



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Programmi Complessi e Sistema Insediativo

PROGRAMMI INTEGRATI NELLA CITTA' DA RISTRUTTURARE

TESSUTI PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ

- PRINT "XA2 CIAMPINO" -

***Bando di sollecitazione***

***dei contributi partecipativi e delle proposte d'intervento***

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Gau'.

Pagina 1 di 15

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

1. Il presente bando è finalizzato alla formazione dei Programmi integrati 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 dei Programmi preliminari, definiti ai sensi dell'art. 53, commi 5 e 6, delle NTA, pertanto dopo l'approvazione degli stessi vengono contestualmente resi pubblici.
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.

### **Art. 2 Definizioni**

1. Ai fini del presente bando valgono le seguenti definizioni:
  - **IET** : indice di edificabilità totale rappresenta la Superficie utile lorda (SUL) realizzabile, per ogni mq di tessuto secondo gli indici previsti dalle NTA del PRG, come riportati in Tab. 1 del successivo art. 6, è espresso in mq/mq.  
L'indice di edificabilità è differenziato secondo i caratteri identificati nei sub ambiti omogenei d'intervento A, B e C.  
In conformità con quanto stabilito nelle NTA del PRG, l'indice IET viene articolato in: IEP/esente, IEP/cs, IEC, come definiti ai successivi punti;
  - **IEP/esente**: indice di edificabilità a disposizione dei proprietari ed esente da contributo straordinario, rappresenta la quota di edificabilità totale (IET) riservata, dalle NTA del PRG, ai proprietari delle aree e non soggetta al pagamento del contributo straordinario di urbanizzazione, l'indice è espresso in mq/mq;
  - **IEP/cs**: indice di edificabilità a disposizione dei proprietari soggetta a contributo straordinario, rappresenta la quota di edificabilità totale (IET) riservata, dalle NTA del PRG, ai proprietari delle aree e assoggettata al pagamento del contributo straordinario di urbanizzazione, l'indice è espresso in mq/mq;
  - **IEC**: indice di edificabilità a disposizione dell'Amministrazione capitolina, inteso come quota dell'edificabilità totale (IET) da cedere all'Amministrazione o a soggetti terzi da essa individuati, unitamente alle zone fondiari di pertinenza, ovvero da assegnare ai proprietari, secondo quanto previsto dal successivo art. 6, comma 3, l'indice è espresso in mq/mq;
  - **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 ( $A_{prop.intervento}$ ):**, per area oggetto della proposta di intervento si intende la/e particella/e catastale/i che sono oggetto della Proposta d'intervento; si considera la relativa superficie catastale ed è espressa in mq.  
Ai fini del presente bando le aree oggetto della proposta d'intervento vengono classificate in: Aree libere ( $A_{libere}$ ), Aree parzialmente edificate ( $A_{parz.edif.}$ ), Aree edificate ( $A_{edif.}$ ) come definite nei successivi punti;
- **Aree libere ( $A_{libere}$ ):** per aree libere, si intendono la/e particella/e catastali non edificate e libere da fabbricati (accatastati o non), salvo che questi non siano manufatti temporanei; si considera la relativa superficie catastale ed essa è espressa in mq;
- **Aree parzialmente edificate ( $A_{parz.edif.}$ ):** per aree parzialmente edificate si intendono la/e particella/e catastali interessate da fabbricati esistenti (accatastati o non), che, nel loro insieme, non raggiungano la previsione di edificabilità derivante dall'applicazione del relativo indice IET; si considera la 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;
- **Aree edificate ( $A_{edif.}$ ):** per aree edificate si intendono la/e particella/e catastali interessate da fabbricati esistenti (accatastati o non), che, nel loro insieme, raggiungono o superano la previsione di edificabilità derivante dall'applicazione del relativo indice IET; si considera per esse la 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/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, fermo restando che non vanno comunque considerate le superfici escluse dal computo del volume assentito in sede di rilascio dei titoli abilitativi;  
Tale SUL, in quanto esistente, non è assoggettata al pagamento del contributo straordinario se non per CDU verso più favorevoli valorizzazioni immobiliari;
- **SUL/amm.le:** rappresenta la SUL totale ammissibile per l'area oggetto della proposta di intervento al netto degli eventuali incentivi urbanistici, è espressa in mq e viene calcolata attraverso la seguente espressione:  
$$\text{SUL/amm.le} = \Sigma(A_{libere} * IET) + \Sigma(A_{parz.edif.} * IET) + \Sigma \text{SUL/e fino al raggiungimento della IET}$$
  
come riportati in Tab. 1 del successivo art. 6  
Valgono inoltre le seguenti specificazioni:  
Per le  $A_{edif}$  e per  $A_{parz.edif}$  vanno escluse le SUL/e dei fabbricati esistenti, per i quali non sono previste categorie di intervento di ristrutturazione edilizia (RE) o demolizione e ricostruzione (DR).
- **SUL/prop. intervento:** è la SUL della proposta di intervento, al netto degli eventuali incentivi urbanistici, che deve essere minore o pari della SUL/amm.le, è espressa in mq;  
$$\text{SUL/prop. intervento} \leq \text{SUL/amm.le}$$

- **IU/RPE:** incentivi urbanistici per il rinnovo del patrimonio edilizio esistente; rappresentano, in termini percentuali, gli incrementi concessi per le diverse categorie di intervento sui fabbricati esistenti [art. 6, comma 5, lett. d) ed e)]; sono applicati alla SUL/e oggetto di intervento e sono espressi in %;
- **IU/MBE:** incentivi urbanistici per interventi di MBE (come definiti dall'art. 10, comma 7 delle NTA); rappresentano, in termini percentuali, gli incrementi concessi per le proposte che prevedano anche interventi di MBE; sono applicati alla sommatoria della SUL/prop. intervento e della SUL/IU/RPE(derivante dagli incentivi urbanistici per il rinnovo edilizio IU/RPE) e sono espressi in %;
- **SUL/progetto:** rappresenta la SUL totale di progetto ed è la sommatoria della SUL/prop. intervento e della SUL derivante dagli eventuali incentivi urbanistici di cui ai precedenti punti (SUL/IU/RPE + SUL/IU/MBE), è espressa in mq;

### **Art. 3. Contributi partecipativi**

1. I contributi partecipativi consistono in osservazioni, proposte di modifica, richieste di chiarimenti e specificazioni, in ordine al Programma Preliminare d'Intervento 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 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 almeno dalla maggioranza dei comproprietari. In alternativa o congiuntamente ai proprietari, possono aderire al presente invito i promissari acquirenti delle aree proposte, divenuti tali in forza di atti preliminari di compravendita, condizionati all'approvazione definitiva dei programmi d'intervento.
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 promissari acquirenti – 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 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 dei programmi d'intervento, salvo diversa successiva determinazione di Roma Capitale.

6. 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 capitolina.

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

1. Le proposte d'intervento devono rispondere ai requisiti oggettivi come di seguito specificati, fatto salvo i requisiti specifici di seguito indicati.
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.
3. Le proposte d'intervento devono essere funzionali al conseguimento degli obiettivi e coerenti con gli indirizzi stabiliti 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.
6. 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, qualora entro 12 mesi 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. 10. 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. Proposte d'intervento nei Tessuti**

##### **Indici di edificabilità**

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, come delimitati dal PRG vigente e negli ambiti edificatori definiti nel Programma preliminare, si applicano i seguenti indici di edificabilità totale delle aree (IET), distinguendo – sulla base della previsione urbanistica del PRG pre-vigente di Zona "N" - tra quota riservata ai proprietari (IEP/esente e IEP/cs), quota riservata all'Amministrazione capitolina (IEC), derivanti dalle verificate condizioni di sostenibilità urbanistiche dell'area, relativamente alla attuale fase di programmazione, distinta per ambiti edificatori:

**tab. 1**

Ambiti edificatori e Previsioni urbanistiche pre-vigenti	IEP/esente (mq/mq)	IEP/cs (mq/mq)	IEC (mq/mq)	IET (mq/mq)
<b>Sub- Ambito Omogeneo d'Intervento "A"</b> PRG pre-vigente: H, N, viabilità e parcheggi, zone sprovviste di pianificazione urbanistica (zone non edificabili)	0,06	0,06	0,18	0,30*

<b>Sub - Ambito Omogeneo d'Intervento "B"</b> PRG pre-vigente: H, N, viabilità e parcheggi, zone sprovviste di pianificazione urbanistica (zone non edificabili)	0,06	0,21	0,18	0,45*
<b>Sub - Ambito Omogeneo d'Intervento "C"</b> PRG pre-vigente: H, N, viabilità e parcheggi, zone sprovviste di pianificazione urbanistica (zone non edificabili)	0,06	0,21	0,18	0,45*

*\* previa verifica di sostenibilità urbanistica e vincolistica in sede di programma definitivo e per il reperimento degli standard*

2. L'edificabilità prevista al precedente comma è da intendersi al netto degli eventuali incentivi urbanistici concessi ai sensi dei successivi commi 10, 11 e 12 e 13, fatta salva comunque la maggiore edificabilità degli edifici esistenti.

Nel caso in cui le  $A_{libere}$ , dei tessuti fossero gravate da vincolo di asservimento in favore di edifici esistenti, come risultante da atto giuridico regolarmente registrato e trascritto, l'indice IEP/esente riportato nella precedente tab. 1 è da assimilarsi all'indice IEP/cs e di conseguenza viene sommato ad esso.

Diversamente, nel caso in cui le  $A_{libere}$  e/o le  $A_{parz.-edif.}$ , dei tessuti fossero gravate da vincolo di cessione a favore dell'Amministrazione comunale (oggi Amministrazione capitolina), come risultante da atto giuridico regolarmente registrato e trascritto, l'indice IET riportato nella precedente tab. 1 è da assimilarsi interamente all'indice IEC.

3. La quota di edificabilità corrispondente all'IEC, unitamente alla corrispondente superficie fondiaria, deve essere messa a disposizione di Roma Capitale, che la utilizza per finalità di interesse pubblico; tra le possibili utilizzazioni di tale edificabilità è previsto:
- l'assegnazione della stessa ai proprietari che ne facciano richiesta, con l'applicazione del contributo straordinario di cui al successivo art. 10;
  - il trasferimento da altre aree di SUL edificata o edificabile;
4. Sulle aree libere indicate come "Tessuto" nel Programma preliminare, ma delimitate quali "Verde e servizi pubblici di livello locale" nel PRG vigente, alla proprietà è riservato un indice di edificabilità pari 0,06 mq/mq, fermi restando gli indici IET stabiliti ai sensi del precedente comma 1; di conseguenza la maggiore edificabilità tra quella riservata ai proprietari e quella prevista dagli indici IET si intende interamente attribuita alla IEC che viene utilizzata per consentire il trasferimento da altre aree di SUL edificata o edificabile;
5. Ai sensi dell'art. 53, comma 17, lett. b) delle NTA del PRG, il Programma Preliminare può prevedere, mediante apposita individuazione cartografica, le "Aree di concentrazione edilizia" (ACE): in tali aree è consentito un indice IET maggiore di quanto stabilito al precedente comma 1, al solo fine di consentire il trasferimento da altre aree di SUL edificata o edificabile: di conseguenza, la maggiorazione dell'indice IET si intende interamente devoluta all'indice IEC;

6. In sede di stesura del Programma Definitivo, l'individuazione delle "Aree di concentrazione edilizia" (ACE), può essere ridefinita, rispetto al Programma Preliminare, in ragione del miglior assetto dell'ambito, rispetto alle condizioni urbanistiche e di sostenibilità, consentendo trasferimenti di cubatura e funzioni anche delle quote relative dell'indice IEP.

#### **Tipologie d'intervento**

7. Salvo quanto previsto al successivo comma 9, tenendo conto degli indici di edificabilità (IET) di cui al comma 1 e degli incentivi urbanistici (IU) di cui ai commi 10, 11, 12 e 13, nei tessuti possono essere presentate proposte di intervento che prevedano le categorie d'intervento urbanistico ed edilizio, previste all'art. 9 delle NTA, anche eventualmente combinate tra loro, e specificate come segue:
- a) **Interventi di nuova edificazione (NE)**: consistono nella edificazione di singole Aree libere ( $A_{libere}$ ), come definite all'art. 2, fino all'indice IET previsto al comma 1, fatta salva la concessione degli incentivi per Interventi di miglioramento bio-energetico (UI/MBE) di cui al comma 7;
  - b) **Interventi di nuova costruzione ampliamento (AMP)**: consistono nel completamento di Aree parzialmente edificate ( $A_{parz. edif.}$ ), come definite all'art. 2, fino all'indice IET previsto al comma 1 che non prevedano interventi su edifici esistenti di categoria RE o DR;
  - c) **Interventi su edifici esistenti (RE o DR, connesse o meno ad AMP)**: consistono nella riqualificazione di edifici esistenti legittimi, mediante interventi di ristrutturazione edilizia (RE) o demolizione e ricostruzione (DR), con o senza aumento di SUL (cat. AMP). In tal caso è consentito l'aumento di SUL rispetto alla SUL esistente (SUL/e) fino all'indice IET previsto al comma 1, fatta salva la concessione degli incentivi urbanistici per il rinnovo del patrimonio edilizio esistente (IU/RPE) di cui al comma 10 e 11 e degli incentivi per gli Interventi di miglioramento bio-energetico (UI/MBE) di cui al comma 12; si applica alle Aree parzialmente edificate ( $A_{parz. edif.}$ ) e/o alle Aree edificate ( $A_{edif.}$ );
  - d) **Interventi di ristrutturazione urbanistica (RU)**: consistono nella trasformazione e riorganizzazione del tessuto esistente o di una porzione di esso, 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 ( $A_{parz. edif.}$ ) e/o alle Aree edificate ( $A_{edif.}$ );
  - e) **Interventi di nuovo impianto urbano (NIU)**: consistono nella realizzazione coordinata di interventi diversi (urbanizzazioni, impianti, nuove costruzioni, sistemazioni ambientali) volti alla realizzazione di nuovi insediamenti urbani che non siano riconducibili ad interventi di ristrutturazione urbanistica; in tal caso l'edificabilità prevista è quella che corrisponde all'indice IET previsto al comma 1, fatta salva la concessione degli incentivi urbanistici per interventi di miglioramento bio-energetico (UI/MBE) di cui al comma 12;
7. 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 7 e art 53 comma 15 delle NTA. Non sono comunque ammessi interventi di riconversione funzionale (CDU) di edifici esistenti verso funzioni Commerciali e Servizi a Cu/a per rispetto delle indicazioni di rischio derivanti dall'attività aeroportuale dell'Aeroporto di Ciampino;
8. 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), 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, previa emanazione della disciplina prevista all'art. 10, comma 9, delle NTA, gli incentivi di cui al comma 12 e tali incentivi sono cumulabili con gli incentivi previsti nei successivi commi 10 e 11.

9. Gli interventi di RU devono seguire le indicazioni dello schema di assetto indicato dal Programma preliminare, mediante apposita individuazione cartografica. Gli interventi NE e NIU 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.

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, sono concessi i seguenti incentivi urbanistici (IU), espressi in termini di incremento percentuale della SUL esistente:

- a) Ristrutturazione edilizia (categoria di intervento RE2, come definita all'art. 9, comma 5 delle NTA), connessa o non alla categoria di intervento AMP (come definita all'art. 9, comma 6): + 20%;
- b) Demolizione e ricostruzione (categorie di intervento RE3 e DR, come definite all'art. 9, commi 5 e 6 delle NTA), connessa o non alla categoria di intervento AMP (come definita all'art. 9, comma 6): +25%;
- c) Ristrutturazione urbanistica (categoria RU, come definita dall'art. 9, comma 7, delle NTA): si aggiunge un ulteriore 15% agli incentivi di cui alle lett. a) e b); tale maggiore incentivo si applica nel caso di progetto unitario di trasformazione di un tessuto o di una porzione di tessuto, comprendente un insieme coordinato di interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di realizzazione o adeguamento di urbanizzazioni comuni.

11. Sempre per le stesse finalità, agli incentivi urbanistici stabiliti nel comma precedente, distinti per le diverse categorie d'intervento, si aggiungono i seguenti incentivi urbanistici (IU), espressi in termini di incremento percentuale della SUL esistente:

- a) Interventi su edifici condominiali prevalentemente residenziali (garantendo la permanenza di eventuali locatari); +5%;
- b) Interventi che prevedano il trasferimento della SUL esistente (edificata) o premiale (es. derivante da incentivi), ovvero una quota di essa: + 5% (va applicata solo alla quota di trasferimento);

12. 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 sommatoria della SUL della proposta di intervento (SUL/prop. intervento) e della SUL derivante dagli incentivi urbanistici (SUL/IU/RE), fino al 5% per interventi di miglioramento bio-energetico (IU/MBE); La concessione di tali incentivi è subordinata all'emanazione della disciplina prevista dall'art. 10, comma 9, delle NTA del PRG, e tali incentivi sono cumulabili con gli incentivi previsti ai precedenti commi 10 e 11.

13. Gli incrementi di SUL sono ammessi in eccedenza agli indici di edificabilità IET di cui al comma 1.

I parametri di cui ai commi 11, 12 e 13 sono da intendersi quali misure massime da attribuire in sede di valutazione delle proposte d'intervento, in relazione alla qualità delle stesse.

14. Nel caso di aree parzialmente edificate ( $A_{\text{parz. edif.}}$ ), ove vengano concessi gli incentivi urbanistici per interventi su fabbricati esistenti, valgono le seguenti specificazioni: la SUL/e dei fabbricati esistenti

sostituisce progressivamente la SUL/IEP/esente (derivante dall'applicazione dell'indice IEP/esente), la SUL/IEP/cs (derivante dall'applicazione dell'indice IEP/cs) e la SUL/pubblica (derivante dall'applicazione dell'indice IEC ove presente) secondo tale sequenza e fino al concorso della propria misura. In tal caso gli incentivi urbanistici concessi (IU/RPE e/o IU/MBE) si aggiungono alla SUL/amm.le (derivante dall'applicazione dell'indice IET), assumendo che quest'ultima sia uguale alla SUL/prop. intervento.

A maggior chiarimento si propongono i seguenti esempi:

#### esempio 1

Se in area parzialmente edificate del sub-ambito omogeneo d'intervento "B", destinazione pre-vigente: zona N, avente una superficie di 5.000 mq, fosse presente un fabbricato esistente corrispondente ad una SUL/e di 2.000 mq, per il quale la proposta d'intervento prevede la categoria di intervento di demolizione e ricostruzione (DR), quindi con incentivo pari al 25% della SUL esistente, la tabella delle SUL derivanti dall'applicazione degli indici riportati in tab.1 (Step. 1), verrebbe rimodulata come segue:

Step. 1 - Determinazioni delle diverse tipologie SUL derivanti dall'applicazione degli indici di cui in Tab. 1

	SUL/IEP/esente mq	SUL/IPE/cs mq	SUL/pubblica mq	SUL/amm.le mq
	300	1050	900	2250

Step. 2 - Rimodulazione delle diverse tipologie SUL (come sopra calcolate) per effetto della presenza della SUL/e e degli incentivi urbanistici

SUL/e mq	SUL/IEP/esente mq	SUL/IPE/cs mq	SUL/pubblica mq	SUL/amm.le mq	SUL/IU/RPE mq	SUL/IU/MBE mq	SUL/progetto
2.000	-	-	250	2.250	500	137,5	2.887,50

L'eventuale cambio di destinazione d'uso della SUL esistente verso la valorizzazione della destinazione d'uso determina contributo straordinario di urbanizzazione.

#### esempio 2

Se in area parzialmente edificata del sub-ambito omogeneo d'intervento "C" (pre-vigente N), avente una superficie di 5.000 mq, fosse presente un fabbricato esistente corrispondente ad una SUL/e di 1.000 mq, per il quale la proposta d'intervento prevede la categoria di intervento di Ristrutturazione urbanistica (RU) con Demolizione e ricostruzione (DR), quindi con incentivo pari al 40% (25%+15%) della SUL esistente, ed inoltre fosse previsto un intervento di MBE, la tabella delle SUL derivanti dall'applicazione degli indici riportati in tab.1 (Step. 1), verrebbe rimodulata come segue:

Step. 1 - Determinazioni delle diverse tipologie SUL derivanti dall'applicazione degli indici di cui in Tab. 1

	SUL/IEP/esente mq	SUL/IPE/cs mq	SUL/pubblica mq	SUL/amm.le mq
	300	1800	900	3000

Step. 2 - Rimodulazione delle diverse tipologie SUL (come sopra calcolate) per effetto della presenza della SUL/e e degli incentivi urbanistici

SUL/e	SUL/IEP/esente	SUL/IPE/cs	SUL/pubblica	SUL/amm.le	SUL/IU/PRE	SUL/IU/MBE	SUL/progetto
-------	----------------	------------	--------------	------------	------------	------------	--------------

mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
1.000	0	1100	900	3000	400	170	3.570,00

15. 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 degli artt. 13 e 15 delle NTA del PRG e di quanto stabilito nella deliberazione di Consiglio comunale n. 73/2010, come meglio specificato all'art. 7 comma 20.

*Calcolo della SUL dei fabbricati esistenti*

16. Ai fini del calcolo della consistenza edilizia dei fabbricati esistenti (SUL/esistente), vanno considerate le superfici lorde ai vari livelli, misurate in mq, comprese entro il perimetro esterno delle murature, al netto degli spazi e delle superfici descritte dall'art 4 delle NTA del PRG.  
La "Superficie Utile Esistente", sarà data dalla superficie (e non dalla volumetria) dell'edificio preesistente, secondo i limiti di legge avvalorati dal titolo conseguito.

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

1. 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 può essere trasferita all'interno dei tessuti,
2. Sulle aree indicate come "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" nel Programma preliminare, ma delimitate come tessuti dal PRG vigente, Ai sensi dell'art. 53, comma 17, lett. c), NTA, possono essere presentate proposte di analogo contenuto anche su aree esterne a tali perimetri. Roma capitale si riserva di valutare tali proposte, sulla base dell'interesse pubblico e degli obiettivi stabiliti. Non possono essere presentate proposte su aree per le quali sia in corso la procedura espropriativa.
3. Sulle aree a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" nel Programma preliminare, soggette al punto 1, sono consentite proposte di Realizzazione e Gestione di Servizi Pubblici compatibili con quanto stabilito nel Piano di Assetto del Programma Preliminare, così come specificato dall'art 13 delle NTA del PRG.

**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:
  - a) 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;
  - b) 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;

- c) 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 le modalità di cui all'art. 10.

#### Art. 9. Contributo straordinario di urbanizzazione

L'art 20 delle NTA di PRG stabilisce che, ai sensi e per le finalità di cui all'art 17, comma 2 lett. b ), le più rilevanti valorizzazioni immobiliari, generate dalle previsioni del presente PRG rispetto alla disciplina urbanistica previgente, sono soggette a contributo straordinario di urbanizzazione, commisurato a tali valorizzazioni e posto a carico del soggetto attuatore. Stabilisce inoltre che le norme di componente individuano espressamente le maggiorazioni di SUL non soggette alla disciplina di cui all'art 18 e al netto di eventuali incentivi concessi ai sensi dell'art 21 delle NTA di PRG, nonché i cambi di destinazione d'uso, cui si applica detto contributo.

L'art. 17, comma 2 lettera b), delle NTA, dispone che Roma Capitale utilizzi il contributo straordinario di urbanizzazione per il finanziamento delle opere e servizi pubblici in ambiti degradati, con la finalità di riqualificazione urbana.

Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione nell'ambito dei Programmi Urbanistici, si è reso necessario individuare un parametro strettamente correlato ai valori di mercato e nello specifico alle unità immobiliari residenziali e non, desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), così come definito dalla delibera di Giunta n. 74/2011.

In particolare il valore da assoggettare a contributo straordinario di urbanizzazione, nella misura percentuale del 66,6%, così come previsto dall'art. 20 comma 3 delle NTA del PRG vigente, e al fine di determinare il suddetto contributo straordinario in sede di formazione del Programma Definitivo, lo stesso è calcolato secondo i criteri e le modalità previsti nella Circolare del Direttore del Dipartimento PAU del 13 aprile 2013 (prot. QI 41487) e nella relazione esplicativa ad essa allegata, ed è riferito alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base all'edificabilità prevista dal Programma Preliminare e il valore di trasformazione del medesimo immobile, calcolato sulla base dell'edificabilità prevista dallo strumento urbanistico previgente.

Il valore di mercato del prodotto edilizio finito ( $V_{mt}$ ) conseguibile per effetto della valorizzazione urbanistico/edilizia, è costituito dalla differenza tra il valore dell'immobile ad esito dell'intervento di trasformazione (valore finale  $V_f$ ) e il valore dell'immobile prima della medesima trasformazione valorizzazione (valore iniziale  $V_i$ ):  $V_{mt} = V_f - V_i$ .

Sia il valore finale  $V_f$  che il  $V_i$  sono calcolati facendo riferimento al metodo analitico del Valore della Trasformazione.

Solo in via **preliminare ed indicativa**, da verificare in via analitica rispetto alle condizioni sopra espresse ad esito dell'istruttoria per i singoli progetti proposti, e in attesa della approvazione del provvedimento di carattere regolamentare di disciplina dei criteri e delle modalità di stima del valore immobiliare di cui all'art 20 comma 9 delle NTA di PRG, **si esemplifica il contributo straordinario unitario\*** ( $CS_{unitario}$ ), da applicare alla SUL imponibile, determinato in relazione alle distinte destinazioni d'uso di progetto e alle corrispondenti destinazioni riportate nelle zone OMI come di seguito rappresentato:

<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Contributo straordinario unitario €/mq *</b>
a) Abitative	683,90
b) Commerciali: Piccole e Medie Strutture di vendita	452,07
c) Servizi e attività Non residenziali in genere : pubblici esercizi, direzionale privato, artigianato di servizio, ect.	452,07
d) Turistico- Ricettive: strutture alberghiere, extra-alberghiere ect.	452,07
e) Produttivo	210,47

Le destinazioni d'uso si riferiscono all'articolazione dell'art. 6 delle NTA di PRG vigente.  
Ove non fossero rappresentate le dirette destinazioni riportate nelle zone OMI si procede per analogia e mediando tra i valori delle zone più vicine.

1. L'importo del contributo straordinario dovuto per la proposta di intervento, è dato dalla seguente espressione:

$$CS \text{ dovuto} = CS_{\text{unitario}} * SUL/\text{imponibile}$$

dove

$CS_{\text{unitario}}$  è il contributo straordinario unitario per mq di SUL/imponibile, ricavato come al comma precedente.

SUL/imponibile è la sommatoria della SUL/IEP/CS e dalla SUL/pubblica, ove assegnata ai proprietari, derivanti dall'applicazione degli indici di cui alla tabella 1 dell'art. 6, comma 1, eventualmente rimodulate dalla presenza di edifici esistenti come previsto dall'art. 6, comma 14.

4. Al contributo straordinario dovuto, come da art. 20 comma 3 delle NTA, viene applicato un coefficiente riduttivo in relazione alle capacità di coordinamento progettuale e attuativo delle opere pubbliche del Programma finanziate con le risorse private, per incentivare la qualità progettuale delle proposte a fini pubblici. Tale coefficiente non potrà essere inferiore a 0,90.

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

1. Gli oneri ordinari e straordinari, come definiti all'art. 8, comma 1, 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. del Programma potranno essere realizzate direttamente dal soggetto attuatore attraverso la progettazione e realizzazione coordinata delle opere pubbliche, mediante Consorzio, nei limiti e nelle condizioni di legge, 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 di legge, 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 legale rappresentante del soggetto proponente, e reca:

- a) i dati anagrafici e fiscali del sottoscrittore e del soggetto rappresentato (ove distinti);
- b) la dichiarazione, formulata ai sensi del DPR 445/200, in ordine al titolo di disponibilità dell'area e ai suoi contenuti essenziali;
- c) la dichiarazione, formulata ai sensi del DPR 445/200, 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, 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;
- c) planimetria delle opere di urbanizzazione, distinte tra opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione secondaria;
- d) sviluppo planovolumetrico esemplificativo dell'intera proposta d'intervento su base areofotogrammetrica georeferita;
- 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 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 commi 3, 4 e 5 dovrà essere consegnata anche su supporto informatico con estensione dei file in formato originale.

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. Roma Capitale 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, Roma Capitale ha particolare riguardo per:

- a) l'organicità della proposta e il suo inserimento nel contesto urbano;
- b) la qualità del progetto architettonico;
- c) gli effetti di riqualificazione del patrimonio edilizio;

3. Dopo una prima valutazione, Roma Capitale 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, Roma Capitale 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**

1. 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. 13;
  - d) formazione del Programma definitivo, nel caso si consegua una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare e comunque tale da consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della fruizione degli interventi pubblici;
  - e) adozione del Programma integrato definitivo;
  - f) pubblicazione del Programma integrato e raccolta delle osservazioni;
  - g) approvazione del Programma integrato Definitivo;
  - h) stipula delle convenzioni tra Roma Capitale e soggetti attuatori.

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

1. Le Proposte d'intervento di cui all'artt. 6 e 7, i Contributi partecipativi di cui all'art. 3, ovvero le Proposte Coordinate e/o miste, dovranno essere consegnate a mano ovvero trasmesse, tramite raccomandata A/R o a mezzo Agenzia di recapito autorizzata, a "Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – U.O. Programmi Complessi e Sistema Insediativo", presso l'Ufficio protocollo, sito "via del Turismo 30, 00144 Roma", entro il termine di 90 giorni decorrenti dalla data dell'avviso pubblico.