

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direttore Ing. Antonello Fatello  
Direzione Trasformazione Urbana  
Direttore Arch. Vittoria Crisostomi  
Riqualificazione Urbana - Dirigente Arch. Vittoria Crisostomi  
Servizio Tecnico Nuovi PRINT - P.Q. Arch. Iolanda Fiori  
Responsabile del Procedimento - Arch. Iolanda Fiori

Assessorato alla Trasformazione Urbana  
Assessore Prof. Giovanni Caudo



ROMA



Municipio  
Roma III ex IV  
Presidente  
Paolo Emilio Marchionni

## Città da Ristrutturare Ambito per il Programma Integrato - Tessuti per Attività




### PRINT IVa4 SETTEBAGNI

BANDO DI SOLLECITAZIONE DEI CONTRIBUTI  
PARTECIPATIVI E DELLE PROPOSTE DI INTERVENTO

ROMA CAPITALE  
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA  
DIREZIONE TRASFORMAZIONE URBANA  
U.O. RIQUALIFICAZIONE URBANA

AMBITO PER  
PROGRAMMI INTEGRATI DELLA CITTA' DA RISTRUTTURARE  
IVa4 SETTEBAGNI

*Bando di sollecitazione  
dei contributi partecipativi e delle proposte di intervento*

P.O.  
Arch. *Iolanda Fiori*  


IL DIRETTORE  
Arch. *Victoria Crisostomi*  


### **Art. 1. Finalità e carattere dell'iniziativa**

1. Il presente bando è finalizzato alla formazione dei Programmi integrati degli Ambiti prevalentemente per attività della Città da ristrutturare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, (di seguito indicate in breve NTA del PRG).
2. In particolare, il presente bando costituisce parte integrante e strumento di attuazione del Programma preliminare, definiti ai sensi dell'art. 53, commi 5 e 6, delle NTA e della D.G.C. n. 192 del 27 giugno 2014; pertanto dopo la sua approvazione lo stesso viene contestualmente reso pubblico.
3. Per tali finalità, a seguito della predetta pubblicazione, possono essere presentati:
  - a) contributi partecipativi, come definiti dall'art. 3;
  - b) proposte d'intervento, come definite dagli artt. 6 e 7;
  - c) proposte miste, di cui alle lettere precedenti.
4. Nel caso di proposte miste, ai contributi partecipativi possono essere associate conseguenti proposte d'intervento, sempreché i soggetti proponenti detengano i requisiti di cui all'art. 4.
5. Per quanto non espressamente previsto si rinvia alle NTA del PRG nonché alla normativa vigente.

### **Art. 2 Definizioni**

1. Ai fini del presente bando valgono le seguenti definizioni:

#### ***Indici di edificabilità***

- **ET:** l'indice di Edificabilità rappresenta la Superficie utile lorda (SUL) massima realizzabile, per ogni mq di *Area oggetto della proposta di intervento (Ai)*, secondo gli indici previsti dalle NTA del PRG, come riportati in Tab. 1 del successivo art. 6; è espresso in mq/mq.  
In conformità con quanto stabilito nelle NTA del PRG, l'indice ET viene articolato in: **EP**, **EP/cs**, **EC**, come definiti ai successivi punti;
- **EP:** l'indice di edificabilità a disposizione dei proprietari; rappresenta la quota parte di edificabilità ET riservata ai proprietari delle aree e non soggetta al pagamento del contributo straordinario di urbanizzazione, l'indice è espresso in mq/mq;
- **EP/cs:** l'indice di edificabilità a disposizione dei proprietari soggetta a contributo straordinario; rappresenta la quota parte di edificabilità ET riservata ai proprietari delle aree e assoggettata al pagamento del contributo straordinario di urbanizzazione; l'indice è espresso in mq/mq;
- **EC:** l'indice di edificabilità a disposizione dell'Amministrazione capitolina; rappresenta la quota parte dell'edificabilità ET da cedere all'Amministrazione o a soggetti terzi da essa individuati, unitamente alle zone fondiarie di pertinenza, ovvero da assegnare ai proprietari, secondo quanto previsto dal successivo art. 6, comma 5; l'indice è espresso in mq/mq.

### *Aree oggetto della proposta di intervento (Ai)*

- **Particella catastale:** è la porzione di territorio, su cui insiste o meno un fabbricato, che costituisce l'unità elementare in cui viene suddiviso il territorio nella sua rappresentazione catastale;
- **Area oggetto della proposta di intervento (Ai):** per area oggetto della proposta di intervento si intende l'area, formata da particella/e catastale/i, che è oggetto della Proposta d'intervento; l'estensione è calcolata in base alla relativa superficie catastale, espressa in mq.

Ai fini del presente bando le aree oggetto della proposta d'intervento vengono classificate in: **Aree libere (Al)**, **Aree parzialmente edificate (Ape)**, **Aree edificate (Ae)**, come definite nei successivi punti;

- **Aree libere (Al):** per aree libere, si intendono le aree, formate da particella/e catastale/i non edificate e libere da **fabbricati**, (accatastati legittimi), comunque non compromesse da SUL esistente legittimata; si considera la relativa superficie catastale ed essa è espressa in mq, (SUL esistente è pari a 0);
- **Aree parzialmente edificate (Ape):** per aree parzialmente edificate si intendono le aree, formate da particella/e catastali, interessate da fabbricati esistenti (accatastati legittimi), per i quali la somma della SUL esistente non sia maggiore della previsione di edificabilità derivante dall'applicazione del relativo indice ET; l'estensione è calcolata in base alla relativa superficie catastale, espressa in mq. Le costruzioni esistenti insistenti sull'area devono risultare legittimamente realizzate, ovvero legittimate a seguito di condono edilizio, ovvero in corso di sanatoria; in tale ultimo caso, la conclusione del procedimento è subordinato al rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, (SUL esistente è inferiore alla SUL ammissibile);
- **Aree edificate (Ae):** per aree edificate si intendono le aree, formate da particella/e catastali, interessate da fabbricati esistenti (accatastati legittimi), per i quali la somma della SUL esistente raggiunge o supera la previsione di edificabilità derivante dall'applicazione del relativo indice ET; l'estensione è calcolata in base alla relativa superficie catastale, espressa in mq.

Le costruzioni esistenti devono risultare legittimamente realizzate, ovvero legittimate a seguito di condono edilizio, ovvero in corso di sanatoria; in tale ultimo caso, la conclusione del procedimento è subordinato al rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, (SUL esistente è maggiore o uguale alla SUL ammissibile);

### *Superfici utili lorda*

- **SUL/e:** la SUL esistente rappresenta la consistenza edilizia, in termini di superficie utile lorda dei fabbricati esistenti, legittimamente realizzati, ovvero legittimati a seguito di condono edilizio, ovvero in corso di sanatoria.

La SUL/e viene calcolata come previsto dall'art. 4 delle NTA del PRG.

Sono escluse dal calcolo della SUL/e le superfici di locali non computati nella volumetria o SUL assentita in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo.

La SUL/e è soggetta a Contributo straordinario di urbanizzazione solo nei casi di Cambio di destinazione d'uso verso più favorevoli valorizzazioni immobiliari, ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PRG e della vigente normativa.

- **SUL/amm:** rappresenta la SUL ammissibile per l'area oggetto della proposta di intervento al netto degli eventuali incentivi urbanistici, è espressa in mq e viene calcolata moltiplicando l'indice di Edificabilità (ET) per l'area oggetto della proposta di intervento (Ai), attraverso la seguente formula:

$$\underline{SUL/amm = ET \times Ai}$$

Si fa presente che nella SUL/amm è inclusa la SUL/e, non soggetta a conservazione.

- **SUL/i**: è la SUL della proposta di intervento, al netto degli eventuali incentivi urbanistici; deve essere minore o pari della SUL totale ammissibile **SUL/amm** ed è espressa in mq, (**SUL/i** è inferiore o uguale alla **SUL/ amm**);
- **SUL/p**: è la SUL di progetto, calcolata come sommatoria della SUL della proposta di intervento **SUL/i** e della SUL derivante dagli eventuali incentivi urbanistici di cui ai seguenti punti (**SUL/IU/rpe**, **SUL/IU/MBE**, **SUL/IU/altri**), è espressa in mq;

### ***Incentivi urbanistici***

Al fine di promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, anche mediante il suo diradamento, sono concessi, previa verifica di sostenibilità urbanistica, i seguenti incentivi urbanistici (IU):

- **IU/rpe**: Incentivi Urbanistici per il rinnovo del patrimonio edilizio esistente; rappresentano, in termini percentuali, gli incrementi concessi ai sensi dell'art. 21 co. 5 lett. a, b e c delle NTA del PRG, per le diverse categorie di intervento sui fabbricati esistenti (art. 6, punti 10, 11, 12 del presente Bando); sono applicati alla **SUL/e** oggetto di intervento (anche qualora quest'ultima sia maggiore della **SUL/ amm**) e sono espressi in termini di percentuale, %; gli incentivi di cui all'art. 21 co. 5 lett. a, b e c delle NTA del PRG non sono cumulabili tra loro;
- **IU/MBE**: Incentivi Urbanistici per interventi di Miglioramento Bio-Energetico (MBE); sono definiti dall'art. 10 co. 7 delle NTA del PRG, in applicazione della normativa vigente (L.R. n. 6/2008); rappresentano, in termini percentuali, gli incrementi concessi ai sensi dell'art. 21 co. 5 lett. e delle NTA del PRG, in applicazione alla normativa vigente; sono applicati alla sommatoria della **SUL/i** e della **SUL/IU/rpe** e sono espressi in termini di percentuale, %;
- **IU/altri**: incentivi urbanistici per interventi su Edifici condominiali in prevalenza residenziali (garantendo la permanenza di eventuali locatari) ed interventi su quote di SUL edificata o premiale da trasferire; rappresentano, in termini percentuali, gli incrementi concessi ai sensi dell'art. 21 co. 5 rispettivamente alle lett. d ed f delle NTA del PRG; gli interventi di cui alla lett. d sono applicati alla sommatoria della SUL esistente, **SUL/e**, oggetto di intervento mentre gli interventi di cui alla lett. f si applicano alla SUL esistente, **SUL/e**, da trasferire; entrambi sono espressi in termini di percentuale, %.

Valgono inoltre le seguenti specificazioni:

I fabbricati esistenti esclusi dalla trasformazione urbana e soggetti a conservazione della volumetria esistente, indicata nel relativo titolo edilizio, non concorrono al calcolo degli incentivi urbanistici (IU) relativi alle Aree edificate (Ae) e Aree parzialmente edificate (Ape).

### **Art. 3. 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 presentati 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 anche dai Municipi.

#### **Art. 4. Requisiti soggettivi dei proponenti.**

1. Possono aderire al presente bando i soggetti titolari del diritto di proprietà o aventi titolo sugli immobili oggetto della proposta d'intervento; nel caso di contitolarità del diritto di proprietà per comunione pro diviso o pro indiviso, la proposta deve essere presentata e sottoscritta da tutti i comproprietari o aventi titolo.
2. La proprietà degli immobili deve essere certa e incontrastata e non deve essere gravata da pesi, limiti, diritti reali o obbligatori, in favore di terzi, costituiti in forza di legge, di sentenza o di contratto, che possano pregiudicare la realizzazione della proposta d'intervento.
3. I soggetti proponenti - proprietari o aventi titolo devono detenere la capacità giuridica, definita ai sensi di legge, di stipulare accordi o contratti con la pubblica amministrazione.
4. I soggetti proponenti devono essere in possesso di adeguata capacità economico-finanziaria, attestata da primari istituti di credito, da presentare ad esito della valutazione delle proposte e comunque prima della conferma delle stesse per la stesura del Programma Integrato Definitivo.
5. I requisiti stabiliti dai precedenti commi devono sussistere in capo ai proponenti, a pena di decadenza della proposta, fino alla conclusione dei procedimenti di approvazione delle proposte d'intervento, salvo diversa successiva determinazione dell'Amministrazione Capitolina.
6. Nel corso dell'iter procedurale di formazione del Programma Integrato il proponente avrà la facoltà di cedere a terzi il suo diritto edificatorio previo N.O. da parte dell'Amministrazione Capitolina.

#### **Art. 5 Requisiti generali delle proposte di intervento**

1. Le proposte d'intervento devono rispondere ai requisiti oggettivi come di seguito specificati, nonché ai requisiti specifici individuati nel presente bando.
2. Le proposte d'intervento contengono la definizione preliminare degli interventi di trasformazione delle aree ricadenti nei perimetri degli ambiti per i Programmi integrati, ovvero nelle aree ad essi adiacenti, nei casi previsti dall'art. 53, comma 17, delle NTA e nel rispetto della L.R. 36/87 e ss.mm.ii.
3. Le proposte d'intervento devono essere funzionali al conseguimento degli obiettivi e conformi con gli indirizzi individuati dal Programma preliminare; devono risultare altresì conformi alla disciplina del PRG.
4. Non possono essere presentate proposte di intervento su aree per le quali sia in corso la procedura espropriativa.
5. I soggetti proponenti potranno recedere, senza penalità, dalle proposte presentate entro 60 giorni dalla data di scadenza per la presentazione delle proposte d'intervento in risposta al presente bando di sollecitazione, ovvero entro 12 mesi, qualora dalla stessa data l'amministrazione non pervenga alla formale individuazione delle proposte selezionate. Qualora il recesso avvenga dopo l'individuazione formale delle proposte da parte dell'amministrazione e fuori dai casi innanzi previsti, esso è subordinato al pagamento di una penalità pari al 5% del contributo straordinario dovuto ai sensi dell'art. 9 del presente Bando. La volontà di recesso deve essere comunicata all'Ufficio Procedente in forma scritta da presentare al protocollo ovvero mediante raccomandata, il cui timbro di partenza farà fede ai fini del rispetto delle date sopra menzionate.

## Art. 6. Dimensionamento delle proposte d'intervento nelle aree definite come Tessuti\*

### Indici di edificabilità - ET

1. Fatto salvo quanto previsto ai commi successivi e sulla base di quanto prescritto dall'art. 53, commi 11, 12, 13 delle NTA del PRG, nei Tessuti prevalentemente per attività si applicano i seguenti indici di edificabilità delle aree (ET), distinguendo - sulla base della previsione urbanistica del PRG pre-vigente\* - tra quota riservata ai proprietari (EP, EP/cs), quota riservata all'Amministrazione capitolina (EC), derivanti dalle verificate condizioni di sostenibilità urbanistiche dell'area:

Tabella 1 - Tessuti

Previsioni urbanistiche PRG	NTA PRG	Previsioni urbanistiche PRG pre-vigente	EP (mq/mq)	EP/cs (mq/mq)	EC (mq/mq)	ET (mq/mq)
Tessuto	Art. 53 co. 11 lett. a)	E1, E2, F, L, M2	0,3	0,3	0	0,6
Tessuto	Art. 53 co. 11 lett. b)	G3, G4, M1, M3	0,1	0,1	0,1*	0,3**
Tessuto	Art. 53 co. 11 lett. c)	N, H, viabilità e parcheggi	0,06	0,06	0,18*	0,3**

- \* Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo. (art. 53 comma 12).
- \*\* indice di edificabilità ET è incrementabile fino a 0,6 mq/mq, previa verifica di sostenibilità urbanistica e vincolistica in sede di rimodulazione del programma preliminare, ai sensi dell'art. 53, comma 14, delle NTA del PRG; l'incremento dell'indice ET avviene esclusivamente attraverso l'incremento dell'indice EC.

2. L'edificabilità prevista al precedente punto 1 è da intendersi al netto degli eventuali incentivi urbanistici concessi ai sensi dei successivi punti 10, 11 e 12 del presente Bando; questi ultimi (IU) potranno essere riconosciuti in relazione agli edifici esistenti legittimi anche laddove l'indice che esprimono sia superiore all'indice dell'area sulla quale insistono.
3. Nel caso in cui le AI dei tessuti siano gravate da vincolo di asservimento in favore di edifici esistenti, come risultante da atto giuridico regolarmente registrato e trascritto, la relativa edificabilità è soggetta a contributo straordinario.
4. Diversamente, nel caso in cui le AI e/o le Ape dei tessuti fossero gravate da vincolo di cessione a favore dell'Amministrazione capitolina, come risultante da atto giuridico regolarmente registrato e trascritto, la relativa edificabilità deve essere messa a disposizione di Roma Capitale.

### *SUL pubblica SUL/C*

5. La quota di edificabilità corrispondente all'EC, unitamente alla corrispondente superficie fondiaria, deve essere messa a disposizione di Roma Capitale, che la utilizza per finalità di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 18, comma 3, delle NTA del PRG; tra le possibili utilizzazioni di tale edificabilità è previsto:

- l'assegnazione della stessa, ~~fermo restando la valutazione della sua utilizzazione non autonoma~~, ai proprietari che ne facciano richiesta, al fine di realizzare le opere pubbliche previste dal programma preliminare, a fronte della corresponsione di un valore di cessione che verrà determinato dall'A.C. come di seguito specificato;
- il trasferimento da altre aree di SUL edificata o edificabile interne al programma preliminare.

### *Valore di cessione della SUL pubblica*

6. La determinazione del valore di Cessione della SUL pubblica, coincidente con il 100% del Valore di trasformazione (Vt), viene calcolato sulla base delle indicazioni del Regolamento concernente la "Determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente e all'art. 14, comma 16, lett. f), della legge 30 luglio 2010 n. 122", Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 128/2014, come descritto all'art. 9 del presente bando.

### *Categorie di intervento*

7. Salvo quanto previsto al successivo comma 11, tenendo conto degli indici di edificabilità (ET) di cui alla tabella 1 e degli incentivi urbanistici (IU) di cui ai punti 10, 11 e 12 nei tessuti possono essere presentate proposte di intervento che prevedano le categorie d'intervento urbanistico ed edilizio, previste all'art. 9 delle NTA, così come rimodulate dalla normativa vigente, anche eventualmente combinate tra loro, e specificate come segue:

- a) **Interventi di Ristrutturazione edilizia (RE)**, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR n. 380/2001, gli interventi rivolti a trasformare le Unità edilizie mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Si distinguono tre sotto-categorie:
  - RE1 - Ristrutturazione edilizia che comporti modifiche del volume (Vc), dei prospetti, mutamenti della destinazione d'uso tra le diverse categorie generali, ovvero che non comporti modificazione della sagoma, per gli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ss.mm.ii. e/o per altri immobili secondo i limiti e le condizioni stabilite dalle presenti norme nelle diverse componenti;
  - RE2 - Demolizione integrale dell'unità edilizia e sua ricostruzione con la stessa volumetria (Vc) di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e con la possibilità di modifiche non sostanziali dell'area di sedime, come definite dalla legislazione regionale, volte ad un maggiore allineamento con gli edifici adiacenti o all'adeguamento a prescrizioni di strumenti urbanistici esecutivi;
  - RE3 - Ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, fino alla SUL e al Vft preesistenti, purché sia possibile accertarne la legittimità della preesistenza e la loro consistenza.
- Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli



Tali interventi si applicano su Aree edificate (Ae) ed alle Aree parzialmente edificate (Ape) come definite dall'art. 2 del presente Bando. In caso di Aree parzialmente edificate è consentito un aumento di SUL rispetto alla SUL esistente (SUL/e) fino all'indice ET, previsto dal punto 1 del presente Bando, fatta salva la concessione degli incentivi UI/RPE, UI/MBE, UI/ALTRI definiti all'art. 2 e quantificati nei seguenti punti 10, 11 e 12;

b) **Interventi di Nuova costruzione (NC)**, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e), del DPR n. 380/2001, gli interventi di trasformazione edilizia del territorio volti alla costruzione di singoli manufatti o insiemi degli stessi, che non rientrino nelle precedenti categorie. In base alle caratteristiche dei manufatti e alle modalità di intervento, si individuano le seguenti principali categorie di intervento edilizio:

- **DR** - Demolizione e ricostruzione di edifici non rientrante nella categoria RE3; In caso di Aree parzialmente edificate è consentito un aumento di SUL rispetto alla SUL esistente (SUL/e) fino all'indice ET previsto nel punto 1 del presente Bando, fatta salva la concessione degli incentivi UI/RPE, UI/MBE, UI/ALTRI definiti all'art. 2 e quantificati nei seguenti punti 10, 11 e 12 del presente Bando;
- **AMP** - Ampliamenti di edifici all'esterno della sagoma esistente, connessi o non a interventi di ristrutturazione edilizia (RE) o demolizione e ricostruzione (DR) della parte preesistente, come stabilito nelle specifiche norme di tessuto; tali interventi si applicano su Aree parzialmente edificate (Ape) come definite dall'art. 2; in tal caso è consentito un aumento di SUL rispetto alla SUL esistente (SUL/e) fino all'indice ET previsto dal comma 1, fatta salva la concessione degli incentivi UI/RPE, UI/MBE, UI/ALTRI definiti all'art. 2 e quantificati nei seguenti punti 10, 11 e 12 del presente Bando;
- **NE** - Nuova edificazione di fabbricati comunque non rientrante nelle precedenti categorie, su Aree libere (Al) come definite dall'art. 2; in tal caso è ammessa un edificabilità fino all'indice ET previsto dal comma 1, fatta salva la concessione degli incentivi per Interventi di Miglioramento bio-energetico (UI/MBE) definiti all'art. 2 e quantificati nei seguenti punti 10, 11 e 12 del presente Bando;

c) **Interventi di Ristrutturazione urbanistica (RU)**, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. f), del DPR n. 380/2001, gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale. Tale categoria di intervento comprendente un insieme coordinato di interventi di ristrutturazione edilizia RE, di demolizione e ricostruzione (RE2 e DR), di realizzazione o adeguamento di urbanizzazioni comuni; si applica alle Aree parzialmente edificate (Ape) e/o alle Aree edificate (Ae); in tal caso è ammessa un edificabilità fino all'indice ET previsto nel precedente punto 1, fatta salva la concessione degli incentivi urbanistici definiti all'art. 2 e quantificati all'art. 6 nei punti 10, 11, 12 del presente Bando;

d) **Interventi di Nuovo impianto urbanistico (NIU)** l'insieme sistematico di interventi anche diversi (urbanizzazioni, impianti, nuove costruzioni, sistemazioni ambientali) volto alla realizzazione di nuovi insediamenti urbani che non siano riconducibili ad interventi di ristrutturazione urbanistica; in tal caso è ammessa un edificabilità fino all'indice ET previsto nel precedente punto 1, fatta salva la concessione degli incentivi urbanistici definiti all'art. 2 e quantificati all'art. 6 nei punti 10, 11, 12 del presente Bando.

8. Nell'ambito delle precedenti categorie d'intervento, possono essere proposti interventi di riconversione funzionale (CDU) di edifici esistenti verso le destinazioni d'uso ammesse dall'art. 52, comma 11, e art. 53 comma 15 delle NTA del PRG.

Gli interventi di RU e NIU devono seguire le indicazioni del Programma Preliminare.

Gli interventi NE possono essere localizzati su tutte le aree libere dei tessuti.

Gli interventi di RE, DR e AMP possono essere localizzati su tutte le aree edificate e parzialmente edificate dei tessuti.

Sono, comunque fatti salvi i vincoli di inedificabilità, totale o parziale, derivanti da norme sovraordinate o i limiti alla stessa imposti dalle norme regolamentari.

9. Nell'ambito delle precedenti categorie d'intervento, possono essere proposti, sia sugli edifici esistenti che su edifici di nuova edificazione, interventi di miglioramento bio-energetico (MBE) previsti all'art. 10, comma 9, delle NTA del PRG, che determinino un livello prestazionale in materia di risparmio idrico ed energetico superiore a quello stabilito dalla normativa statale, regionale o comunale vigente in materia.

A tali interventi verranno concessi gli incentivi previsti per gli interventi di categoria MBE, nella Tabella 1. Tali incentivi sono inoltre cumulabili come disposto dall'art. 21 commi 5 e 6 delle NTA del PRG.

### ***Incentivi Urbanistici***

10. Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 21, commi 5 e 6 delle NTA del PRG, al fine di promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, anche mediante il suo diradamento, sono concessi, previa verifica di sostenibilità urbanistica, gli incentivi urbanistici (IU) già definiti all'art. 2 ed espressi in termini di incremento percentuale della SUL esistente:

Tabella 2 – Incentivi

<b>Art. 2 Bando</b>	<b>NTA PRG</b>	<b>Categoria intervento</b>	<b>IU (%)</b>	<b>Modalità di applicazione</b>
IU/RPE	Art. 21 co. 5 lett. a)	RE e AMP (connessa a RE2)	+ 15%	si applica alla SUL/e oggetto di intervento; IU/RPE non cumulabili tra loro
	Art. 21 co. 5 lett. b)	RE3, DR e AMP (connessa a DR)	+ 30%	
	Art. 21 co. 5 lett. c)	RU	+ 20%	
IU/MBE	Art. 21 co. 5 lett. e)	Interventi di categoria MBE	+ 5%	si applica alla sommatoria della SUL/prop. intervento e della SUL/IU/RPE
IU/ALTRI	Art. 21 co. 5 lett. d)	Interventi su edifici condominiali in prevalenza residenziali (garantendo la permanenza di eventuali locatari)	+ 5%	si applica alla SUL/e oggetto di intervento
	Art. 21 co. 5 lett. f)	Quote di SUL edificata o premiale da trasferire	+ 10%	si applica alla quota di SUL da trasferire

11. Gli incentivi di cui all'art. 21, comma 5, lett. a), b) e c), delle NTA del PRG, non sono cumulabili tra loro;

12. Gli incrementi di SUL, ove concessi, sono ammessi in eccedenza agli indici di edificabilità totale ET di cui al punto 1 del presente Bando se finalizzati a promuovere la riqualificazione anche mediante diradamento del patrimonio edilizio esistente.

13. Al fine di incentivare interventi volti a migliorare le prestazioni bioclimatiche e in conformità di quanto disposto dall'art. 10, comma 9, delle NTA, è concesso un incremento percentuale, della SUL di progetto SUL/p - calcolata come sommatoria della SUL della proposta di intervento SUL/i e della SUL derivante dagli eventuali incentivi urbanistici di cui ai seguenti punti (SUL/IU/rpe, SUL/IU/MBE, SUL/IU/altri) - fino al 5% per interventi di miglioramento bio-energetico (IU/MBE).

14. La concessione di tali incentivi è subordinata all'applicazione della normativa vigente e sono cumulabili con gli incentivi previsti ai precedenti commi 10 e 11.

### ***Rimodulazione delle diverse tipologie di SUL per effetto della presenza di SUL/e degli incentivi urbanistici.***

15. Nel caso di aree parzialmente edificate (Ape), ove vengano concessi gli incentivi urbanistici per interventi su fabbricati esistenti, valgono le seguenti specificazioni:

- la SUL/e dei fabbricati esistenti non è assoggettata al pagamento del contributo straordinario se non per CDU ovvero il mantenimento dell'attività produttiva non comporta corresponsione di contributo straordinario;

- gli incentivi urbanistici concessi (IU/RPE, IU/MBE o IU/ALTRI) si aggiungono alla SUL ammissibile derivante dall'applicazione dell'indice ET, assumendo che quest'ultima sia uguale alla SUL/p della proposta d'intervento;
- la SUL/e dei fabbricati esistenti sostituisce progressivamente la SUL/EP (derivante dall'applicazione dell'indice EP), la SUL/EP/cs (derivante dall'applicazione dell'indice EP/cs) e la SUL/C (derivante dall'applicazione dell'indice EC ove presente) secondo tale sequenza e fino al concorso della propria misura; a maggior chiarimento si esplicita la modalità di calcolo come segue:

#### Esempio n. 1.

- a) si procede al dimensionamento della SUL ammissibile su un'area parzialmente edificata, con SUL esistente pari a  $SUL/e = 2.000mq$  su cui si interviene con demolizione e ricostruzione (categoria DR), con incentivo urbanistico pari al 30%, di superficie di tessuto pari a  $A_i = 5.000 mq$ , con destinazione previgente L1, a cui corrispondono gli indici di edificabilità descritti nella Tabella 1a:

Tabella 1a

PRG vigente	PRG previgente	EP (mq/mq)	EP/cs (mq/mq)	EC (mq/mq)	ET (mq/mq)
Tessuto	L1*	0,3	0,3	0,0	0,6

\*sprovvisto di pianificazione attuativa

- b) si procede poi al calcolo della SUL ammissibile data dal calcolo delle SUL corrispondenti all'applicazione degli indici della Tabella 1a alla superficie dell'intervento  $A_i$ , come di seguito descritto:

Tabella 1b

$A_i$ mq	SUL/EP (mq/mq)	SUL/EP/cs (mq/mq)	SUL/EC (mq/mq)	SUL/amm (mq/mq)
5000	1500	1500	0	3000

- c) si procede alla sottrazione della SUL esistente dalla SUL/EP; a tale differenza viene sommata la SUL/EP/cs:  $[(SUL/EP - SUL/e) + SUL/EP/cs]$ ; si ottiene così la effettiva quota di SUL/EP/cs da assoggettare a contributo straordinario:

$$ES: mq [(1.500 - 2.000) + 1.500] = (-500 + 1.500) = 1.000 \text{ mq SUL/EP/cs}$$

Tabella 1c

SUL/e mq	SUL/EP/cs mq	SUL/EC mq
2000	1000	0

- d) si procede al calcolo della SUL derivante dall'applicazione dell'incentivo urbanistico IU/RPE attribuito alla categoria d'intervento DR, pari al 30% della SUL esistente ( $SUL/e * 30\%$ ):

$$ES: mq 2.000 * 30\% = 600 \text{ mq SUL/IU/RPE}$$

- e) si procede infine al calcolo della SUL di progetto SUL/P come segue:

Tabella 1d

SUL/amm mq	SUL/IU/RPE mq	SUL/P mq
3000	600	3600*

\*di cui 1.000mq soggetta a contributo straordinario

### Esempio 2

- a) si procede al dimensionamento della SUL ammissibile su un'area parzialmente edificata, con SUL esistente pari a  $SUL/e = 1.000$  mq su cui si interviene con ristrutturazione edilizia (categoria RE), con incentivo urbanistico pari al 15% e con intervento di MBE, di superficie di tessuto pari a  $A_i = 5.000$  mq, con destinazione previgente H, a cui corrispondono gli indici di edificabilità descritti nella Tabella 2a:

Tabella 2a

PRG vigente	PRG previgente	EP (mq/mq)	EP/cs (mq/mq)	EC (mq/mq)	ET (mq/mq)
Tessuto	H	0,06	0,06	0,18	0,3

- b) si procede poi al calcolo della SUL ammissibile data dal calcolo delle SUL corrispondenti all'applicazione degli indici della Tabella 2a alla superficie dell'intervento  $A_i$ , come di seguito descritto:

Dimensionamento dell'intervento ai sensi dell'art. 53 co 11 delle NTA su lotto libero

Tabella 2b

$A_i$ mq	SUL/EP (mq/mq)	SUL/EP/cs (mq/mq)	SUL/EC (mq/mq)	SUL/amm (mq/mq)
5000	300	300	900	1500

- c) si procede alla sottrazione della SUL esistente dalla SUL/EP; a tale differenza viene sommata la SUL/EP/cs:  $[(SUL/EP - SUL/e) + SUL/EP/cs]$ ;  
si ottiene così la effettiva quota di SUL/EP/cs da assoggettare a contributo straordinario:

$$ES: mq [(300 - 1.000) + 300] = (-700 + 300) = -400 \text{ mq SUL/EP/cs}_-$$

si ottiene così la effettiva quota di SUL/EP/cs\_ da assoggettare a contributo straordinario.

Tabella 2c

SUL/e mq	SUL/EP/cs_mq mq
1000	0

- d) si procede alla somma della SUL soggetta a contributo straordinario (SUL/EP/cs) e della SUL pubblica (SUL/EC); tale somma restituisce la quantità di SUL pubblica dell'Amministrazione capitolina:  $[(SUL/EP/cs - SUL/EC = \text{quota di SUL/EC}]$ ;

$$ES: mq -400 + 900 = 500 \text{ mq quota di SUL/EC}_-$$

Dimensionamento dell'intervento da cui viene sottratta la quota di SUL esistente soggetta a contributo straordinario

Tabella 2d

SUL/e mq	SUL/EC_ mq
1000	500

si ottiene così la effettiva quota di SUL/EC\_ da cedere all'amministrazione capitolina.

Tabella 2e

SUL/e mq	SUL/EP_ mq	SUL/EP/cs_ mq	SUL/EC_ mq
1000	0	0	500

- e) si procede al calcolo della SUL derivante dall'applicazione dell'incentivo urbanistico IU/RPE attribuito alla categoria d'intervento RE, pari al 15% della SUL esistente (SUL/e\*15%):

$$ES: \text{mq } 1.000 * 15\% = \text{150 mq SUL/IU/RPE}$$

- f) si procede infine al calcolo della SUL di progetto SUL/P, con soltanto con incentivo urbanistico, come segue:

Tabella 2f

SUL/amm mq	SUL/IU/RPE mq	SUL/P mq
1.500	150	1.650

- g) si procede al calcolo della SUL derivante dall'applicazione MBE attribuito alla categoria pari al 5% della SUL di progetto (SUL/P\*5%):

$$ES: \text{mq } 1.650 * 5\% = \text{82,5 mq SUL/IU/MBE}$$

si ottiene così la effettiva quantità di SUL/P\_ da realizzare nel caso di intervento di miglioramento bio-energetico.

- h) Rimodulazione delle diverse tipologie SUL (come sopra calcolate) per effetto della presenza della SUL/e e degli incentivi urbanistici

Tabella 2g

SUL/e mq	SUL/EP mq	SUL/EP/cs mq	SUL/EC mq	SUL/amm mq	SUL/IU/RPE	SUL/IU/MBE	SUL/P_ mq
1000	0	0	500	1500	150	82,5	1732,5

#### **Dotazione di Standard urbanistici**

16. Tutte le proposte di intervento devono garantire il reperimento della dotazione di standard urbanistici minimi, come stabiliti dagli artt. 7 e 8 delle NTA del PRG, fatta salva la possibilità di monetizzare gli standard non reperiti per effetto dell'applicazione della disciplina dei

commi 13 e 15 delle NTA del PRG e così come meglio specificato all'art. 7 comma 20 delle NTA del PRG. L'importo da versare al Comune per la monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti sarà calcolato così come indicato dalla "Disciplina della monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, ai sensi dell'art. 7, comma 20, delle NTA del PRG. Determinazione della tariffa unitaria di monetizzazione." ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2010 e s.m.i..

## **Art. 7. Proposte d'intervento nelle aree a destinazione pubblica**

### ***Indici di edificabilità***

Nelle aree ricadenti nella componente "*Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*", come individuate dal PRG può essere proposta la Cessione compensativa delle aree, ai sensi dell'art. 22 delle NTA. In tal caso ai proprietari viene concessa una edificabilità pari all'indice di 0,06 mq/mq, sostitutiva dell'indennità di esproprio, che deve essere totalmente trasferita all'interno dei "*tessuti*" e/o nelle "*Aree di Concentrazione Edilizia (ACE)*" che verranno individuate dal Comune in sede di aggiornamento del Programma Preliminare.

Tale SUL non è soggetta alla corresponsione del contributo straordinario.

## **Art. 8. Oneri ordinari e straordinari**

1. Le proposte d'intervento devono essere realizzate interamente a cura e spese dei soggetti proponenti. Oltre ai costi di realizzazione, le proposte d'intervento sono sottoposte ai seguenti oneri ordinari e straordinari:

- contributo sul costo di costruzione, di cui all'art. 16, comma 3, del DPR 380/2001 ss.mm.ii., da calcolarsi ai sensi della deliberazione di Consiglio comunale 19/2005;
- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui all'art. 16, comma 2, del DPR 380/2001 ss.mm.ii., da calcolarsi ai sensi della deliberazione di Assemblea capitolina n. 31/2012;
- contributo straordinario di urbanizzazione, da corrispondere ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli art. 20 e dell'art.53, comma 11, delle NTA del PRG, e da calcolarsi con riferimento ai criteri e alle modalità previste dalla deliberazione di Assemblea Capitolina n. 128/2014, avente ad oggetto la "Approvazione del Regolamento concernente la "Determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente e all'art. 14, comma 16, lett. f), della legge 30 luglio 2010 n. 122".

## **Art. 10. Modalità di corresponsione degli oneri**

1. Gli oneri ordinari e straordinari, come definiti all'art. 8 punto 1 del presente Bando, dovranno essere corrisposti con le seguenti modalità:

- a) il contributo sul costo di costruzione può essere corrisposto unicamente mediante versamento dell'importo;
- b) gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere corrisposti con versamento dell'importo, secondo i tempi e le modalità previste dalle apposite deliberazioni capitoline, ovvero scomputati mediante la diretta realizzazione di opere di urbanizzazione, nei limiti ed alle condizioni previste dalla normativa vigente;
- c) il contributo straordinario può essere corrisposto con versamento dell'importo, secondo gli stessi tempi e le modalità degli oneri di urbanizzazione, ovvero scomputato mediante la diretta realizzazione, nei limiti e alle condizioni di legge, degli interventi pubblici previsti dal Programma integrato.

2. Le OO.PP. previste dal Programma potranno essere realizzate direttamente dal soggetto attuatore attraverso la progettazione e realizzazione coordinata delle opere pubbliche, mediante Consorzio, nei limiti e nelle condizioni previste dalla convenzione urbanistica e dalla normativa vigente, a scomputo totale o parziali degli oneri ordinari e straordinari dovuti. Ai fini della determinazione dello scomputo degli oneri mediante diretta realizzazione di opere, in caso di progettazione e realizzazione coordinata delle opere pubbliche mediante Consorzio tra più soggetti attuatori, saranno riconosciuti al soggetto attuatore, nei limiti e nelle condizioni della convenzione urbanistica, maggiori oneri a scomputo, a titolo di spese di costituzione e funzionamento del Consorzio stesso.

#### **Art. 11. 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 soggetto proponente (nel caso di persone giuridiche dal legale rappresentante, e reca:
  - a) i dati anagrafici e fiscali del sottoscrittore e del soggetto rappresentato (ove distinti);
  - b) la dichiarazione, formulata ai sensi del DPR 445/2000, in ordine al titolo di disponibilità dell'area e ai suoi contenuti essenziali;
  - c) la dichiarazione, formulata ai sensi del DPR 445/2000, in ordine all'assenza di motivi di preclusione alla stipula di accordi o contratti con la pubblica amministrazione;
  - d) la dichiarazione di accettazione integrale e senza riserva dei contenuti del presente avviso Invito, a pena di esclusione;
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 degli edifici oggetto della proposta di intervento.
4. Il progetto preliminare contiene indicativamente le seguenti tavole progettuali in formato A3:
  - a) individuazione delle aree e degli edifici oggetto d'intervento e/o oggetto di cessione al Comune (in caso di aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici dal PRG vigente), su base catastale e areofotogrammetrica georeferita e all'interno del Programma preliminare;
  - b) planimetria generale dell'intervento, comprensiva degli edifici privati, degli standard urbanistici, delle opere di urbanizzazione (in caso di aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici dal PRG vigente da cedere al Comune sarà necessario unicamente quantificare la SUL amm.le ed il calcolo degli standard urbanistici dovuti);
  - c) planimetria delle opere di urbanizzazione, distinte tra opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione secondaria (non necessario in caso di aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici dal PRG vigente da cedere al Comune);
  - d) sviluppo planovolumetrico esemplificativo dell'intera proposta d'intervento su base aereofotogrammetrica georeferita (non necessario in caso di aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici dal PRG vigente da cedere al Comune);
  - e) sezioni planimetriche e altimetriche delle opere principali (non necessario in caso di aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici dal PRG vigente da cedere al Comune).



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 della SUL imponibile e del contributo straordinario minimo;
  - d) 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. La documentazione di cui ai precedenti punti 3, 4 e 5 del presente articolo dovrà essere consegnata anche su supporto informatico con estensione dei file in formato PDF o JPEG nonché, per quanto riguarda le tavole progettuali, anche in formato DWG.
7. Nell'avviso pubblico, i competenti uffici capitolini possono prevedere specifiche tecniche in ordine alla documentazione prevista nel presente articolo.

#### **Art. 12. Valutazione delle proposte d'intervento**

1. L'Amministrazione capitolina valuta le proposte pervenute sulla base del conseguimento degli obiettivi del programma preliminare e della conformità con il presente bando, tenendo conto dei contributi partecipativi favorevolmente considerati.
2. Nella valutazione, l'Amministrazione capitolina prenderà particolarmente in considerazione:
  - a) l'organicità della proposta e il suo inserimento nel contesto urbano;
  - b) il contributo migliorativo della proposta alla risoluzione delle criticità già presenti senza incidere negativamente sul contesto urbano esistente;
  - c) gli effetti di riqualificazione del patrimonio edilizio;
  - d) la qualità del progetto architettonico;
3. Dopo una prima valutazione, l'Amministrazione capitolina esclude le proposte ritenute insufficienti rispetto ai criteri adottati ed esperisce procedure negoziali al fine di adeguare le proposte d'intervento ritenute significative; in caso di disaccordo, stabilisce termini e criteri per l'adeguamento di tali proposte, non rispettati i quali le proposte vengono escluse;
4. Ai fini della valutazione, l'Amministrazione capitolina può avvalersi di apposita Commissione che ha facoltà di dettagliare i criteri di valutazione in ragione della specificità dei diversi Ambiti.

#### **Art. 13. Procedure per la formazione e approvazione del Programma Integrato ai sensi della D.G.C. 192/2014**

5. Dopo la pubblicazione del presente bando unitamente ai Programmi Preliminari sono previste le seguenti procedure:
  - a) Iniziative di informazione e consultazione della comunità locale;
  - b) Presentazione delle proposte d'intervento e dei contributi partecipativi, secondo quanto stabilito nel presente bando;
  - c) Valutazione delle proposte d'intervento ed eventuale adeguamento delle stesse, secondo i criteri e le procedure di cui all'art. 12 del presente bando;
  - d) Aggiornamento del Programma Preliminare, sentito il Municipio in relazione alla individuazione delle opere pubbliche da realizzare, e formazione del Programma definitivo, anche per fasi e stralci, che dovrà contenere, quali elaborati essenziali, fatto salvo ogni parere/autorizzazione comunque denominata necessaria per la sua approvazione e ulteriori elaborati in relazione alla peculiarità del caso:
    - schema di assetto complessivo dell'ambito con l'individuazione degli stralci;
    - progetti degli interventi privati;
    - documenti preliminari degli interventi pubblici;
    - piano finanziario;
    - cronoprogramma degli interventi; schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori;
    - individuazione delle eventuali aree a destinazione pubblica da assoggettare ad espropriazione;

- e) Approvazione del Programma definitivo, anche se riferito ad uno stralcio autonomo dell'intero ambito, con deliberazione dell'Assemblea Capitolina;
- f) Eventuale nuova pubblicazione del Programma Preliminare aggiornato tenuto conto degli obiettivi pubblici già conseguiti con i precedenti programmi definitivi di fase e stralcio.

**Art. 14. Tempi e modalità di presentazione delle proposte d'intervento**

1. Le Proposte d'intervento di cui all'artt. 6 e 7 del presente Bando, i Contributi partecipativi di cui all'art. 3, ovvero le Proposte Coordinate e/o miste, dovranno essere consegnate/inviare a "Roma - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Trasformazione Urbana - U.O. Riqualificazione urbana", via del Turismo n. 30 00144 Roma", **nelle seguenti modalità alternative**: a mano presso l'Ufficio protocollo del Dipartimento sito via del Turismo, 30 **ovvero** trasmesse allo stesso indirizzo, tramite raccomandata A/R o a mezzo Agenzia di recapito autorizzata, **ovvero** inviate a mezzo di Posta Elettronica Certificata (PEC) al seguente indirizzo protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it entro il termine di **90** giorni decorrenti dalla data dell'avviso pubblico.