

**IL PROGRAMMA DEFINITIVO  
DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

# INDICE

<b>1. L'AMBITO DI INTERVENTO</b>	<b>3</b>
1.1 Individuazione del campo di intervento	
1.2 Genesi, caratteristiche e dinamiche dell'insediamento	
1.3 I caratteri del degrado	
1.4 Le previsioni del Piano regolatore generale	
1.5 La dotazione di standard urbanistici	
<b>2. GLI OBIETTIVI DELLA RIQUALIFICAZIONE</b>	<b>5</b>
<b>3. IL PROGRAMMA</b>	<b>7</b>
<i>Tab. 1. PR-QTR</i>	
<i>Tab. 2. PR-QTE</i>	
<i>Tav. 1. Localizzazione degli interventi</i>	
<b>4. GLI INTERVENTI PRIVATI</b>	<b>11</b>
<i>Tab. 3. IPA-QTR</i>	
<b>5. GLI INTERVENTI PUBBLICI</b>	<b>13</b>
<i>Tab. 4. OP-QTR</i>	
<i>Allegato A. Album degli interventi pubblici</i>	
<b>6. IL PIANO FINANZIARIO</b>	<b>15</b>
<i>Tab. 5 - OP-QTF</i>	
<b>7. IL PIANO TEMPORALE</b>	<b>17</b>
<i>Tab. 6 - PR-QTC</i>	

<b>8. LE APPROVAZIONI TECNICO-AMMINISTRATIVE</b>	<b>19</b>
<i>Tab. 7. – OP-QTA</i>	
<b>9. GLI SCHEMI DI CONVENZIONE</b>	<b>20</b>
Schema di convenzione interventi bando A	

## **1. L'AMBITO DI INTERVENTO**

L'ambito di intervento sottoposto al Programma di riqualificazione urbana ai sensi dell'art. 2 della legge n. 179/'92 coincide con il perimetro del Progetto d'area redatto dall'Ufficio speciale per gli interventi sul centro storico ai sensi della Deliberazione del Consiglio comunale 11.1.1993, n. 2, con la quale è stato delineato l'insieme degli indirizzi dei programmi necessari alla riqualificazione del quartiere.

Il Progetto d'area Esquilino è un progetto urbano di breve-medio termine che si attua per singoli programmi d'intervento, ciascuno dei quali finalizzato ad uno specifico obiettivo. Esso pone al primo posto l'obiettivo di avviare interventi maturi ed attuabili in tempi medio-brevi (2-6 anni), cioè interventi per i quali vi siano già concrete opportunità di finanziamento e di organizzazione operativa, i cui costi siano riconducibili a fonti di finanziamento identificate.

### **1.1 Individuazione del campo di intervento**

L'ambito inserito nel Programma di riqualificazione urbana è compreso tra le Mura Aureliane, piazza San Giovanni in Laterano, via Merulana, via Torino, piazza S. Bernardo, via XX Settembre, via Volturno, via Marsala, viale Pretoriano.

La superficie territoriale è di 194,5 ettari, gli abitanti residenti sono 24.677 e gli addetti sono circa 27.000 (SPQR-Ceu 1994 e Istat 1981).

### **1.2 Genesi, caratteristiche e dinamiche dell'insediamento**

L'area interessata dal Programma di riqualificazione dell'Esquilino è un quartiere di impianto unitario - concepito nel 1872 come espansione della città premoderna e di

ampliamento fra il 1882-'83 -, edificato in varie fasi tra il 1872 e il primo ventennio del secolo in corso. Sono presenti anche molti edifici ed isolati novecenteschi di sostituzione, che però non hanno modificato il carattere urbanistico dell'insieme.

I confini del quartiere sono segnati da rilevanti complessi architettonici. La "scacchiera" degli isolati ottocenteschi si espande tra le Terme di Diocleziano, la barriera costituita dalla stazione Termini ed il recinto delle Mura Aureliane, inglobando frammenti del precedente assetto del territorio: Santa Bibiana, il cosiddetto tempio di Minerva Medica, il complesso di Sant'Eusebio. Al centro del quartiere è situata la grande piazza Vittorio Emanuele II, contornata da edifici residenziali porticati.

Le diverse fasi storiche in cui si è sviluppata l'edificazione si riconoscono attraverso le differenze morfologiche e le molteplici destinazioni d'uso presenti.

L'Esquilino è la più importante concentrazione abitativa del centro storico, del quale rappresenta il 13% in termini di superficie ed il 20% in termini di popolazione residente.

La densità abitativa territoriale è di 127 abitanti/ettaro, superiore a quella di 100 abitanti/ettaro attribuita dal Piano regolatore del '65. Nell'area del piano di recupero residenziale il valore è poi ancora più alto: già nel 1981 risultava essere di 296 ab/ha, il più elevato del centro storico.

Quanto al patrimonio abitativo, e stando ai dati Istat resi disponibili dal CEU, la sua erosione da parte delle attività economiche non rappresenta una delle emergenze del quartiere. Al contrario, nel suo insieme il patrimonio abitativo ha subito nel decennio '81-'91 un sensibile incremento (da 11.803 a 12.896 abitazioni, corrispondente a + 9,3%), nell'ambito del quale le abitazioni permanentemente occupate per uso residenziale risultano cresciute del 14,3%.

Solo una piccola parte della eccezionale crescita registrata va però attribuita all'utilizzazione del patrimonio non occupato; è infatti lecito ipotizzare che il maggior contributo provenga dal frazionamento (generalmente abusivo) dei grandi alloggi ottocenteschi e dal riuso residenziale di abitazioni utilizzate nel 1981 con destinazione terziaria.

In sostanza, il carattere residenziale del quartiere non viene per ora messo in crisi, ma, anzi, sta assumendo maggiore consistenza: fattore, questo, in larga misura imputabile al fatto che, durante gli anni '70, la frammentazione proprietaria si è intensificata a causa della vendita frazionata del patrimonio di grandi immobiliari ad inquilini che non disponevano di risorse per apportare indispensabili migliorie.

Di particolare intensità risulta lo sviluppo delle attività commerciali, soprattutto nell'area che circonda piazza Vittorio Emanuele II. Il commercio è presente ovunque ed occupa buona parte dei piani terreni dei fabbricati residenziali e dei corpi precari estesi all'interno degli isolati. Sono presenti inoltre attività artigianali in misura adeguata alle esigenze dei residenti.

L'Esquilino è infine connotato da una crescente e ben visibile presenza di stranieri a basso reddito, attratti dalla centralità del quartiere, dalla vicinanza della stazione ferroviaria di Termini, dalla presenza di centri di accoglienza e di piccoli alberghi e pensioni specializzate per immigrati extracomunitari.

### **1.3 Caratteri del degrado**

Nel corso degli ultimi venti-venticinque anni l'intero ambito urbano, ma in particolare l'Esquilino vero e proprio, cioè l'area di circa 66 ettari con fulcro in piazza Vittorio Emanuele II, ha subito un declassamento progressivo sotto il profilo funzionale e ambientale. Tale declassamento è imputabile a tre questioni prioritarie:

- la concentrazione, intorno alla stazione ferroviaria di Termini, di una popolazione composta prevalentemente da immigrati ed emarginati;
- la progressiva “degenerazione” di piazza Vittorio, causata dalla crescita incontrollata del mercato e dalla congestione da esso provocata nel contesto urbano circostante;
- la congestione dei livelli di mobilità, derivante dalla sovrapposizione fra traffico di attraversamento e traffico di adduzione, esaltata dal verificarsi di frequenti crolli e da lavori di urbanizzazione.

#### **1.4 Le previsioni del Piano regolatore generale**

Secondo il Piano regolatore vigente (PRG del 1965 e Variante generale '74-'79) le destinazioni prevalenti sono la “conservazione del tessuto viario ed edilizio” mediante approvazione di uno strumento attuativo (zone B3) e la “conservazione, il restauro e il risanamento” della zona A che interessa complessi costruiti precedentemente al 1870, alcuni isolati a villini e i fronti delle principali vie e piazze ottocentesche. In quest'ultimo caso si verifica la compresenza di una doppia destinazione di piano: “zona A” per le facciate ed un limitato spessore del corpo di fabbrica e “zona B” per la parte restante dell'edificio.

Esiste inoltre una destinazione a zona “B1” (“conservazione del tessuto viario ed edilizio”) che interessa parte dell'isolato a villini delimitato da viale Manzoni e via di Santa Croce in Gerusalemme.

Per gli isolati che delimitano piazza dei Cinquecento e via Giolitti fino a via Cattaneo la destinazione del piano vigente è “zona B3”; l'ambito d'intervento è sottoposto alla redazione preventiva di uno strumento urbanistico attuativo che preveda attività alberghiere per il 50% delle volumetrie realizzabili (pari a quelle esistenti).

Parte della piazza dei Cinquecento, assieme ai giardini delle Terme e all'Area Sessoriana, è inoltre normata secondo le disposizioni della "zona N" ("verde pubblico"). Sono previste anche due "zone G1" ("parco privato vincolato") riguardanti la villa Wolkonsky e il giardino di palazzo Brancaccio (esterno al perimetro dell'area).

Nell'area presa in esame è in corso di attuazione un Piano di recupero (approvato con Deliberazione G.M. del 23.7.1990, n. 4279) che prevede la ricostruzione dell'edificio demolito con fronte su piazza Vittorio e risvolti in via E. Filiberto e via Conte Verde.

### **1.5 La dotazione di standard urbanistici**

A seguito della verifica effettuata in merito alla dotazione di standard urbanistici risulta che:

- vi è una sufficiente quantità di spazi destinati a servizi culturali, religiosi, sanitari ed assistenziali;
- la dotazione di verde pubblico, nel complesso adeguata quantitativamente, è localmente scarsa nella fascia compresa tra via Giolitti e via Principe Amedeo; la qualità del verde pubblico è invece carente; va segnalata la necessità di sostituzioni e nuove piantumazioni di verde diffuso, con particolare riguardo alle alberature stradali;
- carente, al di là delle verifiche di legge, la dotazione di parcheggi, a causa della rilevante incidenza delle attività commerciali e terziarie nell'area; per i computi sono stati considerati la sosta legale su strada, il contributo del parcheggio di via Marsala ed il contributo dei parcheggi multipiano previsti lungo via Giolitti (pro quota eccedente lo standard richiesto dai nuovi servizi introdotti) ed i garages esistenti nell'area, ricavando circa 104.000 mq di superficie a parcheggio, corrispondenti a circa 8.300 posti auto così suddivisi: 7.000 su strada, 1.000 nei



garages esistenti, 420 nei multipiano previsti (Giolitti-Mercato e Giolitti-Termini).

## 2. GLI OBIETTIVI DELLA RIQUALIFICAZIONE

L'obiettivo del presente programma è quello di avviare e condurre un'opera concertata di risanamento del quartiere, riscattando l'Esquilino dal degrado urbanistico e sociale che tutt'oggi lo caratterizza. Le finalità salienti delle azioni complessivamente proposte sono qui di seguito elencate:

- confermare il carattere del quartiere conferito da quella commistione e contiguità funzionale, tipica del centro storico;
- incrementare e riqualificare la funzione residenziale, incentivando la valorizzazione dell'edilizia residenziale ottocentesca mediante agevolazioni tecnico-finanziarie all'attività di recupero, nonché prevedendo conversioni di edifici non residenziali;
- elevare lo standard quantitativo e qualitativo delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- dare risalto alla presenza dei beni storico-archeologici e agli aspetti culturali per avvicinare l'immagine dell'Esquilino a quella delle parti più pregiate del centro storico di Roma;
- riqualificare l'ambiente, con particolare riguardo al decoro cittadino;
- porre le premesse perché l'iniziativa di miglioramento dei beni di proprietà dei residenti e degli operatori economici privati possa indurre il massimo beneficio per la collettività;
- riorganizzare la viabilità conferendo alla strade un ruolo specifico nella distribuzione del traffico;
- trasformare alcuni edifici conservando spazi per l'insediamento di nuove funzioni, utili sia ai residenti che alla riqualificazione del settore commerciale;
- recuperare ed ampliare la dotazione di verde pubblico.

Più nel dettaglio, gli obiettivi si possono riconoscere nei punti qui di seguito indicati.

### *1) Accessibilità, mobilità e uso del suolo pubblico.*

La riorganizzazione dell'accessibilità e della mobilità interna sono perseguite conferendo una specializzazione alle strade dell'impianto a scacchiera oggi scarsamente differenziate. I due interventi essenziali nell'ambito del trasporto pubblico sono costituiti dalla linea tranviaria protetta da Porta Maggiore a piazza dei Cinquecento e dalla prosecuzione della linea Cotral Roma-Fiuggi fino al nodo di Termini (via Cattaneo).

Per la circolazione privata è stato riorganizzato il percorso del primo itinerario tangenziale interno, il quale, attraversando il quartiere, riallaccia il Muro Torto con via dell'Amba Aradam, riducendo al minimo indispensabile l'interferenza con la viabilità locale. Alcune strade sono state destinate alla penetrazione del traffico veicolare, mentre il resto della rete è stato riservato alla viabilità locale.

E' stata inoltre prevista la pedonalizzazione di due aree sedimi stradali, mentre per le strade più significative dal punto di vista commerciale e per l'accesso agli spazi verdi ed ai monumenti viene previsto l'allargamento dei marciapiedi a danno della carreggiata.

L'Amministrazione Comunale sta introducendo la sosta veicolare a pagamento, con tariffe differenziate fra visitatori e residenti.

### *2) Urbanizzazioni primarie.*

E' prevista la razionalizzazione delle reti nel sottosuolo. Il primo intervento è la bonifica della rete delle gallerie dei pubblici servizi, dal momento che, essendo esse sottoutilizzate, sono in grado di ospitare la generalità degli attraversamenti e della grande distribuzione.

In alcuni ambiti oggetto di interventi di riassetto edilizio ed urbanistico (piazza Vittorio Emanuele II, il nuovo Centro Esquilino, il percorso della linea tranviaria), è prevista la realizzazione di cunicoli attrezzati per la distribuzione all'utenza. In detti ambiti sarà posta in essere una concertazione con le aziende dei pubblici servizi che

dovrà essere coordinata dalla I Circoscrizione, peraltro già avviata nel novembre '94 per gli interventi di piazza Vittorio.

### *3) Recupero e sviluppo della funzione residenziale.*

L'insediamento della funzione residenziale è in ogni caso incentivato, anche con l'introduzione di misure normative atte a consentire l'adeguamento dimensionale degli alloggi alle pezzature richieste dal mercato, così come l'insediamento dei servizi alla persona complementari alla residenza. Più in generale, sono favorite le iniziative tese al miglioramento quantitativo e qualitativo delle dotazioni di standard urbanistici, con particolare riguardo alle tre principali carenze: spazi per la pedonalità, verde attrezzato, parcheggi.

E' anche favorita la residenza temporanea, sia nella forma di ospitalità alberghiera, sia come residenza collettiva.

Viene inoltre perseguita la qualità dell'edilizia residenziale pubblica e privata, sia in termini di dotazioni funzionali, sia in termini di qualità degli interventi di recupero dell'ambiente e degli edifici.

Più specificatamente il progetto prevede:

- il completamento del recupero dell'edilizia abitativa comunale (costituita da 330 alloggi) attraverso l'utilizzo di fondi statali; questa riserva, seppure limitata, potrà in futuro rivelarsi utile per compensare l'inevitabile fenomeno di esclusione dei ceti deboli dal mercato immobiliare;
- la messa a disposizione di finanziamenti agevolati (con le modalità di cui all'art. 12 della L. 179/'92) per interventi sulle parti comuni dell'edilizia abitativa privata.

### *4) Commercio e servizi.*

La presenza di attività commerciali e di servizio è ritenuta un ingrediente fondativo delle caratteristiche dell'area. L'insediamento di tali funzioni è ammesso nella misura in cui non comporti concentrazioni tali da innescare eccessivi processi di terziarizzazione.

Nel settore commerciale e dei servizi l'intervento più rilevante consiste nella realizzazione del "Nuovo Centro Esquilino", con l'effetto contestuale di liberare la piazza Vittorio Emanuele dall'ingombrante presenza del mercato e assegnare a quest'ultimo una nuova sede; accanto a tale sede è prevista la realizzazione di un edificio multifunzionale (albergo, autorimessa a disposizione del quartiere su quattro livelli e negozi), un giardino pubblico e, nello storico edificio dell'ex Centrale del Latte, una centrale di trasformazione elettrica per tutto il centro storico. Un secondo intervento significativo è rappresentato dalla proposta delle Ferrovie dello Stato, la quale consiste nel: restauro di un fabbricato viaggiatori della stazione Termini; riuso dei locali sotterranei per insediarvi un importante centro commerciale (8.500 mq); riuso del corpo che costeggia via Giolitti per insediarvi un centro ricreativo, sportivo e culturale; proposta di ricostruzione del fabbricato compreso tra le vie Giolitti, Gioberti, Amendola e Manin (parte comunale e parte privato) per realizzarvi un parcheggio in elevazione (previsione PAG), o, in alternativa, un parcheggio sotterraneo con un albergo sovrastante (proposta FS). Nella ricostruzione sono previsti il capolinea dell'unilinea tranviaria e la rilocalizzazione degli esercizi commerciali già presenti nell'isolato.

##### *5) Verde.*

Gli spazi di verde presenti nel quartiere risultano attualmente poco utilizzabili, poiché connotati da forte degrado e abbandono. Il programma prevede il recupero dei giardini presenti (piazza Fanti), il loro ampliamento (giardino Carlo Felice e l.go Leopardi), la sistemazione nonché la creazione di nuovi spazi attrezzati (giardino di piazza Pepe).

Costituisce parte del progetto "verde" anche la reintegrazione delle alberate e la piantumazione di nuove, soprattutto in via Merulana e in via Carlo Alberto.

##### *6) Valorizzazione del patrimonio storico-artistico.*

Un aspetto fondamentale del Programma di riqualificazione è costituito dal riconoscimento dei valori storico-artistici e culturali presenti nel quartiere, attualmente offuscati e sviliti dal degrado del contesto ambientale.

Sono in primo luogo previsti interventi di restauro e valorizzazione del patrimonio archeologico e storico-artistico presente nell'ambito urbano, tali da porre in risalto la cospicua presenza dei beni che lo costituiscono e che oggi appaiono scarsamente percepibili ( le Mura Aureliane e la Porta Asinaria, i resti archeologici nel giardino dell'Acquario Romano, l'Auditorium di Mecenate, l'Arco di Gallieno).

In secondo luogo sono previste iniziative volte a promuovere la vitalità culturale dell'Esquilino:

- intensificazione delle attività culturali promosse dal Comune attraverso l'Acquario Romano;
- organizzazione di manifestazioni di interesse locale basate sulla già esistente attività del Laboratorio Municipale Esquilino;
- acquisizione del teatro Iovinelli da destinare a sala polifunzionale.

Particolare attenzione viene posta nei confronti delle iniziative tese a favorire il miglioramento del decoro cittadino, in sintonia con il carattere storico dell'edilizia presente (ripristino delle pavimentazioni dei marciapiedi e degli elementi d'arredo ottocenteschi).

### **3. IL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE**

Al fine del raggiungimento degli obiettivi su citati si è posta in essere una sinergia di finanziamenti già destinati o da programmare sul territorio in esame. In tal senso è importante ricordare il ruolo strategico del quartiere Esquilino sia nell'ambito del Piano degli interventi per il grande Giubileo del 2000, trovandosi al centro di ben due percorsi giubilari (dalla Basilica di S.Maria Maggiore alla Basilica di S.Giovanni in Laterano e da quest'ultima alla Basilica di S.Croce in Gerusalemme) che nel traffico di attraversamento per l'accesso al centro storico.

Tutto ciò ha comportato un piano di razionalizzazione degli interventi progettuali ed economici derivanti dai:

- programmi previsti dall'Agenzia per il Giubileo e finanziato dalla L.651 del 23/12/'96 (che prevede per le aree circostanti le Basiliche un complesso di opere che intervengono sulla mobilità veicolare e pedonale, sull' arredo urbano nonché alla realizzazione di servizi per l'accoglienza);
- progetti finanziati con le risorse della L.396 /'90 per "Roma Capitale" riguardante le infrastrutture per la mobilità su ferro; - interventi programmati con le risorse del D.M. 21/12/'94 - art.2/179/'92 per la riqualificazione urbana.

In particolare gli interventi pubblici riguardano 6 aree posizionate in punti significativi del quartiere con tipologie di opere relative all'arredo urbano, al restauro monumentale, alla bonifica del sottosuolo che impegneranno 21.620 milioni di finanziamento pubblico erogati a vario titolo dalle fonti finanziarie su citate. Tali opere sono state ritenute prioritarie nel contesto storico urbanistico del quartiere in funzione del grave dissesto generalizzato del sottosuolo e del tessuto edilizio nonché all'affluenza straordinaria dei pellegrini durante il Giubileo del 2000. Nella Tav. 1, che si allega, sono localizzati gli interventi pubblici e privati.

Accanto a queste opere pubbliche è previsto un finanziamento ai sensi della L.179/1992 art.2 per le opere di manutenzione straordinaria relativa agli edifici privati per un ammontare di 1228 milioni, relativo a un costo complessivo di 6138 milioni . L'insieme di queste opere verrà iniziato e completato in un arco di tempo che va dall'agosto 1998 al mese di dicembre 1999.

Nella tab. 1.PR-QTR e nella tab. 2.PR-QTE, allegate al presente paragrafo, sono riassunti i dati sintetici relativi al Programma. In particolare, si può evidenziare come l'investimento complessivo raggiunga i 27,758 miliardi, di cui la prevalenza (21,6) riguarda gli investimenti in opere pubbliche. Tali investimenti riguardano in particolare la realizzazione di interventi nel settore dell'arredo urbano e dei sottoservizi (10,12 miliardi; interventi su via Merulana e piazza Vittorio), il settore del restauro monumentale (interventi sulle Mura Aureliane e Porta Asinaria), e della riqualificazione dei giardini storici (Giardino di Carlo Felice e dell'Acquario).

**Tab. 1. PR-QTR. Quadro tecnico riepilogativo degli interventi**

Parametri	Unità di misura	Consistenza
<b>Numero interventi</b>		
Interventi privati	n°	6
Interventi pubblici	n°	6
Interventi totali	n°	12
<b>Investimenti</b>		
Importo interventi privati	milionilire	6.138
Importo interventi pubblici	milionilire	21.620
Importo totale	milionilire	27.758
<b>Finanziamenti</b>		
Finanziamenti privati per interventi privati	milionilire	4.910
Finanziamenti privati per interventi pubblici	milionilire	0
<i>Finanziamenti privati totali</i>	milionilire	4.910
Finanziamenti pubblici per interventi privati	milionilire	1.228
Finanziamenti pubblici per interventi pubblici	milionilire	21.620
<i>Finanziamenti pubblici totali</i>	milionilire	22.848
<b>Interventi privati</b>		
Abitanti interessati (stima)	n°	395
Superficie complessiva residenziale	mq	11.852
Superficie complessiva non residenziale	mq	730
Superficie complessiva totale	mq	12.582
Superficie complessiva recupero primario	mq	12.582
Superficie complessiva recupero secondario	mq	0
Volumetria nuova edificazione	mc	0
<b>Interventi pubblici</b>		
Arredo urbano e sottoservizi	milionilire	10.120
Restauro monumentale	milionilire	5.500
Verde pubblico	milionilire	6.000
Altro	milionilire	0

Tab. 2. PR-O.TE. Quadro riiepilogativo del programma, per interventi pubblici e privati

Sigla	Titolo dell'intervento	Tipologia intervento (1)	Rapporto PRG	Soggetto attuatore	Dimensione		Importo (milioni)	Finanziamento		Tempi realizzazione (2)	
					Unità misura	Consistenza		Pubblico (mln)	Privato (mln)	IL	FL
A2	Condominio piazza Vittorio, 138/a	IP-RP	Conforme	Condominio	mq Sc	2.289	470	94	376	1	14
A3	Condominio via La Marmora, 11	IP-RP	Conforme	Condominio	mq Sc	1.363	424	85	339	1	6
A4	Condominio piazza Vittorio, 133	IP-RP	Conforme	Condominio	mq Sc	1.553	424	85	339	1	7
A6	Condominio via Giolitti, 401	IP-RP	Conforme	Condominio	mq Sc	3.082	1.061	412	649	1	19
A7	Condominio via Conte Verde, 4	IP-RP	Conforme	Condominio	mq Sc	2.094	1.555	311	1.244	1	12
A8	Condominio via Farini, 52	IP-RP	Conforme	Condominio	mq Sc	1.471	1.201	240	961	1	15
1	Arredo urbano e sottoservizi in via Merulana e via C. Alberto	OP	Conforme	Comune di Roma/U.J.P.C.S. - XII Dip.	mq	14.244	7.820	7.820	0	6	14
2	Riqualificazione portici-sottoservizi a piazza Vittorio Emanuele II	OP	Conforme	Comune di Roma/U.J.P.C.S. - XII Dip.	mq	3.652	2.300	2.300	0	6	14
3.1	Giardini di via Carlo Felice	OP	Conforme	Comune di Roma/X Dip.	mq	25.000	4.900	4.900	0	4	15
3.2a	Restauro mura Aureliane	OP	Conforme	Comune di Roma/XII Dip.	-	-	3.000	3.000	0	1	13
3.2b	Restauro porta Asinaria	OP	Conforme	Comune di Roma/XII Dip.	-	-	2.500	2.500	0	4	15
4	Giardino dell'Acquario	OP	Conforme	Comune di Roma /U.J.P.C.S.	mq	4.528	1.100	1.100	0	4	12

(1) Tipologia d'intervento: IP-RP (Intervento privato-Recupero primario), IP-DR (Demolizione e ricostruzione), IP-NED (Intervento privato-Nuova edificazione per intervento diretto), NEC (Nuova edificazione comprensoriale), CAV (cessione aree a verde pubblico e realizzazione impianti sportivi), OP (Opera pubblica)

(2) Tempi realizzazione: IL (inizio lavori, in mesi, dall'accordo di programma); FL (Fine lavori, in mesi, dall'accordo di programma)



### 3. GLI INTERVENTI PRIVATI

Per l'ambito di riqualificazione dell'Esquilino l'Amministrazione Comunale ha attivato i bandi di tipo "A" (recupero di fabbricati residenziali) e di tipo "B" (interventi privati su aree e fabbricati trasformabili), e sono risultate ammissibili solo proposte per il bando di tipo "A", data la posizione centrale delle aree coinvolgibili - già completamente edificate e con caratteristiche architettoniche tali da non poter essere considerate "trasformabili", né attraverso interventi volti ad una loro densificazione edilizia, tantomeno attraverso interventi di demolizione/ricostruzione degli edifici esistenti.

Le proposte ammesse al confronto concorrenziale sono complessivamente 6: 4 proposte riguardano zone per le quali il PRG vigente prevede interventi di "conservazione del tessuto edilizio e viario" previa redazione di un piano attuativo (zone B3); 2 proposte riguardano la zona A (aree comprese nel centro storico) soggetta a vincolo di "conservazione e risanamento conservativo".

Le proposte di intervento ammesse sul bando di tipo "A" riguardano ciascuna un singolo fabbricato. Esse interessano complessivamente una superficie edilizia di 11.852 mq., della quale 11.122 mq. destinati a funzioni residenziali e 730 mq. a funzioni non residenziali.

La tipologia di intervento è il recupero primario che interessa tutte le sei proposte. Nel complesso i costi di intervento ammontano a 6.138 milioni, a fronte dei quali vengono richiesti contributi per un importo complessivo di 1.227,507 milioni (circa il 21% dei costi totali) e riguardano solo interventi di risanamento delle parti comuni dei fabbricati - di cui all'art. 9, lett. a), del D.M. 21.12.94.

Gli interventi privati, insieme a quelli pubblici, sono localizzati nella tavola cartografica Tav. 1, allegata al paragrafo 3. I dati salienti, di carattere edilizio ed

economico degli interventi privati sono riportati nella tab. 3.IPA-QTR, che si allega al presente paragrafo.

Tab. 3. IPA-QTR. Quadro tecnico-economico per interventi privati bando A

	Unità di misura	PROPOSTE D'INTERVENTO								Totale	
		A2	A3	A4	A6	A7	A8				
<b>Dati amministrativi</b>											
Zona PRG	sigla	A	B3	A	B3	B3	B3	B3	B3	B3	A, B3
Anno costruzione del fabbricato	anno	1880	1886	1884	1890	1890	1890	1890	1890	1890	-
<b>Calcolo superficie complessiva</b>											
Su (Superficie utile alloggi)	mq	1.988	1.055	1.225	2.993	1.830	1.336	1.336	1.336	1.336	10.427
Snr di pertinenza degli alloggi	mq	301	73	50	89	87	10	10	10	10	220
Snr di pertinenza del fabbricato	mq	0	308	328	0	264	135	135	135	135	1.425
Sp (Superficie parcheggio)	mq	2.289	1.436	1.603	3.082	2.181	1.481	1.481	1.481	1.481	12.072
Se recupero primario (Su+Snr+Sp)	mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Se recupero secondario (Su+70%(Snr all.+Sp))	mq	0	123	210	0	262	135	135	135	135	730
Sun (Superficie unità imm. non abitative)<30%(Su+Sun)	mq	2.289	1.363	1.553	3.082	2.094	1.471	1.471	1.471	1.471	11.852
<b>Superficie complessiva per regime di agevolazione</b>											
Se recupero primario in proprietà in regime di non agevolata	mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Se recupero primario in proprietà in regime di agevolata	mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Se recupero primario in locazione	mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Costi unitari d'intervento</b>											
Costo base di realizzazione tecnica (CBP)	lire/mq	183.735	244.019	206.414	472.000	518.872	519.000	519.000	519.000	519.000	2.144.040
Qualità aggiuntiva, di cui:	lire/mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	72.660
- qualità finiture	lire/mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	72.660
- comfort ambientale	lire/mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Condizioni tecniche aggiuntive, di cui:	lire/mq	0	44.004	36.426	89.000	100.391	88.230	88.230	88.230	88.230	358.051
- altezza maggiore di 4,5 mt	lire/mq	0	23.842	19.427	67.000	74.447	36.330	36.330	36.330	36.330	221.046
- superficie lorda/superficie netta > 1,2	lire/mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- difficoltà cantiere e trasporti materiali	lire/mq	183.735	288.023	242.840	561.000	619.263	679.890	679.890	679.890	679.890	2.574.751
Costo totale di realizzazione tecnica (CRP)	lire/mq	21.820	41.068	39.623	108.024	123.345	136.561	136.561	136.561	136.561	470.441
Oneri complementari, di cui:	lire/mq	12.232	11.628	20.959	56.100	61.926	67.989	67.989	67.989	67.989	230.834
- spese tecniche e generali	lire/mq	9.588	15.039	6.522	12.654	18.104	22.900	22.900	22.900	22.900	84.807
- rilievi e indagini preliminari	lire/mq	0	14.401	12.142	39.270	43.315	45.672	45.672	45.672	45.672	154.800
- imprevidi	lire/mq	205.555	329.091	282.463	669.024	742.608	816.451	816.451	816.451	816.451	3.045.192
Costo totale unitario di recupero primario (CTP)											
<b>Costi complessivi d'intervento</b>											
Costo base di realizzazione tecnica (CBP)	000lire	420.569	314.785	310.240	1.454.704	1.131.660	768.639	768.639	768.639	768.639	4.400.597
Qualità aggiuntiva	000lire	0	0	0	0	0	0	0	0	0	107.609
Condizioni tecniche aggiuntive	000lire	0	56.765	54.748	274.298	218.953	130.669	130.669	130.669	130.669	735.433
Costo totale di realizzazione tecnica (CRP)	000lire	420.569	371.550	364.989	1.729.002	1.350.613	1.006.917	1.006.917	1.006.917	1.006.917	5.243.639
Oneri complementari	000lire	49.946	52.978	59.553	332.930	269.015	202.247	202.247	202.247	202.247	966.669
Costo totale di recupero primario (CTP)	000lire	470.515	424.527	424.542	2.061.932	1.619.630	1.209.164	1.209.164	1.209.164	1.209.164	6.210.311
Costo complessivo d'intervento (CTR)	000lire	470.515	424.527	424.542	2.061.932	1.619.630	1.209.164	1.209.164	1.209.164	1.209.164	6.210.311
Costo totale unitario d'intervento (CTR/Sc)	lire/mq	205.555	329.091	282.463	669.024	742.609	816.451	816.451	816.451	816.451	514.439
<b>Contributi pubblici richiesti</b>											
	000lire	94.103	84.905	84.908	412.386	311.004	240.200	240.200	240.200	240.200	1.227.507

#### 4. GLI INTERVENTI PUBBLICI

A seguito delle proposte pervenute e ammesse al confronto concorrenziale, il programma degli interventi pubblici da realizzare nell'Esquilino prevede opere per un costo complessivo di **21.620** miliardi (cfr tab. 4.OP-QTR, allegata al presente paragrafo).

Gli interventi pubblici previsti per l'Esquilino sono organizzati in tre settori d'intervento strettamente funzionali agli obiettivi dell'amministrazione comunale per il quartiere e fortemente integrati con le iniziative del Comune per il programma "Giubileo" e "Roma Capitale". Tali settori o azioni d'intervento riguardano:

A) Il settore dell'arredo urbano, mediante la riqualificazione superficiale delle vie o piazze principali del quartiere, anche in connessione con l'iniziativa giubilare sulle aree basilicali. I due interventi riconducibili a tale settore riguardano le aree della via Merulana e di Piazza Vittorio:

1) Arredo urbano via Merulana, via Carlo Alberto, Largo Leopardi e sottoservizi (7.820 milioni); l'intervento è in parte finanziato con i fondi statali ex art. 2/179/92 (5.052 milioni), in parte con i fondi del programma "Giubileo" (2.768 milioni);

2) Restauro pavimentazione dei Portici di piazza Vittorio Emanuele II e sottoservizi (2.300 milioni): l'intervento è interamente finanziato con i fondi ex art. 2/179/92.

B) Il settore del restauro monumentale, i cui interventi sono strettamente connessi con il programma giubilare sulle aree basilicali; infatti, gli interventi riguardano il restauro del complesso delle Mura Aureliane, nel tratto di via Carlo Felice, e della Porta Asinaria, che delle mura restaurate rappresenta un tratto fondamentale; i due interventi sono:

3.2a) Restauro Mura Aureliane (3.000 milioni): l'intervento è interamente finanziato con i fondi del programma "Giubileo";

3.2b) Restauro Porta Asinaria e Museo (2.500 milioni): l'intervento è interamente finanziato con i fondi ex art. 2/179/92.

C) Il settore della riqualificazione dei giardini storici del quartiere Esquilino (Giardini di via Carlo Felice e dell'Acquario), il primo connesso al restauro delle Mura Aureliane e alle aree basilicali del Giubileo; i due interventi sono:

3.1) Giardini di via Carlo Felice (4.900 milioni): l'intervento è in parte finanziato con i fondi statali ex art. 2/179/92 (1.400 milioni), in parte con i fondi del programma "Giubileo" (3.500 milioni);

4) Giardino dell'Acquario Romano (1.100 milioni): l'intervento è interamente finanziato con i fondi ex art. 2/179/92.

Dal punto di vista economico, gli interventi che incidono maggiormente in termini di costo sono quelli destinati alla sistemazione del Giardino Carlo Felice e del Giardino dell'Acquario Romano per complessivi 8,836 miliardi (compresa la demolizione dei capannoni già effettuata), seguono gli interventi di arredo urbano in via Merulana, via Carlo Alberto e largo Leopardi con i relativi sottoservizi per una cifra di 7,820 miliardi, il restauro del patrimonio archeologico rappresentato dalle Mura Aureliane e dalla Porta Asinaria per 5,500 miliardi e la risistemazione della pavimentazione dei Portici di piazza Vittorio Emanuele II con la messa in opera di cunicoli attrezzati per 2,300 miliardi.

Riguardo al livello della progettazione degli interventi pubblici previsti dal Programma di riqualificazione urbana, si osserva che tale livello è assai vario: i due progetti di arredo urbano (1. Via Merulana e 2. Piazza Vittorio) sono di livello preliminare; uno (4. Giardino dell'Acquario) è di livello definitivo; mentre per i due "lotti" del complesso Mura Aureliane, una parte è di livello definitivo (3.2b. Porta Asinaria), una parte (3.2a. Mura Aureliane) è di livello esecutivo.

Sia la progettazione che l'attuazione di tali interventi è di diretta competenza del Comune di Roma, che per la progettazione si è avvalso dei propri Uffici competenti (Dipart. XII, Dipart. X; Dipart. VI -Uff. Progetti Città Storica, Uff. Progetti Urbani).

Tab. 4. OP-QTR. Quadro tecnico-economico delle opere pubbliche

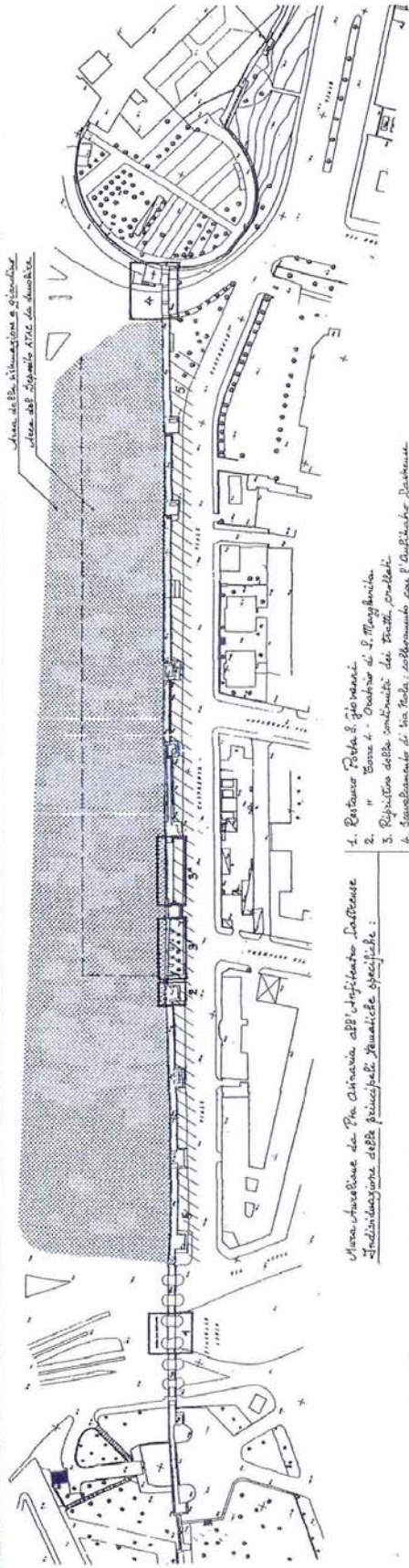
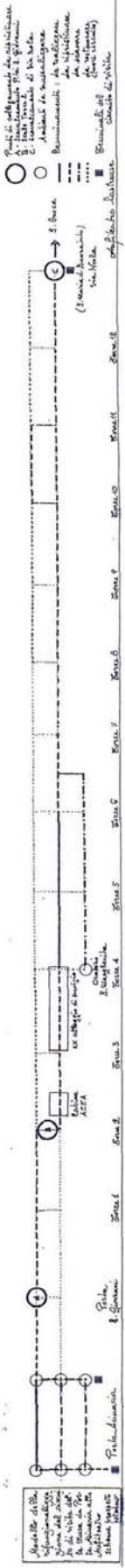
Parametri	Unità di misura	Interventi pubblici						Totale interventi
		1	2	3.1	3.2a	3.2b	4	
<b>Dati generali</b>								
Livello progettazione	(Nome)	Preliminare	Preliminare	Preliminare	Esecutivo (4)	Definitivo	Definitivo	4Pre/1Def/1Esec
Approvazione in conferenza	(Data)	23-mar-98	23-mar-98	23-mar-98	23-mar-98	23-mar-98	23-mar-98	23-mar-98
Soggetto autore della progettazione	(Nome)	Comune-XII Dip (3)	Comune-XII Dip (3)	Comune-Dip X	Comune-Dip.XII	Comune-Dip.XII	Comune-UPCS	6Com
Soggetto attuatore	(Nome)	Comune-UPCS	Comune-UPCS	Comune-Dip.X	Comune-Dip.XI	Comune-Dip.XII	Comune-UPCS	6Com
<b>Parametri tecnico-economici</b>								
Dimensione: unità di misura	(varia)	mq	mq	mq	---	---	mq	---
Dimensione: consistenza	(varia)	14.244	3.652	25.000	---	---	4.528	---
Costo unitario parametrico	(lire)	548.972	629.791	196.000	---	---	243	---
Costo totale di realizzazione, di cui:	(milioni)	7.820	2.300	4.900	3.000	2.500	1.100	21.620
- importo lavori	(milioni)	6.645	1.698	4.187	2.466	2.024	790	17.808
- Iva lavori	(milioni)	706	424	389	276	228	217	2.240
- espropri	(milioni)	0	0	0	0	0	0	0
- imprevisti	(milioni)	177	88	169	214	176	43	867
- spese tecniche e generali	(milioni)	172	30	156	44	72	15	489
- indagini preliminari	(milioni)	120	60	0	0	0	35	215
- altro (allacci, spostam. pp.ss., illum. pubbl.)	(milioni)	0	0	0	0	0	0	0
<b>Copertura finanziaria (potest.)</b>								
Finanziamenti statali D.M. 21 dicembre 1994	(milioni)	5.052	2.300	1.400	0	2.500	1.100	12.352
Altri finanziamenti pubblici	(milioni)	2.768	0	3.500	3.000	0	0	9.268
Finanziamenti privati oneri straordinari	(milioni)	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamenti privati oneri di urbanizzazione (1)	(milioni)	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale finanziamenti</b>	(milioni)	<b>7.820</b>	<b>2.300</b>	<b>4.900</b>	<b>3.000</b>	<b>2.500</b>	<b>1.100</b>	<b>21.620</b>
<b>Parametri temporali indicativi (2)</b>								
Approvazione progetto esecutivo	(mesi)	1	1	1	1	1	1	1
Appalto lavori	(mesi)	3	3	3	3	3	3	3
Inizio lavori	(mesi)	5	5	4	4	4	4	4
Fine lavori	(mesi)	14	14	15	15	15	13	15
Durata lavori	(mesi)	9	9	11	11	11	9	11

(1) Rappresentano gli oneri ordinari di urbanizzazione (ex art. 5 legge 10/77) non scomputati mediante la diretta realizzazione delle opere di urbanizzazione  
(2) I mesi si intendono a decorrere dalla data di ratifica dell'Accordo di programma  
(3) Hanno inoltre contribuito l'U.P.C.S. e l'Ufficio Progetti Urbani  
(4) In conferenza dei servizi è stato approvato il progetto preliminare finanziato da fondi del Giubileo



3.1

Giardino archeologico Carlo Felice

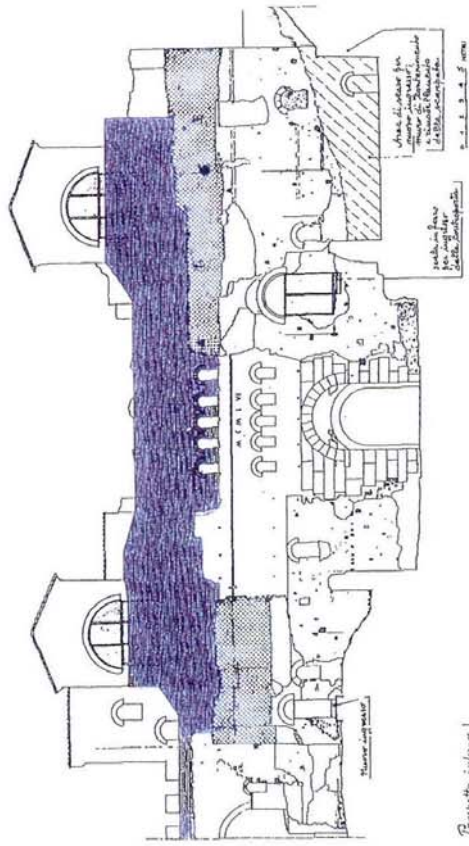


Mura Aureliane da Pt. Asinaria all'edificio Dattense  
 Studi di ingegneria della pianificazione urbanistica specifica:

1. Restauro Porta S. Giovanni
2. " " " " " " " " " " " "
3. Ripulitura delle strutture dei tratti orlati
4. Ammodernamento di via Porto, collegamento con l'edificio Dattense
5. Sistemazione esterna su via Dattense

Scala: 1:1000

### 3.2 A - restauro mura Aureliane

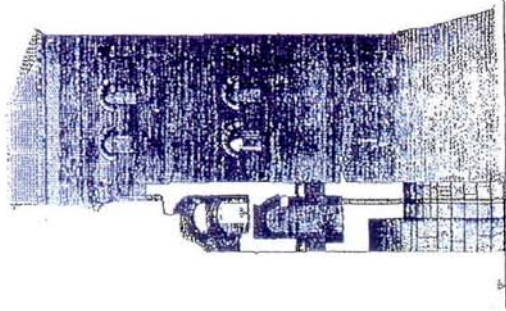


Prospetto esterno

Restaurazione della struttura muraria

Struttura muraria esistente

Porta Asinaria



Scala: 1/50

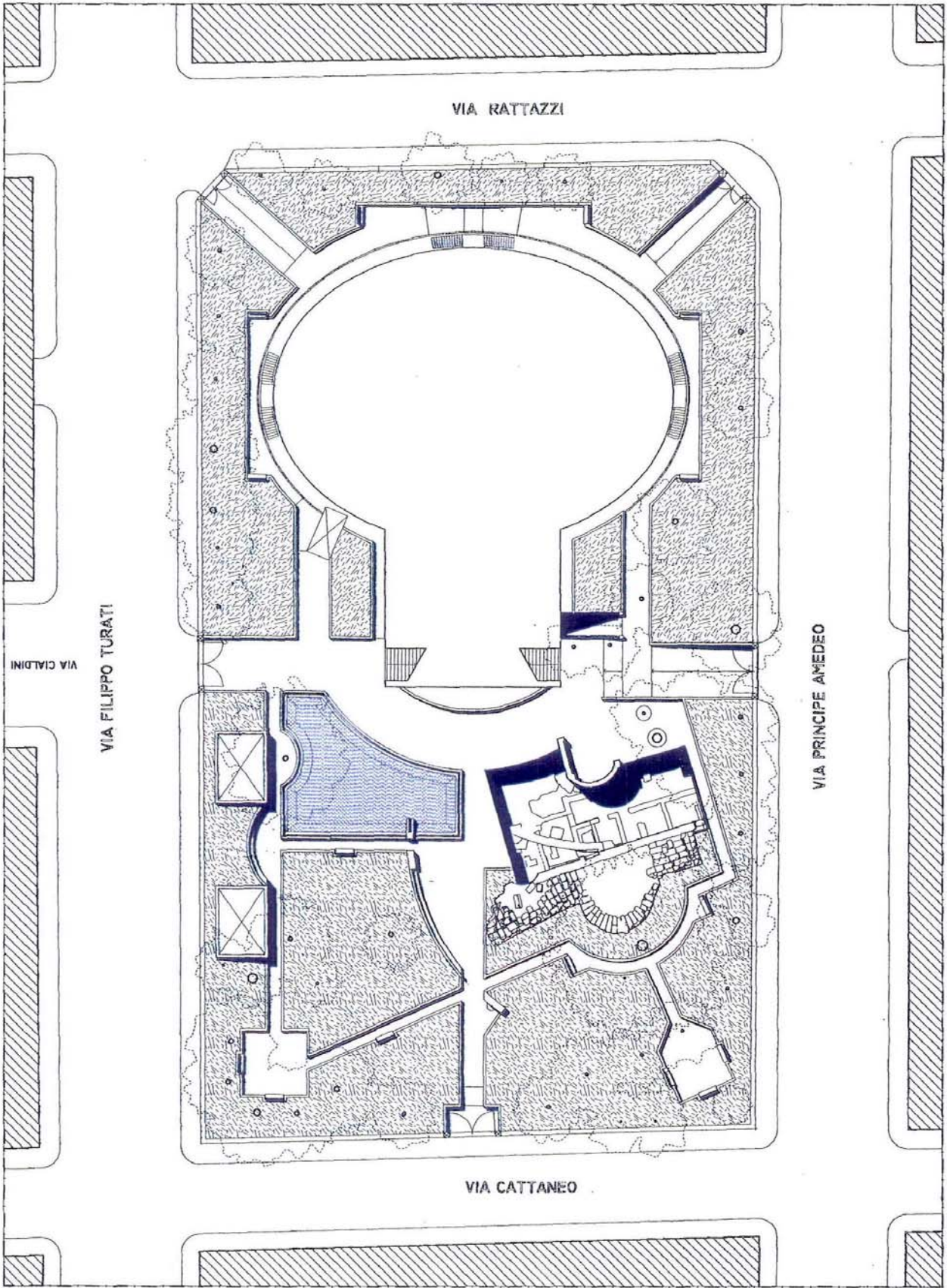
- A. Restituzione dell'edificio esistente
- B. Intervento di restauro
- C. Progetto di restauro
- D. Ricostruzione dell'edificio esistente

Il progetto della "restituzione" dell'edificio esistente, in base alle fotografie e ai disegni, è stato elaborato dall'arch. G. S.

### 3.2 B - restauro mura Porta Asinaria

# 3.2 a-b





Giardino dell'acquario romano

## 5. IL PIANO FINANZIARIO

Il costo totale degli interventi pubblici previsti nell'ambito del Programma di riqualificazione dell'Esquilino è di 21,620 miliardi. La loro copertura finanziaria è prevista mediante l'utilizzo delle seguenti risorse:

- finanziamenti ex art. 2, L. 179/92, per 12.352 milioni;
- fondi per gli interventi per il grande Giubileo del 2000 per 9.268 milioni.

Il finanziamento pubblico richiesto a valere sui fondi ex art. 2, legge n. 179/92, è costituito da:

- una somma pari a 12.352 milioni per interventi pubblici;
- un contributo di 1.228 milioni per gli interventi privati di recupero ai sensi dell'art. 9, lett. a), del D.M. 21.12.94.

Il finanziamento totale richiesto ammonta dunque a milioni 13.580. I dati del Piano finanziario sono riepilogati nella tab. 5.OP-QTF, che si allega al presente paragrafo.

**Tab. 5. OP-QTF. Piano finanziario, per interventi pubblici**

Sigla	Titolo dell'intervento pubblico	Importo (milioni)	Finanziamento (in milioni)		
			art. 2/179/92	Altre pubbliche (2)	Privato
<b>Arredo urbano e sottoservizi</b>					
1	Arredo urbano e sottoservizi in via Merulana e via C. Alberto	7.820	5.052	2.768	0
2	Riqualificazione portici-sottoservizi a piazza Vittorio Emanuele II	2.300	2.300	0	0
<b>Restauro monumentale</b>					
3.2a	Restauro mura Aureliane	3.000	0	3.000	0
3.2b	Restauro porta Asinaria	2.500	2.500	0	0
<b>Verde pubblico</b>					
3.1	Giardini di via Carlo Felice	4.900	1.400	3.500	0
4	Giardino dell'Acquario	1.100	1.100	0	0
<b>Totale interventi pubblici del programma</b>		<b>21.620</b>	<b>12.352</b>	<b>9.268</b>	<b>0</b>

(1) Risorse "Giubileo" D.L. 349/96 convertito con L. 651/96

## 7. LE APPROVAZIONI TECNICO-AMMINISTRATIVE

Dopo la stipula del protocollo d'intesa tra Comune e Ministero dei Lavori pubblici, il Comune ha provveduto all'ulteriore definizione progettuale degli interventi del programma, pervenendo alla progettazione a livello edilizio degli interventi privati e alla progettazione di livello in prevalenza definitivo (o esecutivo) degli interventi pubblici. Le elaborazioni progettuali, ai fini della stipula dell'accordo del programma sono state preventivamente approvate attraverso apposite conferenze di servizi convocate e svolte ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90, acquisendo i pareri necessari per ogni singolo progetto. Per il programma Esquilino le conferenze sono state svolte nelle seguenti date e sessioni: 5 e 23 marzo 1998.

Data l'urgenza degli adempimenti da espletare e la necessità di procedere rapidamente alla stipula dell'Accordo di Programma, le conferenze di servizi sono state organizzate e svolte in due sedute (la prima istruttoria, altrimenti detta "pre-conferenza", la seconda decisionale), con le seguenti modalità:

- a) la conferenza è convocata sia ai sensi dell'art. 14 comma 1 della Legge n. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni, quindi al fine di effettuare un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento amministrativo, sia ai sensi dell'art. 7 comma 4sexies della Legge n. 109/94 e successive modificazioni e integrazioni, quindi al fine di acquisire in modo contestuale i necessari assensi sui progetti di opere pubbliche;
- b) la prima seduta della conferenza è stata convocata al fine di illustrare e consegnare i progetti alle Amministrazioni/Enti/Uffici convenuti, ai sensi dell'art. 7 comma 5 della Legge n. 109/94, al fine di acquisire osservazioni o dichiarazioni o pareri preliminari, al fine di concordare, ai sensi dell'art. 14 comma 2 bis, la data per la formulazione delle determinazioni conclusive della conferenza; alla prima seduta, sono stati convocati sia gli Uffici/Enti responsabili

- della progettazione degli interventi pubblici, sia gli Uffici/Enti che devono esprimere appositi pareri, interessi o assensi comunque denominati;
- c) la seconda seduta è stata convocata e svolta al fine di assumere le determinazioni conclusive dei soggetti interessati o competenti;
  - d) la conferenza si è potuta esprimere, a seconda del livello di definizione progettuale, sia su progetti definitivi che su progetti preliminari; in tale secondo caso, ai sensi dell'art. 5 comma 7, terzo periodo, della Legge n. 109/94 e successive modificazioni e integrazioni, la conferenza si esprime al fine di concordare le condizioni per l'ottenimento, in sede di presentazione del progetto definitivo, dei pari, nulla-osta o assensi comunque denominati, necessari per l'approvazione del progetto;
  - e) la conferenza ha esaminato i progetti ad uno ad uno ed in successione, secondo l'ordine indicato nella lettera di convocazione, salvo diverso parere del responsabile del procedimento o della maggioranza dei convenuti; per ogni singolo progetto si è provveduto, in prima seduta, alla consegna degli elaborati, alla illustrazione da parte del progettista, alla formulazione orale di chiarimenti/osservazioni/contestazioni;
  - f) conclusa la seconda sessione della conferenza, l'Ufficio procedente ha redatto appositi verbali che, inclusi sono stati trasmessi a tutti gli Enti convocati, per recepire eventuali contestazioni o osservazioni.

La conferenza è stata convocata solo per l'approvazione degli interventi pubblici, che richiedeva l'intervento e la competenza di molteplici Uffici comunali e di altre amministrazioni, mentre per gli interventi privati (che sono esclusivamente di recupero conservativo) la conferenza non è stata tenuta, vincolando però l'esecuzione delle opere esterne al preventivo nulla-osta degli Uffici comunali competenti. Gli atti delle conferenze sono raccolti in apposito fascicolo allegato esternamente al presente elaborato. Inoltre, gli esiti delle conferenze, sono sinteticamente riportati nella tab. 7.OP-QTA, che si allega al presente paragrafo.