

RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA

Il sottoscritto ing. Raffaele Tartaglia nato ad Eboli (SA) il 28.12.1966, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n.819, con studio in Roma Venanzio Fortunato 58 - 00136, tel.06.35.49.79.01, e-mail raffaele.tartaglia@gruppotartaglia.it, pec raffaele.tartaglia@ingpec.eu, in qualità di Progettista e Direttore dei Lavori, incaricato dalla società T10 s.r.l., con sede in Roma via Venanzio Fortunato 58, proprietaria dell'area sita in Roma, località Giardinetti, distinta in Catasto al foglio 960, particelle da 1375 a 1405, ha redatto la presente relazione asseverata quale addendum alla relazione redatta su formulario della amministrazione capitolina relativamente alla SCIA per variante al Permesso di Costruire 6385/2015 protocollo 19512 del 12.3.2012 assentito per silenzio assenso ex art.20 DPR 380/01 (come confermato dalla sentenza 6385/2015 Tar Lazio – sez. II bis).

A tal fine assevera quanto di seguito.

a. Titoli edilizi

Con Sentenza n.ro 6385/2015, pubblicata in data 5.5.2015, il TAR del Lazio, sezione II bis, ha accolto il ricorso della società T3T S.p.A. ed ha dichiarato *“formatosi l'invocato silenzio assenso”* sull'istanza di permesso di costruire del 12.3.2012 prot.QI/19512/2012 (allegato “A”).

Detta Sentenza, ritualmente notificata a Roma Capitale il 28.5.2015, non è stata oggetto di successiva impugnativa nei termini di legge e pertanto è definitivamente passata in giudicato in data 06.12.2015. Da tale ultima data decorrono, quindi, i termini di cui all'art. 15 co.2 DPR 380/01.

b. Termine di inizio e fine dei lavori

Il titolo autorizzativo così formatosi rientra nella previsione di cui all'art.30 co.3 della Legge 98/2013 (come confermato anche dalla nota del Dipartimento P.A.U. - Direzione edilizia – U.O. Permessi di Costruire - prot. 167356 del 22.09.16 – allegato “B”) e quindi sono prorogati di anni 2 i termini sia di inizio che di fine dei lavori.

Ne deriva che, partendo dal termine di definitività della citata sentenza, i termini di inizio e fine dei lavori, in combinato disposto all'art. 30 co.3 della Legge 98 del 9.8.2013 di conversione del Decreto legge 69 del 21 giugno 2013, sono i seguenti:

temine di inizio del lavori - 6.12.2018 termine di fine dei lavori - 5.12.2023.

Con nota del 16.03.16, assunta al prot. CH/2016/0032377 del Municipio Roma VI ed al prot. QI/2016/0048368 del Dipartimento P.A.U., la società T10 srl ha notificato al successione nei diritti di T3T s.p.a. (poi s.r.l.) della medesima T10 s.r.l. (allegato “C”).

c. SCIA (variante non essenziale al PdC)

1. SCIA prot.CH/2016/0062984 del 16.5.16

sono state previste le seguenti modifiche in corso d'opera:

modifiche della distribuzione planimetrica degli edifici, della distribuzione interna, delle aree a futura cessione, dei prospetti;

rinuncia alla realizzazione del piano S1.

2. SCIA prot.CH/2016/0123668 del 6.10.16

sono state previste le seguenti modifiche in corso d'opera:

modifiche alla distribuzione planimetrica, degli interni e dei prospetti;

scissione del titolo autorizzativo in conseguenza del progetto di scissione della società T10 srl del 10.10.16 (depositato alla competente CCIAA e pubblicato in data 30.11.16);

proroga ex art. 30 co.8 L.98/13;

3. SCIA prot.CH/2017/0092128 del 10.07.17

sono state previste le seguenti modifiche in corso d'opera:

modifiche alla distribuzione planimetrica e dei prospetti;

modifiche alla distribuzione della SUL totale.

d. Scissione di T10 srl

La società T10 srl ha depositato il 10.10.16 presso la CCIAA di Roma un progetto di scissione mediante la costituzione fino a n. 10 nuove società (progetto registrato il 30.11.16) cui assegnare, in sede di costituzione, ad ognuna la proprietà, con annessi i titoli e diritti edificatori, di un'area per edificare un edificio.

Con assemblea straordinaria del 15.2.17, nei rogiti del notaio Loredana Bocca di Roma, Rep. 28.613/ 20.101, registrato alla Agenzia delle Entrate di Palestrina il 27.2.17 al n.ro 581 serie 1T, iscritto presso il Registro delle Imprese di Roma in data 28.2.17, la società T10 srl ha approvato la scissione parziale del patrimonio.

Con Atto di Scissione Parziale (all."D") del 29.5.17, nei rogiti del notaio Loredana Bocca di Roma, Rep. 28.899/ 20.312, registrato alla Agenzia delle Entrate di Palestrina il 8.6.17 al n.ro 1633 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 5.7.17 al Reg.Gen. 78350 e Reg.Part. 52295, iscritto presso il Registro delle Imprese di Roma in data 22.6.17 al n.ro di protocollo 186820/2017, la società T10 srl ha dato luogo alla prima scissione parziale con costituzione della società T1 srl, T2 srl, T4 srl e T5 srl.

Alla società T1 srl è stata assegnata la proprietà dell'area distinta al NCT del Comune di Roma al Fg. 960 p.lla 1375, e quindi la proprietà dell'edificio in corso di costruzione (denominato nelle precedenti SCIA quale edificio 1 lotto A e rinominato nella presente scia edificio Mercurio) avente titolo edilizio (derivante dalla sentenza Tar Lazio 6385/15) denominato PdC 6358/A1/15 (vedasi al riguardo quanto già relazionato con la perizia allegata alla SCIA prot. CH/2016/0123668 del 6.10.16).

Alla società T2 srl è stata assegnata la proprietà dell'area distinta al NCT del Comune di Roma al Fg. 960 p.lla 1376. Con la presente SCIA si ridistribuisce la relativa SUL sugli altri lotti e quindi l'edificio denominato edificio 2 non sarà edificato.

Alla società T4 srl è stata assegnata la proprietà dell'area distinta al NCT del Comune di Roma al Fg. 960 p.lla 1378, e quindi la proprietà dell'edificio in corso di costruzione (denominato nelle precedenti SCIA quale edificio 4 lotto D e rinominato nella presente scia edificio Venere) avente titolo edilizio (derivante dalla sentenza Tar Lazio 6385/15) denominato PdC 6358/D4/15 (vedasi al riguardo quanto già relazionato con la perizia allegata alla SCIA prot. CH/2016/0123668 del 6.10.16).

Alla società T5 srl è stata assegnata la proprietà dell'area distinta al NCT del Comune di Roma al Fg. 960 p.lla 1379, e quindi la proprietà dell'edificio in corso di costruzione (denominato nelle precedenti SCIA quale edificio 5 lotto E e rinominato nella presente scia edificio Terra) avente titolo edilizio (derivante dalla sentenza Tar Lazio 6385/15) denominato PdC 6358/E5/15 (vedasi al riguardo quanto già relazionato con la perizia allegata alla SCIA prot. CH/2016/0123668 del 6.10.16).

Residuano, allo stato, di proprietà di T10 srl le restanti aree (che in conseguenza delle modifiche che vengono apportate con la presente SCIA dovranno essere rifrazionate in Catasto e che quindi dopo la presentazione della presente SCIA saranno rifuse per poi essere successivamente rifrazionate secondo le nuove previsioni di progetto).

e. Comunicazione di inizio dei lavori – termini per inizio dei lavori degli ulteriori edifici

Edificio 4 lotto D – oggi edificio Venere – società T4 srl

Con nota del 25.10.16 assunta al prot. CH/2016/0138253, è stato comunicato l'inizio dei lavori, per il successivo 3.11.2016, dell'edificio avente PdC 6358/D5/15, denominato edificio 4 lotto D, edificio (oggi denominato Venere) ed area oggi, a seguito della scissione, di proprietà di T4 srl. Il termine di fine dei lavori per detto edificio è al 2.11.2021

Edificio 1 lotto A – oggi edificio Mercurio – società T1 srl

Con nota del 21.3.17 assunta al prot. CH-2017-0036528, è stato comunicato l'inizio dei lavori, per il successivo 27.3.2017, dell'edificio avente PdC 6358/A1/15, denominato edificio 1 lotto A, edificio (oggi denominato Mercurio) ed area oggi, a seguito della scissione, di proprietà di T1 srl.

Il termine di fine dei lavori per detto edificio è al 26.3.2022

Edificio 5 lotto E – oggi edificio Terra – società T5 srl

Con nota del 21.3.17 assunta al prot. CH-2017-0036528, è stato comunicato l'inizio dei lavori, per il successivo 27.3.2017, dell'edificio avente PdC 6358/E5/15, denominato edificio 5 lotto E, edificio (oggi denominato Terra) ed area oggi, a seguito della scissione, di proprietà di T1 srl.

Il termine di fine dei lavori per detto edificio è al 26.3.2022

Per i restanti edifici il termine di inizio lavori resta fissato al 5.12.18 con termine di lavori a 5 anni dalla comunicazione di inizio

f. Atto unilaterale d'obbligo edilizio

In data 16.10.2016 è stato sottoscritto, a rogito notaio Loredana Bocca di Roma, Rep.28.258/19.837, registrato a Palestrina il 19.10.16 al n.ro 3040 Serie 1T, atto unilaterale d'obbligo recante gli impegni derivanti dal progetto ed in particolare a:
vincolare l'intera area a servizio della progettata costruzione;
destinare e mantenere la destinazione d'uso dell'intero complesso ad uso residenziale;
rispettare i dati generali di progetto;
riservandosi il diritto di modifica degli impegni assunti in conseguenza di modifiche al progetto mantenendo comunque fissi i valori minimi dalle normative di legge e dai regolamenti.

L'atto d'obbligo è stato trasmesso al Municipio Roma VI prot. CH/2016/0138253 (26.10.16) ed al Dipartimento P.A.U. prot.QI/2016/0185661 (24.10.16).

In conseguenza della intervenute modifiche al progetto in corso di esecuzione ed in particolare con riferimento alla rimodulazione della SUL tra i vari edifici, sempre nel limite della SUL massima edificabile, si rende necessaria una integrazione, con modifica, del precedente atto unilaterale d'obbligo edilizio che sarà cura delle società sottoscrivere dopo la presentazione della presente SCIA al fine di poterne recepire integralmente i contenuti.

g. Area distinta al NCT al Fg. 1025 p.la 1529, della superficie catastale di mq.437

La T10 srl ha acquistato tale area con atto a rogito notaio Loredana Bocca di Roma il 6.10.17, Rep. 29.167/20.539. Questa area, che come si evince dall'atto di acquisto (all."E") e dalle trascrizioni contro, è edificabile, avendo destinazione urbanistica "Città da ristrutturare - tessuti prevalentemente residenziali" e non ha ceduto la propria facoltà edificatoria ad alcuno, e quindi con SUL edificabile di mq 131,10 (art. 52 co5 delle NTA) pari a 0,3 mq/mq.

La SUL disponibile residua nella disponibilità dell'intero intervento e l'eventuale suo utilizzo non costituisce comunque variante essenziale in quanto rappresenta una percentuale del 1,12% ($131,10/11.684,50 \cdot 100$) inferiore al 2,0% - DPR 380/01 art. 32 e L.R. 15/08 artt. 15 e 17.

h. La opere in variante di cui la presente SCIA sono le seguenti:

1. modifica della distribuzione e del posizionamento degli edifici all'interno dell'area con conseguente rimodellazione architettonica. della distribuzione interna all'area, della viabilità, del verde e dei parcheggi, sia pubblici che privati;
2. redistribuzione, previa verifica e riconteggio, delle aree a verde pubblico, a parcheggi pubblici e parcheggi privati;
3. divisione dell'intero intervento in n.8 edifici accorpatisi in due comparti da 4 edifici cadauno. Questa scelta progettuale consente di limitare il consumo di suolo e di migliorare la fruibilità degli spazi ad uso condominiale e ad uso pubblico;

4. aggiunta all'intervento complessivo dell'area distinta al NCT del Comune di Roma al Fg. 1025 p.lla 1529, della superficie catastale di mq.437. L'area sarà interamente attrezzata a verde ad uso pubblico e consente l'accesso pedonale all'area anche da via Fratelli Poggini.
5. modifica della distribuzione interna dei singoli edifici, con conseguente modifica dei prospetti;
6. destinazione d'uso totalmente ad uso residenziale in ossequio alle previsioni di cui alla L.R. 7/17 art.6 co.2 con conseguente superamento delle previsioni e limitazioni di cui alla Del.Ass.Cap.9/2012.

i. Suddivisione in % della SUL del singolo edificio sulla SUL totale ai fini della rimodulazione degli oneri e del costo di costruzione

Sul totale mq 11.608,96

Edificio (1) Mercurio	mq 1.538,80	13,26%
Edificio (4) Venere	mq 1.167,40	10,06%
Edificio (5) Terra	mq 1.471,37	12,66%
Edificio (8) Nettuno	mq 1.457,91	12,56%
	mq 5.635,48	48,54%
Edificio (3) Marte	mq 1.528,83	13,17%
Edificio (7) Giove	mq 1.528,83	13,17%
Edificio (6) Saturno	mq 1.457,91	12,56%
Edificio (10) Urano	mq 1.457,91	12,56%
	mq 5.973,48	51,46%

Riepilogo: proprietà, titolo, termini di inizio e fine dei lavori

PdC 6385/2015 progetto prot. QI/19512/2012

1. SCIA CH/2016/0062984 del 16.5.16
2. SCIA CH/2016/0123668 del 6.10.16
3. SCIA CH/2017/0092128 del 10.7.17

T4 srl - Edificio 4 – Venere – PdC 6385/D4/15

inizio lavori 3.11.16 (prot.CH/2016/0138253) – fine lavori entro il 2.11.21

T1 srl - Edificio 1 – Mercurio – PdC 6385/A1/15

inizio lavori 27.3.17 (prot.CH/2017/0036528) – fine lavori entro il 26.3.22

T5 srl - Edificio 5 – Terra – PdC 6385/E5/15

inizio lavori 27.3.17 (prot.CH/2017/0036528) – fine lavori entro il 26.3.22

T10 srl – Edificio 3 – Marte – PdC 6385/C3/15

inizio lavori entro il 5.12.18 e fine lavori entro 5 anni dall'inizio dei lavori

T10 srl – Edificio 7 – Giove – PdC 6385/G7/15

inizio lavori entro il 5.12.18 e fine lavori entro 5 anni dall'inizio dei lavori

T10 srl – Edificio 6 – Saturno – PdC 6385/F6/15

inizio lavori entro il 5.12.18 e fine lavori entro 5 anni dall'inizio dei lavori

T10 srl – Edificio 10 – Urano – PdC 6385/L10/15

inizio lavori entro il 5.12.18 e fine lavori entro 5 anni dall'inizio dei lavori

T10 srl – Edificio 8 – Nettuno – PdC 6385/H8/15

inizio lavori entro il 5.12.18 e fine lavori entro 5 anni dall'inizio dei lavori

Il Progettista e Direttore dei lavori

ing. Raffaele Tartaglia

(firma digitale)