

RISOLUZIONE N. 40
Consiglio del Municipio Roma X
Seduta del 09 ottobre 2025

Oggetto: Attivazione iter amministrativo per l'inserimento, nella programmazione finanziaria 2026/2028 del bilancio di Roma Capitale, degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria derivanti dai permessi a costruire insistenti nel quadrante "Giardino di Roma", al fine di migliorare e sviluppare le infrastrutture e i servizi pubblici del territorio.

Premesso che

Il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – Testo Unico dell'Edilizia – contiene la disciplina degli oneri concessori derivanti dai titoli abilitativi edilizi (Permesso di Costruire, SCIA, ecc.) al fine della loro destinazione alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

l'art. 16 comma 7 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 contiene la seguente destinazione degli oneri di urbanizzazione primaria: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato;

l'art. 16, comma 8, del D.P.R. 380/2001 contiene la seguente destinazione degli oneri di urbanizzazione secondaria: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;

l'art. 26 dello Statuto di Roma Capitale e il Regolamento sul Decentramento Amministrativo (Deliberazione A.C. n. 11/1999 e s.m.i.) attribuiscono ai Municipi poteri di proposta e impulso ai fini della cura degli interessi e alla promozione dello sviluppo dei medesimi.

Visto che

Con atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale del 20 agosto 1992, repertorio n. 92924, è stata stipulata una convenzione, con scadenza decennale, per la urbanizzazione di un comprensorio di 79.599 mq. circa, destinato dal P.R.G. vigente a "zona in corso di convenzione" Giardino di Roma sito in località Malafede;

la suddetta scadenza del 20 agosto 2002 è stata prorogata in un primo tempo fino al 20 marzo 2005, con deliberazione della Giunta Comunale n. 1386 del 19 dicembre 2000 e successivamente con deliberazione della Giunta Comunale n. 336 del 6 luglio 2005 fino a ventiquattro mesi dopo la definizione della tipologia di innesto stradale definitivo da realizzare sulla Via del Mare e sulla Via Ostiense;

al momento, la tipologia dell'innesto stradale sopra citato non è stata ancora definita;

la convenzione in oggetto prevedeva la costruzione di 728.080 nuovi mc. residenziali, per un previsto insediamento di 9.110 abitanti e di 145.616 mc. non residenziali, pari a 45.505 mq. di S.U.L., oltre alla cessione gratuita al Comune di Roma di 386.275 mq., di cui 68.172 per servizi pubblici;

il quadrante Giardino di Roma è stato oggetto di un intenso sviluppo edilizio che ha generato un versamento consistente nelle casse comunali degli oneri derivanti dai permessi a costruire, spesso non integralmente destinati al miglioramento delle infrastrutture locali;

a seguito del Piano Casa presentato dal costruttore sui comparti Z19 e Z20 sono state concesse modifiche alla destinazione d'uso aumentando la cubatura per l'uso residenziale e conseguente aumento di residenti di circa mille unità con ulteriore versamento nelle casse del Comune di Roma Capitale di ulteriori importi relativi ai permessi a costruire;

a seguito di tali versamenti, si è formato un milionario vincolo di bilancio derivante contenuto nell'avanzo di amministrazione che occorre destinare per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per il quartiere "Giardino di Roma", ai sensi della richiamata normativa.

Considerato che

L'amministrazione municipale ha, tra le sue finalità, la promozione dell'attività sociale, dello sviluppo sostenibile, la tutela del verde, la mobilità pubblica e la dotazione di servizi scolastici, sociali e sportivi come di seguito indicati.

Nel quartiere "Giardino di Roma" manca un luogo fisico di aggregazione capace di essere centro di iniziative sociali, culturali e ricreative che, soprattutto per le giovani generazioni, costituirebbe efficace filtro ad ogni tentativo della criminalità organizzata di arruolarli per compiere azioni delittuose configurandosi come:

- centro di attività e per iniziative culturali, sociali e di civica cittadinanza mettendo a disposizione gli spazi per i cittadini, le associazioni e il mondo del volontariato e del terzo settore;
- luogo nel quale coltivare l'azione disinteressata per il bene collettivo del quartiere (luoghi, spazi, edifici, mezzi, risorse), la cittadinanza attiva, la dimensione collaborativa e solidale tra cittadini attraverso relazioni, comunicazioni, informazioni facilmente accessibili e fruibili rispondendo ai bisogni sociali, culturali ed educativi espressi dalla comunità del quartiere;
- luogo di incontri tra associazioni/cittadini, di momenti formativi e di feste, utile a gruppi di recupero/aiuto allo studio, corsi di alfabetizzazione informatica; centro anziani; eventi culturali e musicali.

Che il quartiere "Giardino di Roma", nato nella seconda metà degli anni '90 necessita di una serie di interventi, coerenti con quanto prevede l'art. 16 commi 7 e 8 del DPR 380/2001, al fine di garantire i seguenti servizi:

- la sicurezza nelle scuole del quartiere, così da assicurare un ambiente protetto per studenti e personale. Ciò comprende la solidità delle strutture e la prevenzione dei rischi (strutturali, incendi, chimici, ecc.). Con particolare, si rende necessaria la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria per sanare ogni carenza strutturale e la messa in sicurezza delle palestre, se non ancora pianificate, così da renderle pienamente fruibili non solo per l'attività scolastica, ma anche per le associazioni sportive e i cittadini del quartiere;
- investire nel verde per migliorare la qualità della vita, la salute dei cittadini e la sostenibilità ambientale. Ciò attraverso la realizzazione di spazi verdi attrezzati (aree gioco, percorsi pedonali e ciclabili); interventi di piantumazione coerenti con la struttura urbanistica; il potenziamento dei parchi giochi già presenti per renderli fruibili e custoditi; la creazione di aree sportive all'aperto distribuite in tutto il quartiere, con attrezzature per sport a corpo libero, campi per calcetto, basket e tennis. È altresì valutabile la costruzione di una palestra ecocompatibile nelle aree libere, così da favorire ulteriormente lo sport di comunità;
- sono necessari interventi di messa in sicurezza delle strade interne al quartiere attraverso una rigorosa programmazione di investimenti manutenzione straordinaria di strade, parcheggi e marciapiedi interni al quartiere; potenziamento e adeguamento dell'illuminazione pubblica, spesso non funzionante in vari tratti e nei parchi/viali e totalmente assente in altri punti del quartiere; messa in sicurezza delle aree a rischio frana e consolidamento dei terreni in dislivello; miglioramento del sistema di drenaggio e smaltimento delle acque reflue, per evitare il formarsi di accumuli e ristagni che impediscono il passaggio con le automobili; verifica e manutenzione straordinaria dei ponti pedonali, al fine di prevenire rischi di crollo; creazione dei parcheggi per aumentare la sicurezza stradale e per agevolare il passaggio dei mezzi di emergenza e riducendo il rischio di incidenti.
- il quartiere ha le caratteristiche per ospitare un mercato settimanale attrezzando aree idonee dedicate a ospitare stand espositivi e attività commerciali, preferibilmente in zone periferiche ampie e facilmente accessibili, per non arrecare disagi alla popolazione.
- creazione di un'area cani attrezzata, quale spazio di svago e socialità anche per gli animali da compagnia e i loro proprietari.

Rilevato che

Al presente atto di indirizzo concorrono le numerose realtà sociali, comitati di quartiere e associazioni che, unitariamente e in modo partecipato, hanno favorito un proficuo clima collaborativo finalizzato

all'ottenimento di servizi che aiutano un sano sviluppo del quartiere migliorando la qualità della vita dei residenti;

in occasione delle convocazioni municipali in forma congiunta delle commissioni LL.PP. e Mobilità e Urbanistica -Bilancio e Patrimonio -Decentramento e Regolamenti dello scorso 3 ottobre 2025, il Direttore del Dipartimento della Ragioneria Generale di Roma Capitale confermava l'esistenza di entrate nelle casse comunali per oneri di urbanizzazione da permessi a costruire di circa € 7.700.000,00 dei quali accertati per € 6.993.000,00.

Ritenuto

opportuno e coerente con le finalità poste fin dall'inizio del mandato dall'amministrazione municipale di aderire a simili manifestazioni di interesse e partecipazione con finalità di pubblico interesse.

La Commissione congiunta LL.PP. e Mobilità e Urbanistica -Bilancio e Patrimonio -Decentramento e Regolamenti in data 24 settembre e 03 ottobre 2025 ha dato parere favorevole.

Per tutto quanto premesso, visto, considerato, rilevato, ritenuto,

IL CONSIGLIO DEL MUNICIPIO ROMA X

Risolve

di impegnare il Presidente e la Giunta ad attivare con la Direzione Tecnica del Municipio X di Roma Capitale, l'Assessorato di Competenza di Roma Capitale, il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, la Direzione del Dipartimento Ragioneria Generale di Roma Capitale – l'iter amministrativo finalizzato alla ricognizione delle risorse finanziarie derivanti dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria già versate e non ancora impegnate, relative agli interventi edilizi nel quadrante Giardino di Roma ex convenzione urbanistica del 92 e disponibili nell'avanzo vincolato di amministrazione, come indicato lo scorso 3 ottobre 2025 in commissione dal Direttore del Dipartimento della Ragioneria Generale di Roma Capitale, ai fini dell'iscrizione nel bilancio 2026/2028 e conseguente predisposizione e condivisione con la cittadinanza di un piano di destinazione delle risorse medesime, finalizzato:

1. Alla costruzione di un centro civico polivalente capace di essere centro di iniziative sociali, culturali e ricreative;
2. Alla messa in sicurezza delle scuole del quartiere, così da assicurare un ambiente protetto per studenti e personale. Ciò comprende la solidità delle strutture e la prevenzione dei rischi (strutturali, incendi, chimici, ecc.). Con particolare, si rende necessaria la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria per sanare ogni carenza strutturale e la messa in sicurezza delle palestre, se non ancora pianificate, così da renderle pienamente fruibili non solo per l'attività scolastica, ma anche per le associazioni sportive e i cittadini del quartiere.
3. Ad investire nel verde per migliorare la qualità della vita, la salute dei cittadini e la sostenibilità ambientale. Ciò attraverso la realizzazione di spazi verdi attrezzati (aree gioco, percorsi pedonali e ciclabili); interventi di piantumazione coerenti con la struttura urbanistica; il potenziamento dei parchi giochi già presenti per renderli fruibili e custoditi; la creazione di aree sportive all'aperto distribuite in tutto il quartiere, con attrezzature per sport a corpo libero, campi per calcetto, basket e tennis. È altresì valutabile la costruzione di una palestra ecocompatibile nelle aree libere, così da favorire ulteriormente lo sport di comunità.
4. Per interventi di messa in sicurezza delle strade interne al quartiere attraverso una rigorosa programmazione di investimenti manutenzione straordinaria di strade, parcheggi e marciapiedi interni al quartiere; potenziamento e adeguamento dell'illuminazione pubblica, spesso non funzionante in vari tratti e nei parchi/viali e totalmente assente in altri punti del quartiere; messa in sicurezza delle aree a rischio frana e consolidamento dei terreni in dislivello; miglioramento del sistema di drenaggio e smaltimento delle acque reflue, per evitare il formarsi di accumuli e ristagni che impediscono il passaggio con le automobili; verifica e manutenzione straordinaria dei ponti pedonali, al fine di prevenire

- rischi di crollo; creazione dei parcheggi per aumentare la sicurezza stradale e per agevolare il passaggio dei mezzi di emergenza e riducendo il rischio di incidenti;
5. Per ospitare un mercato settimanale attrezzando aree idonee dedicate a ospitare stand espositivi e attività commerciali, preferibilmente in zone periferiche ampie e facilmente accessibili, per non arrecare disagi alla popolazione.
 6. Per la creazione di un'area cani attrezzata, quale spazio di svago e socialità anche per gli animali da compagnia e i loro proprietari.
- Di istituire un tavolo di monitoraggio permanente con cadenza almeno trimestrale, composto da rappresentanti del Municipio, uffici capitolini, e rappresentanze associative e civiche del territorio, per vigilare sulla corretta e trasparente destinazione delle risorse.

f.to la Presidente del Consiglio
Giampaola Pau

f.to Il Segretario
Rita Silvi

Presentata dai Conss. Di Matteo, Belmonte, Possanzini, Ieva, Di Pillo, Bozzi, Arcamone, Facchinelli, Fiorucci, Scarfagna, De Bartolomeo.