



ROMA CAPITALE

**Commissione Capitolina Permanente
VIII - Urbanistica**

All'Assessore alla Trasformazione Urbana
Prof. Giovanni Caudo

Al Direttore del Dipartimento Programmazione ed
Attuazione Urbanistica
Dott.ssa Anna Maria Graziano

Al Direttore della Direzione Trasformazione Urbana del
Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica
Ing. Antonello Fatello

Al Presidente del Municipio VII
Susanna Fantino

Al Presidente del Consiglio Municipale
Ascenzo Villa

Al Coordinatore Consorzio Xa2
Arch. Maurizio Moretti

Al Coordinatore della Comunità Territoriale del VII Mun.
Maurizio Battisti

Loro Sedi

Oggetto: trasmissione atto di indirizzo programma integrato "Xa2 Ciampino"

Si fa seguito alla seduta della Commissione Urbanistica, tenutasi in data odierna, 17 luglio 2014, per trasmettere, ai sensi del Regolamento del Consiglio di Roma Capitale, capo IX art. 95, in allegato alla presente, l'atto di indirizzo di cui all'oggetto, approvato dalla Commissione stessa.

Il Vice Presidente
Pierpaolo Pedetti



ATTO DI INDIRIZZO DELLA VIII COMMISSIONE PERMANENTE - URBANISTICA

Oggetto: Programma Integrato "Xa2 Ciampino".

PREMESSO CHE:

Con la Deliberazione n. 272 del 22.5.2013, la Giunta capitolina ha approvato "*il Programma Preliminare ed il Bando di sollecitazione dei contributi partecipativi e delle proposte private d'intervento relativi all'Ambito "Xa2 Ciampino" - della componente Città da ristrutturare tessuto prevalentemente per Attività - Municipio Roma X*", ai sensi dell'art. 53 delle N.T. A. del PRG;

Il Municipio Roma VII, in data 7 novembre 2013, ha approvato la propria Risoluzione n. 5, con la quale ha richiesto la revoca della Deliberazione n. 272/2013 unitamente ad una verifica dell'*iter* amministrativo che ne ha portato all'approvazione;

L'Assessore alla Trasformazione Urbana di Roma Capitale, nell'ambito di una interlocuzione preliminare con la Presidente del Municipio con nota prot.n. 37650 del 14.3.2014:

- ✓ ha dato atto di ulteriore documentazione prodotta dalla parte privata, consistente soprattutto nella "*conferma di adesione al Programma Integrato preliminare per attività - Xa2 Ciampino di cui ai prot. nn. 2564 e 4786, rispettivamente del 13 e 20 gennaio 2014*", a testimonianza della perdurante volontà dei soggetti di attuare concretamente quanto proposto;
- ✓ ha dato atto del valore presunto degli oneri, sia ordinari che straordinari, sottesi alla proposta stessa ed indicati dai proponenti in circa 50 milioni di Euro, da destinare alla realizzazione delle opere pubbliche per la riqualificazione del territorio da individuare con la collaborazione del Municipio;
- ✓ ha confermato che, in attesa delle attività da porre ancora in essere per l'approvazione (pubblicazione del Programma Preliminare, processo di Partecipazione pubblica e formazione del Programma Integrato) è possibile presentare ogni osservazione, contributo partecipativo oltre che essere apportata ogni modifica ritenuta utile al raggiungimento del pubblico interesse;
- ✓ ha comunicato, infine, di ritenere possibile procedere alla nuova apertura del bando preliminare.

Il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica in data 9 aprile 2014 ha pubblicato sul sito Internet istituzionale il bando di sollecitazione per la presentazione di contributi partecipativi e proposte d'intervento del Programma Integrato "Xa2 Ciampino".



CONSIDERATO CHE:

A seguito della richiamata Risoluzione del Municipio Roma VII, l'Assessorato alla Trasformazione Urbana ha costituito un Tavolo di Confronto Tecnico con il medesimo Municipio con il compito di pervenire alla stesura di una osservazione condivisa relativa alla revisione e condivisione degli indirizzi e obiettivi pubblici sottesi al Programma Preliminare in questione, da presentare congiuntamente in sede di incontro pubblico.

Gli esiti dei lavori del Tavolo, conclusi il 26 giugno 2014, hanno portato alla sottoscrizione di una Osservazione tecnica Condivisa recante: "Revisione e condivisione degli indirizzi e obiettivi pubblici relativi al Programma Integrato Xa2 – Ciampino – pubblicazione del bando per la presentazione dei contributi e proposte d'intervento" di cui all'allegato 1.

Con l'Osservazione Condivisa in sede tecnica:

- sono stati condivisi i principi fondamentali informativi del PRINT ed in particolare sono stati definiti e separati i diritti edificatori di stretta pertinenza del privato con la parte di edificabilità e di trasformazioni (*valorizzazione*) a disposizione dell'Amministrazione Comunale;
- è stato condiviso il principio in base al quale le somme derivanti dal Contributo Straordinario devono essere utilizzate per opere di interesse generale e di quadrante urbano (*esterne all'ambito Print*) e non devono, se non in minima parte e in casi eccezionali, essere usate per opere interne all'ambito Print;
- si è proceduto alla revisione dei contenuti della proposta di Print, anche attraverso l'articolazione delle opere pubbliche proposte nel Preliminare di Print, separando le opere di interesse d'ambito, da quelle esterne all'ambito, di interesse di quadrante urbano;
- si è giunti alla stima di massima delle somme dovute in relazione agli interventi privati previsti nella proposta di Programma Preliminare, così come è stata depositata dal proponente privato, che prevede, secondo una stima di massima e sulla base degli interventi proposti, il versamento delle seguenti somme a titolo di contributo di costruzione (*ai sensi dell'art.16 DPR 380/01*):

Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria	circa € 15 milioni
Contributo relativo al Costo di Costruzione	circa € 6 milioni
Contributo straordinario	circa € 37 milioni
TOTALE	circa € 58 milioni

- è stata concordata l'effettuazione, a seguito del processo partecipativo da effettuarsi ai sensi del Regolamento di cui alla Delib.C.C. 57/2006, di due passaggi tecnici:
 - revisione del Preliminare del Print a valle del processo partecipativo e conferma della proposta da parte del privato proponente;



ROMA CAPITALE

- elaborazione del Programma Definitivo del PrInt a seguito dell'esame e valutazione delle proposte pervenute a seguito della pubblicazione del Bando;
- sono state individuate le seguenti Opere Pubbliche previste nel Programma Preliminare (*per un costo di ca. € 10 mln*), che sono da considerarsi "esterne" all'ambito PrInt, ovvero con valore di quadrante urbano:

Op. 10 del Programma Preliminare di cui alla Del.GC 272/2013	nuovo sottopasso ferroviario e nuovo svincolo su Via di Ciampino
Op. 1 a del Programma Preliminare di cui alla Del.GC 272/2013	nuova viabilità di collegamento tra Via B.Bandinelli/viale Kennedy con Via di Ciampino e relative complanari
Op. 1c del Programma Preliminare di cui alla Del.GC 272/2013	nuova viabilità all'interno del territorio del Comune di Ciampino. <i>Con riserva di valutazione in separata sede in quanto prevista nel territorio del Comune di Ciampino.</i>
Op. 1b e Op. 2 del Programma Preliminare di cui alla Del.GC 272/2013	ristrutturazione Via B. Bandinelli

- si è convenuto sulla utilizzazione di una parte ridotta di tale Contributo Straordinario (*comunque non superiore al 15%, per l'importo massimo pari a circa € 5,5 mln*) per la realizzazione delle opere pubbliche interne all'ambito PrInt, ma ritenute, comunque, indispensabili per garantire l'effettiva attuazione del programma;
- e che, conseguentemente, la cifra totale disponibile attinente il Contributo Straordinario per realizzare opere di quadrante come risulteranno dall'aggiornamento dalla Carta dei Bisogni del Municipio si attesterebbe a circa € 21 mln..

VISTO CHE:

Il Consiglio del Municipio, per dinamiche interne, non ha definito l'aggiornamento della Carta dei Bisogni.

In data _____ l'VIII Commissione consiliare Permanente ha proceduto ad audire i rappresentanti del coordinamento dei Comitati di Quartieri ed Associazioni presenti nel territorio del Municipio Roma VII che hanno rappresentato, anche attraverso contributi scritti, le necessità del territorio;

TUTTO CIO' PREMESSO, CONSIDERATO E VISTO



La Commissione consiliare Permanente VIII - Urbanistica

IMPEGNA

il Sindaco e l'Assessore alla Trasformazione Urbana a considerare al fine della predisposizione del Programma Definitivo del PrInt Xa2 Ciampino, oltre alle Opere già condivise in sede di Tavolo di confronto tecnico di cui al documento in allegato le seguenti indicazioni:

- a) Inserimento nel Programma Definitivo delle Opere pubbliche di interesse di quadrante urbano da realizzare con il Contributo Straordinario:

<i>PRIORITÀ N.</i>	<i>INTERVENTO</i>	<i>DESCRIZIONE</i>
1	Collegamento della tangenziale tra Via Anagnina e Via Bandinelli, come previsto dal PRG. Adeguamento della viabilità esistente con il nuovo intervento.	<i>Opera prevista dal P.R.G.. Nuova viabilità e nuovi svincoli tra Via Anagnina, Via Lucrezia Romana e via Bandinelli. Lotto Funzionale 8 – Interventi ex art. 27 L. 142/90 di cui alla Del.CC 161/2003</i>
2	Sottopasso di Via dei Sette Metri. Adeguamento della viabilità esistente con il nuovo intervento	<i>Sottopasso su Via Anagnina e svincolo stradale di Via dei Sette Metri da realizzarsi in coerenza con il sistema del traffico locale di riferimento. Lotto Funzionale 7 – Interventi ex art. 27 L. 142/90 di cui alla Del.CC 161/2003</i>
3	Realizzazione dei tronconi di completamento di Via Lucrezia Romana.	<i>Superamento delle interruzioni dell'arteria di mobilità presenti nel territorio di confine tra Morena e Ciampino, tra Gregna S.Andrea e il GRA e, quindi, realizzare il conseguente sfondamento carrabile e ciclopedonale sotto il GRA per ricucire i quartieri con quello di Osteria del Curato</i>
4	Completamento dell'innesto al G.R.A. al quadrante urbano interno di Lucrezia Romana – Osteria del Curato	<i>Opera di Quadrante (cd. "riccio") da realizzarsi in concorso con il contributo derivante dall'ampliamento dei volumi di proprietà della BCC Solution S.p.A. in via Lucrezia Romana (Deliberazione Assemblea Capitolina n. 46 del 9.4.2013) e degli oneri residui del PdZ</i>



		<i>ex 167 "Osteria del Curato 2"</i>
5	Realizzazione nell'area, in coerenza urbanistica, di una diversa destinazione di Edificio Pubblico: palazzetto sportivo polifunzionale	<i>Realizzazione, in luogo dell'Op. 13 del Programma Preliminare (realizzazione di un mercato comunale su Via R.B. Bandinelli), di una struttura per lo sport che consenta alle realtà sportive del Municipio di disporre di spazi idonei e omologati dalle rispettive Federazioni per manifestazioni sportive ad alta valenza aggregante per la comunità, comprensiva di luoghi e piazze.</i>
6	Realizzazione nel quartiere di Gregna S.Andrea di vasche di laminazione finalizzate alla laminazione delle onde di piena e dei volumi idrici derivanti dagli eventi meteorici ed alla conseguente riduzione della portata massima rilasciata nelle reti di collettamento;	<i>da realizzare con utilizzazione degli oneri (€ 6 mln) del contributo relativo al costo di costruzione, nonché degli oneri originariamente destinati all'Op. 1c del programma Preliminare in ordine alla quale in sede di Osservazione Condivisa è stata espressa riserva.</i>
7	Adeguamento sede viaria del sottopasso che da Via Lucio Mariani si innesta in Viale Kennedy, in direzione Ciampino	
8	Realizzazione di viabilità ciclopedonale a ridosso dell'edificato di Morena sul limite nord del Print X6 che costeggia l'area agricola del Casale di Gregna lungo il Fosso dell'Acqua Mariana	

- b) inserimento del Municipio, attraverso una procedura condivisa con il Dipartimento, in ordine a tutta la fase decisionale relativa all'esame e valutazione delle osservazioni e proposte pervenute, ai fini della loro inclusione nel Programma Definitivo da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea capitolina;
- c) inclusione del Municipio anche nelle fasi valutative e decisionali connesse sia all'attuazione delle opere che all'utilizzo degli eventuali ulteriori oneri derivanti da nuove adesioni al Programma da parte dei privati o da eventuali economie realizzate nel corso dell'attuazione delle stesse.



ROMA CAPITALE

REVISIONE E CONDIVISIONE DEGLI INDIRIZZI E OBIETTIVI PUBBLICI RELATIVI
AL PROGRAMMA INTEGRATO X A2 - CIAMPINO - PUBBLICAZIONE DEL BANDO
PER LA PRESENTAZIONE DEI CONTRIBUTI E PROPOSTE D'INTERVENTO.

OSSERVAZIONE CONDIVISA

Incontro del 26 giugno 2014

Premesso :

Con nota del 14 aprile 2014 prot. Dip.to 56696/2014, è stata convocata in data 22 aprile 2014 la prima riunione tecnica tra la Direzione Trasformazione Urbana del Dip.to PAU e la Direzione Tecnica del Municipio, finalizzata alla stesura di una osservazione condivisa relativa alla revisione e condivisione degli indirizzi e obiettivi pubblici sottesi al Programma Preliminare di che trattasi da presentarsi congiuntamente, in sede di incontro pubblico.

Si sono tenute riunioni tra Direzione del Dip.to PAU e Direzione tecnica del Mun. VII in data 22 aprile ed in data 27 maggio

In ultimo, in data 26 giugno 2014, nella sede del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica si tiene il presente incontro conclusivo tra la Direzione Trasformazione Urbana del suddetto Dipartimento PAU e la Direzione Tecnica del Municipio VII, alla presenza dell'Assessore alla Trasformazione Urbana e della Presidente del Municipio VII.

Nella sede del suddetto incontro, preliminarmente, si dà atto di quanto emerso nel tavolo tecnico di confronto tra Dipartimento e Municipio nella sede dei precedenti incontri sopracitati, ove si è arrivati alla condivisione dei principi fondamentali informativi del PRINT ed in particolare a definire e separare i diritti edificatori di stretta pertinenza del privato con la parte di edificabilità e di trasformazioni (*valorizzazione*) a disposizione dell'Amministrazione Comunale.

Tale ultima porzione di edificabilità, può essere ceduta, a scelta dell'Amministrazione, al privato in cambio del *Contributo Straordinario*. Si è, pertanto, condiviso il principio che le somme derivanti dal CS, devono essere utilizzate per opere di interesse generale e di quadrante urbano.

Sulla base di tale principio si è, quindi, proceduto alla revisione degli obiettivi della proposta di PRINT, anche attraverso l'articolazione delle opere pubbliche proposte nel Programma Preliminare, separando le opere di interesse d'ambito, da quelle di interesse di quadrante urbano.



ROMA CAPITALE

A seguito dei suddetti incontri, inoltre, si è giunti, alla stima di massima delle somme dovute in relazione agli interventi privati previsti nel Programma Preliminare.

La proposta di Programma Preliminare di PRINT, così come è stata depositata dal proponente privato prevede, secondo una stima di massima e sulla base degli interventi proposti, il versamento delle seguenti somme a titolo di contributo di costruzione (ai sensi dell'art. 16 DPR 380/01):

Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria	- circa € 15 milioni
Contributo relativo al Costo di Costruzione	- circa € 6 milioni
TOTALE	- circa € 21 milioni

L'importo del Contributo Straordinario è stato stimato, sulla base degli interventi proposti nel Programma Preliminare, in linea di massima in circa € 37 milioni.

Si è, successivamente, giunti alla individuazione delle OO.PP., previste nel Programma Preliminare, che sono da considerarsi di interesse generale; cioè con valore di quadrante urbano.

E' risultato che le OOPP riconducibili a tale categoria, sono 4, cioè:

Op 10 - nuovo sottopasso ferroviario e nuovo svincolo su Via di Ciampino

Op 1a - nuova viabilità di collegamento tra Via R. B. Bandinelli/viale Kennedy con Via di Ciampino e relative complanari

Op 1C - nuova viabilità all'interno del territorio del Comune di Ciampino

Op 1b e Op 2 - ristrutturazione Via R.B. Bandinelli

Considerato che l'Op 1c andrà valutata in separata sede in quanto prevista nel territorio del Comune di Ciampino, che è stimata in circa € 1,7 milioni, l'importo di massima delle suddette opere, realizzabili con l'utilizzo del Contributo Straordinario, è pari a circa € 10 milioni.

Residua quindi una cifra totale disponibile attinente il Contributo Straordinario pari a circa € 27 milioni.

Si ritiene, inoltre, per le motivazioni illustrate in precedenza, di assegnare risorse finanziarie originate dall'importo complessivo del Contributo Straordinario in una misura non superiore al 15% (importo massimo pari a circa 5,5 milioni) per la realizzazione



ROMA CAPITALE

delle opere pubbliche interne all'ambito PRINT, ritenute, comunque, indispensabili per garantire l'effettiva attuazione del programma.

Sulla scorta di tali valutazioni, la somma disponibile di Contributo Straordinario ammonta a circa € 21 milioni utilizzabile per realizzare opere di quadrante come risulteranno dall'aggiornamento della Carta dei Bisogni del Municipio.

In conclusione si concorda che ad esito del processo partecipativo, ai sensi del regolamento di cui alla delib. C.C. 57/2006, e ad istruttoria delle proposte private d'intervento conclusa, sarà necessario aggiornare il Programma Preliminare del PRINT da approvare contestualmente all'adozione del Programma definitivo.

Si da atto che tutte le valutazioni e gli importi stimati hanno un valore di massima e potranno essere più correttamente valutati in sede di approvazione del Programma definitivo.

Firmato Ing. Antonello Fatello

Firmato Arch. Luciano Silvestri