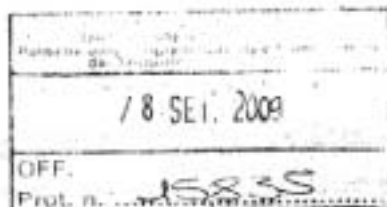


ROMA

Dipartimento VI
Politiche della Programmazione e Pianificazione
del Territorio
U.O. n. 5 Politiche di Attuazione P.R.G.



Comune di Roma



Al Dipartimento XII
Direzione Dipartimentale
Via L. Petroselli 45
00186 ROMA

p.c.

Al Direttore del Dipartimento VI
Ing. E. Stravato
Al Presidente del Municipio XVII

→ Dott.ssa A. De Giusti

Oggetto: invio bozza di atto deliberativo consiliare per approvazione in deroga, ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001, della Variante in corso d'opera al progetto definitivo di "Ristrutturazione e gestione del nuovo Mercato di Via Andrea Doria e relativi parcheggi e spazi immobiliari" approvato con deliberazioni di Giunta Comunale n. 266 del 21 maggio 2002 e n. 484 dell'8 agosto 2002.

Con riferimento alla corrispondenza ed ai colloqui intercorsi presso le Commissioni Consiliari, unita alla presente si trasmette la bozza della delibera di C. C. di approvazione del progetto in variante ed in deroga secondo la normativa citata.

Si fa presente che l'atto predisposto è parziale in quanto è corretto predisporre un atto unico che preveda l'approvazione del progetto in variante ed in deroga alle NTA del PRG.

In tale fattispecie è necessario introdurre nell'atto deliberativo gli elementi collegati alla variazione economica del corrispettivo del Project Financing, le variazioni di bilancio e la modifica degli accordi convenzionali con il concessionario tramite atti aggiuntivi.

Tutti questi ulteriori elementi essenziali per la composizione della variante sono di esclusiva conoscenza del Dipartimento XII che potrà integrare l'atto stesso con gli elementi mancanti ai fini dell'approvazione del nuovo progetto in variante ed in deroga con un unico atto.

Si resta a disposizione per l'invio del file per consentire un'agevole integrazione dell'atto predisposto. (per contatti ing. M. Ursini 06.67106455)

Il Dirigente della V U.O.
Dott. Ing. Giancarlo Matta

Colp. 30/09/09

COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO VI

U.O. N. 5

GESTIONE P.R.G. E VARIANTI LEGGI SPECIALI

Schema di deliberazione che si sottopone all'approvazione della Giunta Comunale

OGGETTO: Variante al progetto definitivo del Nuovo Mercato "Andrea Doria" per la realizzazione di opere pubbliche in deroga alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. per l'aumento di cubature a destinazione pubblica ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001.

DIPARTIMENTO VI IL DIRIGENTE L'ASSESSORE Ing. G.Matta Avv. M Corsini _____ DIPARTIMENTO XII IL DIRIGENTE L'ASSESSORE Ing. R. Massaccesi On F. Ghera _____ Visto: Il Direttore del Dipartimento VI Ing. Enrico Stravato		Il Consiglio Comunale Premesso: che con deliberazioni di Giunta Comunale n. 266 del 21 maggio 2002 e. 484 dell'8 agosto 2002 è stato approvato, ai sensi dell'art. 37 ter della legge n. 109/94 e s.m.i., il progetto preliminare, comprensivo del piano economico-finanziario asseverato, nonché dello schema di convenzione per la realizzazione in finanza di progetto della ristrutturazione del mercato di Via Andrea Doria, dei relativi parcheggi e degli spazi immobiliari per un investimento complessivo di Euro 22.725.000,00 e contestualmente è stato nominato promotore l'A.T.I. formata da CMB S.r.l. (capogruppo), C.C.C. SCrl, DICOS S.p.A. e INPROGEST S.r.l.;
PARERI RESI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 49 DEL TESTO UNICO DELLE LEGGI SULL'ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI		RICHIESTA DI PARERE AL SEGRETARIATO GENERALE AI SENSI DELL'ART. 97 DEL T.U.E.L.
PARERE TECNICO UFF. PROPONENTE	PARERE RAGIONERIA GENERALE	L'ASSESSORE
Visto: per la regolarità tecnico-amministrativa IL DIRIGENTE Art. 115 Regolamento Consiglio Comunale	Ai sensi e per effetti dell'art.49 del T.U.E.L., si esprime parere di regolarità contabile e si attesta la copertura finanziaria IL DIRIGENTE DELLA U.O. DI RAGIONERIA	
		PARERE SEGRETARIO GENERALE IL SEGRETARIO GENERALE

che, con Determinazione Dirigenziale n. 57 del 23 maggio 2003 della VII U.O. del Dipartimento XII, si è provveduto ad aggiudicare al promotore, come sopra individuato, la concessione in finanza di progetto relativa all'intervento in oggetto e si è determinato di procedere alla stipula del contratto di concessione ed all'acquisizione delle garanzie fidejussorie dopo aver ottenuto i pareri ed i nulla-osta previsti dalla legge;

che l'intervento in questione è stato approvato dall'Amministrazione Comunale prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale con Deliberazione n. 33 del 19 marzo 2003 del Nuovo P.R.G. e pertanto ai sensi dell'art. 205 "norma transitoria" delle nuove N.T.A. nella loro versione adottata (ora art. 113), è stato applicato il previgente P.R.G. e le relative Norme.

che in data 23 dicembre 2003, con atto del notaio Paolo Soccorsi Aliforni rep. n. 112483, racc. 31610, è stata stipulata la Concessione che prevede, quale onere del Concessionario, la progettazione definitiva ed esecutiva, la realizzazione e la gestione del Nuovo Mercato;

che il progetto definitivo (presentato dal concessionario con nota prot. Dip. XII n. 67869/04) prevedeva su un'area di mq. 9144, non soggetta a vincoli, con destinazione urbanistica sottozona M3 del previgente P.R.G., come opere principali, la realizzazione di un nuovo mercato coperto per. 276 banchi, la realizzazione di sottostanti tre piani interrati adibiti ad autorimessa pubblica per n. 362 posti auto a rotazione e, come opere accessorie la realizzazione di n. 437 box auto ubicati al secondo interrato e in parte al primo interrato, e uffici direzionali da realizzare al piano secondo e terzo, il tutto compatibile con la destinazione di P.R.G. previgente;

che, successivamente, al fine di ubicare, come richiesto dall'associazione dei Commercianti Andrea Doria e dal Dipartimento VIII, tutti i banchi vendita sullo stesso piano del mercato, è risultata necessaria una maggiore cubatura ed una deroga alle N.T.A. del previgente P.R.G. ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001, per quanto riguardava i limiti di distanza dei fabbricati che risultavano inferiori a quelli di norma;

che, pertanto, in considerazione del preminente interesse pubblico dell'intervento in oggetto, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 102/05 è stata approvata la deroga all'art. 14 paragrafo 2 delle N.T.A. del previgente P.R.G., richiesta con la presentazione del progetto definitivo, per la realizzazione del nuovo mercato di Via Andrea Doria, relativamente ai limiti di distanza su Via Tunisi, Via Santamaura e Via Andrea Doria, che si manifestavano inferiori a quelli previsti nel suddetto articolo, nonché per la maggiore densità edilizia determinata dalla maggiore cubatura, rispetto a quella consentita dall'indice di edificabilità, per mc. 300 da destinare a servizi igienici per il mercato;

che successivamente, sono emerse ulteriori esigenze da parte del Municipio XVII e da parte del Dipartimento VIII;

Che, in particolare, il Municipio XVII, con la risoluzione del Consiglio Municipale n.3 del 20.3.2007, ha fatto espressa richiesta di un asilo nido per 60 bambini da realizzare nell'area oggetto dell'intervento, al fine di sopperire alla carenza di tale servizio nella zona, avendo in lista di attesa circa 240 utenti;

che, quindi, si è reso necessario, in via preliminare, prevedere:

- verifiche strutturali delle fondazioni e delle membrature portanti da recepire nel calcolo strutturale per accogliere l'eventuale costruzione di un asilo nido nell'ambito del complesso edilizio in fase di costruzione;
- accogliere l'esigenza degli operatori di dotare il mercato di una migliore illuminazione naturale e di un idoneo impianto di climatizzazione;

che, inoltre, sotto il profilo finanziario ed amministrativo, si sono rese necessarie le seguenti modifiche:

- eliminazione della rivalutazione annua dei canoni per gli operatori del mercato;
- eliminazione della rivalutazione annua delle tariffe dei canoni dei posti auto rotazionali;

che, quindi, al fine di recepire le predette esigenze, con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 13/2008, si è provveduto ad approvare una variante in corso d'opera del progetto definitivo di "Ristrutturazione e gestione del Nuovo Mercato di Via Andrea Doria, relativi parcheggi e spazi immobiliari", dell'importo di € 3.000.000,00 a titolo di "Prezzo" in c/Investimento, provvedendo anche alla Variazione al Bilancio di previsione 2008-2010 ed al Piano degli Investimenti 2008-2010 e alla Relazione Previsionale e Programmatica;

che la Concessionaria ha accolto tali variazioni a fronte di una idonea revisione del periodo di gestione e dell'accoglimento di alcune modifiche tariffarie relative ai parcheggi pertanto nell'atto deliberativo citato si è rinviato ad un successivo atto dirigenziale al fine di recepire le conseguenti modifiche del Piano economico finanziario;

che, successivamente, la Polizia Municipale del Municipio XVII ha manifestato l'esigenza di nuovi spazi destinati ad uffici da collocare nell'area di intervento;

che l'Amministrazione Comunale al fine di rispondere alle esigenze sopra espresse, ha ravvisato la necessità di razionalizzare gli spazi del centro integrato potenziando le funzioni pubbliche concentrandole sulla cosiddetta "piazza", ricollocando gli uffici già destinati all'AMA presenti nell'area di intervento;

che la nuova sistemazione consente una valorizzazione della piazza che assume un ruolo di "spazio pubblico urbano";

che a seguito di queste nuove esigenze, è stato redatto un nuovo progetto definitivo, consegnato dal Concessionario al Dip.to XII in data.....;

che lo stesso è costituito dai seguenti n. 17 elaborati, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

1. P-1 Planimetrie generali
2. P-2 Planimetria di rilievo
3. P-2A Inserimento del progetto nel rilievo(q.ta 0,00)
4. P-2B Sagoma massimi ingombri piani interrati
5. P-2C Componenti strutturali paratia e pilastratura inseriti nel sistema dello stato di fatto

6.	P-3	Pianta a q.ta -9,35
7.	P-4	Pianta a q.ta -6,20
8.	P-5	Pianta a q.ta -3,25
9.	P-6	Pianta a q.ta 0,00
10.	P-7	Pianta a q.ta 4,50 e 6,00
11.	P-8	Pianta a q.ta 7,95
12.	P-9	Pianta a q.ta 11,40, Pianta a q.ta 14,55 e Pianta a q.ta 17,70
13.	P-10	Pianta a q.ta 20,85, Pianta a q.ta 24,25 e Pianta copertura
14.	P-11	Prospetti
15.	P-12	Sezioni
16.	P-13	Planivolumetrico
17.	P-14	Relazione

che tale progetto in variante prevede nuove destinazioni pubbliche costituite dall'asilo nido di nuova realizzazione (SUL 754,72 mq), dalla chiusura di spazi porticati posti in affaccio alla piazza per accogliere gli ulteriori uffici pubblici (SUL 1470 mq), con un aumento di volumetria complessivo di circa 8400 mc;

che la realizzazione del nuovo fabbricato da destinare ad asilo nido è posto a distanza inferiore rispetto a quanto consentito dalle NTA del PRG, in rapporto agli edifici di contorno, come evidenziato nella relazione tecnica allegata al progetto;

che il progetto di cui sopra necessita, pertanto, di una deroga alle N.T.A. del P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/01, per la realizzazione di opere pubbliche, così come dagli elaborati progettuali redatti e allegati ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/01 che prevede che il "permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo n. 490 del 29 ottobre 1999 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia";

che ai sensi del citato art. 14 del D.P.R. n. 380/01 la deroga può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968;

che, inoltre, il Ministero dei Lavori Pubblici con Circolare n. 3210 del 28 ottobre 1967 "Istruzioni per l'applicazione della legge 6 agosto 1967, n. 765, recante modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150" al Capo II art. 12 - Poteri di deroga, ha indicato esplicitamente che per edifici ed impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano, siano destinati a finalità di carattere generale;

che, quindi, per tutto quanto sopra esposto ed in considerazione del rilevante interesse pubblico che riveste il progetto in oggetto, appare coerente autorizzare l'approvazione del progetto in deroga alle N.T.A. del P.R.G. ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/01, atteso, inoltre, il pieno rispetto da parte del progetto così come modificato, degli standard urbanistici come meglio descritto nella relazione tecnica allegata;

(inserire la narrativa sulle Conferenze di servizi tenute sull'argomento)

che il costo di realizzazione delle nuove opere è pari a.....;

che ai sensi dell'art.147 del d.lgs. 163/06, l'affidamento dei lavori di cui al progetto di variante può essere accordato direttamente al Concessionario in quanto:

Inserire specifici passaggi sull' accollo della spesa e sul Il quadro economico finanziario e sulla necessità di modificare la convenzione con il concessionario

Visti gli elaborati del progetto di variante esibito in atti;

Vista la Relazione Tecnica esibita in atti;

Visto il D.lgs 163/00;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000;

Visto il D.P.R. n. 380/2001;

Viste le N.T.A. del P.R.G. vigente;

Considerato che in data il Direttore della VII U.O. del Dipartimento XII ha espresso il seguente parere: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/ 18 agosto 2000 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore F.to:";

Considerato che in data il Direttore della V U.O. del Dipartimento VI ha espresso il seguente parere: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 / 18 agosto 2000 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore F.to:";

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. n. 267/2000;

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

Che, con deliberazione in atti, il Consiglio del Municipio XVII ha espresso parere favorevole;

IL CONSIGLIO COMUNALE DELIBERA

Per quanto espresso nelle premesse:

- di approvare il progetto definitivo di variante in corso d'opera costituito dagli interventi descritti nelle premesse e negli elaborati tecnici facenti parte integrante del presente provvedimento concernenti i lavori di ristrutturazione del mercato di Via Andrea Doria;
- di approvare la relativa deroga alle NTA del PRG, ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/01, secondo quanto riportato nel progetto stesso, parte integrante del presente atto, relativamente ai limiti di distanza dai confini delle aree private, inferiori a quelli previsti dalle NTA del PRG, nonché per la maggiore densità edilizia determinata dalla maggiore cubatura, rispetto a quella consentita dall'indice di edificabilità, per mc. 8400 da destinare ad asilo nido municipale ed ad ulteriori uffici pubblici, in considerazione dell'interesse generale che caratterizza l'intervento in oggetto;
- di affidare la realizzazione degli interventi sopra descritti al concessionario "Nuovo Mercato Andrea Doria", ai sensi dell'art.147 del D.Lgs. 163/06;

INSERIRE :

- importo opera
- nuova convenzione
- altro