



Protocollo RC n. 12288/12

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DELL'8 AGOSTO 2012)

L'anno duemiladodici, il giorno di mercoledì otto del mese di agosto, alle ore 12,40, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1 ALEMANNI GIOVANNI.....	<i>Sindaco</i>	8 FUNARI LUCIA.....	<i>Assessore</i>
2 BELVISO SVEVA.....	<i>Vice Sindaco</i>	9 GASPERINI DINO.....	“
3 AURIGEMMA ANTONIO.....	<i>Assessore</i>	10 GHERA FABRIZIO.....	“
4 BORDONI DAVIDE.....	“	11 LAMANDA CARMINE.....	“
5 CAVALLARI ENRICO.....	“	12 SENSI ROSELLA.....	“
6 CORSINI MARCO.....	“	13 VISCONTI MARCO.....	“
7 DE PALO GIANLUIGI.....	“		

Sono presenti gli Assessori Aurigemma, Cavallari, Corsini, Funari, Gasperini, Ghera, Lamanda e Visconti.

Partecipa il sottoscritto Vice Segretario Generale Dott. Luigi Maggio.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 249

Approvazione del programma di assetto urbanistico preliminare del programma integrato della Città consolidata con destinazione "Ambiti per i Programmi integrati Tor Bella Monaca" e approvazione del bando di sollecitazione di contributi partecipativi e delle manifestazioni d'interesse.

Premesso che l'art. 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 prevede che i Comuni promuovano la formazione di Programma integrati, finalizzati ad una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio, ed in particolare del patrimonio edilizio e delle infrastrutture in esso presenti e che i soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possano presentare al Comune Programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale;

Che, nel rispetto dei principi stabiliti dall'art. 16, commi 1 e 2 della L. n. 179/1992, la formazione e la realizzazione di Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale è stata inoltre disciplinata dalla Legge Regionale n. 22 del 26 giugno 1997;

Che il Programma integrato, come previsto dall'art. 2 della L.R. n. 22/1997, consiste in un progetto operativo complesso, di interesse pubblico, caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la

piena funzionalità dell'intervento stesso e da dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano;

Che l'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, ha introdotto il Programma integrato come modalità di attuazione delle previsioni del Piano stesso, anche nei tessuti della Città consolidata, con la finalità di sollecitare, coordinare e integrare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti e indiretti;

Che, ai sensi dall'art. 50, comma 1, delle NTA, i Programmi integrati riguardano, in particolare, parti del tessuto T3 destinate in prevalenza a insediamenti di edilizia residenziale pubblica, realizzati mediante Piani di Zona e per i quali, per motivate ragioni di accentuato degrado fisico e funzionale da valutare in sede di formazione dei Programmi integrati, si può procedere anche in deroga alla Carta per la qualità;

Che, negli "Ambiti per i Programmi integrati", ai sensi del citato art. 50, comma 2, gli interventi si attuano attraverso la promozione di "Programmi integrati volti a facilitare interventi organici di riqualificazione estesi all'intero ambito o a parti di esso";

Che tali Programmi integrati, ai sensi dall'art. 50, comma 3, devono perseguire gli obiettivi di "migliorare la qualità urbana mediante una maggiore dotazione di spazi e servizi pubblici" e "rendere più omogenei i caratteri planovolumetrici degli edifici, anche mediante interventi di trasferimento, tra diversi lotti, delle volumetrie edificate o di diradamento delle stesse";

Che, per tali finalità, ai sensi dall'art. 50 comma 4, i Programmi integrati prevedono, di norma, incentivi di tipo urbanistico, finanziario e fiscale, volti a favorire l'integrazione degli interventi, la qualità urbana e ambientale, il finanziamento delle opere pubbliche;

Che, sempre negli stessi Ambiti, ai sensi dello stesso art. 50, comma 5, sono consentiti "interventi di demolizione e ricostruzione, volti al diradamento edilizio, tramite la demolizione senza o con parziale ricostruzione degli edifici esistenti e alla realizzazione di spazi e servizi pubblici, mediante l'applicazione di incentivi urbanistici"

Che, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, l'area del Piano di Zona n. 22 – Tor Bella Monaca ricade nella componente Tessuti (-T3-) della Città consolidata con destinazione "Ambiti per i Programmi integrati";

Considerato che il Piano in argomento è caratterizzato dalla presenza di un elevato numero di alloggi di proprietà comunale, di cui oltre 3.000 realizzati con finanziamento dello Stato ai sensi della legge 15 febbraio 1980 n. 25, realizzati in tempi estremamente rapidi fra il 1981 e il 1982 avvalendosi delle tecnologie di industrializzazione edilizia e prefabbricazione allora in uso;

Che, allo stato, non risultano previsioni di Bilancio Comunale per il finanziamento della realizzazione di opere pubbliche necessarie alla riqualificazione della suddetta area d'intervento;

Che è necessaria una verifica delle potenzialità di risposta positiva da parte di operatori privati ai fini della creazione di positive sinergie economiche finalizzate alla realizzazione del Programma di riqualificazione dell'ambito territoriale stesso;

Che, pertanto, si rende opportuno il ricorso ad un "Programma Integrato per la riqualificazione urbana dell'ambito di Tor Bella Monaca", ai sensi dell'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG con i seguenti indirizzi:

- demolizione e ricostruzione dei comparti residenziali di proprietà pubblica;
- definizione dei margini naturalistici e del limite della città con l'introduzione di vaste aree a parco a vocazione agricola e archeologica;
- valorizzazione dei beni di qualità e dei valori paesaggistici;

- riconfigurazione delle componenti infrastrutturali con l'introduzione di nuove funzioni attrattive;
- riorganizzazione del traffico veicolare e del trasporto pubblico (Metro linea C, Metro leggera Anagnina-Tor Bella Monaca);
- trasformazione dei luoghi, salvaguardando lo stato sociale, attraverso un nuovo approccio tecnico-procedurale, in grado di riqualificare l'insediamento dal punto di vista identitario e nel contesto territoriale;
- sostenibilità economica dell'operazione attraverso accordi pubblico/privato e investimenti di natura pubblica e comunitaria;
- introduzione di tipologie residenziali senza fronti continui, di quattro o al massimo sei palazzine di tre o quattro appartamenti per piano attorno ad un cortile;

Che, di conseguenza, il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio – U.O. Pianificazione e Riqualificazione delle aree di interesse pubblico si è attivato predisponendo un Programma di assetto urbanistico preliminare, nel quale ha precisato gli obiettivi pubblici più rilevanti da raggiungere, nonché le aree potenzialmente trasformabili, sulla base di approfondite indagini qualitative e quantitative sui pesi insediativi, sui servizi, sulle infrastrutture, sulle aree ambientalmente pregiate e sulle possibilità reali di realizzare opere pubbliche a eliminazione delle attuali carenze o a miglioramento della situazione di fatto, con l'obiettivo di avviare il processo di riqualificazione di elevata qualità urbanistica nell'area;

Che, inoltre, è stato predisposto anche l'elenco delle opere pubbliche da realizzare prioritariamente, quantificandole in termini dimensionali ed economici di massima;

Che, ai sensi dell'art. 50 comma 6 delle NTA, Roma Capitale, sulla base di studi e proposte preliminari, ha facoltà di ampliare gli Ambiti di cui al comma 1 dello stesso articolo 50;

Che per l'attuazione dell'intervento di riqualificazione urbana in questione sarà necessario comprendere anche aree esterne all'attuale insediamento di Tor Bella Monaca indicata preliminarmente in circa 177 ha, di cui 124 ha da destinare a parco pubblico;

Che, pertanto il perimetro dell'“Ambito per i Programmi integrati” della Città consolidata è stato esteso, in modo indicativo, alle aree limitrofe destinate in parte ad “Agro romano” (art. 74 NTA) e in parte ad “Ambiti per i Programmi integrati” della Città da ristrutturare – (art. 53 NTA); in sede di stesura del Programma definitivo potranno essere riconosciuti per tali aree diritti edificatori con modalità analoghe a quelle previste per gli ambiti di riserva del vigente PRG;

Che, rispetto all'“Ambito per i Programmi integrati” della Città consolidata, l'intervento esclude la parte relativa al P.d.Z. 135 Rocca Fiorita, oggetto di uno specifico provvedimento di aumento della capacità edificatoria ai sensi della Legge Regionale del Lazio 11 agosto 2009, n. 21 come modificata dalla Legge Regionale del Lazio 13 agosto 2011, n. 10;

Che, inoltre, una parte degli insediamenti ricadenti nel suddetto Ambito risultano inclusi nella “Carta per la qualità”, di cui all'art. 16 delle NTA del PRG vigente e, in essa, classificati nella categoria “Edifici e complessi edilizi moderni” e nella sotto-categoria “Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano e ambientale”;

Che sono state promosse iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, alla presenza dell'On.le Sindaco, in data 3 novembre 2010 e 25 marzo 2011, a seguito delle quali, oltre a manifestazioni d'interesse, sono state presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare, a seguito della pubblicazione di un avviso pubblico predisposto dall'Amministrazione Comunale;

Che, da parte del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio – U.O. Pianificazione e Riqualficazione delle aree di interesse pubblico è stata attivata la procedura per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ex art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. con nota prot. n. QFP/25592 del 29 novembre 2011;

Che, sulla base anche di precedenti esperienze che hanno visto il coinvolgimento di operatori privati nelle iniziative di trasformazione del territorio, fra i quali i Programmi di Riqualficazione Urbana e i Programmi di Recupero Urbano, la U.O. Pianificazione e Riqualficazione aree di interesse pubblico ha predisposto un bando di sollecitazione di contributi partecipativi di cui sopra e delle manifestazioni d’interesse da parte di operatori privati, ai fini della successiva formazione del programma definitivo degli interventi pubblici e privati;

Che, a seguito della raccolta delle osservazioni e contributi partecipativi, nonché della selezione delle manifestazioni d’interesse presentate e positivamente valutate, eventualmente integrate e modificate tramite procedimento negoziale, funzionali alle indicazioni e agli obiettivi del programma di assetto preliminare, l’Ufficio provvederà a predisporre il programma definitivo, da sottoporre all’adozione da parte dell’Assemblea Capitolina attraverso una deliberazione di indirizzi al Sindaco ex art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000;

Che in data 18 luglio 2012 Dirigente della U.O. Pianificazione e Riqualficazione delle aree di interesse pubblico del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio, quale responsabile del Servizio, 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.

Il Dirigente

F.to: M. Geusa”;

Preso atto che in data 18 luglio 2012 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato – ai sensi dell’art. 29 c. 1, lett. h) e i) 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 di natura economico-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore

F.to: E. Stravato;

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., approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Vista la legge 17 febbraio 1992, n. 179;

Visto il T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Vista la Legge Regionale del Lazio 11 agosto 2009, n. 21 come modificata dalla Legge Regionale del Lazio 13 agosto 2011, n. 10;

Viste le NTA del PRG, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008;

LA GIUNTA CAPITOLINA

DELIBERA

per le motivazioni e per il raggiungimento degli obiettivi indicati in premessa:

1. di approvare, ai sensi dell'art. 14 delle NTA del PRG, il Programma di Assetto Urbanistico Preliminare del Programma integrato della Città consolidata con destinazione "Ambiti per i programmi integrati Tor Bella Monaca" con il relativo elenco di opere pubbliche da realizzare prioritariamente nell'ambito, quali risultano dagli elaborati allegati al presente provvedimento:

A. – Quadro conoscitivo

Elaborato A1	Inquadramento territoriale: relazioni di contesto	scala 1:10.000
Elaborato A2	Inquadramento territoriale: Disciplina di PRG	scala 1:10.000
Elaborato A3	Inquadramento territoriale: Beni di qualità e vincoli	scala 1:5.000
Elaborato A4	Analisi delle proprietà pubbliche su base catastale	scala 1:5.000

P – Progetto: Programma preliminare

Elaborato P0	Piano preliminare di assetto: Perimetri	scala 1:5.000
Elaborato P1	Piano preliminare di assetto: obiettivi generali e indirizzi di intervento	scala 1:5.000
Elaborato P2	Piano preliminare di assetto: dotazione di aree pubbliche	scala 1:5.000
Elaborato P3	Piano preliminare di assetto: rete viaria e trasporto pubblico	scala 1:10.000
Elaborato P4	Piano preliminare di assetto: quadro degli interventi prioritari	scala 1:5.000
Elaborato P5	Relazione illustrativa e tecnico-economica	
Elaborato P6	Linee guida per la definizione urbanistico-architettonica degli interventi	

S – Studi specialistici

Elaborato S1	Studio trasportistico	
Elaborato S2	Analisi geologica preliminare	
	Relazione geologica	
	Carta delle criticità geologiche	scala 1:5.000
	Carta geolitologica	scala 1:5.000
Elaborato S3	Relazione vegetazionale preliminare	
Elaborato S31	Carta d'uso del suolo e delle fisionomie vegetazionali	scala 1:6.000
Elaborato S4	Relazione archeologica	
	Carta delle Preesistenze archeologico-monumentali	scala 1:5.000
Elaborato S5	Relazione paesaggistico-ambientale	
	a. Disciplina di PTPR	scala 1:25.000
	b. Beni paesaggistici e insediamenti di progetto	scala 1:5.000
Elaborato S6	Documenti per la procedura di VAS	
Elaborato S7	Ricognizione e analisi delle quotazioni immobiliari all'attualità e in prospettiva nell'area di Tor Bella Monaca e nelle aree adiacenti	
Elaborato S8	Criteri e metodologie utilizzati per la determinazione dei costi di costruzione per la riqualificazione di Tor Bella Monaca	

2. di approvare il bando, facente parte integrante del presente provvedimento, finalizzato alla sollecitazione di contributi partecipativi e delle manifestazioni d'interesse degli operatori privati, ai fini della successiva formazione del Programma definitivo degli interventi pubblici e privati.

L'Amministrazione Capitolina provvederà alla pubblicazione di un avviso pubblico, contenente il riferimento al suddetto bando, al fine di diffondere l'iniziativa e le finalità del Programma.

Sulla base di tali documenti, il Municipio Roma VIII – Roma delle Torri – dovrà assumere iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle manifestazioni d'interesse, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del programma di assetto preliminare, entro trenta giorni dalla data di pubblicazione dell'Avviso Pubblico di cui sopra, per una eventuale integrazione o modifica al Programma preliminare o anche ai fini di un migliore indirizzo e/o valutazione delle manifestazioni d'interesse presentate dagli operatori privati.

Le manifestazioni d'interesse dovranno essere presentate all'Amministrazione Comunale entro sessanta giorni dalla data di pubblicazione dell'Avviso Pubblico di cui sopra.

Sulla base delle manifestazioni d'interesse valutate positivamente e del correlato Programma definitivo delle opere pubbliche, la cui realizzazione sarà finanziabile attraverso corrispettivi urbanistici e/o eventuali ulteriori finanziamenti pubblici, sarà predisposto il programma definitivo del Programma integrato che dovrà essere adottato dall'Assemblea Capitolina, con un provvedimento deliberativo di indirizzi al Sindaco ex art. 34 del T.U.E.L. di cui al D.Lgs. n. 267/2000.

ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica
Direzione Programmazione e pianificazione del territorio
U.O. Pianificazione e riqualificazione delle aree di interesse pubblico

S.P.Q.R. Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Pianificazione e Riqualificazione delle Aree di Interesse Pubblico
18 LUG. 2012
Prot. N. QFP. ...15328.....

Programma di assetto urbanistico preliminare del programma integrato della Città consolidata
con destinazione "Ambiti per i Programmi integrati Tor bella Monaca"

*Bando di sollecitazione
dei contributi partecipativi e delle manifestazioni d'interesse*

IL DILIGENTE
(Arch. Maurizio Gessa)



Roma 2012

Art. 1. Finalità

1. Il presente bando è finalizzato alla formazione del Programma integrato nella Città consolidata con destinazione “Ambiti per i programmi integrati Tor Bella Monaca” ai sensi e per gli effetti dell’art. 50 delle NTA del PRG approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008.
2. In particolare, il presente bando costituisce parte integrante e strumento di attuazione dei Programmi preliminari, definiti ai sensi dell’art. 14, commi 4 e 5 delle NTA; l’Amministrazione Capitolina provvederà alla pubblicazione di un Avviso Pubblico, contenente il riferimento al suddetto bando, al fine di diffondere l’iniziativa e le finalità del Programma.
3. Per tali finalità, a seguito della predetta pubblicazione, e in applicazione di quanto previsto dal comma 5 dell’art. 50 NTA, possono essere presentati:
 - a) Contributi partecipativi, come definiti dall’art. 2;
 - b) Manifestazioni d’interesse, come definite dall’art. 3;
 - c) Proposte miste.
4. Nel caso di proposte miste, ai contributi partecipativi possono essere associate conseguenti manifestazioni d’interesse, sempre che i soggetti proponenti detengano i requisiti di cui all’art. 3, commi 3 e 4.
5. Per quanto non specificato dalle seguenti disposizioni, si applicano le NTA del PRG vigente.

Art. 2. Requisiti dei contributi partecipativi

1. I contributi partecipativi consistono in osservazioni, proposte di modifica, richieste di chiarimenti e specificazioni, in ordine al Programma preliminare e al presente bando, nonché indicazioni per la formazione del Programma definitivo.
2. Possono essere presentate da Associazioni, Comitanti o Enti, portatori di interessi diffusi, da Amministrazioni pubbliche aventi competenza o interesse, dai proprietari degli immobili.
3. I contributi partecipativi devono essere adeguatamente motivati e sono definiti ad esito di iniziative di informazione e consultazione assunte dai Municipi.

Art. 3. Requisiti generali delle manifestazioni d’interesse

1. Le manifestazioni d’interesse devono rispondere ai requisiti oggettivi e soggettivi come di seguito specificati.
2. Le manifestazioni d’interesse contengono la definizione preliminare degli interventi di trasformazione delle aree ricadenti nel perimetro dell’ambito per il Programma integrato, ovvero nelle aree ad esso adiacenti, nei casi previsti dall’art. 50, comma 6 NTA.

3. Le manifestazioni d'interesse possono essere presentate da soggetti privati (persone fisiche condomini, imprese di costruzione, ecc., in forma singola o riunita) aventi la disponibilità giuridica degli immobili oggetto d'intervento ovvero da soggetti pubblici competenti per l'attuazione degli interventi proposti.
4. La disponibilità delle aree è attestata secondo i titoli di proprietà, opzione di acquisto, promessa di vendita, con validità non inferiore a tre anni, a decorrere dalla data di scadenza per la presentazione delle manifestazioni d'interesse. La disponibilità delle aree deve essere mantenuta, a piena ed esclusiva cura e responsabilità del soggetto proponente, fino alla stipula (mediante convenzione o atto d'obbligo) degli impegni definitivi con Roma Capitale; analogamente deve essere assicurata, ai sensi di legge, la capacità giuridica di stipulare accordi o contratti con la pubblica amministrazione. La perdita di tali requisiti o il recesso unilaterale comporta la decadenza della proposta d'intervento per causa del proponente, e l'applicazione delle conseguenti penalità. Fino all'approvazione del programma definitivo è possibile il subentro di un diverso soggetto proponente, previo consenso espresso del soggetto originario e autorizzazione dall'Amministrazione Capitolina.
5. Le manifestazioni d'interesse devono essere funzionali al conseguimento degli obiettivi e coerenti con gli indirizzi stabiliti dal Programma preliminare; devono risultare altresì conformi alla disciplina del presente bando.
6. Le manifestazioni d'interesse presentate dai soggetti privati possono contenere una serie di tipologie d'intervento, anche tra loro combinate, secondo le classificazioni di cui agli artt. 4 e 5.

Art. 4. Manifestazione di interesse

Salvo più restrittive indicazioni del Programma preliminare, nell'ambito delle tipologie di intervento, possono essere proposte manifestazioni d'interesse per i seguenti interventi specifici:

- a) Interventi di sostituzione edilizia dei fabbricati di proprietà di Roma Capitale e ATER nei comparti:
 - R3 per mc. 41.144;
 - R4 per mc. 104.250;
 - R5 per mc. 283.338;
 - R8 per mc. 200.003;
 - R15 per mc. 53.784;
 - M4 per mc. 67.286;
 - R11 per mc. 81.348.

Totale sostituzione edilizia residenziale pubblica di proprietà di Roma Capitale e ATER mc. 831.153.

- b) Interventi di sostituzione di edilizia non residenziale del comparto ATER:
 - M4 per mc. 5.450.

Gli interventi di sostituzione edilizia sono intesi come demolizione e ricostruzione di nuovi volumi con diversa articolazione e collocazione.

La demolizione dovrà riutilizzare i materiali che potranno essere integralmente recuperati in nuovi materiali di costruzione.

- c) Interventi di opere di urbanizzazione primaria (realizzazione di nuove aree standard, ristrutturazione aree standard, viabilità e spazi pubblici di relazione, rete di sottoservizi, risorse storiche-ambientali) indicativamente stimati:
- mq. 304.538 per parcheggi pubblici;
 - mq. 269.608 per servizi pubblici;
 - mq. 449.712 per verde pubblico.
- d) Interventi di opere di urbanizzazione secondaria indicativamente stimati:
- Istruzione asilo nido n. 2;
 - Istruzione materna/nido n. 7;
 - Istruzione elementare n. 2;
 - Istruzione media n. 1;
 - Centro civico n. 5;
 - Centro civico/mercato n. 2.
- e) Ulteriori interventi di sostituzione edilizia riguardanti comparti in diritto di proprietà e/o diritto di superficie.

Art. 5. Assegnazione dei diritti edificatori

Per attivare l'intero processo, il Programma prevede l'assegnazione quale corrispettivo in conto prezzo di diritti edificatori per la realizzazione di ulteriori comparti di nuova edificazione residenziale da destinare al mercato libero:

- Quartiere A per nuovo impianto S.U.L. residenziale mq. 139.969 (Volume mc. 447.903);
S.U.L. non residenziale mq. 8.781 (Volume mc. 28.100);
- Quartiere B per nuovo impianto S.U.L. residenziale mq. 28.543 (Volume mc. 91.338);
S.U.L. non residenziale mq. 13.811 (Volume mc. 44.196);
- Quartiere C per nuovo impianto S.U.L. residenziale mq. 80.859 (Volume mc. 258.748);
S.U.L. non residenziale mq. 12.629 (Volume mc. 40.414);
- Quartiere D per nuovo impianto S.U.L. residenziale mq. 126.142 (Volume mc. 403.654);
S.U.L. non residenziale mq. 9.548 (Volume mc. 30.553);
- Quartiere E per nuovo impianto S.U.L. residenziale mq. 78.930 (Volume mc. 252.575);
S.U.L. non residenziale mq. 7.893 (Volume mc. 25.258).

Totale nuovo impianto S.U.L. residenziale mq. 454.443 (Volume mc. 1.454.218).

Totale nuovo impianto S.U.L. non residenziale mq. 52.662 (Volume mc. 168.521).

Art. 6. Linee guida della progettazione architettonica

Le manifestazioni d'interesse dovranno essere sviluppate in aderenza agli schemi architettonici ed urbanistici di riferimento che sono illustrati nell'Elaborato P6 – Linee guida per la definizione urbanistico-architettonica degli interventi – ed, in particolare per quanto riguarda l'edilizia residenziale pubblica, con riferimento agli standard definiti nella deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio 28 settembre 1977, n. 258 (Programma regionale di localizzazione degli interventi di edilizia sovvenzionata previsti

dal Titolo II della legge 8 agosto 1977, n. 513), pubblicata nel Supplemento ordinario al BURL 22 dicembre 1977, n. 35.

Art. 7. Modalità per l'acquisizione delle aree di proprietà privata

Per le aree di proprietà privata necessarie al completamento delle previsioni insediative si procederà in analogia a quanto previsto per gli Ambiti di riserva, di cui all'art. 67 delle NTA del vigente PRG, in modo da riservare ai proprietari delle stesse, una quota parte di edificabilità pari a 0.06 mq/mq.

Tale quota di edificabilità, attribuita ai proprietari, sarà localizzata con successivo e diverso strumento urbanistico esecutivo.

Art. 8. Elaborati da presentare

Ai fini della presentazione delle manifestazioni d'interesse, le stesse devono essere corredate dalla seguente documentazione:

- 1) Richiesta di manifestazione d'interesse
 - 2) Relazione generale
 - 3) Offerta tecnica/economica.
1. La richiesta di manifestazione d'interesse è sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto proponente, e reca:
 - a) i dati anagrafici e fiscali del sottoscrittore e del soggetto rappresentato (ove distinti);
 - b) la dichiarazione, ai sensi di legge, in ordine all'assenza di motivi di preclusione alla stipula di accordi o contratti con la pubblica amministrazione;
 - c) la dichiarazione di accettazione dei termini della manifestazione d'interesse;
 - d) la dichiarazione, ai sensi di legge, riguardo la disponibilità a presentare, su semplice richiesta da parte dell'Amministrazione Capitolina, polizza fideiussoria rilasciata da istituto riconosciuto di importo corrispondente al valore della relativa proposta tecnica presentata.
 2. La relazione generale contiene indicativamente:
 - a) la generale e sintetica descrizione della manifestazione d'interesse, nei suoi aspetti tecnici ed economici, e nel conseguimento degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare;
 - b) la descrizione della proposta tecnica, in termini di tipologia degli interventi previsti, dimensionamento, incentivi urbanistici, destinazioni d'uso, standard urbanistici;
 - c) descrizione del progetto preliminare, in termini di criteri di progettazione e di descrizione tecnica delle opere.
 3. L'offerta tecnica/economica contiene la valutazione del fabbisogno di diritti edificatori richiesto per il conseguimento degli obiettivi del programma preliminare.

Art. 9. Valutazione delle manifestazioni d'interesse.

1. Roma Capitale valuta le manifestazioni d'interesse pervenute con particolare riguardo per:
 - a) l'organicità della manifestazione d'interesse e il suo inserimento nel contesto urbano;
 - b) la qualità del progetto architettonico;
 - c) gli effetti di riqualificazione del patrimonio edilizio;
 - d) il fabbisogno di diritti edificatori richiesti per il conseguimento degli obiettivi del programma preliminare;
 - e) coerenza con i contributi partecipativi favorevolmente considerati.
2. Dopo una prima valutazione, Roma Capitale esclude le manifestazioni d'interesse ritenute insufficienti rispetto ai criteri adottati ed esperisce procedure negoziali al fine di adeguare quelle ritenute significative; in caso di esito negativo saranno indicati i termini per l'adeguamento di tali manifestazioni d'interesse, non rispettati i quali le stesse vengono escluse.
3. Ai fini della valutazione, Roma Capitale può avvalersi di apposita Commissione.
4. Sulla base delle manifestazioni d'interesse ammesse, Roma Capitale valuterà l'opportunità di procedere alla stesura del programma definitivo e del correlato Bando di gara per l'affidamento dei lavori pubblici relativi agli interventi indicati all'art. 4, con assegnazione, in conto prezzo, dei diritti edificatori indicati all'art. 5.

Art. 10. Procedure per la formazione e approvazione del Programma integrato

1. Dopo la pubblicazione del presente Bando di sollecitazione unitamente al Programma preliminare, sono previste le seguenti procedure:
 - a) iniziative di informazione e consultazione della comunità locale; attivazione di uno sportello di supporto tecnico ai soggetti proponenti;
 - b) presentazione delle manifestazioni d'interesse e dei contributi partecipativi, secondo quanto stabilito negli articoli da 2 a 8 del presente bando;
 - c) valutazione delle manifestazioni d'interesse ed eventuale adeguamento delle stesse, secondo i criteri e le procedure di cui all'art. 9 del presente bando e del Codice dei Contratti (D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163);
 - d) formazione del Programma definitivo e del Bando di gara, nel caso si consegua una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare;
 - e) adozione del Programma integrato e del Bando di gara da parte dell'Assemblea Capitolina;
 - f) pubblicazione del Programma integrato e raccolta delle osservazioni;
 - g) promozione e conclusione dell'Accordo di programma con la Regione Lazio, per l'approvazione del Programma definitivo;
 - h) stipula delle convenzioni tra Roma Capitale e soggetti attuatori.
2. Fino alla definitiva approvazione del programma, Roma Capitale ha facoltà di interrompere, in qualsiasi momento, la procedura di formazione e approvazione del Programma integrato. Nulla sarà dovuto ai soggetti proponenti in caso di esclusione delle manifestazioni d'interesse o di interruzione della procedura da parte di Roma Capitale. Restano salve e impregiudicate le competenze dell'Assemblea Capitolina.

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
C. Lamanda

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
L. Maggio

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal
al e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dalla Giunta Capitolina nella seduta
dell'**8 agosto 2012**.

Dal Campidoglio, lì

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....