



**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI ADOTTATE
DAL COMMISSARIO STRAORDINARIO CON I POTERI
DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA**

L'anno duemilasedici, il giorno di venerdì ventisette del mese di maggio, nella Sala dell'Arazzo, in Campidoglio, è presente il Sub Commissario Vicario Dott.ssa Iolanda Rolli – nominato con Ordinanza del Commissario Straordinario n. 11 del 13 novembre 2015 – assistito dal Segretario Generale Dott.ssa Antonella Petrocelli.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 41

Programma Integrato n. 12. 3 "Santa Palomba". Destinazione a social housing della S.U.L. residenziale a disposizione dell'Amministrazione Capitolina e modalità di attuazione, autorizzazione alla destinazione a social housing di parte della S.U.L. dell'intervento privato "Ambito 1" approvato con D.G.C. n. 287/2013, conseguente rideterminazione del contributo straordinario e rimodulazione delle opere pubbliche da realizzare, autorizzazione all'acquisizione al patrimonio capitolino delle aree pubbliche previste in cessione, autorizzazione alla stipula della convenzione urbanistica.

Premesso che, con deliberazione della Giunta Capitolina 8 agosto 2012 n. 250 è stato approvato, ai sensi dell'art. 53 c. 5 delle vigenti NTA del PRG, il Programma preliminare di assetto urbanistico relativo al Programma Integrato (PRINT) n. 12. 3 "Santa Palomba", corredato della proposta di intervento relativa all'"Ambito 1", promossa dai soggetti privati Società CO.GE.SAN. "Costruzioni Generali Santarelli" per azioni e "Della Casalomba Immobiliare/Mobiliare Agricola" a responsabilità limitata (di seguito Società Titolari);

Che con la stessa deliberazione è stato approvato il Bando Tipo finalizzato alla sollecitazione di osservazioni, contributi partecipativi e proposte di intervento da parte di operatori privati, ai fini della successiva formazione del Programma Definitivo;

Che l'Amministrazione Capitolina ha provveduto, in data 7 gennaio 2012, alla pubblicazione del richiamato Avviso Pubblico;

Che, in riferimento al Bando di sollecitazione, sono pervenuti 4 contributi partecipativi e una proposta di intervento privata;

Che dei quattro contributi uno è stato controdedotto in sede di approvazione del PRINT, tre dei suddetti contributi e la ulteriore proposta di intervento privata sono stati rinviati e verranno presi in considerazione in fase di formazione e approvazione del Programma definitivo del residuo ambito del PRINT "Santa Palomba", non interessando direttamente l'area relativa alla proposta privata "Ambito 1", precedentemente presentata e approvata;

Che già in precedenza, con deliberazione del Consiglio Municipale Roma XII del 24 settembre 2009 n. 32, la proposta privata "Ambito 1", presentata dalle sopra indicate

Società Titolari quali proprietarie di aree distinte al Nuovo Catasto Terreni al foglio 1186 part. n. 68 di estensione pari a ha 08, are 08, ca 58, part. n. 606 di ha 06, are 97, ca 28 e part. n. 607 di ha 02, are 28, ca 32, era stata riconosciuta di notevole interesse pubblico, autonoma e rilevante sotto il profilo urbanistico;

Che, le suddette aree sono contigue e ricadono, secondo il PRG vigente, nelle componenti “Tessuti prevalentemente residenziali della città da ristrutturare” per complessivi mq. 150.586,00 e “Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale” per complessivi mq. 22.832,00, per un totale di mq. 173.418,00, interamente compresi nel perimetro di “Ambito per i programmi integrati” della “città da ristrutturare”, Prevalentemente Residenziale n. 3 “Santa Palomba”;

Che, nelle more della formazione del Programma definitivo esteso all'intero Ambito, la proposta privata d'intervento presentata è stata valutata positivamente anche dall'allora competente Ufficio Capitolino, U.O. Programmi Complessi e Sistema Insediativo, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, in quanto di rilevante estensione rispetto all'intero Ambito soggetto a Programma Integrato, unitaria nella presentazione, con diverse opere pubbliche d'interesse per l'intero settore urbano e conseguentemente rilevante sotto il profilo urbanistico;

Che, pertanto, ai sensi di quanto previsto dall'art. 53 comma 5 delle NTA di PRG, la suddetta U.O. ha dato seguito all'istruttoria tecnica del Piano Attuativo dell'Ambito 1 del Print n.3 – “Santa Palomba”, quale autonomo strumento urbanistico attuativo, ritenuto di notevole interesse pubblico per il complesso di opere pubbliche in esso previste, necessarie per la riqualificazione del settore urbano, nonché per una S.U.L. residenziale di mq. 30.814,48 a disposizione di Roma Capitale;

Che contemporaneamente rimangono inalterate le condizioni per poter dare seguito al progetto urbanistico definitivo del restante Print n. 3, per il completamento delle opere pubbliche e la realizzazione degli ulteriori interventi privati, anche ai sensi della deliberazione n. 194/2015 successivamente intervenuta;

Che con deliberazione di Giunta Capitolina n. 287 del 22 maggio 2013 è stato approvato l'Intervento privato “Ambito 1” del Programma Integrato “Santa Palomba”, ai sensi dell'art. 53 c. 5 delle NTA di PRG e secondo la procedura dell'allora vigente art. 1 bis, comma 1 della L.R. n. 36/1987, prevista per i piani attuativi conformi alla pianificazione generale, fermo restando le competenze dell'Assemblea Capitolina in ordine: alla formalizzazione delle opere pubbliche da realizzare, all'accettazione della cessione delle previste aree pubbliche e alla finalizzazione del contributo straordinario dovuto;

Che, inoltre, nella deliberazione di cui sopra, la Giunta Capitolina:

1. ha preso atto degli impegni assunti nell'atto d'obbligo in forma notarile, acquisito al protocollo del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con n. 52980 del 21 maggio 2013, allegato alla stessa deliberazione n. 287/2013, con il quale le Società Titolari si sono impegnate, tra l'altro, alla cessione delle aree, alla sottoscrizione di specifica convenzione attuativa in conformità allo schema di convenzione vigente (previa approvazione in sede di Conferenza di Servizi dei progetti definitivi delle OO.PP. previste) e alla realizzazione delle opere previste dall'Intervento “Ambito 1”, in particolare alla realizzazione delle seguenti opere previste a scemputo degli oneri di urbanizzazione primaria (da a a f) e secondaria (da g ad h):
 - a) rete stradale (strada locale dal ponte sul fosso di Santa Palomba alla rotatoria sud);
 - b) parcheggi pubblici;
 - c) rete fognaria interna, depuratore;

- d) rete idrica potabile;
 - e) pubblica illuminazione;
 - f) indagini archeologiche interessate dalle opere di urbanizzazione;
 - g) complesso scolastico costituito da asilo nido e scuola materna con attrezzaggio delle relative aree di pertinenza;
 - h) attrezzatura di verde pubblico e relativo impianto di irrigazione;
2. ha individuato, in via provvisoria, l'importo dovuto ai fini del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente e dell'articolo 14, comma 16 lett. f) della legge 30 luglio 2010 n. 122, in Euro 5.206.005,96 (determinato con la metodologia di calcolo allora vigente, stabilita dalla Circolare Applicativa emessa dal Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica n. 41487 del 13 aprile 2013, e successiva determinazione dirigenziale n. 647 del 17 aprile 2013), da scomputare attraverso la realizzazione delle Opere Pubbliche di seguito descritte:
- a) strada di quartiere da rotonda nord a ponte inclusa fognatura bianca;
 - b) rotonda nord inclusa fogna bianca e opere di connessione a Via Casalduni;
 - c) ponte attraversamento Fosso di S. Palomba;
 - d) impianto trattamento acque di prima pioggia afferente Strada di Quartiere;
 - e) edificazione plesso scolastico asilo/elementare e spazio espositivo archeologico (parte);
 - f) contributo per la riqualificazione del sistema stradale locale esterno all'ambito;
3. ha autorizzato la stipula della convenzione relativa all'intervento dell'"Ambito 1", previa approvazione in sede di Conferenza di Servizi dei progetti definitivi delle previste OO.PP., con efficacia sospensivamente condizionata all'approvazione in Assemblea Capitolina dell'elenco delle opere pubbliche da realizzare, dell'accettazione della cessione delle previste aree pubbliche e della finalizzazione del contributo straordinario dovuto;

Che, l'intervento relativo alla suddetta proposta approvata prevede una S.U.L. di progetto pari ad un totale di mq. 91.721,52 ripartita come segue:

- a) S.U.L. residenziale a disposizione delle Società Titolari: mq. 55.425,41;
- b) S.U.L. non residenziale a disposizione delle Società Titolari: mq. 5.481,63, di cui mq. 2.450 (45% circa) con destinazione d'uso non residenziale a carico urbanistico medio e mq. 3.031,63 (55% circa) con destinazione d'uso non residenziale a carico urbanistico basso;
- c) S.U.L. residenziale a disposizione dell'Amministrazione Capitolina: mq. 30.814,48;

Che, sulla base dei parametri stabiliti dal PRG e della S.U.L. residenziale e non residenziale, è stata determinata una dotazione di aree per Standard Urbanistici come di seguito riportata:

- Verde Pubblico mq. 29.190,51 a fronte di un fabbisogno minimo di mq. 24.043;
- Servizi Pubblici mq. 15.698,54 a fronte di un fabbisogno minimo di mq. 14.950;
- Parcheggi Pubblici mq. 18.265,05 a fronte di un fabbisogno minimo di mq. 17.461;

Che la dotazione di parcheggi pubblici relativa alla S.U.L. non residenziale di mq. 5.481,63 è stata determinata utilizzando i parametri più gravosi (10mq./10mq. per le destinazioni CU/m e 4mq./10mq. per le destinazioni CU/b) previsti all'art. 7 comma 1 della NTA del PRG;

Considerato che è necessario procedere all'individuazione del soggetto assegnatario della S.U.L. residenziale a disposizione dell'Amministrazione Capitolina (mq. 30.814,48), ubicata nei comparti fondiari denominati Z7 e Z8 nell'elaborato All. D –

zonizzazione su base catastale, approvato con D.G.R. n. 287/2013, anche al fine dell'assunzione da parte di quest'ultimo dei relativi oneri;

Che al fine di dare una concreta risposta al crescente disagio abitativo, si ritiene opportuno favorire anche nella città di Roma interventi di edilizia residenziale sociale ai sensi della legge n. 133 del 6 agosto 2008, art. 11, attuato con DPCM 16 luglio 2009, attraverso il SIF, destinando la S.U.L. pubblica a disposizione dell'Amministrazione Capitolina in alloggi sociali (social housing);

Che per interventi di social housing si intende quanto disciplinato con Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008;

Che, con deliberazione di Giunta Capitolina n. 255 dell'8 agosto 2014, è stato approvato specifico Protocollo di Intesa fra CDP Investimenti Sgr, selezionata con gara pubblica del MIT quale gestore del fondo immobiliare denominato FIA, e Roma Capitale per la realizzazione di un programma di social housing, sottoscritto in data 29 settembre 2014 (di seguito il Protocollo d'Intesa);

Che nel Protocollo d'Intesa, Roma Capitale, non disponendo di risorse finanziarie sufficienti per la realizzazione diretta di interventi di social housing, si è resa disponibile, ad avviare le iniziative necessarie per procedere all'assegnazione di aree di proprietà Capitolina a soggetti privati interessati e in grado di partecipare alla realizzazione di alloggi sociali;

Che, l'art. 2 del suddetto Protocollo d'Intesa relativo all'individuazione di aree e immobili di proprietà di Roma Capitale prevede, tra le aree di proprietà dell'Amministrazione Capitolina candidabili per il programma di social housing, anche quelle recanti i diritti edificatori pubblici previsti nell'ambito 1 "Santa Palomba";

Che, per l'area di cui sopra, in ottemperanza a quanto disciplinato nel Protocollo d'Intesa, Roma Capitale ha messo a disposizione di CDP Investimenti Sgr tutta la documentazione utile per procedere alla redazione di un'analisi di prefattibilità per l'attuazione delle suddette iniziative di social housing relativamente ai diritti edificatori pubblici previsti nell'ambito urbanistico "Santa Palomba";

Che, con nota prot. n. 93037 del 4 giugno 2015, CDP Investimenti Sgr ha comunicato all'Amministrazione Capitolina, ai sensi dell'art. 3 del Protocollo d'Intesa, gli esiti dell'analisi di prefattibilità, sulla base della documentazione fornita dall'Amministrazione, considerando anche le indicazioni fornite da Roma Capitale di integrare i previsti interventi con alcuni alloggi ERS, da mettere a disposizione dell'Amministrazione Capitolina privilegiando l'offerta in locazione a lungo termine (15 anni);

Che il Protocollo d'Intesa, nel rispetto dei principi di trasparenza e concorrenzialità, definisce la procedura per l'assegnazione della S.U.L. pubblica e in particolare, prevede che:

- CDP Investimenti Sgr possa indicare una Sgr locale, già operante nel SIF ai fini della redazione di uno Studio di Fattibilità con l'assunzione, per conto del Fondo Locale nei confronti di Roma Capitale, dell'impegno preliminare a realizzare l'intervento di social housing oggetto dello studio;
- Roma Capitale svolga una procedura di evidenza pubblica per la cessione/assegnazione della S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione Capitolina, alla migliore offerta sulla base dello studio di fattibilità;
- in caso di esito negativo, assuma efficacia l'impegno della SGR Locale che ha presentato lo studio di fattibilità, secondo l'art. 4 del Protocollo di Intesa;

Che in riferimento alla possibilità di individuazione di una Sgr locale già operante nel Sistema Integrato dei Fondi ai fini della redazione di uno Studio di Fattibilità sulla proposta di realizzazione di social housing da consegnare all'Amministrazione

Capitolina, con la suddetta nota prot. n. 93037 del 4 giugno 2015, CDP Investimenti Sgr, ha indicato Idea Fimit Sgr quale Società di Gestione del Risparmio locale, interessata a sviluppare detto intervento tramite un fondo locale del SIF;

Che, pertanto, come previsto dall'art. 3 del Protocollo d'Intesa, Idea Fimit Sgr ha presentato con nota prot. n. QI163889 del 13 ottobre 2015, lo studio di fattibilità, allegato in atti, relativo all'intervento da svilupparsi sulla S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione Capitolina pari a mq. 30.814,48;

Che nello Studio di Fattibilità, per garantire la sostenibilità economica dell'intervento, è stata ipotizzata la partecipazione dell'Amministrazione Capitolina in un fondo immobiliare operante nell'ambito del SIF, mediante apporto al fondo del diritto di superficie novantanovenne della suddetta S.U.L. e relativi sedimi fondiari afferenti la suddetta S.U.L. pubblica;

Che si è avviata una fase istruttoria durante la quale la società Risorse per Roma è stata incaricata della verifica di congruità tecnico economica dell'offerta, in merito al valore della S.U.L. pubblica da apportare al fondo in diritto di superficie, con riferimento agli assunti e ai dati di input dello studio di fattibilità, secondo cui il valore fissato di 3.250.000,00 Euro è il costo di investimento sostenuto dal fondo per la realizzazione di 30 alloggi ERS pari a circa 105,00 Euro/mq. di S.U.L. costruita;

Che nella relazione di Risorse per Roma inoltrata con nota prot. n. 168159 del 20 ottobre 2015, allegato in atti, l'offerta economica relativa alla S.U.L. pubblica risultava compatibile, considerando che il profilo sociale dell'iniziativa marginalizza il valore delle aree, che l'assegnazione dell'area sarà sottoposta a procedura di evidenza pubblica, in relazione alla quale si potrà esprimere il mercato, che tiene conto inoltre di come sul valore dell'area possa influire anche l'ipotesi prospettata, secondo la quale il Fondo immobiliare si faccia carico della gestione funzionale di tutto il complesso residenziale, inclusi i 30 alloggi ERS concessi a Roma Capitale in diritto di godimento;

Che nella medesima fase istruttoria la Ragioneria Generale si è espressa con nota n. 557 del 4 gennaio 2016 e poi con nota n. 31071 del 22 marzo 2016 evidenziando che il conferimento della S.U.L. pubblica avrebbe costituito investimento in capitale di rischio non completamente controllabile e ha chiesto ulteriori valutazioni con forme alternative alla partecipazione di Roma Capitale;

Che prendendo atto dei profili di criticità sopra evidenziati, Idea Fimit Sgr con nota n. 80937 del 5 maggio 2016 proponeva un nuovo Studio di Fattibilità in cui la configurazione dell'operazione prevede:

- il trasferimento in diritto di superficie per 99 anni della S.U.L. pubblica, pari a mq. 30814 per 411 alloggi, dietro pagamento di un corrispettivo in denaro, al momento della stipulazione del contratto di Euro 3.250.000,00 oltre imposte indirette applicabili;
- il progetto di gestione della S.U.L. pubblica prevede lo sviluppo dei 30.814 mq. da destinare interamente a locazione a 5 Euro/mq./mese per un periodo di 15 anni e che successivamente saranno venduti ad un prezzo di 1.800 Euro/mq. e comunque non superiore al valore medio OMI per transazioni similari nella macro area come descritta nello studio di fattibilità;
- i diritti sulla S.U.L. pubblica saranno trasferiti al soggetto vincitore della procedura di evidenza pubblica secondo quanto stabilito nel Protocollo stipulato tra CDP Investimenti Sgr e Roma Capitale il 29 settembre 2014;

Che Roma Capitale ha dato impulso alle attività di approfondimento e verifica procedendo, tra l'altro, ad un ulteriore incarico a Risorse per Roma in ordine alla complessiva congruità dell'operazione;

Che la Società ha ribadito, con nota prot. n. QI 95569 del 23 maggio 2016, non solo la marginalizzazione del valore dell'area, data la proposizione dell'operazione a fini sociali, ma, rispetto all'elevata variabilità del valore dell'area rispetto ai parametri prefissati di affitto e vendita, ha anche evidenziato l'aumento del margine dello sviluppatore;

Che conseguentemente Roma Capitale ha ritenuto indispensabile avere una nuova interlocuzione con il soggetto proponente per ulteriori analisi tecniche e finanziarie del progetto che ha portato a una revisione del valore della S.U.L. tenendo conto dell'innalzamento del valore medio della stessa ed a una diminuzione degli importi in opere a carico della S.U.L. pubblica;

Che quindi la configurazione dell'operazione e le revisioni sopra citate sono recepite ed esplicitate nello Studio di Fattibilità prot. n. QI 95346 del 23 maggio 2016, allegato e parte integrante della presente deliberazione, in cui si precisa che:

“Il valore di acquisto della S.U.L. Pubblica al Fondo (Euro 3.500.000,00) è stato determinato utilizzando la metodologia del Discounted Cash Flow (DCF) con cui si attualizzano i flussi futuri previsti dal progetto (sia in fase di sviluppo che in fase di gestione e dismissione) al fine di determinare il valore attuale della S.U.L. che renda sostenibile il progetto stesso. Nel caso del progetto proposto si ipotizza di raggiungere un rendimento (tasso di rendimento interno di progetto) pari al 5%, in linea con le operazioni di social housing finanziate dal FIA.

In merito al predetto processo estimativo è opportuno sottolineare che il valore della S.U.L. Pubblica è influenzato dai seguenti fattori:

- la S.U.L. Pubblica sarà trasferita al Fondo in diritto di superficie e non in piena proprietà;
- la totalità della S.U.L. Pubblica sarà destinata alla locazione convenzionata a lungo termine (per un periodo minimo di 15 anni).”;

Tenuto conto inoltre che:

“Il progetto relativo alla S.U.L. Pubblica prevede lo sviluppo di 30.814 mq. di S.U.L. Pubblica realizzando circa 411 alloggi con una superficie vendibile pari a circa 36.551 mq. da destinare interamente alla locazione per un periodo di 15 anni e che successivamente gli stessi alloggi saranno venduti (sempre sulla base del sottostante diritto di superficie) ad un prezzo ipotizzato pari a 1.800,00 Euro/mq. e comunque non superiore al valore medio OMI, per transazioni similari riferito alla macro-area “fuori GRA Sud”, come da ultima rilevazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate.”;

Che viene tenuta in debito conto la finalità sociale dell'intervento che non rende utilizzabili appieno i parametri economico finanziari correntemente impiegati;

Che dal nuovo Studio di Fattibilità risulta eliminata l'alea della partecipazione al fondo ed il rischio abbattuto dall'immediato pagamento di un corrispettivo in denaro;

Che pertanto si ritiene di poter accogliere il regime economico finanziario dell'operazione come definitivamente precisato nello Studio di Fattibilità depositato con nota n. QI 95346 del 23 maggio 2016, attribuendo un valore di 3.500.000,00 Euro alla S.U.L. pubblica da assegnare in diritto di superficie e contestualmente regolando il peso degli oneri di urbanizzazione e delle opere a carico della stessa, anche in equilibrio con la rimanente S.U.L. del programma, come dettagliato più volte;

Che quindi si ritiene di poter assumere la ulteriore decisione che la S.U.L. in diritto di superficie novantannuale, a disposizione dell'Amministrazione Capitolina, sarà assegnata al soggetto che risulterà aggiudicatario della procedura di evidenza pubblica da svolgersi sulla base dello studio di fattibilità;

Che con successiva deliberazione di Giunta Capitolina verrà approvato apposito bando pubblico relativo alla procedura di cui sopra e, in caso di esito negativo della suddetta procedura, rimane facoltà di Roma Capitale concludere la negoziazione con la SgR locale Idea Fimit Sgr come determinato nel Protocollo d'Intesa art. 4;

Considerato inoltre che nel corso degli approfondimenti effettuati, le Società Titolari dei diritti edificatori privati e Idea Fimit Sgr hanno verificato la possibilità di sviluppare in social housing, nell'ambito del fondo locale SIF, una parte della S.U.L. privata dell'intervento urbanistico relativo al Programma Integrato n. 3 "Santa Palomba" in oggetto di mq. 43.506 di S.U.L. a destinazione residenziale da convertire in alloggi sociali convenzionati di cui al DM 22 aprile 2008 (social housing), con il vincolo della realizzazione a carico dell'intervento di social housing e 2.176 mq. di S.U.L. da destinare a non residenziale a servizio dell'insediamento di social housing nell'ambito della medesima iniziativa;

Che le Società Titolari del suddetto intervento urbanistico, CO.GE.SAN. S.p.A. e Della Casalomba Immobiliare/Mobiliare Agricola S.r.l., con nota prot. n. QI 126282 del 27 luglio 2015 e n. 179713 del 31 agosto 2015 hanno comunicato la propria volontà di attivare nell'ambito del suddetto fondo locale SIF, un programma riguardante 43.506 mq. di S.U.L. residenziale delle Società Titolari da destinare a social housing e 2.176 mq. di S.U.L. da destinare a non residenziale a servizio dell'insediamento nell'ambito della medesima iniziativa;

Che quindi a fronte della intera S.U.L. residenziale sviluppata dall'intervento "Ambito 1" pari a mq. 86.239, il mercato di affitto a lungo termine (15 anni) è alimentato da una quota considerevole della S.U.L. pari all'88,7%;

Che tuttavia la destinazione a social housing, comporta una riduzione del contributo straordinario a carico dell'intervento per la realizzazione a scomputo delle opere indicate nella deliberazione n. 287/2013, in funzione del cambiamento del prodotto edilizio finito, da alloggi in vendita a prezzo di libero mercato ad alloggi di social housing in affitto e vendita a prezzi calmierati;

Che le Società Titolari hanno assicurato in ogni caso la realizzazione delle opere pubbliche previste con la sopra indicata deliberazione di Giunta Capitolina n. 287/2013 di approvazione del programma urbanistico, riorganizzandole secondo un diverso mix, comunque funzionale ai fini della completa sostenibilità urbanistica dell'intervento;

Che la suddetta richiesta di sviluppare come social housing, nell'ambito del fondo locale SIF, una parte della S.U.L. privata dell'intervento urbanistico relativo al Programma Integrato n. 3 "Santa Palomba", riveste interesse pubblico sia per l'incremento dell'offerta sul mercato di alloggi convenzionati per categorie svantaggiate, sia per la particolare tipologia di intervento di social housing attraverso la partecipazione al fondo locale SIF;

Che analogamente viene garantito il raggiungimento degli obiettivi pubblici del Programma Integrato, in particolare degli interventi indicati nella deliberazione di Consiglio Municipale (Municipio Roma IX, già Roma XII) n. 32 del 24 settembre 2009, funzionale allo sviluppo del quadrante S. Palomba – Palazzo Morgana, poiché la quasi totalità delle opere previste dalla deliberazione di Giunta Capitolina n. 287/2013 a scomputo del contributo straordinario sarà comunque realizzata, ancorché extra – onere, dai soggetti attuatori, come meglio specificato successivamente, ed eventuali risparmi conseguenti alle procedure di affidamento per la realizzazione delle opere pubbliche a scomputo, fino alla concorrenza degli oneri di legge, verranno destinati al finanziamento delle restanti opere previste dalla suddetta deliberazione di Giunta Capitolina n. 287/2013;

Che, pertanto il contributo straordinario di urbanizzazione ricalcolato secondo quanto sopra rappresentato è pari a Euro 1.972.322,67 così suddivisi: Euro 810.417,10 per

la S.U.L. afferente la proprietà destinata a social housing (residenziale e non residenziale a servizio delle residenze sociali), Euro 820.496,77 per la S.U.L. afferente la proprietà destinata a edilizia residenziale in libero mercato e Euro 341.408,80 per la S.U.L. afferente la proprietà destinata a edilizia non residenziale in libero mercato;

Che è stato calcolato, secondo il regolamento della DGC n. 287/2013, il contributo per gli Oneri di Urbanizzazione Primaria in Euro 6.191.956,89 (di cui Euro 1.897.738,10 per la S.U.L. residenziale a disposizione dell'Amministrazione Capitolina) ed il Contributo per gli Oneri di Urbanizzazione Secondaria in Euro 8.442.621,90, (di cui Euro 3.016.643,92 per la S.U.L. residenziale a disposizione dell'Amministrazione Capitolina);

Che la proposta di destinazione a social housing sia della S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione Capitolina sia di quella afferente le Società Titolari dell'intervento privato convertito in social housing, comporta una rimodulazione e selezione dell'elenco delle opere da realizzare a scomputo degli oneri e del contributo straordinario, rispetto a quanto già previsto con DGC n. 287/2013 e nell'atto d'obbligo del 21 maggio 2013 allegato alla stessa;

Che il compendio di opere pubbliche, suddiviso in ragione del tipo di opera, è stato oggetto di Conferenza di Servizi con approvazione in linea tecnica economica della progettazione definitiva delle opere con D.D. rep. n. 1446/2015 del 23 ottobre 2015;

Che le opere pubbliche sono state ulteriormente ripartite nel nuovo atto d'obbligo allegato alla presente deliberazione come di seguito indicato:

Opere di urbanizzazione primaria:

- a. Op. PP1 – PP5 – Parcheggi Pubblici (P1 – P2 – P3 – P4 – P5);
- b. Op. N1 – Impianto di Depurazione, rete fognante nera e impianti di sollevamento;
- c. Op. N2 – Impianto di trattamento acque di prima pioggia e invasi di compensazione;
- d. Op. V1a – Strada locale da ponte a rotatoria sud inclusa fogna bianca;
Op. VR2 – Rotonda di aggancio SUD a Via Cancelliera inclusa fogna bianca;
Op. V3 – Rami di aggancio rotatoria SUD a Via Cancelliera inclusa fogna bianca;
- e. Verde Arredo Stradale;
- f. Op. VR1 – Op. V2 – Rotonda nord inclusa fogna bianca e opere di connessione a Via Casalduni;
- g. Ponte attraversamento Fosso di Santa Palomba;
- h. Op. N2 – Impianto di trattamento acque di prima pioggia afferente strada di quartiere e invasi di compensazione;
- i. ACEA – Illuminazione Pubblica;
- j. ACEA – Acqua potabile;
- k. Indagini archeologiche OO.UU. Primarie;

Opere di urbanizzazione secondaria:

- l. Op. S1 – Edificazione plesso scolastico elementare (escluso spazio espositivo);
- m. Op. S1 – Edificazione plesso scolastico asilo;
- n. Op. VP1 – VP2 – Verde pubblico attrezzato e impianto di irrigazione;
- o. Indagini archeologiche OO.UU. Secondarie;
- r. Interramento elettrodotta in S1;

Opere di programma da realizzare con contributo straordinario:

- p. Op. V1 b – Strada di quartiere da rotonda nord a ponte inclusa fognatura bianca;
- q. Contributo per la riqualificazione del sistema stradale locale esterno all'ambito;

Che in data 20 ottobre 2015, con note in atti, sono state inviate le comunicazioni d'esproprio di sette frazioni catastali a completamento del sedime stradale, che dovranno essere oggetto di cessione bonaria in quanto pianificate in assoluta coerenza con il piano del Toponimo denominato "Palazzo Morgana";

Che la rimodulazione del contributo straordinario e la rimodulazione delle opere pubbliche comporta le seguenti esigenze sotto il profilo urbanistico:

1. il contributo straordinario di urbanizzazione, pari a Euro 1.972.322,67 calcolato rispetto ai criteri sopra riportati, alle Opere Pubbliche da realizzare a scomputo del suddetto contributo straordinario, è destinato alla realizzazione delle seguenti opere, come previsto nel Quadro Tecnico Economico allegato:
 - a. Op. V1b – Strada di quartiere da rotonda nord a ponte inclusa fognatura bianca;
 - b. Contributo per la riqualificazione del sistema stradale locale esterno all'ambito;
2. le eventuali economie conseguenti alle procedure di affidamento per la realizzazione di tutte le opere pubbliche da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del contributo straordinario, fino alla concorrenza degli oneri di legge, sono destinate sin d'ora al finanziamento delle seguenti ulteriori opere inizialmente previste nella DGC n. 287/2013 a scomputo, del contributo straordinario:
 - a. Spazio espositivo archeologico;
 - b. Ulteriore contributo (rispetto a quanto già oggetto di scomputo del previsto contributo straordinario) per la riqualificazione del sistema stradale locale esterno all'ambito;
3. la riduzione del contributo del costo di costruzione afferente al permesso di costruire, per la quota parte di S.U.L. destinata a social housing, alla sola quota degli oneri di urbanizzazione, ricorrendo i presupposti di cui al comma 1 dell'art. 17 del D.P.R. n. 380;
4. il contributo del costo di costruzione interamente dovuto, afferente il permesso di costruire relativo alla quota parte di S.U.L. destinata al libero mercato, potrà essere destinato, previa iscrizione nei documenti di programmazione, agli obiettivi pubblici previsti dal Programma Integrato consistenti nella realizzazione delle seguenti opere e nell'ordine di priorità che segue:
 - ulteriore finanziamento per la riqualificazione del sistema stradale locale esterno all'ambito;
 - ulteriore finanziamento dello spazio espositivo archeologico;
5. l'acquisizione al patrimonio capitolino delle aree destinate alla realizzazione delle Opere Pubbliche e dei sedimi per la localizzazione della S.U.L. di Roma Capitale, precisamente i comparti Z7 e Z8 del progetto urbanistico approvato con DGC n. 287/2013, identificati nell'allegato D dell'atto d'obbligo del 19 ottobre 2015 n. 16751 notaio Cassinelli, che avverrà al momento della stipula della convenzione urbanistica, come sottoscritto dalle Società Titolari;

Considerato inoltre che, la convenzione urbanistica attuativa dell'Intervento "Ambito 1" relativo al Programma Integrato n. 3 "Santa Palomba", secondo lo schema di convenzione approvato con deliberazione di Assemblea Capitolina n. 32/2015, dovrà sottoscrivere tra i sotto indicati soggetti:

1. le Società Titolari dell'intervento ambito 1 Print Santa Palomba e successivi aventi causa;

2. Idea Fimit Sgr quale gestore del fondo per conto di CDP Investimenti Sgr;
3. Roma Capitale, oltre che quale beneficiario e custode degli impegni delle Società Titolari e del Fondo, anche quale proprietario della S.U.L. pubblica a disposizione dell'Amministrazione Capitolina;

Che la suddetta convenzione individuerà tra l'altro quanto segue:

1. l'elenco delle opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del contributo straordinario in coerenza con i sopracitati atti;
2. la cessione gratuita dalle Società Titolari dell'intervento urbanistico, a Roma Capitale dell'area fondiaria corrispondente alla S.U.L. pubblica (individuata nella zonizzazione con la denominazione comparto Z7 e Z8);
3. la cessione a Roma Capitale, da parte delle Società Titolari della proposta di intervento de quo, delle previste aree a standard, nonché delle aree destinate alle Opere Pubbliche previste, che saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario;
4. i progetti definitivi e l'importo delle suddette opere, come approvati nella Conferenza di Servizi, di cui alla determinazione dirigenziale di presa d'atto n. rep. 1446 del 28 ottobre 2015;
5. le obbligazioni di natura urbanistica e progettuale in fase esecutiva che gravano su tutte le aree compresa la S.U.L. pubblica e le opere di urbanizzazione, gli oneri delle urbanizzazioni primarie e secondarie in capo al soggetto attuatore;
6. l'acquisizione al patrimonio capitolino di tutte le succitate aree pubbliche a diverso fine sarà perfezionato al momento della stipula della convenzione urbanistica, come da atto d'obbligo sottoscritto dalle Società Titolari allegato alla presente deliberazione;

Che nella suddetta convenzione, in riferimento agli interventi di social housing, verranno regolamentati gli obblighi che i soggetti attuatori dovranno assumersi alle condizioni e con le modalità di seguito descritte;

Che tali modalità sono desunte in analogia a quanto determinato dal Regolamento della Regione Lazio n. 18/12, circa i criteri e modalità per la definizione del canone calmierato per l'edilizia sociale, ai sensi dell'articolo 3-ter della Legge Regionale 11 agosto 2009, n. 21 e successive modifiche, a cui si è scelto di rinviare in assenza di specifica convenzione-tipo per i casi di edilizia abitativa convenzionata, ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001, ossia:

per l'intervento della S.U.L. pubblica destinata a social housing (30.814 mq.)

- canone massimo di locazione: 60,00 Euro/mq./anno, valori attuali I.V.A. esclusa, esclusi oneri fiscali ove dovuti, la rivalutazione Istat decorre dall'anno successivo all'ottenimento dell'agibilità degli edifici;
- durata del vincolo di locazione a canone calmierato: 15 anni a decorrere dal rilascio del provvedimento di agibilità degli edifici;
- prezzo massimo di vendita calmierato, successivo ai 15 anni di locazione 1.800,00 Euro mq. più inflazione più oneri fiscali ove dovuti; quale valore massimo, fatto salvo in analogia quanto previsto dal Regolamento Regionale art. 8 comma 2 sui prezzi massimi di cessione; la rivalutazione Istat decorre dall'anno successivo all'ottenimento dell'agibilità degli edifici; con vincolo del prezzo, per successiva vendita, della durata di 5 anni a partire dalla data del primo rogito;

per la S.U.L. privata, pari a 43.506 mq.:

minimo 8.679 mq. locazione a lungo termine

- canone massimo di locazione: 60,00 Euro/mq./anno, valori attuali I.V.A. esclusa, esclusi oneri fiscali ove dovuti, la rivalutazione Istat decorre dall'anno successivo all'ottenimento dell'agibilità degli edifici;
- durata del vincolo di locazione a canone calmierato: 15 anni a decorrere dal rilascio del provvedimento di agibilità degli edifici;
- prezzo massimo di vendita calmierato, successivo ai 15 anni di locazione: 1.900,00 Euro mq. più inflazione più oneri fiscali ove dovuti; la rivalutazione Istat decorre dall'anno successivo all'ottenimento dell'agibilità degli edifici; con vincolo del prezzo, per successiva vendita, della durata di 5 anni a partire dalla data del primo rogito;

11.986 mq. locazione con facoltà di riscatto a favore del conduttore

- canone massimo di locazione: 48,00 Euro/mq./anno, valori attuali I.V.A. esclusa, esclusi oneri fiscali ove dovuti, la rivalutazione Istat decorre dall'anno successivo all'ottenimento dell'agibilità degli edifici;
- la parte eccedente il canone di locazione di cui sopra corrisposta dai conduttori al locatore dovrà essere computata quale anticipo sul corrispettivo di vendita;
- durata del vincolo di locazione a canone calmierato: 8 anni a partire dalla sigla del contratto;
- prezzo massimo di vendita calmierato, dopo 8 anni di locazione: 2.000,00 Euro mq. più inflazione, più oneri fiscali ove dovuti; la rivalutazione Istat decorre dall'anno successivo all'ottenimento dell'agibilità degli edifici;
- durata del vincolo di vendita a prezzo calmierato dopo 8 anni di locazione: 7 anni a partire dalla data del primo rogito;

22.841 mq. vendita convenzionata

- prezzo massimo di vendita calmierato: 2.000,00 Euro mq. più inflazione più oneri fiscali ove dovuti; la rivalutazione Istat decorre dall'anno successivo all'ottenimento dell'agibilità degli edifici;
- durata del vincolo di vendita a prezzo calmierato (prima vendita): 5 anni a partire dalla data del primo rogito.

Per l'intervento privato: la ripartizione tra vendita convenzionata e locazione è indicativa, ferma restando la quantità minima di 8.679 mq. di S.U.L. da destinare a locazione a lungo termine. La S.U.L. in locazione con facoltà di riscatto a favore del conduttore e vendita convenzionata, può essere diminuita a favore della locazione a lungo termine.

per la S.U.L. privata, a destinazione non residenziale, pari a 2.176 mq. (Unità immobiliari per Servizi)

- canone massimo di locazione: 60,00 Euro/mq./anno, valori attuali I.V.A. esclusa, esclusi oneri fiscali ove dovuti, la rivalutazione Istat decorre dall'anno successivo all'ottenimento dell'agibilità degli edifici;
- durata del vincolo di locazione a canone calmierato: 15 anni a decorrere dal rilascio del provvedimento di agibilità degli edifici;
- prezzo massimo di vendita calmierato, successivo ai 15 anni di locazione: 2.000,00 Euro mq. più inflazione più oneri fiscali ove dovuti; la rivalutazione Istat decorre dall'anno successivo all'ottenimento dell'agibilità degli edifici; con vincolo

del prezzo, per successiva vendita, della durata di 5 anni a partire dalla data del primo rogito;

Che infine per tutti gli alloggi di social housing (S.U.L. Pubblica e Privata) si rinvia al Regolamento Regionale 18/12 e ss.mm.ii. – e comunque fatte salve le normative statali di settore – per i seguenti aspetti:

- a. destinatari degli alloggi riservati;
- b. procedura e termini per l'individuazione dei conduttori;
- c. alienazione degli alloggi riservati;
- d. vigilanza;
- e. sanzioni (con l'introduzione della nullità per la parte eccedente canoni e prezzi massimi come sopra stabilito);

Che, le previsioni di cui alla stipulanda convenzione potranno riguardare aspetti non disciplinati nel Regolamento Regionale n. 18/12 e ss.mm.ii., nel rispetto comunque dei limiti e dei principi nello stesso stabiliti, nonché previsti delle normative di settore;

Che a seguito dell'espletamento della gara pubblica e conseguente individuazione del soggetto vincitore, assegnatario della S.U.L. pubblica, verranno regolati i rapporti e sottoscritti gli impegni che esso assume nei riguardi di Roma Capitale attraverso una convenzione integrativa contenente al minimo:

- obblighi ed oneri dell'aggiudicatario secondo quanto proposto in fase di gara;
- la cessione in diritto di superficie novantanovenale della S.U.L. residenziale di Roma Capitale, avente destinazione social housing (mq. 30.814,48);
- condizioni di gestione dell'housing, analogamente a quanto determinato dal Regolamento della Regione Lazio n. 18/12, circa i criteri e modalità per la definizione del canone calmierato per l'edilizia sociale, ai sensi dell'articolo 3-ter della Legge Regionale 11 agosto 2009, n. 21 e successive modifiche, a cui si è scelto di rinviare in assenza di specifica convenzione-tipo per i casi di edilizia abitativa convenzionata, ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001;

Che in particolare Roma Capitale si riserva di redigere degli elenchi di individui in condizioni soggettive privilegiate da fornire ai soggetti titolari del social housing, dai quali questi possano attingere per individuare gli utenti degli alloggi. L'elenco di cui sopra sarà predisposto con apposito atto di Roma Capitale nell'ambito degli indirizzi sulle politiche abitative perseguite dal soggetto pubblico con riguardo alle priorità che intende perseguire;

Considerato altresì che in relazione a quanto sopra rappresentato le Società Titolari hanno consegnato con nota prot. Dipartimento PAU n. 167513 del 19 ottobre 2015 un nuovo atto d'obbligo allegato alla presente deliberazione, che sostituisce il precedente atto allegato alla deliberazione di Giunta Capitolina n. 287/2013;

Che, le Società Titolari hanno trasmesso gli elaborati progettuali in stesura definitiva delle opere pubbliche da realizzare che hanno ottenuto tutti i pareri, nulla osta e prescrizioni degli Uffici competenti e dunque approvati in Conferenza di Servizi, di cui alla determinazione dirigenziale di presa d'atto n. QI 1446 del 23 ottobre 2015;

Considerato che in data 27 maggio 2016 il Dirigente della U.O. Riqualficazione Diffusa del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata

in oggetto. Si conferma il parere di regolarità tecnica della proposta che si sottopone all'approvazione.

Il Dirigente

F.to: V. Crisostomi”;

Che in data 27 maggio 2016 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato – ai sensi dell’art. 28, c. 1, lett. i) e j) del Regolamento Uffici e Servizi – 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 esso comporta. Si conferma la coerenza della proposta con i documenti di programmazione.

p. Il Direttore

F.to: V. Crisostomi;

Che in data 27 maggio 2016 il Vice Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del T.U.E.L., si dichiara la regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto. Si conferma il parere di regolarità contabile alla luce della nuova formulazione della proposta che si sottopone all’approvazione nella seduta odierna.

Il Vice Ragioniere Generale

F.to: M. Corselli”;

Che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all’art. 97 del T.U.E.L.;

Tanto sopra premesso e considerato,

Vista la L. n. 1150/1942;

Vista la L.R.L. n. 36/1987;

Vista la deliberazione di Giunta Capitolina n. 287 del 22 maggio 2013;

Vista deliberazione di Giunta Capitolina n. 255 dell’8 agosto 2014.

Visto, infine, il Decreto del Presidente della Repubblica in data 3 novembre 2015 con il quale il Dott. Francesco Paolo Tronca è stato nominato Commissario Straordinario per la provvisoria gestione di Roma Capitale, con correlato conferimento dei poteri spettanti all’Assemblea Capitolina, alla Giunta Capitolina e al Sindaco;

IL SUB COMMISSARIO VICARIO
con i poteri dell’Assemblea Capitolina

DELIBERA

in riferimento all’intervento “Ambito 1” del Programma Integrato “Santa Palomba”, approvato con deliberazione di Giunta Capitolina n. 287 del 22 maggio 2013, ai sensi dell’allora vigente art. 1 bis, comma 1 della L.R. n. 36/1987, nonché a quanto indicato nelle premesse circa le attività di Roma Capitale per promuovere interventi di social housing, di cui alla deliberazione di Giunta Capitolina n. 255 dell’8 agosto 2014, di attribuire alla S.U.L. residenziale a disposizione dell’Amministrazione Capitolina, pari a mq. 30.814,48 la destinazione ad alloggi sociali convenzionati (social housing) quali definiti dal DM 22 aprile 2008 in locazione a lungo termine per 15 anni.

Conseguentemente, al fine di articolare l’azione per concretizzare tale destinazione, delibera ulteriormente:

1. di approvare l’acquisizione delle aree afferenti la S.U.L. residenziale a disposizione dell’Amministrazione Capitolina, individuate nella zonizzazione nei comparti

- fondari denominati Z7 e Z8, da perfezionare nella convenzione urbanistica attuativa dell'intervento privato "Ambito 1" del Programma Integrato n. 3 "Santa Palomba";
2. di approvare l'acquisizione al patrimonio capitolino delle aree destinate alla realizzazione delle Opere Pubbliche e a standard urbanistici, nell'ambito della convenzione urbanistica;
 3. di valutare positivamente la proposta delle Società Titolari dell'intervento "Ambito 1" indicato in oggetto, da realizzarsi attraverso il costituendo fondo gestito da Idea Fimit Sgr, e sottoscritto nella misura dell'80% dal fondo FIA gestito da CDP Investimenti Sgr e conseguentemente autorizzare la destinazione a social housing, di 43.506 mq. di S.U.L. privata residenziale oltre a 2.176 mq. di S.U.L. privata non residenziale a servizio dell'insediamento di social housing;
 4. di accettare la riduzione del contributo straordinario dovuto dalle Società Titolari degli interventi privati, nonché la rimodulazione senza riduzione delle opere di urbanizzazione e di allaccio alle zone circostanti come descritte in premessa, a fronte della destinazione di quota della S.U.L. privata ad housing per ottenere una massa critica di edilizia assistita pari all'83% dell'intero intervento;
 5. di finalizzare il contributo straordinario pari a Euro 1.972.322,67 determinato in base ai criteri meglio specificati in premessa, alla realizzazione delle seguenti opere:
 - a. Op. V1b – Strada di quartiere da rotonda nord a ponte inclusa fognatura bianca;
 - b. Contributo per la riqualificazione del sistema stradale locale esterno all'ambito;
 6. eventuali economie conseguenti alle procedure di affidamento per la realizzazione delle Opere Pubbliche da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo straordinario, fino alla concorrenza degli oneri di legge potranno essere destinate, previa iscrizione nei documenti di programmazione, alla realizzazione delle seguenti opere, come previsto nel Quadro Tecnico Economico allegato:
 - ulteriore finanziamento per la riqualificazione del sistema stradale locale esterno all'ambito;
 - ulteriore finanziamento dello spazio espositivo archeologico;
 7. di prendere atto degli impegni assunti, relativamente alle opere e agli oneri di urbanizzazione, dalle Società Titolari nell'atto d'obbligo in forma notarile allegato alla presente deliberazione che sostituisce l'atto d'impegno 21 maggio 2013 allegato alla proposta di deliberazione Giunta Capitolina n. 287 del 22 maggio 2013;
 8. dare atto che per la quota di alloggi per i quali ricorrono i presupposti di cui al comma 1 dell'art. 17 del D.P.R. n. 380/2001, il contributo afferente il Permesso di Costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione;
 9. di autorizzare la sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa dell'Intervento "Ambito 1" relativo al Programma Integrato n. 3 "Santa Palomba", tra i sotto indicati soggetti, con i contenuti minimi indicati in premessa secondo lo schema di convenzione approvato con deliberazione di Assemblea Capitolina n. 32/2015:
 - Società Titolari dell'intervento ambito 1 Print Santa Palomba e successivi aventi causa;
 - Idea Fimit Sgr quale gestore del fondo per conto di CDP Investimenti Sgr;
 - Roma Capitale, oltre che quale beneficiario e custode degli impegni delle Società Titolari e del Fondo, anche quale proprietario della S.U.L. pubblica a disposizione dell'Amministrazione Capitolina.

Nella suddetta convenzione, in riferimento agli interventi di social housing, verranno regolamentati gli obblighi che i soggetti attuatori dovranno assumersi, alle condizioni e con le modalità descritte in premessa, analogamente a quanto determinato dal Regolamento della Regione Lazio n. 18/12, circa i criteri e modalità per la definizione del canone calmierato per l'edilizia sociale, ai sensi dell'articolo 3-ter della Legge Regionale 11 agosto 2009, n. 21 e successive modifiche, a cui si è scelto di rinviare in assenza di specifica convenzione-tipo per i casi di edilizia abitativa convenzionata, ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001.

Le previsioni di cui alla stipulanda convenzione potranno riguardare aspetti non disciplinati nel Regolamento Regionale n. 18/12 e ss.mm.ii., nel rispetto comunque dei limiti e dei principi nello stesso stabiliti e di quelli previsti nelle normative di settore. In particolare Roma Capitale si riserva di redigere degli elenchi di soggetti in condizioni soggettive privilegiate da fornire ai soggetti titolari del social housing, dai quali questi possano attingere per individuare gli utenti degli alloggi. L'elenco di cui sopra sarà predisposto con apposito atto di Roma Capitale nell'ambito degli indirizzi sulle politiche abitative perseguite dal soggetto pubblico con riguardo alle priorità che il soggetto pubblico intende perseguire.

Inoltre, al fine di dotarsi degli strumenti gestionali e finanziari per il buon esito dell'operazione, delibera ulteriormente:

1. di approvare l'allegato Studio di Fattibilità di Idea Fimit Sgr con relativi allegati tra i quali le linee guida di Regolamento di Gestione del Fondo prot. n. QI 95346 del 23 maggio 2016, relativo alle modalità attuative della S.U.L. residenziale a disposizione dell'Amministrazione Capitolina destinata ad alloggi sociali, presentato ai sensi dall'art. 3 del Protocollo d'Intesa, e di prendere atto del relativo impegno vincolante da parte della stessa Società a realizzare l'intervento tramite un fondo immobiliare da istituire, operante nell'ambito del SIF di cui all'art. 11 del DPCM 16 luglio 2009 e ss.mm.ii. alle condizioni previste di cui alla nota prot. n. 16389 del 13 ottobre 2015;
2. di approvare il valore di riferimento della S.U.L. pubblica pari a 113,60 Euro/mq. per un totale di Euro 3.500.000,00;
3. di dare mandato alla Giunta Capitolina di approvare con successivo provvedimento gli atti necessari alla procedura di evidenza pubblica per l'assegnazione in diritto di superficie novantanovenale della S.U.L. residenziale a disposizione dell'Amministrazione Capitolina, secondo quanto previsto dall'art. 4 del Protocollo d'Intesa;
4. di autorizzare la sottoscrizione della convenzione integrativa attuativa dell'Intervento "Ambito 1" relativo al Programma Integrato n. 3 "Santa Palomba", attraverso la quale, con l'assegnatario in diritto di superficie novantanovenale della S.U.L. residenziale a disposizione dell'Amministrazione Capitolina verranno regolamentati gli obblighi che esso dovrà assumersi in riferimento agli interventi di social housing, alle condizioni e con le modalità descritte in premessa, analogamente a quanto determinato dal Regolamento della Regione Lazio n. 18/12, circa i criteri e modalità per la definizione del canone calmierato per l'edilizia sociale, ai sensi dell'articolo 3-ter della Legge Regionale 11 agosto 2009, n. 21 e successive modifiche, a cui si è scelto di rinviare in assenza di specifica convenzione-tipo per i casi di edilizia abitativa convenzionata, ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001.

Le previsioni di cui alla stipulanda convenzione potranno riguardare aspetti non disciplinati nel Regolamento Regionale n. 18/12 e ss.mm.ii., nel rispetto comunque dei

limiti e dei principi nello stesso stabiliti e di quelli previsti nelle normative di settore. In particolare Roma Capitale si riserva di redigere degli elenchi di soggetti in condizioni soggettive privilegiate da fornire ai soggetti titolari del social housing, dai quali questi possano attingere per individuare gli utenti degli alloggi. L'elenco di cui sopra sarà predisposto con apposito atto di Roma Capitale nell'ambito degli indirizzi sulle politiche abitative perseguite dal soggetto pubblico con riguardo alle priorità che il soggetto pubblico intende perseguire.

Allegati:

1. Studio di Fattibilità di Idea Fimit Sgr con relativi allegati tra i quali le linee guida di Regolamento di Gestione del Fondo prot. n. QI 95346 del 23 maggio 2016.

Infine il Sub Commissario Vicario, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.

(O M I S S I S)

IL SUB COMMISSARIO VICARIO
Rolli

IL SEGRETARIO GENERALE
Petrocelli

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 14 giugno 2016 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 28 giugno 2016.

Lì, 13 giugno 2016

p. IL SEGRETARIO GENERALE
IL DIRETTORE
F.to: Massimo D'Amanzo

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, per decorrenza dei termini di legge, il 24 giugno 2016.

Lì, 24 giugno 2016

p. IL SEGRETARIO GENERALE
IL DIRETTORE
F.to: Massimo D'Amanzo