

ROMA



COMMISSIONE VIII C.C.P. URBANISTICA

VERBALE N. 35 DEL 9/08/2019

Prot. n. RQ/ 16451 del 23/09/2019

L'anno duemila diciannove, il giorno 9 del mese di agosto, previa regolare convocazione per le ore 9,35 si è riunita presso la Sala Commissioni in Viale del Turismo, 30, la VIII Commissione Capitolina Permanente Urbanistica per l'esame del seguente ordine del giorno:

1. Eventuale approvazione dei verbali delle sedute congiunte con la I C.C.P. Bilancio del 21 giugno 2019 e con la XI C.C.P. Scuola del 16/07/2019;
2. Eventuale approvazione dei Verbali n. 26 del 05/06/2019, n. 27 del 12/06/2019 e n. 28 del 26/06/2019;
3. Audizione di cittadini, comitati ed associazioni in materia di trasformazione e affrancazione degli immobili ricadenti nei Piani di Zona del I PEEP e del II PEEP in esecuzione della Deliberazione A.C. n. 37/2018;
4. Varie ed eventuali.

Risultano presenti i Consiglieri:

Iorio Donatella	Presidente	09:30 – 12:35
Grancio Cristina	Vice Presidente Vicario	10:30 – 12:11
Bernabei Annalisa	Componente	09:30 – 12:35
Calabrese Pietro	“	09:30 – 11:45
De Priamo Andrea	“	09:35 – 12:07
Donati Simona	“	09:30 – 12:35
Pelonzi Antongiulio	“	11:00 – 12:35
Stefano Enrico	“	09:30 – 12:35
Surni Angelo	“	09:35 – 10:30
Terranova Marco	“	09:30 – 12:35
Zannola Giovanni	in sostituzione di Tempesta Giulia	09:30 – 11:00

Sono presenti inoltre: per l'Assessorato all'Urbanistica l'arch. Viola Mordenti; per il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica il Direttore Arch. Cinzia Esposito, il Dirigente della U.O. Edilizia Sociale Architetto Oscar Piricò, il dr. Giuseppe Loddo della Direzione Dipartimentale e la dr.ssa. Caterina Orlandi della U.O. Edilizia Sociale; tra i cittadini: il sig. Marco Gionfriddo del C.d.Q. Fonte Laurentina, la sig.ra Mara Scarabotti del Comitato Venditori, la sig.ra Nella Ortolani del PdZ Valmelaina, la sig.ra Laura Paolucci dell'Unione Comitati Caos Prezzi Massimi di Cessione, il sig. Vito De Vito del C.d.Q. Kant Nomentano, il sig. Francesco Mussumeci del Coordinamento C.d.Q. del IV Municipio, il sig. Filippo Terragoni del C.d.Q. Torraccia, la sig.ra Stella Teodonio del Comitato Acquirenti, il sig. Luigi Di Palo del Consorzio Condomini del PdZ 4 Serpentara e la sig.ra Carmen Triolo del C.d.Q. Casal Monastero.

Assiste in qualità di verbalizzante il Segretario della Commissione Massimo Quattrini.

La **Presidente** constatato che il numero dei Consiglieri presenti è sufficiente per la validità dell'Assemblea, ai sensi dell'art. 90 comma 7 del Regolamento del Consiglio Comunale, alle ore

9.35 dichiara aperta la seduta e informa che la stessa viene audio registrata ai soli fini della verbalizzazione.

La Presidente Iorio introduce il 1° punto all'o.d.g. elencando i verbali in approvazione. Si procede con l'approvazione del verbale relativo alla seduta congiunta con la XI Commissione Scuola del 16/7/2019 avente il seguente ordine del giorno: *"Criticità relative alla carenza di strutture scolastiche nella zona Infernetto (Municipio X) di Roma Capitale"*.

Alle ore 09:44 si apre la votazione. In ordine all'approvazione non pervengono obiezioni da parte dei Consiglieri presenti che esprimono parere favorevole ad eccezione del consigliere Zannola che si astiene. Il suddetto verbale viene, quindi, approvato a maggioranza.

La Presidente Iorio passa quindi al 2° punto dell'o.d.g. procedendo con l'approvazione del verbale relativo alla seduta della Commissione del 05/6/2019 avente il seguente ordine del giorno: *"Eventuale approvazione dei verbali n. 21 del 8 maggio 2019 e n. 22 del 10 maggio 2019. Audizione degli Uffici sulle attività poste in essere in attuazione degli indirizzi di cui alla mozione dell'Assemblea Capitolina n. 95 del 13 settembre 2018. Espressione di parere sulla proposta di iniziativa consiliare a firma dei Consiglieri Sturni, Iorio, Calabrese, Donati, Bernabei, Tranchina e Stefano. Regolamento per l'attivazione del processo di partecipazione dei cittadini alle scelte di trasformazione urbana di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n.57 del 2 marzo 2006. (prot. N. RC/10808/2019)"*.

Alle ore 09:45 si apre la votazione. In ordine all'approvazione non pervengono obiezioni da parte dei Consiglieri presenti che esprimono parere favorevole ad eccezione del consigliere Zannola che si astiene. Il suddetto verbale viene, quindi, approvato a maggioranza.

La Presidente Iorio prosegue mettendo in approvazione il verbale n. 27 relativo alla seduta della Commissione del 12/06/2019 avente il seguente ordine del giorno: *"Eventuale approvazione dei verbali n. 23 del 17 maggio 2019 e n. 24 del 22 maggio 2019. Audizione degli Uffici sullo stato di attuazione delle OO.PP. previste nei comparti soggetti a convenzione nel P.P. n. 36 di Zona "O" Centrone. Varie ed eventuali."*

Alle ore 09:46 si apre la votazione. In ordine all'approvazione non pervengono obiezioni da parte dei Consiglieri presenti che esprimono parere favorevole ad eccezione del consigliere Zannola che si astiene. Il suddetto verbale viene, quindi, approvato a maggioranza.

La Presidente Iorio conclude mettendo in approvazione il verbale n. 28 relativo alla seduta della Commissione del 12/06/2019 avente il seguente ordine del giorno: *"Audizione degli Uffici sulle procedure afferenti il Teatro del Complesso Ex Istituto Marchesa Gerini, via Tiburtina n. 986; Varie ed eventuali"*.

Alle ore 09:47 si apre la votazione. In ordine all'approvazione non pervengono obiezioni da parte dei Consiglieri presenti che esprimono parere favorevole ad eccezione del consigliere De Priamo che si astiene. Il suddetto verbale viene, quindi, approvato a maggioranza.

La Presidente Iorio, iniziando la trattazione del 3° punto all'odg, lascia la parola ai cittadini iscritti a parlare.

Il sig. Gionfriddo interviene chiedendo che il Piano di Zona C6 Tor Pagnotta sia ammesso in trasformazione, in quanto in possesso di tutti i requisiti richiesti. Comunica che sull'argomento si sono tenute diverse assemblee pubbliche e che è forte l'aspettativa del territorio.



2

La **Presidente Iorio** replica sul punto specifico rappresentando che la parte politica ha recepito molte delle istanze presentate dai cittadini, dando contenuto alle Delibere di indirizzo emanate. In particolare il tema relativo all'individuazione di ulteriori Piani di Zona di I e II PEEP, da inserire nelle procedure di trasformazione, è già contemplato dalla Deliberazione A.C. n. 116 del 23.10.2018, atto che in sede di discussione in Aula è stata emendato al fine di estendere la possibilità di trasformare i Piani anche se non definiti dal punto di vista economico. Ricorda infine che è in attesa che alla Commissione sia trasmesso ufficialmente l'elenco degli ulteriori Piani ammessi in trasformazione e in merito legge la nota inviata dal Direttore della Direzione Edilizia Ing. Di Lorenzo prot. n. 128637 del 30 luglio 2019, dove vengono evidenziati tempi non celeri per l'individuazione degli stessi.

Interviene la sig.ra Mara Scarabotti in rappresentanza del Comitato Venditori e di centinaia di famiglie trascinate in Tribunale dai successivi acquirenti, evidenziando tre principali richieste: la prima in ordine al completo recepimento dell'art. 25 della Legge 136/2018 che permette anche agli ex proprietari di immobili di rimuovere il vincolo del prezzo massimo ora per allora, tramite l'istituto dell'affrancazione, con adeguamento della modulistica disponibile sul sito dipartimentale; la seconda in ordine alla previsione di criteri di urgentazione che tengano conto dei giudizi pendenti, vista anche l'estrema criticità della tempistica che sconta tempi medi di lavorazione lunghissimi e da ultimo la richiesta di prevedere un sistema di autoliquidazione dell'affrancazione da parte del soggetto interessato semplificando o meglio ancora eliminando la burocrazia. Termina il proprio intervento auspicando una revisione dei valori venali perché dovuta e che sia confermata la possibilità di chiedere la rateizzazione dei pagamenti.

La **Presidente Iorio**, dopo aver ribadito che l'iter deliberativo e decisionale-politico è concluso, comunica che è stato recentemente nominato un dirigente che verrà assegnato alla U.O. Edilizia Sociale e potrà dedicarsi a tempo pieno alla risoluzione delle problematiche evidenziate. Lascia quindi la parola all'arch. Esposito e all'arch. Piricò nel frattempo sopraggiunti.

L'arch. Esposito, dopo aver salutato i presenti, comunica che la nota sopra citata inviata dall'ing. Di Lorenzo può considerarsi superata in quanto l'ufficio ha ufficializzato un elenco di ulteriori PP.ZZ. definiti. Contestualmente consegna la nota prot. n. 133074 del 9 agosto 2019.

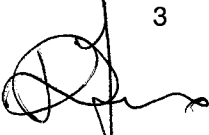
La **Presidente Iorio** legge la suddetta nota contenente l'elenco di ulteriori 10 PP.ZZ. aventi i requisiti necessari per essere inseriti nelle procedure di trasformazione.

Ad integrazione l'arch. Piricò, nuovo Dirigente della U.O. Edilizia Sociale, comunica che entro la fine del 2019 sarà in grado di fornire un dato definitivo sugli altri PP.ZZ.

L'arch. Esposito commentando l'intervento della sig.ra Scarabotti evidenzia che spesso i cittadini sono sotto ricatto da parte degli amministratori di condominio che non consegnano le tabelle millesimali. In realtà questa facoltà è riconosciuta loro dalla legge e in caso di reiterato rifiuto è possibile agire ex art. 700 c.p.c.

Il consigliere **Calabrese** saluta il nuovo Dirigente della U.O. Edilizia Sociale e chiede di valutare attentamente la proposta dei cittadini di produrre in autocertificazione i documenti necessari per la stipula. Si domanda se occorra un passaggio politico per apportare delle correzioni alla Deliberazione A.C. n. 116 del 23.10.2016 ovvero sia sufficiente che si adoperi soltanto l'ufficio.

Il dr. Loddo analizzando la casistica in cui al venditore non viene rilasciato il regolamento di condominio, con l'obiezione che attualmente rispetto all'immobile non è più titolare di alcun diritto reale, evidenzia che il regolamento di condominio è un atto avente natura contrattualistica. Le tabelle millesimali sono allegate all'atto originario e sono tacitamente accettate in tutti i successivi passaggi di proprietà. Il regolamento di condominio è depositato in un atto notarile e

3


per sua natura è atto pubblico e dunque accessibile a tutti. Se gli amministratori non lo rilasciano gli interessati possono averne copia o dal notaio che ha rogitato o dall'Archivio notarile di Stato dove è conservato in quanto atto pubblico.

L'arch. Esposito si dichiara favorevole ad introdurre la possibilità di autocertificare alcuni requisiti, al fine di poter procedere più speditamente. Se approvata questa modalità occorrerà modificare con D.D. l'iter procedimentale già instaurato, senza dover ricorrere all'approvazione di un nuovo atto di indirizzo in Aula.

La **Presidente Iorio** comunica che sono pervenute alla commissione delle note dalle quali si evince che gli uffici stanno lavorando per pubblicare sul portale istituzionale gli schemi di calcolo.

Interviene la sig.ra Nella Ortolani del PdZ Valmelaina la quale, dopo aver pagato il corrispettivo per la trasformazione oltre 41 mesi fa, non è riuscita ancora a stipulare. Nel frattempo ha avanzato anche istanza di affrancazione e non avendo pagato il relativo importo chiede quale regime sarà applicato alla sua fattispecie. Precisa che la sua pratica non ha alcun requisito per l'urgentazione.

L'arch. Esposito e il dr. Loddo specificano che se il pagamento è stato effettuato la volontà contrattuale delle parti si è perfezionata e quindi gli importi non saranno ricalcolati. In questi casi occorre solo procedere con la stipula dell'atto al fine formalizzare il contratto.

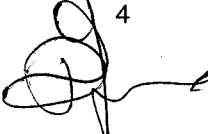
Prosegue gli interventi dei cittadini la sig.ra Laura Paolucci dell'Unione Comuni Caos Prezzi Massimi di cessione, la quale osserva preliminarmente che si è formata una cospicua mole di arretrato rispetto alle pratiche di trasformazione perché la tempistica inizialmente prevista non è stata rispettata. Riepiloga i contenuti degli interventi precedenti sui quali esprime condivisione. Chiede informazioni sul vincolo delle eventuali entrate per affrancazione e trasformazione che dovrebbero essere utilizzate per il completamento delle OO.UU. all'interno dei PP.ZZ. non ultimati. Dall'ultima versione del bilancio sono previste circa 8 milioni di entrate per affrancazioni e non si dice nulla per le trasformazioni. Da una prima lettura sembra che queste entrate siano utilizzate per opere tipo il Mercato di Via Orvieto e Piazza dei Navigatori, che quotano in due circa 2 milioni di €. Perché questi soldi non vengono utilizzati esclusivamente nei PP.ZZ.?

Il **Presidente Terranova** si riserva di dare una risposta qualificata non appena avrà a disposizione gli opportuni approfondimenti, peraltro già richiesti all'Assessorato ed alla Ragioneria. In linea generale ritiene che non sia più procrastinabile una revisione dei valori venali.

La **Presidente Iorio** rappresenta di aver richiesto, nell'ultima seduta di programmazione lavori della Commissione bilancio, una commissione specifica sulle entrate del dipartimento PAU con un focus su trasformazioni e affrancazioni. E' importante verificare che ci sia un collegamento tra le entrate derivanti da affrancazioni e trasformazioni e le opere pubbliche da realizzarsi nei PP.ZZ.

L'arch. Piricò riferisce sui risultati delle recenti riunioni con RpR sugli aspetti operativi. Tra le innovazioni sperimentali in via di approvazione e successiva messa a regime definitiva cita l'applicativo per il calcolo dei corrispettivi da pagare per l'affrancazione e la trasformazione. L'intento è quello di digitalizzare tutta la fase istruttoria ed in particolare la documentazione e, laddove possibile, consentire la gestione on line dell'intera procedura. E' prevista altresì la possibilità di stampare in formato pdf e su carta intestata di Roma Capitale i dati della simulazione. Il risultato auspicato è una contrazione della tempistica, sotto i 180 gg, e un aumento delle pratiche evase.

Riprendono gli interventi dei cittadini con il sig. Vito de Vito, in rappresentanza del Comitato di quartiere Kant Nomentano che chiede, in attesa del decreto attuativo del MEF, che si continui a stipulare senza indugio, anche perché previsto per legge. Infine, riprende il tema

4


dell'autocertificazione o, se preferibile, dell'asseverazione da parte dei cittadini in caso di difficoltà nel reperire documenti.

Il sig. Francesco Mussumeci del Coordinamento C.d.Q. del IV Municipio avanza alcune proposte metodologiche come quella di uno sportello unico dedicato alle pratiche di trasformazione e affrancazione. Lamenta il blocco delle pratiche di trasformazione che invece potrebbero garantire entrate cospicue e chiede un controllo di fattibilità preventivo prima che sia richiesto il pagamento dei 100 € per diritti di istruttoria.

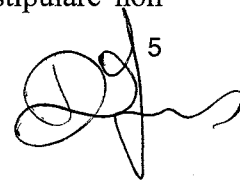
Al sig. Mussumeci replica l'arch. Esposito chiarendo che è stata data priorità alle affrancazioni perché c'era una vera e propria emergenza di carattere sociale e la situazione era catastrofica. Assicura che sarà accelerato lo svolgimento delle pratiche di trasformazione di cui un'ingente mole è già pronta per la stipula con date fissate per tutto il mese di settembre. La grave carenza di organico che rallentava l'ufficio si sta risolvendo con una implementazione del personale.

Il consigliere **Calabrese**, riprendendo quanto sopra affermato dall'arch. Esposito, ricorda che il debito commissariale ed il Piano di rientro hanno comportato il blocco delle assunzioni. A settembre ci sarà l'implementazione della pianta organica con 861 nuove assunzioni.

Il sig. Filippo Terragoni, in rappresentanza del CdQ Torraccia, lamenta il blocco delle trasformazioni. Per quanto riguarda il PdZ Torraccia ricorda che oltre 2.300 cittadini hanno già trasformato e, quindi, non si comprende perché siano bloccate le stipule per gli ultimi 500 istanti. Sul piano operativo eccepisce che chi pagherà il corrispettivo di trasformazione con i parametri oggi in vigore sarà costretto a sostenere cifre notevolmente più alte, pur avendo presentato la relativa istanza 3 o 4 anni orsono. Chiede pertanto che si applichi il principio della perequazione per tutte le pratiche dello stesso PdZ. Rileva, infine, che poiché per il calcolo dell'affrancazione è sempre e comunque necessario partire dal calcolo del corrispettivo dovuto per la trasformazione, non si comprende perché non sia possibile ammettere a trasformazione tutti i PP.ZZ., con una clausola di salvaguardia che preveda il pagamento di una cifra a conguaglio, se dovuta, una volta che il Piano sia definito. Conclude, infine, che ci sono numerosi contenziosi in atto nei quali l'Autorità Giudiziaria è stata chiamata a pronunciarsi sulla necessità di affrancare qualora sia già stata stipulata la trasformazione. Nell'ambito di questi giudizi l'Avvocatura Capitolina si è costituita chiedendo che fosse dichiarata l'incompetenza del giudice adito, impedendo di fatto una pronuncia del TAR che avrebbe chiarito la problematica in modo definitivo.

L'arch. Esposito e la dr.ssa Orlandi replicano chiarendo che ammettere un Piano di Zona in trasformazione è una facoltà e non un obbligo dell'Amministrazione e come tale può essere concessa solo se rispettati i requisiti previsti per legge, tra cui l'acquisizione completa delle aree interessate dall'intervento. Sulla richiesta di applicazione del principio della perequazione sarà formulata apposita richiesta di parere all'Avvocatura ed alla Corte dei Conti, al fine di scongiurare che si possa configurare un'ipotesi di danno erariale.

Prende la parola la sig.ra Stella Teodonio in rappresentanza del Comitato Acquirenti. Richiamando il principio di legalità chiede che sia sempre rispettato il disposto dell'art. 7 della Legge n. 241 del 1990 e quindi che l'avvio del procedimento sia comunicato a tutte le parti interessate. In concreto, chi oggi vuole affrancare un immobile a suo tempo venduto non può prescindere dalla volontà dell'attuale, legittimo proprietario. Ritiene fondamentale che sia tutelato il legittimo affidamento sia di chi ha venduto che di chi ha comprato. Analogamente il Dipartimento PAU deve rispondere alle diffide che gli acquirenti stanno inoltrando in merito alla loro opposizione alle pratiche di affrancazione effettuate da terzi. Più nel dettaglio chiede una revisione dei valori venali perché gli importi determinati in base agli odierni parametri non sono sostenibili per tutte le famiglie. Altra richiesta formulata è sulla rateizzazione come prevista dallo stesso art. 25 undecies L. n. 136/2018: chiede che sia concessa la possibilità di stipulare non

5


appena pagata la prima rata, salvo garantire l'integrale corresponsione del dovuto attraverso polizza fidejussoria. Da ultimo lamenta la mancata applicazione da parte degli uffici preposti dell'urbanistica delle sanzioni previste dall'art. 14 delle convenzioni urbanistiche ex lege n. 865/71 a coloro che, non essendo attuali proprietari, producano istanza di affrancazione palesando a codesta Amministrazione, le violazioni del prezzo massimo di cessione. Al riguardo segnala di essere venuta a conoscenza che anche una dirigente di Roma Capitale ha protocollato istanza di affrancazione, in quanto avrebbe violato il prezzo massimo di cessione. Anche in questo caso le sanzioni vanno applicate.

L'arch. Esposito replica affermando che ad oggi la L. n. 136/2018 non impone alcun obbligo di notifica verso l'attuale proprietario.

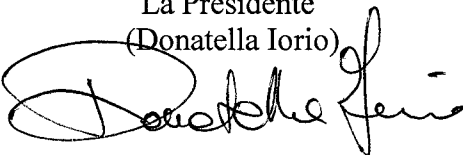
Il sig. Luigi Di Palo, del Consorzio Condomini del PdZ 4 Serpentara, interviene nel dibattito segnalando di aver spontaneamente preso in manutenzione circa 100.000 mq di aree destinate a verde, con un costo di oltre 60.000,00 € l'anno. La particolarità del PdZ Serpentara è inoltre data dal fatto che non c'è stato un esproprio delle aree interessate dall'intervento, ma le stesse sono state comprate direttamente dai cittadini che le hanno poi a loro volta girate a titolo gratuito all'Amministrazione. Sulla scorta di quanto sopra evidenziato ritiene non sia dovuto alcun onere per la trasformazione. In alternativa, chiede che il valore del terreno pagato sia almeno scomputato dagli oneri di urbanizzazione.

Chiude gli interventi dei cittadini in audizione la sig.ra Carmen Triolo del C.d.Q. Casal Monastero chiedendo come mai il PdZ Casal Monastero non sia ancora ammesso in trasformazione.

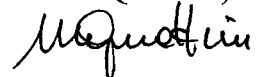
L'arch. Piricò e la dr.ssa Orlandi comunicano che l'elenco, oggi consegnato in Commissione, sugli ulteriori PPZZ ammessi in trasformazione, non è definitivo ed entro fine anno potrebbero esserci delle ulteriori indicazioni a riguardo. Per quanto riguarda nello specifico il PdZ Casal Monastero, non ci sono gli elementi per mandarlo in trasformazione perché il piano non è ancora concluso ed alcune assegnazioni sono state fatte solo di recente.

Constatato che non ci sono ulteriori argomenti da trattare all'ordine del giorno, **la Presidente** ringrazia i presenti e alle ore 12:35 dichiara conclusa la seduta.

La Presidente
(Donatella Iorio)

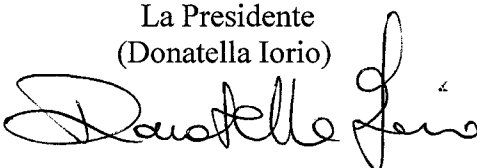


Il Segretario
(Massimo Quattrini)



Il presente verbale è stato approvato e sottoscritto dalla VIII C.C.P. Urbanistica nella seduta del
..20..SETTEMBRE.2019.

La Presidente
(Donatella Iorio)



Il Segretario
(Massimo Quattrini)

