



# ROMA CAPITALE

Segretariato – Direzione Generale  
U.O. Supporto Giunta e Assemblea Capitolina

Servizio Assemblea Capitolina

5 NOV. 2014

N. di Protocollo..... **Re 23.102**

Al Presidente del Municipio X

Al Presidente del Consiglio del Municipio X

e, p.c.,: Al Direttore del Municipio X

Al Dirigente della U.O. Riqualificazione  
di ambito urbano e riuso del patrimonio  
pubblico del Dipartimento  
Programmazione e Attuazione  
Urbanistica

**Oggetto: Proposta n. 189/2014 (prot. n. 16584/2014).** Art. 24 dello Statuto di Roma Capitale. Indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art.34 D.Lgs. n.267/2000 per l'approvazione, in variante alle NTA del PRG vigente, del "Programma unitario di valorizzazione territoriale" relativo all'area "Acilia" in Via Ortolani, di proprietà di ATAC Patrimonio Srl. (Dec. G.C. n. 94 del 31 ottobre 2014)

La Giunta Capitolina, nella seduta del 31 ottobre 2014, ha deciso di sottoporre all'esame dell'Assemblea Capitolina la proposta di deliberazione in oggetto.

Si trasmette, pertanto, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo, la proposta in oggetto, significando che il Consiglio del Municipio deve esprimere il proprio parere, con apposita deliberazione, entro il termine perentorio di 20 giorni, stante l'urgenza, decorrenti dalla ricezione della presente.

Si fa presente che - ove si ritenesse necessario prendere visione degli elaborati grafici - questi saranno messi a disposizione dalla competente U.O. Riqualificazione di ambito urbano e riuso del patrimonio pubblico del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica.

IL DIRIGENTE  
Dott. Gianluca Viggiano



## BOZZA DI STAMPA

Protocollo RC n. 16584/14

Anno 2014  
Ordine del giorno n. 62

189ª Proposta (Dec. G.C. del 31 ottobre 2014 n. 94)

**Art. 24 dello Statuto di Roma Capitale Indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 D.Lgs. n. 267/2000 per l'approvazione, in variante alle NTA del PRG vigente, del "Programma unitario di valorizzazione territoriale" relativo all'area "Acilia" in Via Ortolani, di proprietà di ATAC Patrimonio S.r.l.**

Premesso che per fare fronte all'evidente esigenza di contenimento dell'indebitamento di ATAC S.p.A. l'Assemblea Capitolina, il 24/25 giugno 2011 con la deliberazione n. 39, ha approvato il "Programma generale per la riconversione funzionale degli immobili non strumentali al Trasporto Pubblico Locale previsti dal Piano Pluriennale 2009-2020 di ATAC Patrimonio S.r.l. ai sensi dell'art. 84 comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG" ed in particolare ha deliberato:

- a) di autorizzare ATAC Patrimonio S.r.l., ai sensi dello Statuto, ad alienare i beni immobili di cui all'allegato sub A) della citata deliberazione, attraverso procedure ad evidenza pubblica e subordinatamente alla trasformazione urbanistico-edilizia per i singoli complessi immobiliari di cui al punto a) del medesimo allegato sub. A);
- b) di approvare il "Programma generale per la riconversione funzionale degli immobili non strumentali al Trasporto Pubblico Locale previsti dal Piano pluriennale 2009-2020 di ATAC Patrimonio S.r.l." ai sensi dell'art. 84 comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, allegato sub. B);
- c) di stabilire che il Programma di interventi per ciascun immobile sarà sottoposto all'approvazione dell'Assemblea Capitolina al fine di formulare gli Indirizzi al Sindaco, ex art. 24, dello Statuto di Roma Capitale per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000, per la conseguente variazione degli strumenti urbanistici, previo espletamento della procedura di informazione e consultazione della cittadinanza, dei Municipi, disciplinata dalle norme vigenti;
- d) di stabilire inoltre che, i singoli interventi del Programma saranno realizzati, di concerto con l'Amministrazione Capitolina, con procedure concorsuali e trasparenti finalizzate ad assicurare la migliore qualità architettonica degli stessi con particolare attenzione alle aree e agli spazi pubblici non interessati dall'edificato;

Che il "Programma generale" approvato con la citata deliberazione Assemblea Capitolina n. 39/2011 individua tra gli immobili da dismettere previa trasformazione urbanistico-edilizia, l'area "Acilia" sita in Via Ortolani;

Che, lo stesso "Programma generale" prevede il riuso dell'edificazione esistente in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale del vigente PRG e con il trasferimento nelle aree di "Severini" e "Acilia" della S.U.L. non utilizzabile in loco e degli incentivi

urbanistici per il rinnovo edilizio, provenienti dalle ex autorimesse Vittoria, San Paolo, Tuscolana e dall'area Garbatella;

Che, in attuazione della stessa D.A.C. n. 39/2011, ATAC Patrimonio S.r.l. ha presentato, preliminarmente, con nota. prot. n. QI/91228 del 13 giugno 2014, gli Elaborati relativi ad un "Programma unitario di valorizzazione territoriale" per l'area "Acilia" in Via Ortolani alla competente U.O. Riquilificazione di ambito urbano e riuso del patrimonio pubblico del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, Direzione Trasformazione Urbana;

Che il Programma unitario di valorizzazione territoriale, previsto dall'art. 3ter del Decreto Legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, come modificato dall'art. 27 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, è finalizzato "ad avviare, attuare e concludere, in tempi certi, autodeterminati dalle Amministrazioni partecipanti, nel rispetto dei limiti e dei principi generali... un processo di valorizzazione" dell'immobile "in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale e con la programmazione economica che possa costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, elemento di stimolo ed attrazione di interventi di sviluppo sostenibile locale, nonché per incrementare le dotazioni di servizi pubblici locali e di quelle relative all'abitare";

Che l'intervento in esame prevede una S.U.L. realizzabile pari a mq. 12.600, fissata dalla D.A.C. n. 39/2011 applicando il criterio dell'equivalenza economica ad una porzione della S.U.L., non insediabile nelle citate ex autorimesse ATAC, destinata parte a "Servizi" e parte ad "Autorimessa", con un mix funzionale costituito dall'introduzione della prevalente destinazione commerciale, con una S.U.L. di 7.300 mq., pari al 58%, mentre la rimanente S.U.L. di 5.300 mq., pari al 42%, risulta destinata a turistico-ricettivo;

Che il "perimetro area di intervento" del citato Programma unitario di valorizzazione territoriale oltre l'area di proprietà ATAC Patrimonio S.r.l. di cui alla D.A.C. n. 39/2011, include anche aree esterne, di cui parte destinate ad opere di connessione con la Stazione ferroviaria di Acilia sud (progetto approvato a seguito di Conferenza di Servizi, conclusa con Determinazione Regione Lazio Direzione Regionale Trasporti B0021 del 12 gennaio 2010 con esito positivo), attualmente in corso di realizzazione, nonché, per la rimanente parte, destinate alla riquilificazione delle aree pubbliche contigue;

Che le citate porzioni di aree esterne, oggetto di opere di connessione con la Stazione ferroviaria di Acilia sud, distinte al Catasto Terreni al foglio 1.074 con le particelle nn. 17 parte, 18 parte, 1555 e 1556, risultano di proprietà del Demanio dello Stato Ramo Ferrovia e sono attualmente utilizzate da ATAC Patrimonio S.r.l., in qualità di Ente gestore, in maniera funzionale all'accesso della Stazione di Acilia sud e pertanto, l'utilizzazione delle stesse prevista dal Programma Unitario di valorizzazione territoriale di che trattasi, risulta effettuata in coerenza con la loro destinazione;

Che, inoltre, le rimanenti particelle nn. 1923, 1925, 1928 e 1930 dello stesso foglio 1074, attualmente destinate a sedi viarie e di proprietà di Roma Capitale, risultano inserite nel perimetro del Programma Unitario di valorizzazione territoriale ai fini della riquilificazione ed integrazione del sistema della viabilità e dei parcheggi;

Che, in particolare, l'area "Acilia" di proprietà ATAC Patrimonio S.r.l. risulta distinta al Catasto Terreni al foglio 1074 con le particelle nn. 1924, 1926, 1927 e 1929 ed occupa una superficie di mq. 15.608, con una S.U.L. complessiva prevista dalla citata DAC n. 39/2011, pari a mq. 12.600;

Che, secondo le previsioni del vigente PRG, l'area in questione ricade nell'elaborato 24 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000 con destinazione Città Consolidata –

Ambiti ripianificati in Città Consolidata – n. 13 Pip Acilia, di cui all'art. 50 – Ambiti per i Programmi integrati – delle NTA del PRG;

Che il Programma unitario di valorizzazione territoriale prevede, limitatamente alla sola area di proprietà di ATAC Patrimonio S.r.l., un intervento di NE con una S.U.L. pari a 12.600 mq., oggetto di trasferimento, che comporta:

- 1) la variante di PRG ad “Ambito di trasformazione ordinaria” della Città della trasformazione, di cui all'art. 57 delle NTA del vigente PRG ed, in particolare, ad “Ambito di trasformazione integrato”, di cui al successivo art. 59 delle stesse NTA, con una sua specifica disciplina, trattandosi di strumento esecutivo di iniziativa mista pubblico-privata, con un proprio mix funzionale che esclude la destinazione residenziale, in quanto incompatibile con le tipologie previste dal Programma unitario di valorizzazione territoriale e con una ripartizione percentuale delle superfici (ACE – VE – VS) non prevista dalla norma tecnica;
- 2) la variante al comma 2 dell'art. 59 delle NTA del vigente PRG, ove, alla Tab. 2.2. ATO integrati S.U.L. > 10.000 mq., si aggiunge: “Area Acilia Via Ortolani di ATAC Patrimonio S.r.l., S.U.L. 12.600 mq., Municipio X” nonché la seguente specifica: “la disciplina relativa all'Ambito è definita nella deliberazione C.C. n. .... del .....”;
- 3) la variante al comma 4 dell'art. 61 delle citate NTA ove dopo la frase relativa all'Ambito integrato n. 41 si aggiunge: “all'Ambito integrato Area Acilia Via Ortolani di ATAC Patrimonio S.r.l., in quanto parte del Programma di valorizzazione ATAC di cui alla deliberazione C.C. n. 39/2011.”;

il tutto meglio evidenziato negli elaborati grafici, che si allegano e costituiscono parte integrante del presente provvedimento;

Che la dotazione minima per il reperimento degli standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi pubblici), determinata ai sensi degli articoli 7 ed 8 delle NTA del PRG, è così ripartita:

- mq. 2.920 per il soddisfacimento del fabbisogno di verde pubblico connesso alle funzioni commerciali (CU/m);
- mq. 2.120 per il soddisfacimento del fabbisogno di verde pubblico connesso alla funzione turistico-ricettivo (CU/m);
- mq. 7.300 per il soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi pubblici connesso alle nuove funzioni commerciali (CU/m);
- mq. 3.180 ai sensi dell'art. 7, comma 13 delle NTA citate, per il soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi pubblici connesso alla funzione turistico-ricettivo (CU/m);

Che, per il soddisfacimento dei predetti fabbisogni, il Programma unitario di valorizzazione territoriale prevede le seguenti dotazioni pubbliche, reperite all'interno dei Comparti C1, C2 e VP1, di proprietà esclusiva di ATAC Patrimonio S.r.l., come di seguito specificato:

1. mq. 5.607 destinati a verde pubblico, a fronte della dotazione minima pari a mq. 5.040: la dotazione di verde pubblico è totalmente reperita all'interno del Comparto VP1;
2. mq. 10.700 destinati a parcheggi pubblici, a fronte della dotazione minima di mq. 10.480: la dotazione di parcheggi pubblici è reperita nel parcheggio multipiano del Comparto C1;

Che la dotazione totale dei parcheggi pertinenziali, pari a mq. 6.464 risulta così localizzata:

- per il turistico-ricettivo nel parcheggio a raso e primo livello fuori terra interno al Comparto C2;
- per il commerciale nel parcheggio a raso e nel multipiano del Comparto C1;

Considerato che il citato art. 3ter del Decreto Legge 25 settembre 2001, n. 351, al comma 6, recita: "Qualora sia necessario riconfigurare gli strumenti territoriali e urbanistici per dare attuazione ai programmi di valorizzazione di cui al comma 2, il Presidente della Giunta Regionale, ovvero l'Organo di governo preposto, promuove la sottoscrizione di un accordo di programma ai sensi dell'articolo 34 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267";

Che, pertanto, per dare attuazione al Programma di valorizzazione in argomento, si ritiene necessario procedere all'approvazione, in variante al PRG vigente, del "Programma unitario di valorizzazione territoriale", formulando, ai sensi dell'art. 24 dello Statuto di Roma Capitale, gli Indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000;

Che, in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale del PRG approvato con D.C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008, il presente intervento risulta finalizzato al perseguimento di un rilevante interesse pubblico tramite i seguenti obiettivi:

- realizzazione di un sistema di scambio intermodale integrato, destinato a soddisfare esigenze di servizi ed attrezzature di livello locale ed urbano, nonché a costituire nuove opportunità di qualificazione di un contesto urbano periferico;
- mantenimento e completamento dell'attuale impianto urbanistico, in quanto trattasi di lotto intercluso da Viale Enrico Ortolani, viadotto Zelia Nuttal, linea ferroviaria RM Lido (Via Ostiense) e Rimessa ATAC Acilia;
- presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari, quali il turistico-ricettivo ed il commerciale a carico urbanistico medio;
- omogeneità della configurazione planivolumetrica del nuovo isolato con l'insediamento preesistente circostante;
- innalzamento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica tramite procedure concorsuali e trasparenti;

Che il Municipio X, su richiesta di ATAC Patrimonio S.r.l. con nota prot. n. 227 del 16 giugno 2014, con nota del Presidente n. 91959 del 15 luglio 2014, ha espresso parere favorevole circa le finalità del Programma e rispetto alle procedure concorsuali, formulando le seguenti prescrizioni migliorative che non incidono sui parametri urbanistici del Programma:

- prevedere nel bando di alienazione dell'area una proposta di gestione e manutenzione delle aree verdi pubbliche previste, con particolare riferimento al percorso di connessione tra le aree a parcheggio e la stazione del treno;
- garantire la raccolta dell'acqua piovana secondo il principio dell'invarianza idraulica considerando l'intervento come opportunità di sperimentazione virtuosa;
- prevedere, in sede attuativa, la delocalizzazione programmata e pianificata dell'insediamento nomade con le autorità e gli enti competenti;

Che la U.O. Riqualficazione di ambito urbano e riuso del patrimonio pubblico del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha trasmesso al Dipartimento Istituzionale e Territorio – Direzione Regionale Ambiente – Area Difesa del suolo e concessioni demaniali della Regione Lazio la Relazione geologica con nota prot. n. QFP/20901 del 16 ottobre 2012;

Che, ai sensi dell'art. 7 lett. b) dell'Allegato IV del D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4, l'intervento di che trattasi non è sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto situato all'interno di aree urbane esistenti con una superficie inferiore a 10 ettari;

Che, ai sensi della deliberazione di G.R.L. n. 655 dell'8 maggio 2001 (Modifica della deliberazione G.R.L. n. 2649/1999), non risulta necessario produrre l'indagine vegetazionale, in quanto si tratta di un intervento inserito "nei centri abitati o negli inclusi di aree diffusamente urbanizzate, sui cui soprassuoli non sono presenti formazioni boscate";

Che i terreni relativi al suddetto Programma unitario di valorizzazione territoriale non risultano interessati da gravami di Uso Civico, come da determinazione dirigenziale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica – U.O. Riqualificazione di ambito urbano e riuso del patrimonio pubblico – repertorio n. QI/1516 del 14 ottobre 2014 di Attestazione di inesistenza gravami di Usi Civici;

Che le modalità di attuazione del Programma unitario di valorizzazione territoriale e di perfezionamento dell'Accordo di Programma in questione dovranno essere legate agli esiti della procedura di evidenza pubblica per l'alienazione – da indire da parte di ATAC Patrimonio S.r.l. o, per essa, da un fondo di gestione immobiliare dalla stessa individuato, entro 90 giorni dall'approvazione del presente provvedimento e comunque all'esito dell'esame in Conferenza di Servizi delle osservazioni pervenute, specificando nel bando che il contratto di compravendita è condizionato al perfezionamento della procedura di variante urbanistica – ispirata ai principi di trasparenza e concorrenzialità per l'alienazione del compendio, da aggiudicare sulla base dell'offerta più vantaggiosa mediante una:

- offerta economica costituita dal prezzo offerto per l'acquisto dell'area che non potrà essere inferiore al valore stabilito nel piano industriale di dismissione di ATAC S.p.A.;
- offerta tecnico/qualitativa, con la presentazione di una proposta progettuale che sia conforme al Programma unitario di valorizzazione territoriale e con un alto livello di qualità architettonica, di livello analogo al progetto architettonico preliminare;

Che, al fine di privilegiare la qualità architettonica, il peso da attribuire all'offerta tecnico-qualitativa, in sede di valutazione dell'offerta complessiva, dovrà essere pari al 60% del totale mentre il residuo 40% è attribuito all'offerta economica;

Che nel suddetto bando di gara dovrà essere altresì quantificato, ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PRG e sulla base delle vigenti norme regolamentari, il contributo straordinario di urbanizzazione determinato dalla valorizzazione immobiliare conseguita dall'area di che trattasi per effetto della variante urbanistica di cui al presente provvedimento;

Che, inoltre, ATAC Patrimonio S.r.l. o, per essa, un fondo di gestione immobiliare dalla stessa individuato dovranno osservare i seguenti obblighi:

- impegno a nominare una Commissione Tecnica di alto rilievo, in coerenza con quanto disposto dalla vigente normativa in materia per la valutazione dell'offerta tecnica qualitativa;
- impegno a fissare, nei confronti del soggetto aggiudicatario della procedura di gara, il limite temporale per la conclusione dell'intervento di trasformazione non superiore ad anni cinque;
- impegno a stipulare il contratto di alienazione al soggetto aggiudicatario previa sottoscrizione da parte di questo ultimo di apposito atto d'obbligo alla stipula della convenzione urbanistica, che disciplina gli obblighi finalizzati all'attuazione degli interventi previsti dall'Accordo di Programma con contestuale presentazione di fideiussione da escutere in caso di inadempimento all'obbligo di stipula della convenzione urbanistica, entro il termine di dodici mesi dalla esecutività dell'Accordo di Programma;

Che in sede di procedura di gara per l'individuazione del soggetto aggiudicatario, sarà inoltre verificata la conformità del progetto architettonico presentato alle prescrizioni urbanistico-edilizie contenute dettagliatamente negli elaborati del Programma unitario di valorizzazione territoriale;

Che è necessario subordinare la convocazione della Conferenza di Servizi finalizzata alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 alla conclusione della procedura di gara indetta da ATAC Patrimonio S.r.l. o, per essa, un fondo di gestione immobiliare dalla stessa individuato ed alla sottoscrizione da parte del soggetto aggiudicatario di apposito atto d'obbligo;

Che, inoltre, è necessario stabilire quanto segue:

1. il soggetto aggiudicatario deve presentare, previa sottoscrizione dell'atto d'obbligo, gli elaborati del progetto architettonico preliminare dell'intervento entro 45 giorni dall'aggiudicazione definitiva della gara all'Ufficio procedente dell'Amministrazione Capitolina;
2. la proposta progettuale, selezionata da ATAC Patrimonio S.r.l. o, per essa, un fondo di gestione immobiliare dalla stessa individuato, anche ove contenga modifiche che comunque non incidono sulle prescrizioni urbanistico-edilizie contenute dettagliatamente negli elaborati del Programma unitario di valorizzazione territoriale sarà oggetto, prima dell'aggiudicazione definitiva, dell'esame della preconferenza dei servizi al solo fine di verificare che non sussistano elementi preclusivi all'ulteriore corso e, successivamente, sarà oggetto dell'esame della Conferenza di Servizi finalizzata alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000;

Che, per quanto sopra, il Sindaco promuove la sottoscrizione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, secondo le procedure previste dall'art. 3ter del D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni dalla L. n. 410/2001, come modificato dall'art. 27 del D.L. n. 201/2011, convertito dalla L. n. 214/2011;

Che il presente provvedimento è soggetto a pubblicazione, ai sensi dell'art. 49 della L.R. n. 38/1999 e s.m.i.;

Che degli esiti del procedimento di pubblicazione sarà dato conto nel testo dell'Accordo di Programma ed in particolare le eventuali osservazioni/opposizioni saranno controdedotte dalla Conferenza convocata ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 per l'approvazione del programma stesso e riportate nel testo dell'Accordo da sottoporre a ratifica a cura dell'Assemblea Capitolina;

Visto il Piano pluriennale 2009-2020 di ATAC Patrimonio S.r.l.;

Vista la legge 24 marzo 1989, n. 122;

Visto l'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

Visto il D.L. 25 giugno 2008 n. 112 con convertito con legge 6 agosto 2008 n. 133;

Visto il D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410;

Visto il D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito con legge 30 luglio 2010, n. 122;

Visto il D.L. 6 dicembre 2011 n. 201 convertito con legge 22 dicembre 2011, n. 214;

Visto l'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;

Visto l'articolo 24 dello Statuto di Roma Capitale approvato con D.A.C. n. 8 del 7 marzo 2013;

Visti gli artt. 84 e 94 delle NTA del NPRG;

Vista la Relazione Tecnica d'Ufficio;

Considerato che in data 6 agosto 2014 il Dirigente della U.O. Riqualficazione di ambito urbano e riuso del patrimonio pubblico 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;

Che in data 6 agosto 2014 il Vice Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto.

Il Vice Ragioniere Generale

F.to: M. Corselli”;

Preso atto che, in data 6 agosto 2014 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato – ai sensi e per gli effetti dell’art. 29, c. 1 lett. i) e j) del Regolamento Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti – la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell’Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull’impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: A. Graziano;

Che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, di cui all’art. 97, comma 2, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Tutto ciò premesso e considerato e per quanto, più in dettaglio, riportato nella relazione tecnica allegata quale parte integrante al presente provvedimento,

## L’ASSEMBLEA CAPITOLINA

### DELIBERA

- A. di formulare, ai sensi dell’art. 24 dello Statuto di Roma Capitale, gli Indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell’Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n.267/2000 avente ad oggetto l’approvazione del Programma unitario di valorizzazione territoriale dell’area “Acilia” in Via Ortolani, di proprietà di ATAC Patrimonio S.r.l., in variante al PRG vigente.

Tale Programma prevede, limitatamente alla sola area di proprietà di ATAC Patrimonio S.r.l., un intervento di Nuova Edificazione (NE) con una S.U.L. realizzabile pari a mq. 12.600 – oggetto di trasferimento da altro sito (come in premessa specificato), avente destinazione commerciale per il 58% (7.300 mq.) e destinazione turistico-ricettivo per il 42% (5.300 mq.) che comporta:

- 1) la variante di PRG ad “Ambito di trasformazione ordinaria” della Città della trasformazione, di cui all’art. 57 delle NTA del vigente PRG ed, in particolare, ad “Ambito di trasformazione integrato”, di cui al successivo art. 59 delle stesse NTA, con una sua specifica disciplina, trattandosi di strumento esecutivo di iniziativa mista-pubblico-privata, con un proprio mix funzionale che esclude la destinazione residenziale, in quanto incompatibile con le tipologie previste dal Programma unitario di valorizzazione territoriale e con una ripartizione percentuale delle superfici (ACE – VE – VS) non prevista dalla norma tecnica;

- 2) la variante al comma 2 dell'art. 59 delle NTA del vigente PRG, ove, alla Tab.2.2. ATO integrati S.U.L. > 10.000 mq., si aggiunge: "Area Acilia Via Ortolani di ATAC Patrimonio S.r.l., S.U.L. 12.600 mq., Municipio X" nonché la seguente specifica: "la disciplina relativa all'Ambito è definita nella deliberazione C.C. n. .... del ....."";
- 3) La variante al comma 4 dell'art. 61 delle citate NTA ove dopo la frase relativa all'Ambito integrato n. 41 si aggiunge: "all'Ambito integrato Area Acilia Via Ortolani di ATAC Patrimonio S.r.l., in quanto parte del Programma di valorizzazione ATAC di cui alla deliberazione C.C. n. 39/2011.";

da eseguire secondo le prescrizioni urbanistico-edilizie contenute dettagliatamente nei seguenti elaborati dello stesso Programma, che si allegano alla presente deliberazione e ne costituiscono parte integrante:

#### Analisi Urbanistica – Sezione A

Tav. A1	Inquadramento generale		
Tav. A2	Stralcio di PRG vigente – Sistemi e regole – Individuazione delle mod. e delle int. – Comp. ed esito	rapp.	1:10.000
Tav. A3	Tutele e vincoli – Carta della Qualità (NPRG)	rapp.	1:10.000
Tav. A4	Tutele e vincoli – Carta dell'agro	rapp.	1:20.000
Tav. A5a	Stralcio PTPR – Tavola A	rapp.	1:10.000
Tav. A5b	Stralcio PTPR – Tavola B	rapp.	1:10.000
Tav. A5c	Stralcio PTPR – Tavola C	rapp.	1:10.000
Tav. A5d	Stralcio PTPR – Tavola D	rapp.	1:10.000
Tav. A6	Stralcio Carta geolitologica	rapp.	1:20.000
Tav. A7	Stralcio Carta geomorfologica	rapp.	1:20.000
Tav. A8	Stralcio Carta idrogeologica	rapp.	1:20.000
Tav. A9	Stralcio Rete ecologica	rapp.	1:10.000
Tav. A10	Stralcio Scenari dei Municipi	rapp.	1:25.000
Tav. A11	Stralcio Sistema delle infrastrutture per la mobilità	rapp.	1:20.000
Tav. A12	Stralcio Standard urbanistici	rapp.	1:10.000
Tav. A13	Programma di Recupero Urbano Acilia – Dragona		
Tav. A14	Mobilità esistente – Trasporto pubblico di superficie		
Tav. A15	Inquadramento infrastrutturale – Servizi pubblici e privati nel quadrante urbano	rapp.	1:10.000

#### Stato di Fatto – Sezione B

Tav. B1	Planimetria generale	rapp.	1:2.000
Tav. B2	a b Aerofoto		
Tav. B3	Piano quotato e profili altimetrici		
Tav. B4	Consistenza edilizia – Altezza edifici limitrofi	rapp.	1:5.000
Tav. B5	Interventi programmati nel quadrante di riferimento		
Tav. B6	a b c Documentazione fotografica		

#### Allegati

Ba1	Relazione geologica		
-----	---------------------	--	--

## Variante Urbanistica – Sezione C

Tav. C1a	Stralcio di PRG vigente – Sistemi e regole	rapp.	1:10.000
Tav. C1b	Variante al PRG vigente – Sistemi e regole	rapp.	1:10.000

## Progetto Urbanistico Esecutivo – Sezione D

D1	Relazione illustrativa		
Tav. D2	Planimetria d'intervento su base catastale	rapp.	1:2.000
Tav. D3a	Zonizzazione generale su base aerofotogrammetrica	rapp.	1:2.000
Tav. D3b	Zonizzazione generale su base aerofotogrammetrica	rapp.	1:1.000
Tav. D3c	Zonizzazione generale su base catastale	rapp.	1:2.000
Tav. D3d	Zonizzazione generale su base catastale	rapp.	1:1.000
Tav. D4a	Zonizzazione generale – Planovolumetrico prescrittivo	rapp.	1:2.000
Tav. D4b	Zonizzazione generale: Planovolumetrico prescrittivo	rapp.	1:1.000
Tav. D5	Standard urbanistici		
Tav. D6a	Planimetria generale progetto – schema esemplificativo	rapp.	1:2.000
Tav. D6b	Planimetria generale progetto – schema esemplificativo	rapp.	1:1.000
Tav. D6c	Planimetria generale progetto – Rete viaria e parcheggi – schema esemplificativo	rapp.	1:1.000
Tav. D6d	Schemi funzionali esemplificativi		
Tav. D6e	Sezioni – schema esemplificativo		
Tav. D7a	Planimetria collegamento tra area Acilia e stazione Acilia sud – schema esemplificativo		
Tav. D7b	Sezione collegamento tra area Acilia e stazione Acilia sud – schema esemplificativo		
D8	Norme Tecniche di Attuazione del Programma		
D9	Valutazioni Trasportistiche		

B. di vincolare l'attuazione del programma, in relazione alla rilevanza dell'interesse pubblico e a garanzia della qualità urbana ed architettonica dell'intervento in relazione al contesto urbano ed a quanto già disposto dall'Amministrazione Capitolina in merito alle condizioni di alienabilità dei beni di ATAC Patrimonio S.r.l., all'espletamento di una procedura di evidenza pubblica da parte di ATAC Patrimonio S.r.l. o, per essa, da un fondo di gestione immobiliare dalla stessa individuato – da indire entro 90 giorni dall'approvazione del presente provvedimento e comunque all'esito dell'esame in Conferenza di Servizi delle osservazioni pervenute, specificando nel bando che il contratto di compravendita è condizionato al perfezionamento della procedura di variante urbanistica – ispirata ai principi di trasparenza e concorrenzialità per l'alienazione del compendio, da aggiudicare sulla base dell'offerta più vantaggiosa mediante una:

- offerta economica costituita dal prezzo offerto per l'acquisto dell'area che non potrà essere inferiore al valore stabilito nel piano industriale di dismissione di ATAC S.p.A.;
- offerta tecnico/qualitativa, con la presentazione di una proposta progettuale che risponda alle prescrizioni urbanistico-edilizie contenute dettagliatamente negli elaborati del Programma unitario di valorizzazione territoriale e con un alto livello di qualità architettonica, di livello analogo al progetto architettonico preliminare;

nel bando di gara dovrà essere altresì quantificato, ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PRG e sulla base delle vigenti norme regolamentari, il contributo straordinario di

urbanizzazione determinato dalla valorizzazione immobiliare conseguita dall'area di che trattasi per effetto della variante urbanistica di cui al presente provvedimento;

- C. di attribuire, in sede di valutazione dell'offerta complessiva, all'offerta tecnico-qualitativa il peso del 60%, ed il restante 40% all'offerta economica, fissando, altresì, i seguenti obblighi e garanzie a carico di ATAC Patrimonio S.r.l. o, per essa, di fondo di gestione immobiliare, dalla stessa individuato:
- impegno a nominare una Commissione Tecnica di alto rilievo, in coerenza con quanto disposto dalla vigente normativa in materia per la valutazione dell'offerta tecnica qualitativa;
  - impegno a fissare, nei confronti del soggetto aggiudicatario della procedura di gara, il limite temporale per la conclusione dell'intervento di trasformazione non superiore ad anni cinque;
  - impegno a condizionare la stipula del contratto di alienazione al soggetto aggiudicatario alla previa sottoscrizione da parte di questo ultimo con l'Amministrazione Capitolina, all'esito dell'aggiudicazione definitiva, di apposito atto d'obbligo alla stipula della convenzione urbanistica, che disciplina gli obblighi finalizzati all'attuazione degli interventi previsti dall'Accordo di Programma con contestuale presentazione di fideiussione da escutere in caso di inadempimento all'obbligo di stipula della convenzione urbanistica, entro il termine di dodici mesi dalla esecutività dell'Accordo di Programma;
- D. di subordinare la convocazione della Conferenza di Servizi finalizzata alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, alla conclusione della procedura di gara indetta da ATAC Patrimonio S.r.l. o, per essa, da un fondo di gestione immobiliare dalla stessa individuato;
- E. di impartire, ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma, le seguenti direttive procedurali:
- a. il soggetto aggiudicatario deve presentare, previa sottoscrizione dell'atto d'obbligo, gli elaborati del progetto architettonico preliminare entro 45 giorni dall'aggiudicazione definitiva della gara all'Ufficio procedente dell'Amministrazione Capitolina;
  - b. la proposta progettuale, selezionata da ATAC Patrimonio S.r.l. o, per essa, da un fondo di gestione immobiliare dalla stessa individuato, anche ove contenga modifiche che comunque non incidono sulle prescrizioni urbanistico-edilizie contenute dettagliatamente negli elaborati del Programma unitario di valorizzazione territoriale, sarà oggetto, prima dell'aggiudicazione definitiva, dell'esame della preconferenza dei servizi al solo fine di verificare che non sussistano elementi preclusivi all'ulteriore corso e, successivamente, sarà oggetto dell'esame della Conferenza di Servizi finalizzata alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000.

Successivamente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, gli stessi elaborati potranno subire modifiche ed adeguamenti di carattere non sostanziale, senza la necessità di ulteriori Accordi di Programma o di deliberazioni assembleari.