Convenzione integrativa. Questa situazione ha comportato rilevanti ritardi nell'attuazione delle opere programmate, generando incertezza nella pianificazione e nella programmazione degli interventi. Inoltre, tale situazione ha avuto ripercussioni anche sull'attuazione del Programma Urbanistico "via Brava", attualmente fermo alla delibera di indirizzi al Sindaco, che ha adottato la variante al Piano Regolatore allora vigente, in quanto, in attesa degli sviluppi necessari per definire la ripartizione delle opere e, di conseguenza, degli impegni assunti di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.261/2006.

Contenuto del provvedimento

Le problematiche derivanti dal contesto sopra descritto, ha portato la Società Pescaccio S.r.l. insieme al compensando Beta Valorizzazioni Immobiliari S.r.l. (ex Francesca Costruzioni S.r.l.) a presentare una proposta - Prot.Q136044 del 20.02.2024- per un'attuazione autonoma e distinta del programma "via di Brava", sia in termini di impegni economici che di opere da realizzare, svincolata dal PTU "Pescaccio". La proposta redatta in conformità con la componente di PRG vigente (2008) *Ambito di Riserva a Trasformabilità Vincolata*, di cui all'art. 67 delle NTA, prevede una SUL complessiva pari a mq 50.988, di cui una SUL esistente pari a 1.974 mq, con una destinazione residenziale pari a mq 45.889, non residenziale pari a mq 5.099 e corrispondente ad una SUL afferente alla proprietà pari a mq.9.803, alla compensazione pari a 3.921 mq ed, infine, una SUL a disposizione dell'Amministrazione capitolina pari a 32.266 mq.

Contestualmente, con nota pervenuta al Dip. PAU, Prot. Q147351 del 05.03.2024 e successiva integrazione Prot.Q132462 del 27.06.2024, la Società Cave Nuove S.p.A. (oggi unico proprietario) ha presentato un *masterplan* di riorganizzazione del PTU "Pescaccio" operando un confronto tra gli impegni assunti in sede di Convenzione e quelli derivanti dall'Accordo di Programma.

Tale riorganizzazione prevede una rimodulazione funzionale, proposta come variante sostanziale al PTU "Pescaccio" rispetto alla configurazione approvata con l'Accordo di Programma (AdP), è motivata da una serie di criticità emerse nel tempo, tra cui:

- le mutate esigenze della collettività e del mercato, che rendono non più attuale la realizzazione del "terzo" centro commerciale inizialmente previsto;
- i pareri tecnici relativi ai progetti di infrastrutturazione viaria, che hanno evidenziato vincoli archeologici e ambientali significativi;
- la necessità di ridurre il carico urbanistico complessivo;
- l'opportunità di recuperare e valorizzare l'area della cava.

La proposta, pur mantenendo invariata la Superficie utile lorda (SUL) pari a 244.706 mq, prevede il superamento della funzione commerciale originaria a favore di nuove destinazioni d'uso, tra cui logistica/datacenter (SUL pari a 220.000 mq), senior living- centro riabilitazione (SUL pari a 10.000 mq), attività commerciali (SUL pari a 10.000 mq) e turistico-ricettive (SUL pari a 4.706 mq); tale riorganizzazione comporta un alleggerimento del fabbisogno di infrastrutture pubbliche, in particolare per quanto riguarda la viabilità, con una sostanziale riduzione del carico urbanistico generato.

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
 Direzione Pianificazione Generale
 U.O. Piano Regolatore

L'Ufficio procedente, sulla base della documentazione pervenuta, ha richiesto, con nota prot. QI160675 del-06.08.2024, i pareri agli uffici interni dell'Amministrazione Capitolina, al fine di avviare separatamente l'istruttoria dei due interventi urbanistici in considerazione della differente fase di avanzamento conseguita da ciascun programma, nel rispetto degli obiettivi generali della deliberazione di Consiglio Comunale n.261/2006, i quali necessitano di un aggiornamento sia in ragione dei tempi trascorsi sia delle mutate condizioni intervenute.

Nell'ambito istruttorio sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Dipartimento Ciclo dei Rifiuti Prevenzione e Risanamento degli Inquinamenti: nessuna osservazione in merito, parere reso con nota prot. NA18040 del 22.08.2024 (prot.QI166811/2024);
- Sovrintendenza Capitolina: per il PTU *Pescaccio* parere non dovuto; PTU *via di Brava* parere favorevole, nota prot.RI32642 del 04.09.2024 (prot.QI172569/2024);
- Municipio XII- Direzione Tecnica: parere favorevole con indicazione, reso con prot.CQ103931 del 18.09.2024 (prot.QI180639/2024);
- Dipartimento Sviluppo Economico e Attività Produttive- Direzione SUAP: ha rilasciato il nulla osta alla separazione procedurale, accompagnato da indicazioni specifiche per la fase attuativa, in particolare riguardo all'autorizzazione commerciale, reso con prot. QH69935 del 20.09.2024 (prot.QI182512/2024);
- Dipartimento Tutela Ambientale – Direzione Apicale - Area Giuridica e dei pareri Dipartimentali- ha espresso un parere favorevole, subordinato a specifiche prescrizioni da rispettare nella fase attuativa, reso con nota prot.QL75262 del 24.09.2024 (prot.QI186438/2024);
- Dipartimento Scuola, Lavoro e Formazione professionale- Direzione: ha fornito un parere con indicazioni specifiche per la successiva fase attuativa dei due Programmi, in particolare riguardo alla progettazione del servizio scolastico e dell'asilo nido, reso con prot.QM92071 del 24.09.2024 (Prot.QI185003/2024);
- Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici- Direzione Infrastrutture viarie e Territorio – U.O. Opere Stradali ha espresso un parere favorevole, subordinato a specifiche prescrizioni, reso non nota prot.QN194090 del 25.09.2024 (prot.QI186439/2024);
- Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti: ha espresso il nulla osta alla separazione procedurale, subordinato a specifiche condizioni da rispettare nella successiva fase attuativa dei due Programmi, reso con prot. QG40445 del 02.10.2024.

Infine, questa attività si inserisce anche in seguito alla Mozione n. 57 del 4 aprile 2024, con la quale l'Assemblea Capitolina ha incaricato il Sindaco e la Giunta di verificare lo stato di attuazione dei programmi urbanistici adottati prima del 2008, con l'obiettivo di completare le istruttorie per quei programmi privi di criticità. Tale iniziativa si inserisce in un contesto più ampio, finalizzato alla revisione di programmi ormai obsoleti o economicamente insostenibili, con l'intento di adeguarli alle attuali esigenze della città e ai principi di sostenibilità economica. Inoltre, mira a completare l'acquisizione delle aree derivanti da procedure compensative formalmente riconosciute.

La mancata attuazione di tali previsioni pianificatorie comporta ripercussioni di rilevante entità: da un lato, determina la privazione, per i territori interessati, di infrastrutture e servizi essenziali, indispensabili per il miglioramento della qualità del tessuto urbano e per il soddisfacimento delle esigenze della collettività; dall'altro, incide negativamente sull'efficacia di ulteriori interventi urbanistici, la cui pianificazione è stata elaborata in coerenza con le infrastrutture e i servizi previsti dai suddetti programmi. Inoltre, la mancata chiusura della manovra compensativa

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
 Direzione Pianificazione Generale
 U.O. Piano Regolatore

rappresenta un ulteriore onere per l'Amministrazione capitolina, che rischia di dover ricollocare o indennizzare i numerosi diritti edificatori senza poter acquisire al patrimonio comunale aree di pregio ambientale, con evidenti ripercussioni sul sistema delle riserve naturali e sul patrimonio pubblico.

Pertanto, si ritiene, per quanto sopra esposto, che occorre esprimersi per un riallineamento delle previsioni urbanistiche alle attuali esigenze, garantendo contestualmente la sostenibilità economico-finanziaria degli interventi e la salvaguardia dell'interesse pubblico, inerente al recupero urbanistico e ambientale del quadrante ovest, alla realizzazione del Parco ecologico, nonché alla cessione della quota di SUL pubblica a favore dell'Amministrazione Capitolina.

Tali obiettivi dovranno essere perseguiti attraverso l'attività istruttoria separata dei PTU di Pescaccio e Via di Brava, finalizzata alla loro approvazione, completando tutte le operazioni necessarie nel rispetto delle fasi procedurali in cui i progetti si trovano attualmente.

All.1: Masterplan PTU *Pescaccio* – prot.QI132462/2024

All.2: Quadro d'unione PTU *Pescaccio* e PTU *via di Brava*

Il Funzionario Tecnico
 Fausto Anibaldi

Il Dirigente della
 U.O. Piano Regolatore
 Laura Forgiare

(OMISSIS)

La Presidente invita quindi l'Assemblea a procedere alla votazione, con sistema elettronico, della sopra riportata proposta di deliberazione.

Procedutosi alla votazione, la stessa Presidente, con l'assistenza dei Consiglieri Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata all'unanimità con 29 voti favorevoli.

Hanno partecipato alla votazione i Consiglieri Alemanni, Amodeo, Angelucci, Baglio, Barbati, Battaglia, Biolghini, Bonessio, Caudo, Celli, Cicculli, Corbucci, Di Stefano, Fermariello, Ferraro, Lancellotti, Leoncini, Luparelli, Marinone, Melito, Michetelli, Palmieri, Pappatà, Petrolati, Quarzo, Stampete, Tempesta, Trabucco e Zannola.

La presente Deliberazione assume il n. 194.

(OMISSIS)

IL PRESIDENTE
S. CELLI – C. BARBATI

IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO
G. VIGGIANO

LA VICE SEGRETARIA GENERALE
L. MASSIMIANI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dall'8 luglio 2025 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 22 luglio 2025.

Li, 7 luglio 2025

SECRETARIATO GENERALE
IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO
F.to: G. Viggiano