



**COMUNE DI CIVITAVECCHIA**  
città metropolitana di Roma Capitale

**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 7**  
**DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del 25/01/2018 in sessione Straordinaria di Prima convocazione.

**OGGETTO: : PRESA D'ATTO DELLA POSITIVA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DI "CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE" AI SENSI DELL'ART.50 BIS DELLA L.R. N.38/99 DELLA VARIANTE URBANISTICA AL PRG AI SENSI DELL'ART.19 DEL D.P.R. N.327/2001, RELATIVA ALL'OPERA PUBBLICA DENOMINATA "INTERVENTO DI DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO DA ADIBIRE A SCUOLA MATERNA E AD ALLOGGI PER ANZIANI E ALTRE CATEGORIE SOCIALI DA CEDERE IN LOCAZIONE A CANONE SOSTENIBILE NELL'AREA DI VIA CANOVA DELL'ATER DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA.**

L'anno duemiladiciotto, addì venticinque del mese di Gennaio alle ore 16:28 in Civitavecchia, nella Sala Consigliare del Palazzo Comunale, previo espletamento di tutte le formalità prescritte dalle disposizioni vigenti, si è riunito il Consiglio Comunale in Sessione Straordinaria ed in seduta Pubblica di Prima convocazione.

Sono presenti i Consiglieri:

1	COZZOLINO ANTONIO	P	14	CARDINALE SALVATORE	P
2	MENDITTO DARIO	P	15	GIROLAMI LUCIANO	A
3	D'AMBROSIO ELENA	P	16	RICCETTI ALESSANDRA	P
4	BARBANI CLAUDIO	P	17	PIENDIBENE MARCO	P
5	FLOCCARI FULVIO	P	18	STELLA PAOLA RITA	P
6	BRIZI DANIELE	P	19	DI GENNARO MARCO	A
7	TRAPANESI FABRIZIA	P	20	MECOZZI MIRKO	A
8	PUCCI MARCO	A	21	GRASSO MASSIMILIANO	P
9	MANUNTA MATTEO	P	22	PERELLO DANIELE	A
10	FORTUNATO FRANCESCO	P	23	DE PAOLIS SANDRO	P
11	RIGHETTI FABRIZIO	P	24	D'ANGELO ANDREA	A
12	LA ROSA EMANUELE	P	25	SCILIPOTI PATRIZIO	P
13	LA ROSA ROLANDO	P			

PRESENTI: 19

ASSENTI: 6

Accertato il numero legale per la validità dell'adunanza Il Presidente del Consiglio, Prof. Dario Menditto, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta, alla quale assiste Il Segretario Generale Caterina Cordella.

Sono presenti gli Assessori: LECIS ALESSANDRA, LUCERNONI DANIELA, D'ANTO' VINCENZO, CECCARELLI ALESSANDRO

Assumono le funzioni di scrutatori i Signori: FORTUNATO FRANCESCO, LA ROSA ROLANDO, GRASSO MASSIMILIANO

Il Presidente pone in discussione il provvedimento iscritto al punto 3 dell'allegato "C" la proposta n.155 del 19/12/2017 avente ad oggetto: Presa d'atto della positiva verifica di compatibilità di "Città Metropolitana di Roma Capitale" ai sensi dell'art.50 bis della L.R. n.38/99 della variante Urbanistica al PRG ai sensi dell'art.19 DPR327/2001, relativa all'opera pubblica denominata "Intervento di demolizione e nuova costruzione di un edificio da adibire a scuola materna e alloggi per anziani e altre categorie sociali da cedere in locazione a canone sostenibile nell'area di via Canova dell'ATER di Civitavecchia.

Esce il consigliere Riccetti – presenti 18

Il Presidente cede la parola all'Assessore Ceccarelli che illustra il provvedimento.

Interviene il consigliere Stella.

Per dichiarazione di voto, intervengono i consiglieri Piendibene e De Paolis.

OMISSIS

E pertanto,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

- Uditi gli interventi e le dichiarazioni di voto;
- Esaminata l'allegata proposta n. 155 del 19/12/2017 dell'ufficio Permessi a costruire;
- Visti i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;
- Visto il parere di conformità alle norme vigenti espresso dal Segretario Generale;
- Visto il parere espresso dalla Commissione Consiliare "LL.PP. e Manutenzioni" nella seduta del 18/01/2018;
- Visto l'esito della votazione sulla proposta, accertata dagli scrutatori signori: Fortunato, la Rosa Rolando e Grasso, proclamato dal Presidente e che ha dato il seguente risultato:

PRESENTI	18	VOTANTI	16
FAVOREVOLI	16		
ASTENUTI	2 (Grasso e De Paolis)		

## DELIBERA

1. Approvare l'allegata proposta n. 155 del 19/12/2017 dell'ufficio Permessi a costruire, facente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
2. Successivamente, con separata votazione, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Decreto Lgs.vo n. 267/2000, il presente provvedimento viene dichiarato immediatamente eseguibile con voti favorevoli 16 su presenti n.18, essendosi astenuti n.2 consiglieri (Grasso e De Paolis).

**OGGETTO: : PRESA D'ATTO DELLA POSITIVA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DI “CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE” AI SENSI DELL’ART.50 BIS DELLA L.R. N.38/99 DELLA VARIANTE URBANISTICA AL PRG AI SENSI DELL’ART.19 DEL D.P.R. N.327/2001, RELATIVA ALL’OPERA PUBBLICA DENOMINATA “INTERVENTO DI DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO DA ADIBIRE A SCUOLA MATERNA E AD ALLOGGI PER ANZIANI E ALTRE CATEGORIE SOCIALI DA CEDERE IN LOCAZIONE A CANONE SOSTENIBILE NELL’AREA DI VIA CANOVA DELL’ATER DEL COMPRESORIO DI CI**

Premesso che:

- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 360 del 30/11/2012 è stato approvato il “*protocollo d’intesa tra la Provincia di Roma ed il Comune di Civitavecchia e l’Azienda Residenziale Pubblica del comprensorio di Civitavecchia (ATER)*”;
- Tale protocollo prevede di instaurare una sinergia tra gli Enti al fine di convogliare impegni e risorse per perseguire l’obiettivo programmatico per la costruzione di un immobile destinato a scuola materna e unità abitative, nell’area sita nel Comune di Civitavecchia in Via Canova di proprietà della Città Metropolitana di Roma Capitale (ex Provincia di Roma) e sarà ceduta in comodato d’uso gratuito al Comune di Civitavecchia, tramite apposita convenzione ex Art.15 Legge 241/1990;
- In data 15/07/2014 al prot. 51265 è stata acquisita agli atti di questo Ente l’istanza dell’ATER del Comprensorio di Civitavecchia con la quale è stato trasmesso il progetto afferente “*intervento di demolizione e nuova costruzione di un edificio da adibire a scuola materna e ad alloggi per anziani e altre categorie sociali da cedere in locazione a canone sostenibile nell’area di Via Canova a Civitavecchia*”, richiedendo nel contempo il conseguimento della conformità urbanistica ai sensi dell’art. 19 commi 2 e 3 del DPR n. 327/2001, corredato dagli elaborati di progetto unitamente alla intervenuta approvazione con DCS dell’Ater n. 19 del 20/06/2014 e del parere favorevole del Dipartimento II “*Risorse Strumentali*” della Provincia di Roma prot. 55428 del 28/04/2014;

Rilevato che:

- L’ATER del Comprensorio di Civitavecchia con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 19 del 20/06/2014 ha approvato il progetto definitivo dell’Intervento di demolizione e nuova costruzione di un edificio da adibire a scuola materna e ad alloggi per anziani e altre categorie sociali da cedere in locazione a canone sostenibile nell’area di Via Canova per un importo di € 2.500.000,00;
- L’ATER del Comprensorio di Civitavecchia con nota acquisita agli atti di questo Ente in data 06/11/2014 al prot. 77471, ha trasmesso grafici di progetto integrativi e sostitutivi di quelli già acquisiti agli atti di questo Ente al prot. 51265/2014 e ulteriore integrazione del 06.06.2016 prot. 0046209 , costituiti dai seguenti elaborati:
  - Progetto definitivo;
  - Relazione Tecnica;
  - Relazione Geologica;
  - Relazione Vegetazionale;
  - Documentazione fotografica;
  - Copia Deliberazione di G.M. n. 360/2012;
  - Copia Deliberazione del Commissario Straordinario n. 19/2014;
  - Elaborato grafico di dettaglio per il calcolo dei volumi e relativa dislocazione delle aree pertinenziali e a standards D.M. 1444/68;

Considerato che:

L'ATER di Civitavecchia con nota acquisita agli atti di questo Ente il 20.09.2016 al prot.75624 ha trasmesso il parere prot.454162 del 16.09.2016 della Regione Lazio "*Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità – Area Legislativa e Conferenza dei Servizi – Area Pianificazione Paesistica e Territoriale*" che in riscontro a specifica richiesta della medesima ATER di Civitavecchia ha rappresentato che "*...nelle more dell'approvazione del PTPR, ai soli fini della individuazione e ricognizione dei beni paesaggistici, si fa riferimento alle perimetrazioni del PTPR adottato dalla Giunta Regionale*", a decorrere dalla data della pubblicazione dell'adozione del PTPR ai sensi dell'Art.23, comma 2 della L.R. n.24/98 "*...gli elaborati "Beni Paesaggistici" – Tavole B sostituiscono, ai soli fini della individuazione e ricognizione dei beni paesaggistici, le Tavole E1 ed E3 dei PTP vigenti*", confermando che "*...alla luce del disposto del comma 7 Art.7, NTA del PTPR, nell'attuale fase di adozione del Piano Paesaggistico per la individuazione e ricognizione dei beni paesaggistici non si fa più riferimento alle Tav.E1 e E3 del PTP bensì esclusivamente alle Tavole B del PTPR...*"

L'area oggetto di intervento con riferimento alla pianificazione sovraordinata è così inquadrata:

- Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 30/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007 e prorogato con l'art. 32 comma 9 della L.R. n. 17/2015, in cui risulta:
  - TAV. A – Sistemi ed Ambiti del Paesaggio: L'area di intervento ricade delineata nel Sistema del Paesaggio degli insediamenti urbani;
  - TAV. B – Beni Paesaggistici: L'area di Piano rientra nelle aree urbanizzate del PTPR e non risulta sottoposta a vincoli paesaggistici dichiarativi di cui all'art. 134 comma 1 lett. a) del D.Lgs. n. 42/2004, non è interessato da vincoli paesaggistici ricognitivi relativi alla presenza di beni tutelati per legge di cui all'art. 134 comma 1 lett. b) del D.lgs. n. 42/2004 e né a vincoli ricognitivi di piano di cui all'art. 134 comma 1 lett. c) del medesimo D.Lgs. n. 42/2004;
  - Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG), approvato dal Consiglio Provinciale con Delibera n. 1 del 18/01/2010, in cui risulta:  
L'area di Piano interessata dalla trasformazione ricade nel "*Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti*" ambito all'interno del quale ai sensi dell'art. 42 delle NTA del PTPG "*i Comuni organizzano di preferenza nei loro strumenti urbanistici le operazioni di trasformazione e crescita insediativa*";

Preso atto che:

- La proposta progettuale e successive integrazioni, trasmessa dall'ATER di Civitavecchia, consiste (previa variante urbanistica) nella demolizione di un edificio esistente a un solo piano della superficie coperta di circa 1.070 mq., altezza media di circa 3,2 mt. ed un volume complessivo di circa 3.200 mc. (adibito in passato a scuola superiore) e la successiva realizzazione di un di un fabbricato composto da un piano terra destinato a scuola materna e di ulteriori due livelli destinati ad alloggi per residenze sociali (anziani e categorie sociali svantaggiate) composto da n. 14 appartamenti.
  - riporta i seguenti dati metrici e costruttivi:
    - superficie dell'area oggetto d'intervento pari a mq. 1894,00 (parte della particella n. 1672 del foglio di mappa n. 16);
    - altezza massima pari a mt. 12,35, misurata in corrispondenza del solaio di calpestio di copertura dell'ultimo piano abitabile, rispetto al piano stradale di Via Canova (Q.0.00);
    - altezza massima pari a mt. 10,20, misurata in corrispondenza del solaio di calpestio di copertura dell'ultimo piano abitabile, rispetto al piano del primo solaio abitabile della scuola (Q.+2.15);
    - area di sedime del fabbricato al piano terra comprensiva di pensiline e corpi scala mq. 558,52;
    - area computata al fine del calcolo del volume al piano primo mq. 562,22;

- area computata al fine del calcolo del volume al piano secondo mq. 540,72;
- volume destinato ad istruzione scolastica calcolato con i criteri di cui al punto 2.1 del DM del 18.12.1975 pari a mc.1.096,83;
- volume destinato ad attività residenziali pari a mc. 4.106,20;
- abitanti equivalenti n. 41,06;
- distanza minima tra fabbricati frontistanti superiore a mt. 10,00;
- superficie parcheggio residenze ex art. 41-sexies L. n. 1150/1942 reperiti mq. 426,52 > mq. 410,62 richiesti;
- superficie parcheggio della scuola materna ex DM 1975 reperiti mq. 193,67 > mq.164,52 richiesti;
- standard ex art. 3 e 4 del DM n. 1444/1968 reperiti pari a mq. 1.022,10, così suddivisi:
  - art. 3 comma 1 lett. a) DM 1444/1968 - aree per l'istruzione - scuole materne, reperiti mq. 476,92;
  - art. 3 comma 1 lett. c) DM 1444/1968 - aree per spazi pubblici attrezzati a verde, reperiti mq. 378,18;
  - art. 3 comma 1 lett. d) DM 1444/1968 - aree per parcheggi pubblici, reperiti mq. 167,00;

La quantità di aree reperite è corrispondente a un totale di mq. 24,89/abit. di superficie per standards urbanistici, ampiamente maggiore di quella stabilita dal DM. 1444/68.

- L'area oggetto di intervento, di proprietà della Città Metropolitana di Roma Capitale (ex Provincia di Roma), ubicata in Via Canova del Comune di Civitavecchia, distinta in catasto al foglio di mappa n. 16 parte della part.lla n. 1672, ha la originaria destinazione urbanistica di Scuola Superiore "Ss" ricompresa nell'"Area di uso pubblico per servizi generali" di cui all'art. 21 delle NTA del vigente PRG, destinata "... alla realizzazione di servizi ed impianti ad uso cittadino quali: scuole superiori, ospedali, stazione autocorriere, mercato all'ingrosso, macello, magazzini generali, depositi NU e officina del gas ...";
- L'area oggetto di intervento dal punto di vista urbanistico è attualmente riconducibile a spazi pubblici riservati ad "attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo" di cui all'art. 4 punto 5.1 del DM 1444/1968;

Dato atto che:

- Ai sensi dell'art. 19 del DPR 327/2001 e s.m.i. occorre apportare la variante al vigente PRG per la diversa utilizzazione pubblica dell'area sulla quale insiste un immobile originariamente destinato ad edilizia scolastica superiore, attualmente inutilizzato, previa attuazione di un intervento di "sostituzione edilizia" consistente nella demolizione del fabbricato esistente e la realizzazione di un nuovo edificio adibito a scuola materna al piano terra e a "social housing" ai due piani superiori, nonché per le adiacenti aree da destinare ad uso pubblico per standards di cui al DM n.1444/68;

Rilevato che:

- *Nell'ambito* in cui ricade l'intervento risultano presenti in misura più che sufficiente le attrezzature scolastiche adibite a "scuole superiori" pertanto, come riportato nel protocollo d'intesa tra Città Metropolitana di Roma Capitale (ex Provincia di Roma), il Comune di Civitavecchia e l'ATER di Civitavecchia, è possibile utilizzare l'area dell'edificio esistente, già adibito a sede scolastica ed in precarie condizioni e in disuso da diversi anni, per allocare servizi per bisogni alla città, utilizzandolo ad aree per istruzione di cui ex Art.3 comma 1° lett.a) del D.I. 1444/68 ed alloggi per "social housing";
- Il vasto comprensorio al contorno ha carattere prevalentemente residenziale e l'intervento non modifica la vocazione dell'area e non comporta particolari incrementi delle caratteristiche di antropizzazione della zona che appare nel complesso urbanizzata e apparentemente satura;

Considerato che:

- Con l'adozione della variante di cui trattasi è stato previsto il cambio di destinazione urbanistica della zona, in conformità al progetto definitivo approvato dall'ATER del Comprensorio di Civitavecchia con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 19 del 20/06/2014 per una superficie di mq. 1894,00 (parte della particella n. 1672 del foglio di mappa n. 16), da Scuola Superiore "Ss" riconducibile a spazi pubblici riservati ad *"attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo"* di cui all'art. 4 punto 5.1 del DM 1444/1968 a spazi pubblici riservati ad *"aree per l'istruzione"* ex art. 3 comma 1 lett. a) del DM 1444/1968, alloggi per anziani ed altre categorie sociali ex art. 1, commi 258 e 259, della L. 244/2007 e s.m.i. e art. 18 Legge Regionale n. 21/2009 e s.m.i., nonché *"aree per spazi pubblici attrezzati a parco"* ex art. 3 comma 1 lett. c) del DM 1444/1968 ed *"aree per parcheggi"* ex art. 3 comma 1 lett. d) del DM 1444/1968;
- L'intervento di progetto rispetta le direttrici stradali principali, mantiene inalterata la viabilità esistente e risulta compatibile con l'attuale utilizzazione per attività sportive della parte rimanente dell'area di proprietà della Città Metropolitana di Roma Capitale (ex Provincia di Roma);

Atteso che:

- In data 25/08/2015 al prot. 63150 è stata acquisita agli atti di questo Ente la nota prot. 44571 della ASL Roma F con la quale in riscontro alla nota del Comune di Civitavecchia prot. 62570 del 21/08/2015 ha comunicato di avere rilasciato il parere con precedente nota prot. 43425 del 14/08/2015;
- In data 15/09/2015 al prot. 68240 è stata acquisita agli atti di questo Ente la nota prot. GR/03/43/467675 del 03/09/2015 della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative – Area Difesa del Suolo della Regione Lazio che ha trasmesso la Determinazione Dirigenziale n. G10012 del 10/08/2015 per il parere ai sensi art. 89 del DPR n. 380/2001 e della DGR Lazio n. 2649/1999 per l'intervento di demolizione e nuova costruzione di un edificio da adibire a scuola materna e alloggi per anziani e altre categorie sociali in Variante al PRG del Comune di Civitavecchia (Roma), località Via Canova - Via Pietro Scala – Via Martiri delle Fosse Ardeatine, unitamente ai seguenti elaborati:
  - Relazione Tecnica;
  - Allegati e Documentazione Fotografica;
  - Progetto Definitivo;
  - Relazione Vegetazionale;
  - Relazione Geologica corredata da carte geotematiche;
- In data 15/12/2015 al prot. 96977 è stata acquisita agli atti di questo Ente la nota prot. 691085 del 14/12/2015 della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti – Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica con la quale è stata trasmessa la Determinazione Dirigenziale n. G15637 del 11/12/2015 con la quale è stato espresso, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, provvedimento di esclusione della procedura di assoggettabilità a VAS relativamente al Piano / Programma, in Via Canova secondo le risultanze di cui alla relazione istruttoria formulata dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica;
- Il Servizio LL.PP. del Comune di Civitavecchia con nota prot. 40815/2696 del 15/06/2015 ha espresso nulla osta parere preventivo in ordine ai soli allacci idrico e fognario;
- L'ATER del Comprensorio di Civitavecchia con nota prot. 42727 del 15/05/2015 ha trasmesso la Relazione Tecnica ai sensi della L. n. 447/1995 di *"Caratterizzazione Impatto Acustico Ambientale"*;
- Il lotto compreso tra Via Canova, Via Pietro Scala e Via Mediana (Martiri delle Fosse Ardeatine) identificato in catasto al foglio 16, particella n. 1672 non risulta assentito da usi civici, così come riportato nel certificato prot. 28685 del 20/05/2013 a firma del Dirigente del Servizio Gestione del Territorio in qualità di Perito Demaniale iscritto all'Albo dei Periti Demaniali della Regione Lazio;

Dato atto che:

Ai sensi dell'art. 50 bis della L.R. n. 38/1999 e s.m.i., nei casi previsti dall'art. 19 commi 2 e 3 del DPR n. 327/2001 e s.m.i. concernenti l'adozione di progetti di opere pubbliche in variante allo strumento urbanistico generale, la verifica di compatibilità delle varianti è effettuata in deroga agli artt. 33 e 34 della medesima L.R. n. 38/1999 e s.m.i. dalla Città Metropolitana di Roma Capitale;

La Città Metropolitana di Roma Capitale (ex Provincia di Roma) con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 1012/43 del 21/12/2011 ha approvato il Documento contenente gli "*Indirizzi operativi in ordine ai criteri e modalità per l'approvazione dei progetti riguardanti opere pubbliche o di pubblica utilità non conformi alle previsioni di PRG ai sensi dell'art. 19 del DPR 327/2001 e dell'art. 50 bis della Legge Regionale n. 38/19*", che prevede:

- Adozione della variante al PRG da parte del Consiglio comunale;
- In forza degli artt. 5 e 6 della L.R. 36/87 e dell'art. 6 della L. 167/62, il progetto dovrà essere depositato presso la Segreteria comunale e rimanervi nei 10 giorni successivi. Dell'eseguito deposito è data immediata notizia al pubblico mediante avviso da affiggere all'Albo del Comune nonché mediante manifesti. Nel termine di 20 giorni dalla avvenuta pubblicazione chiunque può presentare osservazioni. Successivamente allo scadere del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale prende in esame tutte le osservazioni pervenute nei termini previsti; motiva, per ognuna delle osservazioni pervenute, le determinazioni assunte; eventualmente adegua il progetto alle osservazioni accolte e approva espressamente gli elaborati della variante aggiornati in relazione alle osservazioni accolte. Il progetto così approvato è trasmesso all'Amministrazione Provinciale, quale Ente cui sono conferite le funzioni urbanistiche in applicazione della L.R. n. 38/99.

Dato atto che:

- Con Deliberazione di Consiglio comunale n. 99 del 19/10/2016 avente ad oggetto "*Intervento di demolizione e nuova costruzione di un edificio da adibire a scuola materna e ad alloggi per anziani e altre categorie sociali da cedere in locazione a canone sostenibile nell'area di Via Canova dell'ATER del Comprensorio di Civitavecchia – Adozione della variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 19 D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.*" è stato approvato ai sensi e per gli effetti dell'Art. 19 del DPR n. 327/2001 e s.m.i., costituendo adozione di variante urbanistica al vigente PRG, il progetto definitivo approvato dall'ATER del Comprensorio di Civitavecchia con DCS n. 19/2014 ed acquisito agli atti di questo Ente in data 06/11/2014 al prot. 77471, integrato con note acquisite al prot. 84195 del 02/12/2014, al prot. 42727 del 15/05/2015 ed al prot. 46209 del 06/06/2016, composto dagli elaborati grafici di progetto appresso riportati:
  - Progetto definitivo;
  - Relazione Tecnica;
  - Relazione Geologica;
  - Relazione Vegetazionale;
  - Documentazione fotografica;
  - Deliberazione del Commissario Straordinario n. 19/2014;
  - Verifica di Assoggettabilità alla VAS (ART. 12 D.Lgs. 4/2008 e s.m.i.);
  - Caratterizzazione Impatto Acustico Ambientale – Relazione Tecnica ai sensi della L. 447/95 con Determinazioni Strumentali Acustiche;
  - Elaborato grafico di dettaglio per il calcolo dei volumi e relativa consistenza e dislocazione delle aree pertinenziali a parcheggio e a standard D.M. 1444/68;
- Con la medesima Deliberazione di consiglio comunale n. 99 del 19/10/2016 è stata adottata ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 del DPR n. 327/2001 e s.m.i. e dell'art. 50 bis della L.R. n. 38/1999 e s.m.i. la variante urbanistica al vigente PRG, prevedendo il cambio di destinazione urbanistica della zona, in conformità al progetto definitivo approvato dall'ATER del Comprensorio di Civitavecchia con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 19 del



20/06/2014 per una superficie di mq. 1.894,00 (parte della particella n. 1672 del foglio di mappa n. 16), da Scuola Superiore "Ss" riconducibile a spazi pubblici riservati ad *"attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo"* di cui all'art. 4 punto 5.1 del DM n. 1444/1968 a spazi pubblici riservati ad *"aree per l'istruzione"* ex art. 3 comma 1 lett. a) del DM n. 1444/1968, alloggi per anziani ed altre categorie sociali ex art. 1, commi 258 e 259, della L. n. 244/2007 e s.m.i. e art. 18 Legge Regionale n. 21/2009 e s.m.i., nonché *"aree per spazi pubblici attrezzati a parco"* ex art 3 comma 1 lett. c) del DM n. 1444/1968 ed *"aree per parcheggi"* ex art. 3 comma 1 lett. d) del DM n. 1444/1968;

Atteso che:

- In forza della L. n. 1150/1942, degli artt. 5 e 6 della L.R. n. 36/1987 e dell'art. 6 della L. n. 167/1962 il Progetto della variante urbanistica al vigente PRG, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 19/10/2016, a decorrere dal 14/02/2017, è stato depositato presso la Segreteria Generale del Comune di Civitavecchia sita in Piazzale Pietro Guglielmotti n. 7 per rimanervi in visione nei 10 (dieci) giorni successivi;
- Dell'eseguito deposito è stata data immediata notizia mediante pubblicazione in data 14/02/2017 dell'Avviso all'Albo pretorio on-line del Comune di Civitavecchia, nel BUR Lazio n. 13 del 14/02/2017 e mediante affissione di manifesti rendendo noto altresì che gli interessati potevano, fino a 20 (venti) giorni dopo la scadenza del periodo di deposito e quindi entro il 16/03/2017, presentare eventuali osservazioni in duplice copia al Comune di Civitavecchia presso il protocollo generale sito in Piazzale Pietro Guglielmotti n. 7;
- L'Avviso di deposito e pubblicazione della Variante al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 99 del 19/10/2016 è stato anche pubblicato in data 14/02/2017 sui quotidiani con pagina locale "Il Messaggero edizione nazionale - Il Messaggero edizione Civitavecchia" e "La Provincia", nonché pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Civitavecchia dal 14/02/2017 al prot. 16/03/2017;

Rilevato che:

- All'esito della pubblicazione ed al deposito degli atti di Progetto della Variante al P.R.G. in oggetto specificata effettuata con decorrenza 14/02/2017, risultano presentate / pervenute agli atti del Comune di Civitavecchia entro la data del 16/03/2017:
  - 1) Osservazione in carta semplice dell'Arch. Anna TOMEO acquisita agli atti di questo Ente il 14/03/2017 al prot. 22095, anche annotata sul "Registro per la raccolta delle osservazioni", con la quale, tra l'altro, gli Uffici preposti ed i titolari del progetto sono stati invitati a *"... valutare una soluzione alternativa allo sviluppo verticale, destinando alla nuova scuola parte del lotto a disposizione, come spazio esclusivo in cui costruire un edificio totalmente indipendente da quello destinato alle abitazioni ..."*;
  - 2) Osservazione del Sig. Ugo AMICIZIA annotata sul "Registro per la raccolta delle osservazioni" con la quale evidenzia *"... x i poveri residenti si restringono sempre più i parcheggi ..."*;

Considerato che:

- In data 22/3/2017 al prot. 24603 è stata acquisita agli atti di questo Ente la nota dell'ATER del comprensorio di Civitavecchia di controdeduzioni dell'Osservazione presentata dall'Arch. Anna TOMEO, con la quale l'ATER ha rappresentato:
  - La scelta di procedere alla progettazione di un edificio avente, al piano terra la funzione di scuola materna ed ai due piani superiori a funzione di alloggi per anziani e altre categorie sociali da cedere in locazione a canone sostenibile è stata determinata dalla stipula tra Provincia di Roma (ora Città metropolitana di Roma Capitale), Comune di Civitavecchia ed A.T.E.R. del Comprensorio di Civitavecchia, di un protocollo di intesa che prevede la realizzazione di tale intervento, approvato con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 602/43 del 28.11.2012, Deliberazione di Giunta Comunale n. 360 del 30/11/2012 e con Delibera di Consiglio di Amministrazione dell'A.T.E.R. n. 65 del 27/11/2012;

- La conformazione dell'area e la sua estensione non consente la realizzazione di due edifici separati. La suddivisione dei percorsi e degli spazi di pertinenza delle due funzioni, il rispetto della normativa tecnica di settore e di quella in tema di sicurezza (antisismica, antincendio, ecc), delle norme in merito ai requisiti acustici passivi degli edifici ed ai più recenti limiti imposti per le prestazioni energetiche degli edifici, ivi incluso l'utilizzo delle fonti rinnovabili, consentirà la realizzazione di un intervento dove sarà realizzata la funzionalità e l'autonomia della scuola e delle abitazioni ed un minore impatto ambientale;
  - L'intervento edilizio di progetto consente, pertanto, di razionalizzare, riqualificare un'area "degradata" e rigenerare il patrimonio immobiliare pubblico esistente, migliorando anche i servizi pubblici della zona (verde, parcheggi, istruzione) senza oneri per il Comune di Civitavecchia;
- E' stata predisposta dal Servizio 4 – Ambiente, Beni Culturali, Edilizia e Urbanistica apposita relazione prot. 34445 del 24/04/2017 di Controdeduzioni alle Osservazioni pervenute, all'esito della quale è stato proposto all'Amministrazione comunale:
- 1) DI NON ACCOGLIERE l'osservazione presentata dall'Arch. Anna TOMEO acquisita agli atti di questo Ente il 14/03/2017 al prot. 22095, anche annotata sul "Registro per la raccolta delle osservazioni", richiedente di "... *valutare una soluzione alternativa allo sviluppo verticale, destinando alla nuova scuola parte del lotto a disposizione, come spazio esclusivo in cui costruire un edificio totalmente indipendente da quello destinato alle abitazioni ...*", per le motivazioni puntualmente specificate dall'ATER di Civitavecchia nella nota prot. 1269 del 22/03/2017 ed acquisita agli atti di questo Ente il 24/03/2017, condivise e fatte proprie dal Responsabile del Procedimento ed appresso riportate:
    - La scelta di procedere alla progettazione di un edificio avente, al piano terra la funzione di scuola materna ed ai due piani superiori a funzione di alloggi per anziani e altre categorie sociali da cedere in locazione a canone sostenibile è stata determinata dalla stipula tra Provincia di Roma (ora Città metropolitana di Roma Capitale), Comune di Civitavecchia ed A.T.E.R. del Comprensorio di Civitavecchia, di un protocollo di intesa che prevede la realizzazione di tale intervento, approvato con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 602/43 del 28.11.2012, Deliberazione di Giunta Comunale n. 360 del 30/11/2012 e con Delibera di Consiglio di Amministrazione dell'A.T.E.R. n. 65 del 27/11/2012;
    - La conformazione dell'area e la sua estensione non consente la realizzazione di due edifici separati. La suddivisione dei percorsi e degli spazi di pertinenza delle due funzioni, il rispetto della normativa tecnica di settore e di quella in tema di sicurezza (antisismica, antincendio, ecc), delle norme in merito ai requisiti acustici passivi degli edifici ed ai più recenti limiti imposti per le prestazioni energetiche degli edifici, ivi incluso l'utilizzo delle fonti rinnovabili, consentirà la realizzazione di un intervento dove sarà realizzata la funzionalità e l'autonomia della scuola e delle abitazioni ed un minore impatto ambientale;
    - L'intervento edilizio di progetto consente, pertanto, di razionalizzare, riqualificare un'area "degradata" e rigenerare il patrimonio immobiliare pubblico esistente, migliorando anche i servizi pubblici della zona (verde, parcheggi, istruzione) senza oneri per il Comune di Civitavecchia;
  - 2) DI NON ACCOGLIERE l'osservazione presentata dal Sig. Ugo AMICIZIA annotata sul "Registro per la raccolta delle osservazioni", con la quale evidenzia "... *x i poveri residenti si restringono sempre più i parcheggi ...*", in quanto con l'adozione della variante di cui trattasi è stato previsto il cambio di destinazione urbanistica dell'area oggetto d'intervento da Scuola Superiore "Ss" riconducibile a spazi pubblici riservati ad "attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo" di cui all'art. 4 punto 5.1 del DM n. 1444/1968 a spazi pubblici riservati ad "aree per l'istruzione" ex art. 3 comma 1 lett. a) del DM n. 1444/1968, alloggi per anziani ed altre categorie sociali ex art. 1, commi 258 e 259, della L n. 244/2007 e s.m.i. e art. 18 Legge Regionale n. 21/2009 e s.m.i., nonché "aree per spazi pubblici attrezzati a parco" ex art 3 comma 1 lett. c) del DM n. 1444/1968 ed "aree per parcheggi"

ex art. 3 comma 1 lett. d) del DM n. 1444/1968, reperendo a tal fine complessivi 1.022,10 mq. di superfici a standard ex artt. 3 e 4 del DM 1444/1968, così suddivisi:

- mq. 476,92 per standard ex art. 3 comma 1 lett. a) DM n. 1444/1968 - aree per l'istruzione - scuole materne;
  - mq. 378,18 per standard ex art. 3 comma 1 lett. c) DM n. 1444/1968 - aree per spazi pubblici attrezzati a verde;
  - mq. 167,00 per standard ex art. 3 comma 1 lett. d) DM n. 1444/1968 - aree per parcheggi pubblici;
- reperendo, pertanto, i prescritti spazi per parcheggi pubblici.

#### Valutati

- I contenuti delle Osservazioni pervenute e della Relazione di Controdeduzioni predisposta dal Servizio 4 – Ambiente, Beni Culturali, Edilizia e Urbanistica avente prot. 34445 del 24/04/2017;

#### Preso atto

- Delle motivazioni esplicitate dalla richiamata Relazione di Controdeduzioni predisposta dal Servizio 4 – Ambiente, Beni Culturali, Edilizia e Urbanistica prot. 34445 del 24/04/2017 in ordine al non accoglimento delle osservazioni pervenute e come sopra specificato;

#### Dato atto che:

- L'adozione della variante puntuale al Piano Regolatore Generale consente di realizzare opere di rilevante interesse pubblico relative alla riqualificazione dell'area avente destinazione pubblica, attuando un intervento di “*sostituzione edilizia*” consistente nella demolizione del fabbricato esistente e la realizzazione di un nuovo edificio adibito a scuola materna al piano terra e a “*social housing*” ai due piani superiori, nonché ulteriori spazi attrezzati ad uso pubblico (parcheggi e verde);

#### Acquisiti

- I pareri favorevoli di regolarità tecnica espressi ai sensi degli artt. 49 D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. resi dal Dirigente del Servizio 4 - Ambiente, Beni Culturali, Edilizia e Urbanistica e del Servizio Ragioneria di questo Ente come da scheda allegata;

#### Visto

- La L. n. 167/1962 e s.m.i.;
- L'articolo 19 comma 2 e comma 3 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.;
- La L.R. n. 36/1987 e s.m.i.;
- L'art. 50 bis, commi 1 e 4 della Legge Regionale n. 38/1999 e s.m.i.;
- L'art. 42 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;
- La Deliberazione di Consiglio comunale del 10/07/2017 n.61 avente per oggetto “*Intervento di demolizione e nuova costruzione di un edificio da adibire a scuola materna e ad alloggi per anziani e altre categorie sociali da cedere in locazione a canone sostenibile nell'area di Via Canova dell'ATER del Comprensorio di Civitavecchia – Deliberazione di C.C. n.99 del 19/10/2016 di adozione della Variante al P.R.G. ai sensi dell'Articolo 19 D.P.R. n.327/2001 e s.m.i. – Controdeduzioni alle osservazioni.*”
- la positiva verifica di compatibilità di “**Città Metropolitana di Roma Capitale**” ai sensi dell'Art.50 bis della L.R. n.38/99 della Variante Urbanistica al PRG ai sensi dell'Art.19 del D.P.R. n.327/2001, relativa all'opera pubblica, pervenuta al Comune di Civitavecchia con nota del 27/10/2017 con prot. 90596, con la quale si è ritenuto compatibile “*l'approvazione della variante urbanistica al P.R.G. ai sensi dell'Art.19 del D.P.R. n.327/2001, relativa all'opera pubblica denominata -Intervento di demolizione e nuova costruzione di un edificio da adibire a scuola materna e ad alloggi per anziani e altre categorie sociali da cedere in locazione a canone sostenibile nell'area di Via Canova, in variante al P.R.G.- adottata dal Comune di Civitavecchia con D.C.C. n.99 del 19/10/2016 secondo gli elaborati in premessa richiamati*”

*recepando le prescrizioni e/o indicazioni di cui ai pareri acquisiti e provvedendo, (laddove si verificasse una situazione di superamento di cento unità) all'adeguamento relativo al Decreto 07/08/2017 – Regola tecnica prevenzione incendi attività scolastiche “*

Ritenuto necessario di prendere atto della conclusione del procedimento di cui all'Art.19 del D.P.R. 327/2001 ed approvare la variante urbanistica

#### PROPONE DI DELIBERARE

per le motivazioni sopra espresse che qui si intendono ripetute e trascritte quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

- A) Prendere atto della positiva verifica di compatibilità di **“Città Metropolitana di Roma Capitale”** ai sensi dell'Art.50 bis della L.R. n.38/99 della Variante Urbanistica al PRG ai sensi dell'Art.19 del D.P.R. n.327/2001, relativa all'opera pubblica, pervenuta al Comune di Civitavecchia con nota del 27/10/2017 con prot. 90596, con la quale si è ritenuta compatibile << *l'approvazione della variante urbanistica al P.R.G. ai sensi dell'Art.19 del D.P.R. n.327/2001, relativa all'opera pubblica denominata “Intervento di demolizione e nuova costruzione di un edificio da adibire a scuola materna e ad alloggi per anziani e altre categorie sociali da cedere in locazione a canone sostenibile nell'area di Via Canova, in variante al P.R.G.” adottata dal Comune di Civitavecchia con D.C.C. n.99 del 19/10/2016 secondo gli elaborati in premessa richiamati recepando le prescrizioni e/o indicazioni di cui ai pareri acquisiti e provvedendo, (laddove si verificasse una situazione di superamento di cento unità) all'adeguamento relativo al Decreto 07/08/2017 – Regola tecnica prevenzione incendi attività scolastiche >>.*
- B) Di approvare la sopra citata variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'Art.19 del D.P.R. 327/2001;
- C) Di trasmettere la presente Deliberazione di conclusione del procedimento di variante allo strumento urbanistico, ai sensi dell'Art.19 del D.P.R. 327/2001, alla Città Metropolitana di Roma Capitale.
- D) Di dare atto che il Responsabile del Procedimento è il Funzionario Tecnico della Sezione Urbanistica Dott. Arch. Paolo SPOSITO;
- E) Di demandare al Dirigente del **“Servizio 5 – Urbanistica, Edilizia, Patrimonio, Demanio”** l'attuazione del presente provvedimento, in conformità alla vigente normativa e secondo le disposizioni assunte in merito dal Consiglio comunale ex art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;
- F) Di dare atto che la presente proposta non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico – finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;  
indi, di dichiarare, con separata votazione, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs 267/2000 e s.m.i..

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che, previa lettura, viene approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

**Prof. Dario Menditto**

*Atto firmato digitalmente*

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**Caterina Cordella**

*Atto firmato digitalmente*