



## ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 22 MAGGIO 2013)

L'anno duemilatredici, il giorno di mercoledì ventidue del mese di maggio, alle ore 16,15, 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 BARBUSCIA BARBARA.....	<i>Assessore</i>	10 GHERA FABRIZIO.....	“
4 BORDONI DAVIDE.....	“	11 LAMANDA CARMINE.....	“
5 CAVALLARI ENRICO.....	“	12 SENSI ROSELLA.....	“
6 CORSINI MARCO.....	“	13 SPENA MARIA.....	“
7 DE PALO GIANLUIGI.....	“		

Sono presenti il Vice Sindaco e gli Assessori Barbuscia, Bordini, Corsini, De Palo, Funari, Gasperini, Ghera, Lamanda e Spena.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

A questo punto l'On.le Sindaco entra nell'Aula ed assume la presidenza dell'Assemblea. Il Vice Sindaco e l'Assessore Bordini escono dall'Aula.

(O M I S S I S)

### Deliberazione n. 286

#### **Programma integrato per l'Ambito di valorizzazione B2, come individuato dal PRG vigente: approvazione del Programma Preliminare e del Bando di sollecitazione delle proposte private di intervento, ai sensi dell'art. 14 delle NTA del PRG vigente.**

Premesso, che il PRG vigente, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18/2008, individua, quali componenti del Sistema Insediativo, i cosiddetti “Ambiti di valorizzazione della Città Storica”, in elaborato “Sistemi e Regole 1:10.000”;

Che la disciplina urbanistica di tali Ambiti è definita dall'art. 43 delle Norme Tecniche di attuazione del PRG vigente (di seguito: NTA), oltre che da ogni altra norma del PRG di carattere generale a tale componente direttamente o indirettamente applicabile;

Che la norma citata classifica gli Ambiti di valorizzazione in 4 categorie (A, B, C, D): tra esse, gli Ambiti di valorizzazione di tipo B sono “costituiti da tessuti, edifici e spazi aperti, caratterizzati da incoerenze e squilibri di tipo morfologico e funzionale, nei quali operare con progetti di completamento e trasformazione in grado di conseguire

nuove condizioni di qualità morfologico-ambientale, orientati al consolidamento/rilancio dell'uso residenziale e della complessità funzionale dei contesti;

Che, tra i citati Ambiti di tipo B, è ricompreso l'Ambito di valorizzazione "B2-Flaminia Vecchia";

Che, in Appendice 1, alle citate NTA, è riportata apposita Scheda relativa all'Ambito di valorizzazione B2; scheda nella quale vengono stabilite le quantità insediative ammissibili nell'Ambito ed elencati gli obiettivi da conseguire mediante applicazione di strumento urbanistico esecutivo;

Che, quale determinazione delle quantità insediative, la Scheda ammette la possibilità di realizzare una S.U.L. (Superficie Utile Lorda), come definita dall'art. 4, comma 1, delle NTA, pari alla SUV esistente (Superficie Utile Virtuale), come definita dall'art. 4, comma 2, delle NTA;

Che a tale quantità edificatoria occorre aggiungere un aumento di S.U.L. pari a 1.000 mq. che la Scheda localizza in un'area determinata che sviluppa a ridosso dell'asse viario di Corso Francia fino a Via di Tor di Quinto;

Che, inoltre, l'art. 43, comma 7, prevede che gli strumenti di intervento indiretto possano concedere l'applicazione degli incentivi urbanistici come definiti e quantificati dall'art. 21 delle NTA; incentivi urbanistici che, in base alla valutazione e agli obiettivi dello strumento urbanistico esecutivo e ai sensi dell'art. 21, comma 2, possono aggiungersi in tutto o in parte ai limiti di edificabilità stabiliti dalla norma di componente, a condizione che non precludano una soddisfacente soluzione progettuale;

Che la suddetta Scheda, come preannunciato, individua gli obiettivi da perseguire con lo strumento di intervento indiretto, e cioè:

- a) riorganizzazione morfologico-funzionale dell'area tra Via Flaminia Vecchia e Viale di Tor di Quinto, anche mediante sostituzione di manufatti degradati o incongruenti;
- b) valorizzazione degli edifici di qualità;
- c) riorganizzazione degli spazi aperti pubblici e privati e realizzazione di una rete di connessione pedonale;
- d) ridefinizione e rifunzionalizzazione degli edifici di Via Flaminia Vecchia e su Viale di Tor di Quinto con l'obiettivo di inserire gli interventi già in atto in una riconfigurazione degli edifici e delle destinazioni d'uso;
- e) completamento dell'impianto urbanistico nella parte compresa tra Via Riano, Via Honduras, Via Flaminia Vecchia e Corso Francia, anche attraverso l'incremento della S.U.L. esistente, secondo le modalità indicate nella scheda grafica;
- f) riorganizzazione di Viale di Tor di Quinto e definizione delle connessioni con l'alveo del fiume;

Premesso altresì che, ai sensi dell'art. 43, comma 3, "gli Ambiti di valorizzazione sono ad intervento indiretto e si attuano mediante Programma Integrato, progetto urbano, Piano di Recupero o altro strumento urbanistico esecutivo, estesi all'intero ambito";

Che, data la situazione esistente, particolarmente complessa e diversificata, con proprietà assai frazionata e morfologia e qualità dell'impianto urbano e dei manufatti fortemente diversificata, lo strumento di intervento più appropriato per perseguire gli obiettivi urbanistici prefissati è quello del Programma Integrato;

Che lo strumento del Programma Integrato è disciplinato, in via generale, salvo specificazione delle diverse componenti cui si applica, dall'art. 14 delle NTA;

Che, ai sensi di tale norma, e di altre norme correlate, il Programma Integrato è costituito da un insieme di interventi e soggetti, pubblici e privati, tra loro coordinati e volti alla riqualificazione urbana e ambientale di vasti ambiti degradati;

Che, ai sensi dell'art. 14, comma 4, e di norme correlate, alla formazione del Programma Integrato si provvede attraverso la seguente procedura essenziale:

- a) formazione, per iniziativa pubblica, di un Programma Preliminare che definisca: gli obiettivi urbanistici e finanziari; gli indirizzi per la definizione degli interventi privati; l'individuazione preliminare degli interventi pubblici; i finanziamenti pubblici o privati disponibili o attivabili;
- b) emanazione di un Bando di sollecitazione delle proposte private di intervento e dei contributi partecipativi, che renda pubblico il Programma Preliminare e definisca le regole urbanistiche, economiche e amministrative per la formazione e presentazione delle proposte private d'intervento;
- c) valutazione, modificazione e coordinamento, anche per via negoziale, delle proposte private presentate, secondo gli obiettivi, i criteri e le regole stabiliti nel Programma Preliminare e nel Bando di sollecitazione, e tenendo conto dei contributi partecipativi pervenuti;
- d) formazione e approvazione del Programma Definitivo, che contenga: l'individuazione degli interventi privati; l'individuazione degli interventi pubblici; il Piano Finanziario, che definisca le risorse private per il finanziamento degli interventi pubblici; il Programma Temporale, che definisca la correlazione e successione temporale degli interventi pubblici e privati; il Piano di attuazione e gestione, che individui i soggetti e le modalità di progettazione, esecuzione e gestione delle opere pubbliche;

Che, in relazione al citato Piano Finanziario, l'art. 43, comma 7, secondo periodo, prevede l'applicazione del contributo straordinario, di cui all'art. 20 delle NTA, all'intera S.U.L. aggiuntiva generata dal Programma Integrato, al netto degli incentivi urbanistici di cui all'art. 21;

Considerato che l'Ufficio Città Storica ha predisposto, con la collaborazione di RPR S.p.A., il Programma Preliminare per l'Ambito di Valorizzazione B2, secondo i termini e i contenuti previsti dal PRG;

Che, nell'ambito della ricognizione dei vincoli e degli strumenti sovraordinati incidenti sull'Ambito di Valorizzazione in oggetto, il Programma Preliminare ha evidenziato che il medesimo ambito risulta classificato come "Zona a rischio idraulico elevato R3" dal piano stralcio PS5 dell'Autorità di Bacino, classificazione che precluderebbe la categoria di intervento di Nuova costruzione;

Che tuttavia, la medesima Autorità di Bacino, ha in corso uno studio idraulico di verifica di tale classificazione che potrebbe portare all'esclusione delle aree maggiormente trasformabili, individuate nel programma preliminare dagli ambiti A e B, dalla suddetta classificazione preclusiva;

Che nelle more di tale verifica sembra comunque utile e opportuno procedere alla sollecitazione e ricognizione delle intenzioni o potenzialità trasformative, mediante la promozione del programma integrato, fermo restando che il prosieguo dell'iter di approvazione dello stesso è subordinata alla verifica della compatibilità con i vincoli imposti dall'Autorità di Bacino e con tutti quelli comunque prescritti da atti di pianificazione sovraordinata;

Che, a tale fine, il medesimo Ufficio ha predisposto il Bando di sollecitazione delle proposte private d'intervento e dei contributi partecipativi, secondo i termini, le finalità e i contenuti previsti dal PRG;

Che, tale Bando definisce, in particolare, le regole urbanistiche ed economiche per la formazione e presentazione delle proposte private d'intervento;

Che, tra le regole economiche, il Bando dovrà quantificare preventivamente l'ammontare del contributo straordinario; secondo i criteri e le tariffe dettati nella recente circolare applicativa prot. n. 41487 del 13 aprile 2013 del Direttore del Dipartimento

Programmazione e Attuazione Urbanistica, nel rispetto della normativa vigente, prevedendo la possibilità, tuttavia, di conguagli in relazione alla eventuale approvazione da parte dell'Assemblea Capitolina della relativa disciplina regolamentare;

Che, a seguito della raccolta delle osservazioni e dei contributi partecipativi, nonché della selezione delle proposte private d'intervento presentate e positivamente valutate, eventualmente integrate e modificate tramite procedimento negoziale, funzionali alle indicazioni e agli obiettivi del Programma Preliminare, l'Ufficio provvederà a predisporre il Programma Definitivo, da sottoporre all'approvazione nelle forme previste dalla normativa vigente in materia;

Considerato che in data 21 maggio 2013 il Dirigente della U.O. Città Storica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 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: P. Capozzi";

Che in data 21 maggio 2013 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato – ai sensi dell'art. 29, c. 1, lett. h) e i) del Regolamento sugli 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;

Tanto sopra premesso e considerato,

Vista la legge n. 1150 del 17 agosto 1942 e ss.mm.ii.;

La legge n. 241 del 7 agosto 1990 e ss.mm.ii.;

Il D.Lgs. n. 267/2000 "Testo Unico degli Enti Locali" e ss.mm.ii.;

Il D.P.R. n. 380/2001 "Testo Unico dell'Edilizia" e ss.mm.ii.;

Il D.P.R. n. 327/2001 "Testo Unico Espropri" e ss.mm.ii.;

La Legge Regionale n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm.ii.;

La deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, di approvazione del Nuovo Piano Regolatore Generale;

## LA GIUNTA CAPITOLINA

### DELIBERA

- 1) di approvare il Programma preliminare relativo all'Ambito di Valorizzazione della Città Storica "B2-Flaminia Vecchia", che si allega sub "A" alla presente deliberazione, costituendone parte integrante e sostanziale;
- 2) di approvare lo schema di Bando di sollecitazione delle proposte private d'intervento, che si allega sub "B" alla presente deliberazione, costituendone parte integrante e sostanziale; il Bando sarà pubblicato a cura e firma del Dirigente competente, previa le dovute integrazioni – ivi compreso l'ammontare del contributo straordinario (di cui dovrà espressamente prevedersi possibilità di conguaglio in relazione alla eventuale approvazione da parte dell'Assemblea Capitolina della relativa disciplina regolamentare) – nonché ogni eventuale modificazione o adeguamento, se di carattere non sostanziale.

Sulla base di tali documenti, il Municipio competente, ovvero il Dipartimento PAU in caso di inerzia dello stesso, dovrà assumere iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte private di intervento, possano essere presentati i contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma Preliminare, entro 90 giorni dalla data di pubblicazione dell'Avviso Pubblico di cui sopra, anche ai fini di un migliore indirizzo e/o valutazione delle proposte private di intervento presentate dagli operatori privati.

Le proposte private di intervento dovranno essere presentate all'Amministrazione Capitolina entro 120 giorni dalla data di pubblicazione dell'Avviso Pubblico di cui sopra.

Tutti gli introiti derivanti dagli oneri ordinari e straordinari a carico degli operatori privati per l'attuazione delle rispettive proposte d'intervento inserite nel Programma Definitivo sono destinati al finanziamento delle opere pubbliche individuate dal Programma Definitivo.

La prosecuzione dell'iter amministrativo di approvazione dello strumento esecutivo in oggetto è, comunque, subordinata alla rimozione degli attuali vincoli imposti dall'Autorità di Bacino nonché all'accertamento degli altri vincoli previsti da atti pianificazione sovraordinata.

Il Bando dovrà espressamente dare atto di quanto sopra.

## **Allegato B**

### **ROMA CAPITALE**

**Dipartimento "Programmazione e Attuazione urbanistica"  
U.O. CITTA' STORICA**

### **PROGRAMMA INTEGRATO PER L'AMBITO DI VALORIZZAZIONE B2-FLAMINIA VECCHIA**

*Bando di sollecitazione  
delle proposte d'intervento e dei contributi partecipativi  
(SCHEMA)*

**Roma, ... maggio 2013**

**Art. 1. Finalità e introduzione all'iniziativa**

1. L'amministrazione di Roma capitale intende promuovere la formazione di un Programma integrato (PRINT) da applicare all'Ambito di valorizzazione della Città storica "B2-Flaminia vecchia".
2. Gli *Ambiti di valorizzazione della Città storica*, tra cui quello in oggetto, sono individuati dal PRG vigente, nell'elaborato "Sistemi e Regole", scala 1:10.000, e disciplinati dall'art. 43 delle Norme tecniche di attuazione del medesimo PRG (di seguito: NTA).
3. Ai sensi degli articoli 12 e 13 delle NTA, il *Programma integrato* costituisce strumento di attuazione indiretta del PRG ed è formato da un insieme di interventi pubblici e privati, tra loro coordinati, volti alla riqualificazione urbana e ambientale.
4. Ai sensi dell'art. 14, comma 4, lett. a), delle NTA, il Programma integrato è promosso dall'amministrazione capitolina mediante la formazione e pubblicazione di un *Programma preliminare*, che definisce: gli obiettivi di riqualificazione; gli indirizzi per la definizione degli interventi privati; gli interventi pubblici prioritari.
5. Ai sensi dell'art. 14, comma 4, lett. b), delle NTA, il presente *bando* ha il compito di rendere pubblico il Programma preliminare, sollecitare la presentazione delle proposte private d'intervento, stabilire le regole (urbanistiche, economiche, amministrative) per la partecipazione all'iniziativa. Il Programma preliminare è parte integrante e sostanziale del presente bando; i due strumenti sono contestualmente e unitariamente approvati e resi pubblici.
6. Ai sensi dell'art. 14, comma 4, lett. c) e d), delle NTA, l'amministrazione capitolina provvederà alla valutazione contestuale delle proposte d'intervento pervenute e al coordinamento progettuale delle stesse e con gli interventi pubblici, quindi alla formazione e approvazione del Programma definitivo. Nella valutazione e coordinamento delle proposte di intervento, l'amministrazione terrà conto, oltre che dei criteri indicati nel programma preliminare e nel presente bando, anche dei contributi partecipativi di cui all'art. 2.
7. Ai sensi dell'art. 14, comma 5, delle NTA, il *Programma definitivo* conterrà, in via essenziale: l'individuazione degli interventi privati; l'individuazione degli interventi pubblici; il Piano finanziario, che indichi le risorse messe a disposizione dagli interventi privati per il finanziamento degli interventi pubblici; il Piano temporale, che indichi la successione cronologica degli interventi pubblici e privati e le rispettive correlazioni; il Piano di attuazione, che indichi i soggetti e le modalità di affidamento progettuale ed esecutivo degli interventi pubblici.
8. Per quanto non specificato nel presente bando, si applicano le NTA del PRG vigente nonché le norme del Regolamento edilizio di Roma capitale; si applica altresì ogni norma, piano o programma di livello sovraordinato, prevalente sulla disciplina urbanistica comunale. In particolare sono fatti salvi i limiti alla disciplina urbanistica, parziali o totali, derivanti dalle norme sovraordinate;
9. Il presente bando non è impegnativo per l'amministrazione capitolina, che potrà in qualsiasi momento interrompere e/o annullare l'iniziativa, o perseguire i medesimi obiettivi con diverse

modalità, senza che ciò possa costituire titolo o motivazione per alcuna pretesa risarcitoria, da parte dei soggetti partecipanti, neanche a titolo di rimborso delle spese sostenute.

### **Art. 2. 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, Comitati 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 dal Municipio.
4. I contributi partecipativi devono essere presentati entro la stessa scadenza stabilita per la presentazione delle proposte private d'intervento.

### **Art. 3. Requisiti generali delle proposte private d'intervento**

1. Le proposte private d'intervento, ai fini del loro inserimento nel Programma definitivo, devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi contenuti nel Programma preliminare, e concorrere o essere funzionali agli obiettivi in esso stabiliti; devono altresì risultare conformi alle regole urbanistiche ed economiche stabilite nel presente bando.
2. Le proposte private d'intervento possono essere presentate dai soggetti proprietari delle aree di intervento. Possono essere altresì presentate da soggetti che siano titolari del diritto di superficie o usufruttuari, ovvero da promissari acquirenti o titolari di opzione di acquisto, ma solo con il consenso scritto dei proprietari.
3. Nel caso di promissari acquirenti o titolari di opzione d'acquisto, la validità degli atti, se non tramutati in acquisto definitivo, deve essere mantenuta o rinnovata fino alla sottoscrizione degli impegni definitivi con l'amministrazione capitolina; 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.
4. Fino al rilascio dei titoli abilitativi è possibile, per una sola volta, il subentro di un diverso soggetto proponente, previo consenso espresso del soggetto originario; ogni ulteriore subentro, se adeguatamente motivato, deve essere autorizzato dall'amministrazione comunale.
5. Nel caso in cui il presente bando imponga la presentazione di Progetti unitari estesi a più immobili di distinta proprietà, le proposte di intervento devono essere sottoscritte da tutti i proprietari, o, nel caso di contratti preliminari di compravendita o di opzioni di acquisto, dai soggetti titolari di tali accordi preliminari; analogamente nei casi di comproprietà *pro diviso* o *pro indiviso*. In alternativa, i diversi soggetti possono riunirsi in associazione temporanea conferendo mandato di rappresentanza a uno di essi.
6. Le proposte di intervento possono anche coinvolgere immobili di proprietà dell'amministrazione capitolina, fatta salva ogni facoltà della stessa, in sede di valutazione



delle proposte d'intervento e di assunzione del Programma integrato, di rendere le aree disponibili per le finalità proposte e stabilirne eventuali corrispettivi.

#### **Art. 4. Ambiti prioritari di intervento**

1. Il Programma preliminare individua due *Ambiti prioritari di intervento*, contraddistinti con le lettere A e B, entro i quali o mediante i quali conseguire gli obiettivi fondamentali del Programma integrato;
2. Ai fini della differente modalità di presentazione delle proposte di intervento, come stabilite nel successivo articolo, e della conseguente attribuzione differenziata degli incentivi urbanistici, l'Ambito B è a sua volta distinto in due Sub-Ambiti: B1 e B2.

#### **Art. 5. Dimensionamento delle proposte di intervento**

1. Nell'*Ambito A* è consentita la categoria d'intervento RU (Ristrutturazione urbanistica), come definita dall'art. 9, comma 7, delle NTA, previa demolizione parziale o totale degli edifici esistenti. A tal fine, deve essere presentato un *Progetto unitario* esteso all'intero Ambito.
2. Il suddetto Progetto unitario deve essere dimensionato sulla base della SUL massima ammissibile formata dalle seguenti componenti:
  - SUL esistente (SUL/e);
  - SUL aggiuntiva (SUV/agg): corrispondente alla differenza tra SUV (Superficie utile virtuale) e SUL/e;
  - SUL da incentivo urbanistico (SUL/inc): stabilito, ai sensi dell'art. 21 delle NTA, nella misura massima del 30% della SUL esistente. Tale incentivo verrà quantificato e attribuito definitivamente in sede di valutazione delle proposte di intervento in ragione del loro effetto di riqualificazione e della loro sostenibilità urbanistica;
  - SUL aggiuntiva (SUL/agg): corrispondente all'aumento di SUL localizzato e quantificato in 1.000 mq nella Scheda in Appendice 1 alle NTA.
3. E' facoltà del soggetto proponente sommare per intero la SUL/inc alle altre componenti ovvero farla gravare, in tutto o in parte, sulla SUV/agg o sulla SUL/agg, in sostituzione di esse.
4. Nell'*Ambito B* è consentita la categoria d'intervento RU (Ristrutturazione urbanistica), come definita dall'art. 9, comma 7, delle NTA, previa demolizione parziale o totale degli edifici esistenti. A tal fine, deve essere presentato un *Progetto unitario* esteso all'intero Ambito.
5. Il suddetto Progetto unitario deve essere dimensionato sulla base della SUL massima ammissibile formata dalle seguenti componenti:
  - SUL esistente (SUL/e);
  - SUL aggiuntiva corrispondente alla differenza tra SUV (Superficie utile virtuale) e SUL (SUV/agg);
  - SUL da incentivo urbanistico (SUL/inc): stabilito, ai sensi dell'art. 21 delle NTA, nella misura massima del 30% della SUL esistente. Tale incentivo verrà quantificato e attribuito definitivamente in sede di valutazione delle proposte di intervento in ragione del loro effetto di riqualificazione e della loro sostenibilità urbanistica;
6. Qualora vengano presentati Progetti unitari estesi non all'intero Ambito B ma ai soli Sub-Ambiti B1 o B2, la SUL/inc è quantificata nel 20% della SUL esistente.

7. E' facoltà del soggetto proponente sommare per intero la SUL/inc alle altre componenti ovvero farla gravare, in tutto o in parte, sulla SUV/agg, in sostituzione di essa.

8. Gli standard urbanistici, calcolati ai sensi dell'art. 7 delle NTA, devono essere reperiti per intero all'interno degli Ambiti o sub-Ambiti di intervento, fatta salva la possibilità di trasferimento degli stessi dall'uno all'altro Ambito in sede di coordinamento delle proposte pervenute effettuato dall'amministrazione capitolina.

9. Nelle aree esterne agli Ambiti A e B, possono comunque essere presentate proposte singole di intervento, anche su una sola unità edilizia, di categoria RE e DR, con cambio di destinazione d'uso, fermo restando che il mix funzionale finale e complessivo del Programma integrato deve rispettare i limiti del PRG. E' ammesso un aumento di SUL sino alla SUV esistente. Sono altresì ammessi, solo con soddisfacente soluzione progettuale, incentivi urbanistici fino ad un massimo del 20% della SUL esistente, per gli interventi di categoria DR e fino ad un massimo del 10% della SUL esistente per gli interventi di categoria RE da valutarsi in sede di valutazione delle proposte di intervento in relazione all'entità del rinnovo edilizio.

10. Nei casi di cui al comma 8, la dotazione di standard urbanistici, sempre calcolata secondo i criteri stabiliti dagli articoli 7 e 8 delle NTA, e ove non reperita, potrà essere monetizzata seconda la disciplina stabilita dalla deliberazione di Consiglio comunale n. 73/2010.

#### **Art. 6. Attribuzione dei diritti edificatori**

1. La SUL/e, la SUV/agg e la SUL/inc sono attribuite ai soggetti proprietari degli immobili ricadenti nella proposta di intervento.

2. La SUL/agg, pur mantenendo la localizzazione all'interno dell'Ambito A, è ripartita tra i soggetti proprietari degli Ambiti A e B in proporzione all'estensione superficiale delle aree di proprietà.

3. La quota di SUL/agg spettante ai proprietari dell'Ambito A è definitivamente attribuita ad essi, in quanto proprietari dell'area di localizzazione.

4. La quota di SUL/agg teoricamente spettante ai proprietari dell'Ambito B è invece contendibile dai proprietari dell'Ambito A, in quanto ricadente su quest'ultimo: infatti, essa viene attribuita ai proprietari dell'Ambito A o a quelli dell'Ambito B in ragione della migliore offerta economica, come regolata dal successivo art. 7, fermo restando il diritto di prelazione a favore dei proprietari dell'Ambito B.

5. I proprietari dell'Ambito B possono concorrere all'acquisizione della SUL/agg di cui al comma 4, solo ed esclusivamente nel caso in cui presentino un Progetto unitario esteso all'intero Ambito B.

6. Nel caso la SUL/agg venga definitivamente attribuita ai proprietari dell'Ambito B, i proprietari dell'Ambito A devono cedere agli stessi una quota della proprietà su cui localizzare tali diritti edificatori, su cui applicare il medesimo indice fondiario risultante per l'intero Ambito.

## **7. Destinazioni d'uso**

1. All'interno delle singole proposte d'intervento, come dimensionate nel precedente art. 5, deve essere osservato il seguente mix funzionale, espresso in percentuale di SUL di progetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 5, delle NTA:

- a) Funzioni abitative: almeno il 50%;
- b) Funzioni terziarie (commerciali/servizi): almeno il 20%;
- c) Funzioni produttive: al massimo il 10%.

2. Sono precluse le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 delle NTA:

- a) Grandi strutture di vendita; attrezzature collettive a CU7a;
- b) Sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere, sovranazionali;
- c) Sedi e attrezzature universitarie;
- d) Commercio all'ingrosso;

3. E' fatta salva la facoltà dell'amministrazione capitolina di consentire, in sede di valutazione e coordinamento delle proposte di intervento, un diverso mix funzionale delle singole proposte, fatto salvo il mantenimento del mix funzionale per l'intero programma integrato.

## **Art. 8. Quantificazione del contributo straordinario**

1. Ai sensi degli articoli 20 e 43, comma 7, delle NTA, è soggetta a contributo straordinario la seguente SUL imponibile:

- a) la SUV/agg, per intero;
- b) la SUL/agg, per intero;
- c) la SUL/inc derivante dei cambi di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 21, comma 7 delle NTA.

2. Il contributo minimo straordinario è così determinato, come da relazione estimativa allegata al presente bando:

- a) per le destinazioni residenziali: euro .....
- b) per le destinazioni terziarie: euro .....
- c) per le destinazioni produttive: euro .....

3. In caso di proposte d'intervento a destinazione mista, le diverse destinazioni d'uso sono attribuite alle distinte componenti di SUL con il medesimo mix funzionale.

4. Il contributo straordinario può essere corrisposto con versamento dell'importo, secondo gli stessi tempi e le modalità degli oneri di urbanizzazione, ovvero mediante realizzazione, nei limiti e alle condizioni di legge, degli interventi pubblici previsti dal Programma integrato.

## **Art. 9. Elaborati da presentare**

1. Ai fini del presente bando, le proposte d'intervento devono essere corredate dalla seguente documentazione:

- a) Richiesta di partecipazione al bando;
- b) Relazione generale;
- c) Progetto preliminare;
- d) Offerta economica.

2. La Richiesta di partecipazione al bando 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 al titolo di disponibilità dell'area e ai suoi contenuti essenziali;
- c) la dichiarazione, ai sensi di legge, in ordine all'assenza di motivi di preclusione alla stipula di accordi o contratti con la pubblica amministrazione;
- d) la dichiarazione, ai sensi di legge, di offerta del contributo straordinario e il suo ammontare;
- e) la dichiarazione di accettazione dei termini del bando e della penale pari al 5% del contributo straordinario, in caso di recesso per causa del proponente;
- f) la polizza fideiussoria o fideiussione bancaria pari all'importo di cui alla lett. e), deve essere presentata a prima e semplice richiesta del Comune e, comunque, prima del provvedimento di adozione del Programma definitivo da parte del Municipio o del Comune.

3. La Relazione generale contiene indicativamente:

- a) la generale e sintetica descrizione della proposta d'intervento, nei suoi aspetti tecnici ed economici, e nel conseguimento degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare;
- b) l'inquadramento urbanistico della proposta, rispetto al sistema insediativo, infrastrutturale, ambientale, e alle previsioni del Programma preliminare;
- c) la descrizione della proposta tecnica, in termini di tipologia degli interventi previsti, dimensionamento, incentivi urbanistici, destinazioni d'uso, standard urbanistici;
- d) descrizione del progetto preliminare, in termini di criteri di progettazione e di descrizione tecnica delle opere;
- e) capitolato prestazionale preliminare relativo agli interventi di risparmio idrico ed energetico.

4. Il Progetto preliminare contiene indicativamente le seguenti tavole progettuali in formato A3:

- a) individuazione delle aree e degli edifici oggetto d'intervento, su base catastale e all'interno del Programma preliminare;
- b) planimetria generale dell'intervento, comprensiva degli edifici privati, degli standard urbanistici, delle opere di urbanizzazione;
- c) planimetria delle opere di urbanizzazione, distinte tra opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione secondaria, opere a scomputo del contributo straordinario;
- d) sviluppo planovolumetrico esemplificativo dell'intera proposta di assetto;
- e) sezioni planimetriche e altimetriche delle opere principali;

5. L'Offerta economica contiene:

- a) il calcolo del contributo sul costo di costruzione;
- b) il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) il calcolo degli standard urbanistici non reperiti e del relativo importo di monetizzazione;
- d) il calcolo della SUL imponibile e del contributo straordinario minimo;
- e) l'offerta di contributo straordinario in aumento rispetto al contributo minimo;
- f) gli importi, calcolati su base parametrica, delle opere di urbanizzazione a scomputo, distinguendo tra oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria, importo di monetizzazione degli standard, contributo straordinario offerto.

6. Gli Uffici comunali cui presentare gli elaborati suddetti, le modalità e la scadenza della presentazione sono stabiliti nell'Avviso di pubblicazione del presente bando.

*L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il sujesteso 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  
G. Alemanno – S. Belviso

IL SEGRETARIO GENERALE  
L. Iudicello

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 del  
**22 maggio 2013.**

*Dal Campidoglio, li .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE  
.....