

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA  
GIUNTA CAPITOLINA**

(SEDUTA DEL 23 MAGGIO 2024)

L'anno duemilaventiquattro, il giorno di giovedì ventitré del mese di maggio, alle ore 17,45, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1	GUALTIERI ROBERTO.....	<i>Sindaco</i>	8	ONORATO ALESSANDRO .....	<i>Assessore</i>
2	SCOZZESE SILVIA .....	<i>Vice Sindaco</i>	9	PATANE' EUGENIO .....	<i>Assessore</i>
3	ALFONSI SABRINA .....	<i>Assessora</i>	10	PRATELLI CLAUDIA .....	<i>Assessora</i>
4	CATARCI ANDREA .....	<i>Assessore</i>	11	SEGNALINI ORNELLA .....	<i>Assessora</i>
5	FUNARI BARBARA .....	<i>Assessora</i>	12	VELOCCIA MAURIZIO .....	<i>Assessore</i>
6	GOTOR MIGUEL .....	<i>Assessore</i>	13	ZEVI ANDREA TOBIA .....	<i>Assessore</i>
7	LUCARELLI MONICA .....	<i>Assessora</i>			

È presente l'Assessora Alfonsi che assume la presidenza dell'Assemblea e gli Assessori Gotor, Lucarelli e Pratelli.

Intervengono in modalità telematica gli Assessori Catarci, Onorato, Patanè, Veloccia e Zevi.

Partecipa la sottoscritta Segretaria Generale Dott.ssa Rosa Iovinella.  
(O M I S S I S)

**Deliberazione n. 168**

**Programma 15 progetti per 15 municipi per la città dei 15 minuti - Progetto di riqualificazione dell'edificio in Largo Cannella di proprietà comunale - Ambito Spinaceto, Municipio IX. Approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica di un intervento di riqualificazione dell'edificio in Largo Cannella di proprietà comunale CUP J87B22000560004**

**Premesso che:**

le linee per il mandato amministrativo 2021 - 2026 esposte dal Sindaco e approvate dall'Assemblea Capitolina nella seduta del 19.11.2021 con deliberazione n. 106, delineano l'obiettivo previsto per i "Servizi al territorio per la Città dei 15 minuti", ispirandosi alle esperienze maturate nella città di Parigi e poi riprese in Italia anche dal Comune di Milano, in esito alle quali si prevede di riorganizzare gli spazi urbani in modo che la cittadinanza possa trovare, in un arco temporale prossimo ai 15 minuti a piedi o in bicicletta dalla propria abitazione, un ampio ventaglio di servizi e strutture utili per la migliore fruizione del proprio quadrante territoriale, con l'ottimizzazione dei caratteri identitari dello stesso, in un'ottica di ricucitura unitaria della città;

tale indirizzo espresso altresì nella Memoria della Giunta Capitolina n. 80 del 16.12.2021 (All.01) avente ad oggetto "*Indirizzi politici per l'ideazione, la progettazione e la realizzazione di servizi al territorio per la Città dei 15 minuti*", si declina in una serie di iniziative, culminanti in interventi idonei a configurare presso la comunità cittadina una prima tangibile e concreta impronta della "Città dei 15 minuti";

in particolare, attraverso un congiunto lavoro tecnico-amministrativo da parte dei competenti Dipartimenti Programmazione e Attuazione Urbanistica, il Dipartimento Decentramento, Servizi al territorio e Città in 15 minuti ed i diversi Municipi, è stato sviluppato dall'Assessorato all'Urbanistica il Programma denominato 15 Municipi 15 Progetti per la città in 15 minuti;

il suddetto Programma prevede di realizzare una prima serie di 15 interventi (uno per ogni Municipio), inseriti all'interno dei rispettivi Ambiti territoriali scelti, aventi come elemento centrale la scuola, intesa nel suo concetto più esteso ed inclusivo di incubatore dal punto di vista culturale e sociale nel ridisegno della città di prossimità e motore di trasformazione per i quartieri;

la strategia alla base del Programma "*15 Municipi 15 Progetti per la città in 15 minuti*", risiede nell'ampio coinvolgimento dei singoli Municipi, a partire dalle prime fasi di individuazione dell'ambito territoriale di studio e della programmazione degli interventi attuativi, fino alla loro conclusione, proprio al fine di garantire la sinergia e l'attuabilità delle trasformazioni proposte, in grado di valorizzare gli aspetti di *governance* innovativa e condivisa, costruendo la coerenza territoriale anche degli interventi più minuti, attraverso una buona pratica che può essere sistematizzata e divenire prassi replicabile e suscettibile di integrazioni e arricchimento nelle fasi successive;

**Considerato che**

la prima fase del programma "*15 Municipi 15 Progetti per la città in 15 minuti*", attraverso un intenso processo partecipativo con tutti i Municipi, ha portato alla individuazione condivisa di uno specifico ambito di studio per ciascun Municipio volto alla pianificazione di interventi unitari di riqualificazione dello spazio pubblico e degli interventi da realizzare;

In particolare, per il Municipio IX è stato individuato l'ambito urbano Spinaceto, per le sue caratteristiche morfologiche e funzionali di luogo rappresentativo dell'identità locale, per includere spazi urbani in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari a perseguire l'obiettivo della città dei 15 minuti;

per il suddetto ambito il Municipio IX ha evidenziato le criticità e gli obiettivi prioritari da raggiungere e gli interventi strategici per il raggiungimento degli stessi;

sulla base di quanto espresso dal Municipio e dall'analisi dello stato di fatto dell'ambito e del suo inquadramento urbanistico e ambientale, è stato redatto il Documento degli Indirizzi di Progettazione (DIP), che definisce gli obiettivi, i criteri e le modalità di espletamento delle attività di progettazione, nonché costi e tempi degli interventi, approvato con delibera di Giunta Capitolina n. 332 del 22.09.2022 (All.02)

al fine di avviare la progettazione dell'intervento di rigenerazione degli spazi dell'ambito urbano in oggetto con Determinazione Dirigenziale QI/2022/1038 del 31.08.2022 (All.03) è stato conferito l'incarico di Responsabile Unico del Procedimento al Dirigente della U.O Rigenerazione e Progetti Speciali arch. Enrica De Paulis;

con Determinazione Dirigenziale prot. QI/1613/2022 del 23.11.2022 (All.04) il RUP ha affidato l'incarico per la redazione del masterplan del Documento delle alternative progettuali e del Progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'intervento prioritario ad "Aka Studio Associato Caccavale, Casadei, Pineschi architetti";

lo studio suddetto ha redatto il masterplan di rigenerazione dell'ambito urbano Spinaceto tenendo conto delle indicazioni del Documento di Indirizzo alla Progettazione, nonché delle indicazioni del Municipio IX in un percorso partecipativo sviluppato in diversi incontri e presentazioni pubbliche;

il masterplan suddetto, approvato con Delibera della Giunta Capitolina n. 278 del 27.07.2023 (All. 05)

indica come intervento prioritario da realizzare la riqualificazione dell'edificio in Largo Cannella di proprietà comunale;

con prot. QI/2024/55916 del 15.03.2024 (All.06) lo studio Aka Studio Associato Caccavale, Casadei, Pineschi architetti ha trasmesso il PFTE relativo al progetto indicato al punto precedente, composto dai seguenti elaborati:

#### **Elaborati generali - Relazioni**

- Relazione generale;
- Disciplinare tecnico prestazionale;
- Relazione della sostenibilità dell'opera;

#### **Elaborati tecnico- economici**

- Computo metrico estimativo- Lavorazioni;
- Quadro economico;
- Piano preliminare di manutenzione dell'opera;
- Piano preliminare di manutenzione dell'opera;
- Cronoprogramma;

#### **Elaborati grafici**

- 001 - Inquadramento territoriale - strategia;
- 002 - Planimetria generale dello stato di fatto;
- 003 - Planimetria generale di progetto;
- 004 - Planimetria generale di progetto - Seminterrato;
- 005 - Planimetria generale di progetto - Pianoterra;
- 006 - Planimetria generale di progetto - Piano 1;
- 007 - Planimetria generale di progetto - Piano 2;
- 008 - Planimetria generale di progetto - Piano di copertura;
- 009 - Planimetria generale di progetto - Sezioni galleria;
- 010 - Planimetria generale di progetto - Sezioni piazza;
- 011 - Viste generale di progetto - Viste Aeree;
- 012 - Viste generale di progetto - Campi da gioco;
- 013 - Planimetria generale di progetto- Nuove specie vegetali;

il RUP ha provveduto alla verifica degli elaborati progettuali presentati ritenendoli adeguati al proseguimento della procedura e conformi al D.lgs 50/2016, normativa relativa ai contratti pubblici vigente al momento dell'affidamento d'incarico;

L'obiettivo principale dell'intervento consiste nella riqualificazione del complesso architettonico di Largo Cannella e della piazza antistante, come uno spazio pubblico unitario a più livelli, un sistema urbano complesso dove aggregare nuove funzioni e dove sperimentare diversi modelli d'uso e nuove soluzioni architettoniche capaci di rigenerare completamente questo nodo urbano;

la strategia di riappropriazione di questo complesso è stata condivisa con il Municipio e presentata e discussa con i cittadini e i comitati di quartiere, ed ha come obiettivo l'ampliamento della gamma dei servizi offerti, aumentando il livello di accessibilità e di sicurezza anche attraverso il ripensamento del mosaico delle funzioni a partire da quelle di pubblica utilità, di supporto sociosanitario, di individuazione di luoghi per lo studio, per la formazione;

il processo di riqualificazione dell'edificio si estende anche allo spazio pubblico circostante innescando un meccanismo di messa a rete dei servizi in coerenza con il concetto di Città dei 15 minuti e con l'obiettivo di aumentare la quantità, la prossimità e la qualità dei beni comuni nel territorio di riferimento;

la piazza teatro esterna diventa un nodo focale di riorganizzazione di accesso e di intersezione tra le diverse percorrenze pedonali e ciclabili del quartiere nonché un raccordo con gli spazi verdi circostanti e con le percorrenze che conducono al Parco Campagna, disegnando uno spazio urbano proiettato in diverse direzioni;

l'area ha una dimensione di circa 11.000 mq, comprendendo sia la parte edificata che la piazza-teatro ed i principali interventi previsti sono:

- riconfigurazione dei margini e delle percorrenze a partire dalla riqualificazione dei marciapiedi e delle connessioni tra l'isolato, il contesto urbano e il parco campagna;
- riconnessione dello spazio pubblico all' edificio attraverso un intervento di "urbanismo tattico" che prevede di

colorare la pavimentazione creando spazi di aggregazione e collegamenti in grado di dare una nuova vita al luogo. Il colore accompagnerà l'utente indirizzandolo verso diversi spazi del nuovo programma funzionale;

- nuovo programma funzionale in grado di restituire alla comunità una vasta gamma di servizi tra attività di ristoro, ludiche, ricreative e sportive. Attività scelte per garantire una prospettiva migliore all'interno del quartiere e permettere all'edificio di diventare un nodo urbano e un "distributore di socialità";
- L'edificio verrà riconfigurato senza modifiche sostanziali a quelle che sono le partizioni originali, un vero e proprio intervento di rigenerazione urbana;

gli spazi verdi verranno ampliati e riattrezzati, verrà aumentata la superficie del suolo permeabile e della superficie destinata a prato, e verranno introdotte nuove specie vegetali, sia arboree sia a portamento arbustivo ed erbaceo più compatibili con le condizioni ambientali dell'intorno; mentre internamente si allestiranno le aree a cielo aperto e maggiormente esposte (terrazze, coperture, galleria centrale e blocchi rampe) effettuando uno strategico posizionamento di essenze floristiche in vaso che possono costituire una schermatura dai raggi solari diretti e/o una protezione dal vento guidandone i flussi tra le chiome;

infine si interverrà sugli impianti al fine di diminuire l'impatto energetico dell'edificio e di migliorarne l'efficienza in termini economici ed ambientali;

l'importo complessivo di investimento previsto è pari a € 1.500.000,00 di cui € 1.000.000,00 per lavori, ed € 500.000,00 per somme a disposizione, come di sotto specificato nel quadro economico di progetto:

<b>QUADRO ECONOMICO</b>	
<b>A) LAVORI</b>	<i>Importi (in Euro)</i>
A.1) LAVORI	918.734,01 €
A.2) ONERI PER LA SICUREZZA	81.265,99 €
<b>A) TOTALE LAVORI</b>	<b>1.000.000,00 €</b>
<b>B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>	<i>Importi (in Euro)</i>
B.1) Imprevisti (max 10%)	50.000,00 €
B.2) Spese tecniche (* comprensive di Inarcassa 4%)	100.000,00 €
B.3) indagini e opere preliminari preliminari	150.153,11 €
B.4) Allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze	5.000,00 €
B.5) Accantonamenti per modifiche art. 60 e 120 comma 1 lett.a) D.Lgs 36/2023	11.822,88 €
B.6) Spese di gara (commissioni aggiudicatrici, pubblicità, contributi ANAC)	1.500,00 €

B.7) Incentivi per funzioni tecniche (art. 45 D.Lgs 36/2023)	20.000,00 €
B.8) I.V.A. 10% su punti A)+B.1)+B.5)	106.182,29 €
B.9) I.V.A. 22% su punto B.2), B.3), B.6)	55.363,68 €
<b>B) TOTALE SOMME IN AMMINISTRAZIONE</b>	<b>500.000,00 €</b>
<b>TOTALE GENERALE (A + B)</b>	<b>1.500.000,00 €</b>

l'intervento è inserito nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2024/2026 approvato con D.A.C n. 200 del 22.12.2024 e trova copertura finanziaria per quanto riguarda la progettazione nel bilancio 2024 al capitolo n. 2201659/110492 e per quanto riguarda le opere nel bilancio 2024 e 2025 al capitolo n. 2201625/90887 (Obiettivo PT20240356);

ritenuto di poter procedere all'approvazione Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica di un intervento di *riqualificazione dell'edificio in Largo Cannella di proprietà comunale*, ambito urbano Spinaceto, Municipio IX;

Visti:

Visto

che, in data 2 aprile 2024 il Dirigente della U.O Rigenerazione e Progetti speciali della Direzione Trasformazione Urbana del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 T.U.E.L. si esprime parere di regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione di cui all'oggetto".

Il Dirigente F.to: Enrica de Paulis

che, in data 3 aprile 2024 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato - ai sensi dell'art. 30, lett. i) e j) del Regolamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti - la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta;

Il Direttore F.to: Gianni Gianfrancesco

che, in data 21 maggio 2024 il Ragioniere Generale ha espresso parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto";

Il Ragioniere Generale F.to: Marco Iacobucci

che sulla proposta di deliberazione in esame è stata svolta da parte del Segretariato Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97 del D.Lgs. n. 267/2000;

tutto quanto sopra premesso, visto e considerato

**LA GIUNTA CAPITOLINA**

**DELIBERA**

di approvare il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica di un intervento di riqualificazione dell'edificio in Largo Cannella di proprietà comunale, ambito urbano Spinaceto, Municipio IX, CUP J87B22000560004, descritto in premessa, costituito dai seguenti elaborati:

**Elaborati generali - Relazioni**

- Relazione generale;
- Disciplinare tecnico prestazionale;
- Relazione della sostenibilità dell'opera;

**Elaborati tecnico - economici**

- Computo metrico estimativo - Lavorazioni;
- Quadro economico;
- Piano preliminare di manutenzione dell'opera;
- Piano preliminare di manutenzione dell'opera;
- Cronoprogramma;

**Elaborati grafici**

- P.001 - Inquadramento territoriale - strategia;
- P.002 - Planimetria generale dello stato di fatto;
- P.003 - Planimetria generale di progetto;
- P.004 - Planimetria generale di progetto - Seminterrato;
- P.005 - Planimetria generale di progetto - Pianoterra;
- P.006 - Planimetria generale di progetto - Piano 1;
- P.007 - Planimetria generale di progetto - Piano 2;
- P.008 - Planimetria generale di progetto - Piano di copertura;
- P.009 - Planimetria generale di progetto - Sezioni galleria;
- P.010 - Planimetria generale di progetto - Sezioni piazza;
- P.011 - Viste generale di progetto - Viste Aeree;
- P.012 - Viste generale di progetto - Campi da gioco;
- P.013 - Planimetria generale di progetto- Nuove specie vegetali;

di dare atto che l'importo complessivo di investimento previsto è pari a € 1.500.000,00, di cui € 1.000.000,00 per lavori, ed € 500.000,00 per somme a disposizione;

di approvare di conseguenza il Quadro economico di seguito indicato:

<b>QUADRO ECONOMICO</b>	
<b>A) LAVORI</b>	<i>Importi (in Euro)</i>
A.1) LAVORI	918.734,01 €
A.2) ONERI PER LA SICUREZZA	81.265,99 €
<b>A) TOTALE LAVORI</b>	<b>1.000.000,00 €</b>
<b>B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>	<i>Importi (in Euro)</i>

B.1) Imprevisti (max 10%)	50.000,00 €
B.2) Spese tecniche (* comprensive di Inarcassa 4%)	100.000,00 €
B.3) indagini e opere preliminari preliminari	150.153,11 €
B.4) Allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze	5.000,00 €
B.5) Accantonamenti per modifiche art. 60 e 120 comma 1 lett.a) D.Lgs 36/2023	11.822,88 €
B.6) Spese di gara (commissioni aggiudicatrici, pubblicità, contributi ANAC)	1.500,00 €
B.7) Incentivi per funzioni tecniche (art. 45 D.Lgs 36/2023)	20.000,00 €
B.8) I.V.A. 10% su punti A)+B.1)+B.5)	106.182,29 €
B.9) I.V.A. 22% su punto B.2), B.3), B.6)	55.363,68 €
<b>B) TOTALE SOMME IN AMMINISTRAZIONE</b>	<b>500.000,00 €</b>
<b>TOTALE GENERALE (A + B)</b>	<b>1.500.000,00 €</b>

di dare atto che l'intervento è inserito nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2024/2026 approvato con D.A.C n. 200 del 22/12/2024 e trova copertura finanziaria per quanto riguarda la progettazione nel bilancio 2024 al capitolo n. 2201659/110492 e per quanto riguarda le opere nel bilancio 2024 e 2025 al capitolo n. 2201625/90887 (Obiettivo PT20240356);

*L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, la sujestesa proposta di deliberazione che risulta approvata all'unanimità.*

IL PRESIDENTE  
R. Gualtieri – S. Alfonsi

LA SEGRETARIA GENERALE  
R. Iovinella

## **REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 29 maggio 2024 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 12 giugno 2024

Lì, 28 maggio 2024

**SECRETARIATO GENERALE**  
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina

**p. IL DIRETTORE**  
F.to: Gianluca Viggiano