

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

(SEDUTA DEL 7 DICEMBRE 2018)

L'anno duemiladiciotto, il giorno di venerdì sette del mese di dicembre, alle ore 16,25, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1 RAGGI VIRGINIA.....	<i>Sindaca</i>	8 LEMMETTI GIANNI.....	<i>Assessore</i>
2 BERGAMO LUCA.....	<i>Vice Sindaco</i>	9 MARZANO FLAVIA	<i>Assessora</i>
3 BALDASSARRE LAURA.....	<i>Assessora</i>	10 MELEO LINDA.....	<i>Assessora</i>
4 CAFAROTTI CARLO.....	<i>Assessore</i>	11 MONTANARI GIUSEPPINA.....	<i>Assessora</i>
5 CASTIGLIONE ROSALIA ALBA.....	<i>Assessora</i>	12 MONTUORI LUCA.....	<i>Assessore</i>
6 FRONGIA DANIELE.....	<i>Assessore</i>		
7 GATTA MARGHERITA.....	<i>Assessora</i>		

Sono presenti gli Assessori Cafarotti, Castiglione, Frongia, Lemmetti, Marzano, Meleo e Montuori.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Pietro Paolo Mileti.

(O M I S S I S)

A questo punto l'Assessora Gatta entra nell'Aula e l'Assessore Frongia esce dall'Aula.

(O M I S S I S)

A questo punto l'Assessora Baldassarre entra nell'Aula.

(O M I S S I S)

A questo punto, alle ore 16,45, la seduta viene sospesa.

Alla ripresa dei lavori, alle ore 17, sono presenti la Sindaca e gli Assessori Baldassarre, Cafarotti, Castiglione, Gatta, Lemmetti, Marzano, Meleo e Montuori.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 228

Opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri concessori dovuti in relazione all'intervento di sostituzione edilizia (L.R. 21/2009 e ss.mm.ii) degli edifici ricadenti nell'ex "Centro Direzionale Alitalia" sito a Roma in Via Alessandro Marchetti n.111. Approvazione del progetto definitivo delle opere oggetto dello scomputo, articolo 6, comma 2 quater, Legge Regione Lazio n.21/2009 e dello Schema di Convenzione - Istanza Permesso di Costruire prot.QI 103510/2012.

Premesso che:

L'Intesa Stato-Regioni-Enti locali, assunta con provvedimento della Conferenza Unificata dell'1.04.2009 ha impegnato le Regioni ad approvare una legislazione speciale in favore di interventi finalizzati al rilancio del settore edilizio, al soddisfacimento dei bisogni abitativi delle famiglie ed alla semplificazione procedurale dell'attività edilizia;

in ottemperanza a tale Intesa, la Regione Lazio ha approvato la Legge n. 21 dell'11.08.2009 "Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale";

il Decreto Legge n. 70 del 13.05.2011 c.d. "Decreto Sviluppo", convertito con Legge n. 106 del 12.07.2011, nell'ambito di un'articolata revisione della normativa in materia edilizia, ha poi previsto, all'art. 5, comma 9, una serie di azioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio e la riqualificazione urbana, da recepire in apposite Leggi Regionali, da approvare entro 60 giorni dall'entrata in vigore della medesima legge di conversione;

la Regione Lazio, con le successive LL.RR. n. 10 del 13.08.2011, n. 12 del 6.08.2012 e n. 10 del 10.11.2014 ha apportato una serie di modifiche alla L.R. n. 21/2009, con particolare riguardo al Capo II, recante "Misure straordinarie per il settore edilizio", introducendo nuove o diverse forme di intervento e disciplinando specificamente le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo del relativo onere;

l'Assemblea Capitolina con Deliberazione n. 9 del 30.01.2012, ha individuato in conformità con quanto previsto all'art. 2, comma 4 della L.R. n. 21/2009 e ss.mm.ii., le proprie seguenti limitazioni, specificazioni e/o esclusioni all'applicazione della norma medesima;

con la medesima deliberazione di Assemblea Capitolina n.9/2012 si è stabilito altresì di fare salvi i maggiori oneri o obbligazioni già assunti dai soggetti attuatori e stabiliti in Atti d'Obbligo, Convenzioni, Accordi di Programma, Strumenti Urbanistici Attuativi di iniziativa privata adottati od approvati;

con Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n.24 dell'8.04.2016 sono state approvate Disposizioni in ordine all'attuazione della Legge Regionale n.21/2009 recante "Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia Residenziale Sociale" come modificata dalla Legge Regionale n.10/2014;

le società "FRECCIA ALATA 2" S.r.l. Unipersonale, "MILLENIUM" S.r.l. Unipersonale e "PEABODY LAMARO ROMA" S.r.l. come da accertamento eseguito dal notaio, sono proprietarie del complesso immobiliare della consistenza complessiva da cielo a sottosuolo di mq. 86.079,00 così variamente articolato:

- Edificio B: superficie lorda esistente non residenziale: mq 42.651;
- Edificio C: superficie lorda esistente non residenziale: mq 26.031;
- Edificio D: superficie lorda esistente non residenziale: mq 2.576;
- Edificio E: superficie lorda esistente non residenziale: mq 14.821,

e sito in Roma in Via Alessandro Marchetti n. 111 distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 771 particelle 616, 617,619,620;

dette società risultano essere nella piena, esclusiva e legittima proprietà di detto complesso immobiliare e sue pertinenze ed accessioni in forza di:

- quanto all'Edificio B: pervenuto alla Freccia Alata 2 S.r.l. Unipersonale per atto di scissione parziale in data 28.12.2006 a rogito Notaio Nicola Atlante di Roma rep. n. 24830/9922 registrato a Roma 5 in data 4.01.2007 e trascritto a Roma;
- quanto all'Edificio C: acquistato da Peabody Lamaro Roma S.r.l. unitamente a maggior consistenza in data 24.12.2002 con atto a rogito Notaio Paolo Silvestro di Roma rep. n. 71380/1541 registrato a Roma 3 in data 9.01.2003 al n. 450 serie

1V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 24.12.2002 al n. 88889 di formalità;

- quanto agli Edifici D e E: pervenuti alla Millennium S.r.l. Unipersonale per atto di scissione parziale in data 28.12.2006 a rogito Notaio Nicola Atlante di Roma rep. n. 24830/9922 registrato a Roma 5 in data 4.01.2007 e trascritto a Roma;

le società “FRECCIA ALATA 2” S.r.l. Unipersonale, “MILLENIUM” S.r.l. Unipersonale e “PEABODY LAMARO ROMA” S.r.l. con prot. Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio – U.O. Permessi di Costruire n. 103510 del 13.12.2012 hanno presentato Istanza di Permesso di Costruire ai sensi dell’art. 3 ter comma 1 e art. 4 comma 1 lett. b della L.R. 21/2009 e ss.mm.ii., per il cambio di destinazione d’uso da non residenziale a residenziale previa demolizione, ricostruzione e ampliamento del complesso immobiliare sito in Roma via Alessandro Marchetti n. 111 sopra dettagliatamente descritto ed individuato;

il progetto prevede la trasformazione del complesso immobiliare dallo stato di fatto in cui esso è attualmente esistente, in un nuovo sistema edilizio complessivo variamente e diversamente articolato anche sotto il profilo delle correlate opere di urbanizzazione e composto da dieci edifici a destinazione prevalentemente residenziale, articolati attorno ad un nucleo pedonale costituito da percorsi, spazi comuni, servizi pubblici ed attività non residenziali, per complessivi 100.998 mq di SUL dei quali mq. 94.459 a destinazione residenziale e mq 6.539 a destinazione non residenziale;

l’obiettivo dell’intervento è sviluppare il tessuto urbano di quartiere, risorsa fondamentale per l’housing sociale e per la convivenza di realtà sociali con differenti disponibilità economiche e di reddito, ridisegnando un nuovo sistema d’insediamento, per far coesistere ed integrare tutte le esigenze abitative e non;

come previsto dall’art.3 ter comma 1 della L.R. 21/2009 e ss.mm.ii., nell’ambito delle superfici a destinazione residenziale sono riservati complessivi mq 20.498,15 di SUL, pari al 30% delle superfici residenziali totali, da destinare alla locazione a canone calmierato destinati alla locazione a canone calmierato prevedendo pertanto nell’ambito di una delle maggiori operazioni di questo genere, la realizzazione di circa 350 unità immobiliari da destinare al social housing: case in affitto a canone calmierato, pari a 5€/mq mese (oneri e tasse escluse);

lo standard urbanistico di cui all’art. 3 del D.M. 1444/1968, derivante dalle superfici premiali previste dalla norma regionale, quantificato in complessivi mq 12.282,20 è stato reperito all’interno delle superfici private di progetto;

la Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio – U.O. Permessi di Costruire, al fine di acquisire i pareri propedeutici al rilascio del Permesso di Costruire, ha provveduto a convocare nei termini di legge, per il giorno 20.02.2013, la Conferenza di Servizi per l’esame del progetto edilizio;

l’iter istruttorio ha seguito il suo corso ed a conclusione dei lavori della Conferenza di Servizi, in data 24.10.2013, con prot. 104307, il Responsabile del Procedimento formalizzava agli Enti partecipanti la chiusura della Conferenza di Servizi alle condizioni contenute nel parere espresso dalla Regione Lazio – Dipartimento Istituzione e Territorio – Direzione Regionale Territorio Urbanistica Mobilità e Rifiuti - Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Progetti Speciali;

in data 20.03.2014 le Società proponenti sottoscrivevano, con rogito notarile, l'atto d'impegno alla cessione delle aree a Roma Capitale, trasmesso agli Uffici con prot. QI 41343 e successivamente integrato con prot. QI 186359 del 16.11.2015;

con prot. QI 42055 del 12.03.2015 il Responsabile del Procedimento ed il Dirigente pro-tempore della Direzione Edilizia – U.O. Permessi di Costruire, ai sensi della Del. A.C. n.31 del 09.07.2014, hanno inviato alla Commissione Capitolina Permanente Urbanistica (VIII) la richiesta di parere in merito alle opere da realizzare a scomputo degli oneri concessori dovuti in relazione all'intervento;

la Commissione Capitolina Permanente Urbanistica (VIII) in data 4.05.2015 si è riunita per individuare le opere da realizzare a scomputo degli oneri concessori dovuti in relazione all'intervento e con nota del 29.07.2015 prot. QI 127783 il Responsabile del Procedimento ha richiesto alle società proponenti di predisporre i progetti preliminari ed i relativi computi metrici delle seguenti opere:

- scuola elementare di due sezioni con annessi auditorium e campo sportivo polivalente;
- riqualificazione di Via Marchetti;
- realizzazione di percorsi pedonali protetti e riasfaltatura di Via della Magliana (tratto Via Marchetti - Stazione FM);
- revisione del sistema di fognatura lungo V. Marchetti e del collettore (ex Alitalia);
- revisione del sistema di adduzione idrica;
- sistemazione delle aree limitrofe ai parcheggi pubblici esistenti ed alle aree in cessione;
- sistemazione superficiale delle aree a parcheggio pubblico esistenti;

in data 06.08.2015 è stato presentato dalle Società proponenti presso il Dipartimento di Attuazione Programmazione Urbanistica con prot. QI 132980, il progetto preliminare delle OO.UU. primaria e secondaria da realizzare a scomputo dei relativi oneri per il comprensorio in oggetto consistenti in:

a) Opere di Urbanizzazione Primaria:

- *Spazi di verde attrezzato*

L'intervento prevede la risistemazione della scarpata esistente attraverso la creazione di percorsi di collegamento corredati di aiuole, pergolati e zone di sosta attrezzate, la realizzazione di una pista ciclabile e di un giardino piantumato con nuove essenze arboree ed attrezzato con un "percorso vita" e con giochi bimbi ;

- *Intervento di riqualificazione all'esterno del perimetro dell'area di intervento*

L'intervento prevede la riqualificazione dei parcheggi pubblici esistenti, dell'asse di Via Marchetti con il rifacimento del manto stradale, dei marciapiedi esistenti e la realizzazione di nuovi tratti di marciapiedi, il risanamento delle aree di delimitazione degli stalli delle auto, la realizzazione di un nuovo impianto di illuminazione e di pompe di sollevamento e vasche di laminazione per raccordare gli scarichi delle acque bianche e scure con la linea di fognatura esistente collegata al "Collettore Alitalia";

b) Opera di Urbanizzazione Secondaria
 - *Complesso scolastico*

L'intervento prevede la realizzazione di una scuola elementare dimensionata per 250 alunni, con annessi i servizi di mensa, palestra, auditorium e campo sportivo polivalente, utilizzabili come servizi scolastici e di quartiere extrascolastici;

il Responsabile del Procedimento, al fine di acquisire i pareri necessari per l'approvazione del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ha convocato con prot. QI 137432 per la data del 16.09.2015 la relativa Conferenza di Servizi, conclusasi il 24.10.2015 con l'espressione di nulla osta tecnico-economico da parte degli uffici convocati; il relativo verbale di chiusura è stato protocollato con prot. QI 99731 del 27.05.2016;

Considerato:

con Deliberazione n.24 dell'8.04.2016 del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina "*Disposizioni in ordine all'attuazione della Legge Regionale n. 21/2009, recante "Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale" come modificata dalla Legge Regionale n. 10/2014*" è stato stabilito che per tutelare gli interessi dell'Amministrazione Capitolina è opportuno che siano precisati i contenuti progettuali a livello di progetto definitivo delle opere pubbliche che il titolare della proposta si impegna a realizzare;

con prot. QI 77974 del 28.04.2016 e successive integrazioni sono stati consegnati sono stati consegnati dalle società proponenti al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica i progetti definitivi delle opere pubbliche, predisposti sulla base dei progetti preliminari approvati, al fine di acquisire su di essi tutti i necessari atti di assenso ed inviarli alla Giunta Capitolina per l'approvazione della proposta e l'autorizzazione al rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 6, comma 2 quater, della L.R. 21/2009, come declinato dalla deliberazione del C.S. con i poteri dell'Assemblea Capitolina n.24/2016;

il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Edilizia ha convocato con prot.108882 del 13.06.2016 per il giorno 20.07.2016 la Conferenza di Servizi per l'esame del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, prot.nn.75816/2016, 77650/2016, 80594/2016, 95155/2016, annesse all'istanza di Permesso di Costruire prot. QI 103510/2012, che si è favorevolmente conclusa con il verbale prot. QI 38347 del 02.03.2017, trasmesso con prot. QI 52051 del 22.03.2017, allegati gli elaborati, prot. QI 2017/20775, aggiornati a seguito del recepimento delle prescrizioni;

in base al progetto definitivo suddetto le opere di urbanizzazione risultano così articolate:

a) Opere di Urbanizzazione Primaria:

- opere stradali;
- opere di fognatura e relativi impianti;
- impianti di adduzione e distribuzione dell'acqua potabile;
- impianto dell'illuminazione della rete stradale e di altri spazi destinati ad uso pubblico;
- sistemazione degli spazi di verde pubblico attrezzato.

b) Opera di Urbanizzazione Secondaria

- complesso scolastico con annesso Auditorium e campo sportivo polivalente;

con atto d'obbligo del 31.05.2017, a rogito Notaio Carlo Federico Tuccari di Roma, rep. 87359, raccolta 24648, regolarmente registrato, le Società proprietarie si sono irrevocabilmente obbligate a sottoscrivere specifico atto d'obbligo come previsto dall'art.10 del Regolamento regionale n. 18/2002 concernente la *“Determinazione dei criteri e modalità per la definizione del canone calmierato per l'edilizia sociale ai sensi dell'art.3 ter della legge regionale 11 agosto 2009 n.21 e successive modificazioni”* oltre ad obbligarsi direttamente alla realizzazione delle opere pubbliche previste dal presente strumento di permesso di costruire convenzionato il tutto come da progetti approvati in linea tecnica da Roma Capitale all'esito della Conferenza dei Servizi conclusa con il verbale del 02.03.2017 prot. 38347;

il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica – Direzione Edilizia, Unità Organizzativa Permessi di Costruire ha emesso la Determinazione Dirigenziale repertorio n. QI/1757 del 29/10/2018; dove ha preso atto della procedura avviata ai sensi della L.R.n.21/2009 con le conclusioni, con esito favorevole, dei lavori delle Conferenza di Servizi per l'esame del progetto edilizio e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a scomputo;

la procedura in oggetto confluisce nel rilascio di un Permesso di Costruire convenzionato ex articolo 28-bis del Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001), secondo lo schema di convenzione ricavato dalla schema tipo generale approvato con DAC n.32/2015, adeguato a tutte le pluralità di peculiarità sopra evidenziate (trattandosi di fattispecie rientrante nella regolamentazione di cui all'art. 28 bis del D.P.R 380/2001 - Permesso di costruire convenzionato) e parte integrante della presente deliberazione;

lo schema di convenzione prevede modalità di attuazione per stralci funzionali, gli oneri, gli obblighi di cui il soggetto attuatore si fa carico e le relative garanzie; cessione di aree; presentazione di una fidejussione a garanzia dell'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione che saranno oggetto dello scomputo; realizzazione delle opere di urbanizzazione; realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale (social housing); pagamento del contributo relativo al costo di costruzione;

inoltre, la convenzione potrà essere sottoscritta solo a valle - oltre che alla verifica dei requisiti oggettivi e soggettivi a carico dei soggetti privati interessati - all'emanazione del provvedimento dell'Assemblea Capitolina, ai sensi dell'art. 42 lettera l) del Decreto Legislativo 267/2000 che autorizzi la cessione (anche con modalità differita) delle aree a destinazione pubblica necessarie sia al reperimento degli standard, comprese quelle per la viabilità pubblica e sia aree rappresentanti il sedime necessario alla realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione, tutte come previste dai progetti definitivi;

di concerto tra Roma Capitale ed i soggetti privati proprietari interessati, per avviare con la massima celerità le opere pubbliche a servizio del quartiere e dare un forte segnale contro il degrado e l'abbandono degli ultimi decenni, l'intervento edilizio - Permesso di Costruire Convenzionato – è stato articolato in n.3 stralci: agli stralci nn. 1 e 2 sono collegate la quasi totalità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, suddivise tra i due diversi stralci in modo da garantirne autonomia funzionale e possibilità di piena fruizione, mentre allo stralcio n.3 sono associate solo opere di urbanizzazione primaria residuali;

la realizzazione delle opere di urbanizzazione articolata come sopra descritta sarà completata secondo quanto definito nell'apposito elaborato Cronoprogramma denominato *“Articolazione in tempi e stralci”* – allegato al presente provvedimento - Prot. QI 155912 del 27.09.2018;

è stato stabilito che fermo restando l'obbligo del termine di conclusione delle opere di urbanizzazione e delle opere private previste nel Cronoprogramma suddetto, le stesse potranno essere attivate anche in anticipo rispetto ai termini iniziali previsti, a condizione che entro la stessa data dell'avvio delle opere private siano avviate le opere di urbanizzazione afferenti al relativo stralcio e che le stesse siano ultimate contestualmente alle opere private;

le società proponenti si sono impegnate a cedere gratuitamente al Patrimonio di Roma Capitale un'area pari a mq 3.618,50 particella 617/parte ed un'area pari a mq 8.663,70 particelle 619/parte e 620/parte, site nel territorio di Roma in località Muratella, Via Alessandro Marchetti n.111 distinte nel Catasto dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Roma al Foglio 771, aree strumentali sia al reperimento degli standard che alla realizzazione delle opere pubbliche così come individuate nell'apposito elaborato denominato "Aree in Cessione" – allegato al presente provvedimento - Prot. QI 136281 del 09.08.2018;

pertanto, per quanto attiene alla cessione delle aree su cui dovranno essere realizzate le sopradette opere di urbanizzazione e alle ulteriori aree di cui è prevista la cessione a titolo di standard ai sensi dell'art. 3 ter, comma 6, della citata L.R. n. 21/2009, queste saranno cedute dopo la demolizione, prevista nell'ambito dell'intervento di sostituzione edilizia sopra richiamato, dei manufatti e degli edifici che attualmente vi insistono convenzionato e dopo aver depositato il nuovo tipo di frazionamento catastale a seguito dell'avvenuta demolizione dei fabbricati che insistono sulle attuali particelle nn. 617, 619 e 620;

benché la loro cessione sia gratuita ed avvenga nel quadro degli obblighi convenzionali connessi alla realizzazione del suddetto intervento di sostituzione edilizia le società comparenti presenteranno idonea una polizza fidejussoria per un importo garantito pari ad Euro 204.000,00;

all'interno dell'intervento edilizio in questione, è prevista una quota di edilizia residenziale sociale alle condizioni previste dall'art. 3 ter comma 1 della L.R. 21/09 e ss.mm.ii., ossia l'obbligo di riservare e circa l'effettivo utilizzo nell'ambito delle superfici a destinazione residenziale complessivi mq 20.498,15 di SUL, pari al 30% delle superfici residenziali realizzate e/o trasformate da destinare alla locazione a canone calmierato, la cui localizzazione è indicata nell'apposito elaborato denominato "Ambiti di Intervento in Housing Sociale" – allegato al presente provvedimento - Prot. QI 136281 del 09.08.2018;

specifico del 15.10.2018, a rogito Notaio Tuccari di Roma, rep.88572, raccolta 25403, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 16.10.2018 al n.28197 serie 1 T, redatto in conformità all'art.10 del Regolamento regionale n. 18/2002, è stato formalizzato l'obbligo di vincolo, inizialmente trascritto a carico dell'intero compendio immobiliare, redatto in conformità allo schema allegato al Regolamento Regionale n.18 del 28.12.2012, e s.m.i. (ma contemplante anche le modalità di cui alla presente convenzione) e fatta salva la facoltà di alienazione degli alloggi riservati espressamente prevista dall'art. 8 del citato Regolamento Regionale, per una superficie di mq 20.498,19 localizzata negli edifici R3b, R4, R5 così come riportato nell'elaborato denominato "Ambiti di Intervento in Housing Sociale" – allegato al presente provvedimento - Prot. QI 136281 del 09.08.2018- rispettando la misura del 30% (trenta per cento) della S.U.L. degli immobili oggetto di cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'art 3 ter, comma 1, della citata L.R. n. 21/09;

il progetto proposto genera i seguenti oneri a favore dell'Amministrazione Capitolina:

- a) contributo sul costo di costruzione, provvisoriamente stimato in Euro 2.724.993,92. Importo calcolato ai sensi della Del. C.C. n. 2966/1978, della Del. C.C. 19/2005 e della Del. di A.C. n.1/2017;
- b) oneri di urbanizzazione, provvisoriamente stimato in Euro 7.276.870,39 così suddivisi: Euro 3.172.773,18 di oneri di urbanizzazione primaria e a Euro 4.104.097,21 di oneri di urbanizzazione secondaria;

ai sensi della vigente normativa, in luogo della corresponsione totale delle somme di cui alla lettera b) del comma precedente, il Soggetto Attuatore realizzerà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come indicate risultante dai computi metrico-estimativi approvati e facenti parte dei progetti definitivi anch'essi formalmente approvati con il verbale prot.QI 38347 del 02.03.2017, con allegati gli elaborati prot. QI 2017/20775, e aggiornati a seguito del recepimento delle prescrizioni, ed in atti e di seguito indicate:

- a) Opere di Urbanizzazione Primaria:
 - a.1) Opere stradali - € 747.871,25
 - riqualificazione di Via Marchetti;
 - realizzazione di percorsi pedonali protetti con riasfaltatura di Via della Magliana (tratto V. Marchetti - Stazione FM);
 - sistemazione superficiale delle aree a parcheggio pubblico esistenti;
 - a.2) Opere di fognatura e relativi impianti - € 1.474.605,86
 - revisione del sistema di fognatura lungo V. Marchetti e del collettore (ex Alitalia);
 - a.3) Impianti di adduzione e distribuzione dell' acqua potabile - € 246.037,84
 - a.4) Impianto dell'illuminazione della rete stradale e di altri spazi destinati ad uso pubblico € 73.339,05
 - a.5) Sistemazione degli spazi di verde pubblico attrezzato - € 1.063.119,00
 - sistemazione delle aree limitrofe ai parcheggi pubblici esistenti e alle aree in cessione
- c) Opera di Urbanizzazione Secondaria:
 - Complesso scolastico con annesso Auditorium e campo sportivo polivalente- € 9.539.341,13;

il costo stimato delle opere di urbanizzazione secondaria che si realizzeranno, mediante utilizzo a scomputo dei relativi oneri è superiore all'ammontare degli stessi per una differenza pari ad € 5.435.243,92, il soggetto attuatore assume a suo carico l'integrale realizzazione, consegna e manutenzione e si obbliga alla messa a disposizione di un contributo volontario;

pertanto, si rende necessario approvare, ai sensi dell'art. 6, comma 2 quater, della L.R. n.21/09, e dalla deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 4/2016, i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria da realizzare a scomputo dei contributi per oneri di urbanizzazione ex art.16 del D.P.R. 380/2001, nonché eventualmente attingendo al contributo straordinario volontario stanziato per la realizzazione dell'opera di

urbanizzazione secondaria e lo schema di convenzione secondo lo schema tipo generale approvato con DAC n.32/2015 ;

l'approvazione del progetto delle opere costituisce, ai sensi di quanto previsto dall'art.21 del D.Lgs. n. 50/2016 (oggi "Codice dei Contratti pubblici"), condizione per l'inserimento dell'intervento nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche di questa Amministrazione;

che le opere saranno pienamente fruibili senza ulteriori oneri per l'amministrazione.

che, infine, con Memoria di Giunta Municipale n.21 del 02.08.2018 il Municipio Roma XI (Arvalia Portuense) nel cui ambito territoriale è compreso il compendio immobiliare in questione, ha espresso la volontà di eliminare lo stato di degrado in cui versa il quartiere Muratella e di procedere con tutti gli atti necessari alla riqualificazione in questione, al fine di dare risposte concrete alla cittadinanza residente che ad oggi vive uno stato di disagio e di isolamento.

Preso atto che, in data 23 novembre 2018 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, quale responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali di cui al Decreto Legislativo n.267 del 18.08.2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della su indicata proposta di deliberazione.

Il Direttore

F.to: C. Esposito;

Preso atto che, in data 23 novembre 2018 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, ha attestato - ai sensi dell'art. 30, comma 1, lettere i) e j) del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei 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: C. Esposito;

Che, in data 26 novembre 2018 il Ragioniere Generale, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, del Decreto Legislativo n.267 del 18.08.2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto.

Il Ragioniere Generale

F.to: L. Botteghi;

Che sul testo originario della proposta in esame è stata svolta da parte del Segretariato Generale la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, 2° comma, del T.U.E.L. approvato con Decreto Legislativo n.267 del 18.08.2000, come da nota allegata in atti;

LA GIUNTA CAPITOLINA

DELIBERA

Per tutto quanto sopra premesso e considerato:

di approvare il progetto definitivo già oggetto della Conferenza di Servizi convocata in data 20.07.2016, conclusasi con esito favorevole con il verbale prot. QI 38347 del 02.03.2017, con allegati gli elaborati prot. QI 2017/20775, aggiornati a seguito del

recepimento delle prescrizioni, delle opere di urbanizzazione da realizzare a scampo degli oneri concessori dovuti in relazione all'intervento di sostituzione edilizia (L.R. 21/2009 e ss.mm.ii) degli edifici ricadenti nell'ex "Centro Direzionale Alitalia" sito a Roma in Via Alessandro Marchetti n. 111, consistenti in:

a) Opere di Urbanizzazione Primaria:

a.1) Opere stradali - € 747.871,25

- riqualificazione di Via Marchetti;
- realizzazione di percorsi pedonali protetti con riasfaltatura di Via della Magliana (tratto Viale Marchetti - Stazione FM);
- sistemazione superficiale delle aree a parcheggio pubblico esistenti;

a.2) Opere di fognatura e relativi impianti - € 1.474.605,86

- revisione del sistema di fognatura lungo V. Marchetti e del collettore (ex Alitalia);

a.3) Impianti di adduzione e distribuzione dell'acqua potabile - € 246.037,84

a.4) Impianto dell'illuminazione della rete stradale e di altri spazi destinati ad uso pubblico € 73.339,05

a.5) Sistemazione degli spazi di verde pubblico attrezzato - € 1.063.119,00

- sistemazione delle aree limitrofe ai parcheggi pubblici esistenti e alle aree in cessione

b) Opera di Urbanizzazione Secondaria:

- Complesso scolastico con annesso Auditorium e campo sportivo polivalente- € 9.539.341,13;

e che il progetto delle opere di urbanizzazione da realizzare a scampo, come sopra indicate, si compone degli elaborati su supporto informatico (cd) che costituiscono parte integrante della presente deliberazione - prot. QI 2017/20775 -;

di prendere atto che la specifica utilizzazione degli spazi pubblici secondo quanto indicato dalle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 D.M. n. 1444/1968, è stata definita attraverso l'approvazione del progetto definitivo delle opere di cui al precedente punto;

di stabilire che i proventi degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario volontario dovranno essere impiegati per la realizzazione delle opere pubbliche suindicate;

di prendere atto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione articolata come sopra descritta sarà completata secondo quanto definito nell'apposito elaborato Cronoprogramma denominato "Articolazione in tempi e stralci" – allegato al presente provvedimento - Prot. QI 155912 del 27.09.2018;

di prendere atto che all'interno dell'intervento edilizio in questione, è prevista una quota di edilizia residenziale sociale alle condizioni previste dall'art. 3 ter comma 1 della L.R. 21/2009 e ss.mm.ii., ossia l'obbligo di riservare e circa l'effettivo utilizzo nell'ambito delle superfici a destinazione residenziale complessivi mq 20.498,15 di SUL, pari al 30% delle superfici residenziali realizzate e/o trasformate da destinare alla locazione a canone calmierato, la cui localizzazione è indicata nell'apposito elaborato denominato "Ambiti di Intervento in Housing Sociale" – allegato al presente provvedimento - prot. QI 136281 del 9.08.2018 – e da Atto d'Obbligo del 15.10.2018, a rogito Notaio Tuccari

di Roma, rep.88572, raccolta 25403, registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 16.10.2018 al n.28197 serie 1 T;

di approvare lo schema di convenzione, adeguato a tutte le pluralità di peculiarità sopra evidenziate, allegato alla presente deliberazione, elaborato sulla base dello schema tipo generale approvato con DAC n.32/2015 e che prevede modalità di attuazione per stralci funzionali, gli oneri, gli obblighi di cui il soggetto attuatore si fa carico e le relative garanzie; modalità di cessione di aree; presentazione di una fidejussione a garanzia dell'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione che saranno oggetto dello scomputo; realizzazione delle opere di urbanizzazione; modalità di utilizzo degli interventi di edilizia residenziale sociale (social housing); pagamento del contributo relativo al costo di costruzione;

di autorizzare la sottoscrizione della convenzione ma subordinando la medesima – oltre che alla verifica dei requisiti oggettivi e soggettivi a carico dei soggetti privati interessati - anche all’emanazione del provvedimento dell’Assemblea Capitolina, ai sensi dell’art. 42 lettera l) del Decreto Legislativo n.267 del 18.08.2000, che autorizzi la cessione (anche con modalità differita) delle aree a destinazione pubblica necessarie sia al reperimento degli standard, comprese quelle per la viabilità pubblica e sia aree rappresentanti il sedime necessario alla realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione, tutte come previste dai progetti definitivi.

L’inserimento delle opere nella programmazione delle opere pubbliche – Sezione Fondi Privati sarà effettuato in sede di approvazione della convenzione.

Di stabilire che in sede di stipulazione potranno essere apposte modificazioni esclusivamente di carattere non sostanziale e di adeguamento formale al testo di convenzione approvato unitamente al presente provvedimento.

L’On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il suesteso schema di deliberazione che risulta approvato all’unanimità.

Infine la Giunta, in considerazione dell’urgenza di provvedere, dichiara all’unanimità immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
V. Raggi – L. Meleo

IL SEGRETARIO GENERALE
P.P. Miletì

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 20 dicembre 2018 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 3 gennaio 2019.

Lì, 19 dicembre 2018

SEGRETARIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina

IL DIRETTORE
F.to: S. Baldino

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 30 dicembre 2018.

Lì, 3 gennaio 2019

SEGRETARIATO GENERALE
p. Direzione Giunta e Assemblea Capitolina

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
F.to: M. Turchi