



ROMA CAPITALE



Roma Capitale
Dipartimento programmazione e attuazione urbanistica
Direzione programmazione e
pianificazione del territorio - Ex Dipartimento VI
U.O. 8 Programmi Complessi

Municipio V

PROGRAMMA INTEGRATO PIETRALATA

Ambiti nn. 6 e 6a del N.P.R.G.
Città da ristrutturare
tessuto prevalentemente residenziale

SERIE 0 RELAZIONE GENERALE

PRINT PIETRALATA - PROGRAMMA DEFINITIVO

Coordinamento Generale:
Redazione del programma:

Ing. Stefano Tarquini
Ing. Stefano Tarquini

Progettisti:

Ing. Stefano Tarquini
Ing. Gaetano Gallone

Collaboratori tecnici:

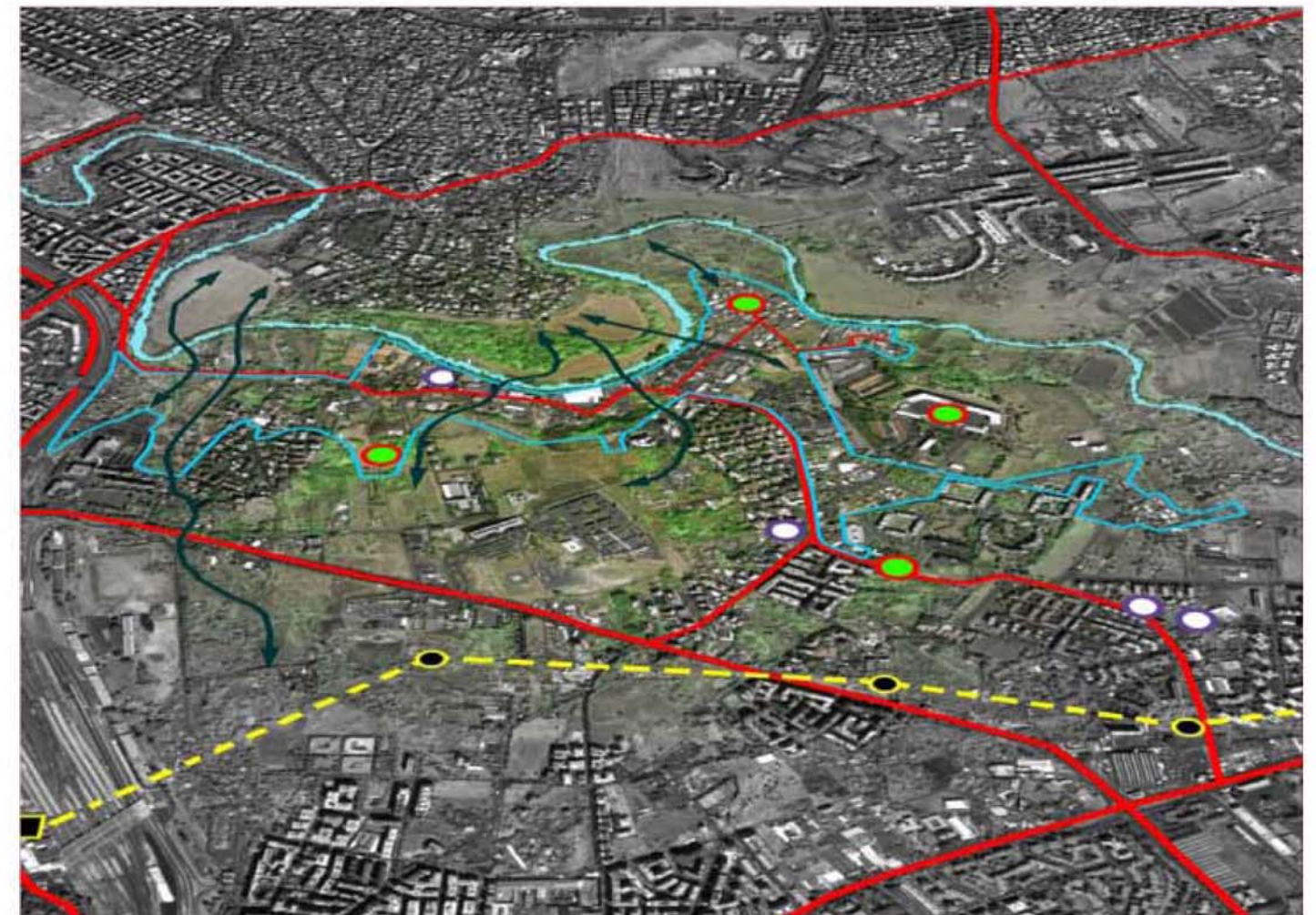
I.T.S.G.I.T. Paolo Ceccarelli Arch. Paolo Pinto
Arch. M. Teresa Giordani I.T.S.G.I.T. Anna Simoncelli

Segreteria amministrativa:

Dott.ssa Floriana D'Urso Antonio Matacchione
Dott.ssa Sonia Franzelli Stefania Vitelli

Consulente:

Arch. Fabrizio Giordano



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL PROGETTISTA COORDINATORE
Ing. Gaetano Gallone

GIUGNO 2011

PROGRAMMA DEFINITIVO

RELAZIONE GENERALE

Iter formativo e normativo del programma	1	Gli interventi privati	7
1.1. La normativa di riferimento	1	1.20. Descrizione sintetica delle proposte di intervento del Programma definitivo	7
1.2. L'iter di formazione ed approvazione del Programma	1	Gli interventi pubblici.....	17
Inquadramento urbanistico	1	1.21. Stima del valore di esproprio per la realizzazione delle Opere Pubbliche.....	17
1.3. L'ambito urbano di riferimento	1	1.22. Il quadro delle Opere pubbliche.....	17
1.4. I principali fattori di degrado	2	1.22.1. Il sistema della mobilità	17
1.5. La struttura dell'ambito d'intervento	2	1.22.2. Il sistema dei servizi pubblici – edilizia pubblica	17
1.6. Analisi del tessuto edilizio esistente	3	1.22.3. Il sistema storico ambientale.....	18
1.7. Viabilità, servizi e ambiente	3	Criteri di progettazione e coordinamento nei successivi livelli di attuazione diretta e indiretta nell'ambito Print	18
Gli obiettivi della riqualificazione del programma.....	3	1.23. Funzionalità naturale – morfologia naturale e paesaggio	18
1.8. Gli obiettivi	3	1.24. Preesistenze e relazioni con l'intorno	18
1.9. Interventi sul tessuto e sul sistema viari,	3	1.25. Rete stradale e percorsi	19
1.10. Interventi sul sistema dei valori storico-ambientali	4	1.26. Impianto urbanistico - Integrazione funzionale – Identità	19
I contributi partecipativi e l'iter valutativo delle proposte.....	4	1.27. Parcheggi.....	19
1.11. I contributi partecipativi.....	4	1.28. Verde, alberature e spazi pubblici.....	19
1.12. Le proposte presentate.	4	1.29. qualità e rendimento energetico degli edifici.....	19
1.13. Edificabilità massima consentita in tessuti	5	Il Piano finanziario.....	20
1.14. Verifica di sostenibilità urbanistica	5	Il Piano temporale.....	21
1.15. I dati generali del Programma.....	6	TAB. 1.1 – QUADRO RIEPILOGATIVO DEL PROGRAMMA.....	22
1.16. Interventi di riqualificazione sul tessuto edilizio e dotazione di servizi	6	TAB 2.1 – QUADRO RIEPILOGATIVO DEGLI INTERVENTI PRIVATI	23
1.17. Interventi di Housing sociale	7	TAB 3.1 QUADRO RIEPILOGATIVO DEGLI INTERVENTI PUBBLICI.....	24
1.18. Il miglioramento bio-energetico	7	TAB 4.1 QUADRO RIEPILOGATIVO DEL PIANO FINANZIARIO DELLE OPERE PUBBLICHE.....	26
1.19. I comparti di attuazione coordinata.....	7	TAB 5.1 CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI DELLE OPERE PUBBLICHE.....	27
		TAB 5.2 CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI DELLE OPERE PRIVATE	0

Iter formativo e normativo del programma

1.1. La normativa di riferimento

I Programmi integrati sono stati istituiti nella normativa urbanistica con la Legge n. 179 del 17.02.1992, che all'art. 16 prevede che i comuni promuovano la formazione di programmi attuativi, finalizzati ad una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio, del patrimonio edilizio e delle infrastrutture in esso presenti e che i soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possano presentare al comune di riferimento Programmi Integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

Nel rispetto dei principi stabiliti dall'art. 16, commi 1 e 2, della L. 179/92, la Regione Lazio ha disciplinato, con Legge Regionale n. 22 del 26 giugno 1997, la formazione e la realizzazione di Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale.

Così come definito nella legge regionale, il Programma Integrato consiste in un progetto operativo complesso, di interesse pubblico, caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso e da dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano.

Il Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 2003 e successivamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, ha introdotto il Programma Integrato tra le principali modalità di attuazione delle previsioni del NPRG, con la finalità di sollecitare, coordinare e integrare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti e indiretti, distinguendo le finalità dello strumento all'interno delle norme generali che caratterizzano gli interventi sul sistema insediativo.

Il Programma Integrato, nei Tessuti della Città da Ristrutturare, ambito di riferimento per il Programma di Pietralata, si applica al fine di migliorare la qualità urbana e la dotazione di infrastrutture e servizi pubblici, mediante incentivi urbanistici e il concorso privato nel finanziamento delle opere pubbliche.

Lo strumento del Programma Integrato è regolato con gli artt. 14; 50; 53 e 59 delle NTA.

In particolare l'art. 53 delle NTA – Ambiti per i Programmi integrati nella Città da Ristrutturare (PrInt) – disciplina la procedura di formazione ed attuazione dei Programmi integrati, affidando ai Municipi un ruolo di particolare rilievo nell'individuazione degli obiettivi primari della riqualificazione, determinati attraverso il processo partecipativo dei cittadini.

1.2. L'iter di formazione ed approvazione del Programma

Nei primi mesi del 2004, sulla base di una ricognizione, promossa dal Dipartimento VI sulla consistenza, le caratteristiche e la localizzazione di tutti i programmi integrati individuati dal P.R.G., è stato formulato ai Municipi un esplicito invito a predisporre programmi preliminari di assetto ovvero a richiedere al Dipartimento VI di avviare studi preparatori per la predisposizione di quei Programmi integrati che i Municipi stessi avessero ritenuto prioritari.

Il Consiglio Municipale del V Municipio, con Memoria di Giunta n. 2 del 22 giugno 2004 ha deliberato l'avvio delle procedure per i Programmi integrati n. 6 e n. 6a, lungo l'asse della Via di Pietralata.

Di conseguenza, il Servizio Programmi Complessi, ora U.O. n. 8 del Dipartimento VI, ha avviato, lavorando in pieno accordo con il Municipio V, un Programma Preliminare di Assetto Urbanistico, prevedendo l'accorpamento dei Programmi Integrati n. 6 e n. 6a e l'ampliamento del perimetro di questi, ricomprendendo anche un'area libera interclusa fra i due programmi e destinata in gran parte a verde pubblico e per una minor

parte a servizi pubblici di quartiere. Nel Programma Preliminare sono stati individuati gli obiettivi pubblici più rilevanti da raggiungere, nonché le aree potenzialmente trasformabili.

Il Programma di assetto urbanistico preliminare ed il "Bando di sollecitazione di Contributi Partecipativi e di Proposte Private di Intervento" sono stati approvati con Deliberazione della Giunta Comunale n. 283 del 24 maggio 2006.

L'avviso del bando di cui sopra è stato pubblicato il 26 luglio 2006 ed ha indicato al 30 settembre 2006 la scadenza per la presentazione di contributi partecipativi e al 30 novembre 2006 la scadenza per la presentazione delle proposte private di intervento.

In ottemperanza alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 57/2006 relativa al regolamento per l'attivazione del processo di partecipazione dei cittadini alle scelte di trasformazione urbana, il Municipio V ha attivato le procedure partecipative, espletate mediante tre assemblee pubbliche svoltesi nel settembre 2006.

Ad esito delle procedure partecipative, e alla scadenza indicata nell'Avviso del 30 settembre 2006 per la raccolta delle osservazioni e contributi partecipativi, sono stati presentati complessivamente n. 22 contributi partecipativi.

La Giunta Comunale, con Deliberazione n. 651 del 30 novembre 2006, ha prorogato al 31 gennaio 2007 i termini di scadenza per la presentazione delle proposte private di intervento ed ha approvato alcune modifiche al "Bando di sollecitazione di contributi partecipativi e di proposte private di intervento".

Inquadramento urbanistico

1.3. L'ambito urbano di riferimento

L'ambito urbano di riferimento del Programma Integrato è ubicato all'interno del G.R.A. nel territorio del Municipio V, nel quadrante Nord-Est della città, ed è limitata a Sud dalla via Tiburtina, a Nord dal fiume Aniene, ad Est dal Forte Tiburtino e ad Ovest dalla Tangenziale Est, per una superficie complessiva di circa 63 ettari. Quest'area si estende lungo l'asse della via di Pietralata e ha un carattere prevalentemente residenziale con alcune presenze di tipo produttivo che si addensano soprattutto nella parte centrale. L'area di influenza del Programma è caratterizzata dalla presenza, verso la parte meridionale, della parte dello SDO relativa al Piano Particolareggiato di Pietralata.

L'ambito urbano è oltremodo caratterizzato dalla presenza del fiume Aniene e dalle aree libere destinate a parco fluviale che segnano il confine nord dell'ambito del Programma Integrato. La presenza dell'Acquedotto dell'Acqua Vergine, qualifica l'area dal punto di vista storico paesaggistico, soprattutto lungo il tratto di via di Pietralata nella parte occidentale dell'ambito d'intervento, verso la via Nomentana.

Queste presenze costituiscono un notevole potenziale di risorse storico – ambientali, interne al perimetro del Programma Integrato, tale da caratterizzare lo sviluppo delle aree interessate con funzioni legate al tempo libero e al verde urbano di quartiere e realizzare per esso nuovi spazi urbani destinati ad uso pubblico.

Il sistema della mobilità è organizzato, a livello urbano, attorno alla via di Pietralata, la quale costituisce con via dei Monti Tiburtini un fondamentale collegamento trasversale fra la via Nomentana e la via Tiburtina. Questa strada di quartiere è attualmente caratterizzata da una sede stradale appena sufficiente e circondata da capannoni per le attività artigianali, che costituiscono un fronte stradale compatto tale da non consentire la presenza di marciapiedi o ulteriori spazi di sosta delle auto e pedonali.

L'area del PrInt di Pietralata rappresenta bene quel tipo di insediamenti del territorio romano, cresciuti in modo spontaneo tra gli altri diversamente programmati, che determinano l'immagine della periferia della Roma contemporanea, immagine urbana sovrapposta, deformata, apparentemente compromessa dall'uso improprio delle funzioni programmate. Queste caratteristiche urbane sono tipiche della città contemporanea periferica italiana, e costituiscono il presupposto sul quale assumere le finalità trasformative del programma di recupero.

1.4. I principali fattori di degrado

Lo stato di fatto rende necessario l'avvio di un processo articolato di riqualificazione urbana, con l'obiettivo di porre rimedio ai problemi derivanti da una struttura urbana carente di qualità e servizi, gravata dalla scarsità di infrastrutture, di servizi pubblici e privati di livello locale, di spazi pubblici di aggregazione e dalla presenza di attività produttive poco compatibili con le funzioni e le dinamiche di un quartiere residenziale. Un contrasto funzionale questo che rende critico il sistema Pietralata. Il tessuto urbano ed edilizio è disomogeneo, disordinato e mal dimensionato fin dalle sue origini, essendosi formato nel tempo per giustapposizione di episodi urbanistici isolati fra di loro.

Il tema della ricollocazione di attività ora incompatibili con il contesto in trasformazione, quali autodemolitori, capannoni per la vendita di materiali edili e depositi o di funzioni artigianali - produttive, congiuntamente al tema della rifunzionalizzazione delle aree da queste occupate, si configura, quindi, come l'azione principale per la riqualificazione urbana di questo ambito.

L'area centrale del programma, all'interno della quale si concentrano la quasi totalità di queste attività, costituisce una riserva di spazi utili alla riorganizzazione del sistema città in questa parte di territorio urbano e funzionale alla localizzazione di nuove funzioni pubbliche con la realizzazione di nuove centralità locali di servizi di cui si registra attualmente la carenza.

Per quanto concerne il sistema della mobilità su gomma, a livello locale questo coincide per buona parte con la viabilità di attraversamento interquartiere tra le due arterie di traffico della via Tiburtina e della via Nomentana che racchiudono l'ambito a livello urbano. La viabilità di attraversamento grava per gran parte sulla via di Pietralata, che viene così a sostenere un carico di traffico superiore alle caratteristiche funzionali attuali della strada, dovendo anche distribuire il sistema locale della viabilità di collegamento e distribuzione interna. Altro asse strutturante, a carattere locale è la via del Casale Rocchi

In generale il tessuto viario locale è caratterizzato:

- da scarso e precario collegamento tra gli ambiti interni al quartiere che non intersecano direttamente la principale via di Pietralata, spesso su viabilità gravate da servitù di passo, che rende difficoltosa la mobilità locale;
- da sezioni stradali ridotte per i carichi di traffico da sostenere e spesso prive di marciapiedi, fognature di scolo e di illuminazione pubblica;
- da viabilità interstiziale spesso senza uscita che consente unicamente l'accesso diretto alle aree residenziali interne.

I fattori di degrado, generalmente, sono imputabili alla quasi totale mancanza di una chiara e razionale struttura urbanistica del sistema della mobilità locale sostenuta da spazi pubblici di aggregazione come:

- aree di sosta e marciapiedi diffuse sul sistema a rete presente con nuovi spazi per parcheggi pubblici fuori dalla attuale sede stradale per funzionalizzare sia il traffico di attraversamento che locale;
- aree pubbliche pedonali attrezzate con strutture deputate ad attività sociali identificabili nel contesto urbano come elementi di riferimento sociale e spaziale;
- aree di verde attrezzato, deputate, oltre che allo svago, ad una più efficace accessibilità dei Parchi dell'Aniene e dello SDO. Allo stato attuale è quasi impossibile anche solo percepire la loro presenza, perdendo così l'opportunità di migliorare la qualità del quartiere, utilizzando al meglio tutte le loro potenzialità e risorse;
- nuovi servizi pubblici.

Altri fattori che contribuiscono al degrado dell'ambito del PrInt sono:

- la presenza di molti edifici fatiscenti nati per attività produttive ed ora inutilizzati e lasciati al più completo abbandono. Per essi è opportuno prevederne il recupero funzionale in un contesto urbanistico "ridisegnato" e rispondente alle nuove esigenze degli abitanti del quartiere;
- la presenza di cinque aree per autodemolitori lungo via di Pietralata, attività non compatibili con il contesto prevalentemente residenziale della zona e altamente inquinanti vista la vicinanza del fiume Aniene;

- il fronte compatto formato dai capannoni utilizzati per attività artigianali sorti spontaneamente negli ultimi decenni che, insistendo sul limite della via di Pietralata, impediscono l'organizzazione di spazi funzionali alla viabilità, spazi pubblici pedonali e creando una ulteriore barriera che impedisce l'accessibilità alle aree del parco lungo l'Aniene;

- la mancata valorizzazione di alcune risorse del tessuto storico del quartiere quali l'insediamento rurale di Casale Rocchi.

1.5. La struttura dell'ambito d'intervento

In fase di elaborazione progettuale del Programma Preliminare d'Intervento (PrInt) è stato previsto l'ampliamento dell'ambito territoriale accorpando i Programmi Integrati n. 6 e n. 6a comprendendo in un unico perimetro anche una vasta area libera, interclusa fra i due programmi, destinata dal vigente PRG in gran parte a verde pubblico e per una minor parte a servizi pubblici.

Questa scelta progettuale, oltre ad essere conforme al comma 3, art. 53 delle NTA del NPRG, è stata dettata sia dalla continuità geografica del territorio sia dalla affinità della struttura urbana. Il PrInt 6a è caratterizzato da un corpo edilizio minuto di tessuto rurale con un forte rapporto con le aree verdi circostanti e limitrofe all'Aniene, aree queste spesso coltivate dagli stessi residenti, che si inseriscono lungo il perimetro frastagliato dell'edificazione; questo tessuto urbano è omogeneo con quello del PrInt n. 6 e in particolar con il tessuto del nucleo storico di Casale Rocchi, con le aree a valle di quest'ultimo e le aree comprese fra la via Mesula e la via dei Monti di Pietralata. La scelta dell'accorpamento determina, inoltre, un significativo aumento di aree verdi tra loro contigue in modo tale da poter essere organizzate le stesse in un sistema ambientale attrezzato di rilievo urbano, continuo e realmente fruibile da tutto l'ambito e anche dall'esterno.

L'area esterna ai Programmi ed inserita nel Programma preliminare si sviluppa in lunghezza verso l'interno del territorio fino ad arrivare allo SDO, mentre sul fronte di via di Pietralata si attesta sull'acquedotto dell'Acqua Vergine, manufatto di grande rilevanza storico - architettonica, venendo a creare l'occasione per valorizzare l'emergenza storica inserendola in uno spazio pubblico di verde attrezzato.

L'andamento orografico e la struttura urbana esistente determinano la suddivisione dell'ambito in tre aree, che si sviluppano su fasce parallele secondo l'andamento del terreno e il percorso del fiume.

La prima, dall'andamento orografico irregolare, comprende il parco dell'Aniene e più a nord la collina dove è ubicato il nucleo agricolo del podere Rocchi, la seconda, che si sviluppa in pianura, è delimitata dal margine meridionale del fiume sino alla base del costone tufaceo oltre la via di Pietralata, mentre la terza area, caratterizzata dalla scarpata tufacea, occupa la fascia che va dal costone sino al perimetro del parco dello SDO.

L'individuazione delle tre fasce consente di analizzare meglio l'ambito e valutare, attraverso le interrelazioni, criticità e modalità di valorizzazione specifiche. Nell'intento di tutelare le emergenze storico-ambientali e al contempo garantire servizi, standard ed accessibilità al parco, alle aree limitrofe residenziali e a via dei Monti Tiburtini, è stato ipotizzato un sistema viario che preveda il potenziamento di via di Pietralata e la ristrutturazione della viabilità secondaria di accesso all'asse principale.

In particolare è stato previsto l'arretramento dei fronti stradali e la realizzazione di parcheggi, piazze e percorsi pedonali su i due principali assi viari del quartiere: via di Pietralata e via del Casale Rocchi. In particolare questa azione determinerà un alleggerimento del carico di traffico su via di Pietralata, liberando la strada dai parcheggi, con una maggiore fruibilità dell'intera area garantendo l'accessibilità ai luoghi di qualità urbana del quartiere e alle risorse storico-naturalistiche presenti.

Per quanto riguarda il Parco dell'Aniene, in coerenza con quanto previsto nel P.T.P.R. l'intervento mira alla tutela e riqualificazione dei margini e dei crinali attraverso opere di bonifica ed al ridisegno di spazi pedonali, percorsi ciclo pedonali e nell'individuazione delle connessioni e degli attraversamenti trasversali, utili ad una effettiva fruizione delle aree verdi, come fossero un unico ed articolato sistema.

Nell'intento di aumentare il grado di accessibilità al parco sono stati previsti ponti, percorsi pedonali e ciclabili.

1.6. Analisi del tessuto edilizio esistente

La borgata di Pietralata nasce fra gli anni '30 e '40 per soddisfare la necessità di sistemare gli abitanti del centro storico sfollati a seguito delle demolizioni del regime fascista. A questo si aggiunge una sorta di migrazione indotta dallo sblocco dei canoni di affitto delle case del centro, liberalizzazione che costringerà i ceti meno abbienti a lasciare le case del centro divenute ormai troppo costose.

Pietralata cominciò a sorgere accanto al Forte omonimo con costruzioni ad uno o due piani chiamati "lotti", che sostituiscono completamente i primi insediamenti di baracche in muratura: questi nuovi fabbricati, costruiti dall'I.A.F.C.P., sono finalmente dotati di servizi igienici, cucina e acqua corrente.

Nel 1937 si aggiunse un secondo gruppo di edifici a quattro piani, definiti "case" perché ritenuti più dignitosi dei primi. Nell'immediato dopoguerra arrivarono i "palazzi" ossia case a cinque piani.

Le tre definizioni rispecchiavano la reale consistenza degli edifici e con gli anni anche il ceto degli abitanti finì col coincidere con le tipologie edilizie: i lotti per i più poveri, i disoccupati e gli sfollati; le case per i ceti medi ed eterogenei della periferia; i palazzi per i privilegiati. Le distinzioni sociali si ribadiscono e rafforzano anche nella distribuzione dei servizi, mercato per i "lotti" e negozi per i "palazzi".

Nell'immediato dopoguerra gli abitanti di Pietralata devono affrontare i problemi derivanti dalla cattiva ubicazione nel territorio che, nel novembre 1946, porterà all'allagamento della borgata, problema che si ripeterà fino al 1953, anno in cui le autorità si decidono ad intervenire rialzando tutta la zona di circa 3 metri.

Nel dicembre 1953 ha inizio la costruzione di un gruppo di sei fabbricati, per circa 105 alloggi. Il quartiere verrà interamente ricostruito dall'I.A.C.P. in base al P.R.G. appena approvato.

Negli anni '60 e '70, i problemi maggiormente sentiti sono quelli relativi alla casa, alla mancanza di strutture ed alla miseria. Questi anni sono caratterizzati dalle lotte delle borgate per ottenere maggiore considerazione dall'Amministrazione.

Nel '65 ancora una volta forti piogge causano gravi alluvioni e danni al quartiere. Le famiglie senza un alloggio aumentano e nascono nuove baracche abusive adiacenti le case dell'I.A.C.P. a piazza Flora, edifici che dal '56 erano state dichiarate inabitabili, e delle quali era stato deliberato l'abbattimento per costruirne di nuove e più spaziose. Negli anni '70 inizia una costruzione diffusa di nuovi palazzi.

Un elemento di rilevanza che sicuramente dovrà essere oggetto di particolari attenzioni è rappresentato dall'ex Lanificio Luciani, nucleo storico del tessuto produttivo di questo territorio. Un fronte compatto dietro il quale si articolano oggi diverse attività, un esempio di rifunzionalizzazione spontanea molto ricca e differenziata. Gli accessi alle corti interne del complesso possono certamente rappresentare un'occasione importante per accedere alle aree verdi del fiume Aniene.

1.7. Viabilità, servizi e ambiente

Il sistema della mobilità veicolare è organizzato, a livello urbano, come descritto in precedenza, attorno alla via di Pietralata, la quale costituisce con via dei Monti Tiburtini un fondamentale collegamento trasversale fra le consolari via Nomentana e via Tiburtina.

Il complesso della viabilità secondaria, schematicamente organizzato in senso trasversale all'asse via di Pietralata, risulta essere, oltre che mal dimensionato, poco funzionale.

Le strade sono spesso prive di marciapiedi, sistemi di scolo delle acque piovane e illuminazione, le stesse strade consentono un limitato attraversamento trasversale del quartiere, limitandosi all'accessibilità dei brani di tessuto residenziale più interni, ma rivelandosi all'atto pratico, ostacolati da auto in sosta.

Del sistema della viabilità di contesto, le strade più importanti sono indubbiamente la via dei Durantini e la via dei Monti di Pietralata che, consentendo il raggiungimento diretto di via dei Monti Tiburtini, e dunque della tangenziale, ed attraversandola fino ad arrivare alla via Tiburtina, rappresentano importanti collegamenti trasversali con il territorio circostante il quartiere.

Internamente e con un carattere estremamente locale, la via del Casale Rocchi rappresenta un asse, con un interessante potenziale di sviluppo, di collegamento con il tessuto storico-rurale di origine agricola del Casale e soprattutto rappresenta uno dei rari accessi alle aree verdi del fiume Aniene.

Il prolungamento della linea B della metropolitana da Termini a Rebibbia, realizzato negli anni '80, rappresenta sicuramente una risorsa e un'occasione importante per la riqualificazione del quartiere, collegando l'ambito d'intervento con la principale rete del trasporto pubblico della città.

Particolare importanza rivestono anche i collegamenti con il nodo di scambio di Ponte Mammolo e con le tre fermate della metropolitana di S.M. del Soccorso, Pietralata - Quintiliani e Monti Tiburtini, tutte facilmente raggiungibili dal quartiere.

Dal punto di vista orografico, è caratterizzata da una sezione tipica che degrada verso il fiume Aniene, al centro della quale, sostanzialmente in pianura, si trova la via di Pietralata, mentre a nord la morfologia del territorio è caratterizzata da ampie aree golenali sul fiume coltivate ad orti, a sud la stessa ha il carattere del rilevato della scarpata tufacea, dell'altezza di circa 20m, sulla quale si localizzano le aree di completamento dello SDO con un'ulteriore riserva di area verde destinata a parco dal PRG.

L'intero ambito è dunque stretto fra questi due margini naturali, limiti fisici che materialmente contengono lo sviluppo urbano, definendosi al contempo come due importanti risorse di grande qualità naturalistica; un potenziale sistema ambientale che attualmente non esiste come tale perché non fruibile e non percepibile dal quartiere per la ridottissima accessibilità di questi luoghi a causa della barriera formata dai capannoni lungo via di Pietralata.

In particolare le aree verdi ubicate nell'area golenale costituiscono il sistema del costituito Parco del fiume Aniene, vincolato ai sensi della legge 431/85, ad oggi oggetto di tutela strategica da parte della Regione Lazio nell'ambito del "Piano del Sistema delle Aree Naturali Protette".

Altra emergenza morfologica è la collina dove si trova l'insediamento rurale del podere del Casale Rocchi, la quale si affaccia verso nord sulla sottostante valle alluvionale del fiume in direzione di Monte Sacro, ancora oggi coltivata, dove è leggibile ed attiva la chiara organizzazione agricola degli originari orti di guerra, che costituiscono un chiaro esempio di orti urbani interni alla città.

Gli obiettivi della riqualificazione del programma

1.8. Gli obiettivi

Il Programma Integrato di Pietralata, così come indicato nel NPRG di Roma ed in piena aderenza con questo, si pone quale obiettivo prioritario di individuare gli interventi pubblici strategici per la riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'ambito ed indica i criteri per uniformare e regolamentare gli interventi privati, in maniera che siano coordinati con quelli pubblici, al fine di realizzare operazioni mirate e pertanto maggiormente incisive.

Dall'analisi svolta delle caratteristiche peculiari dell'area e delle relative potenzialità e criticità, nonché dalla consultazione e partecipazione dei cittadini e delle associazioni presenti sul territorio, il Programma urbanistico individuava i seguenti obiettivi della riqualificazione:

1.9. Interventi sul tessuto e sul sistema viari,

L'obiettivo principale di realizzare una nuova polarità urbana di livello locale, posta all'intersezione tra la via di Pietralata e via Casale Rocchi, e all'individuazione di micropolarità di servizi che determinano nuovi spazi urbani qualificati, distribuiti nell'ambito del PrInt.

Si è proceduto alla perimetrazione dell'area attualmente occupata da attività non compatibili con un tessuto prevalentemente residenziale, quali: depositi, attività di vendita di materiali edili, autodemolitori, produttive, ecc. Le aree ricomprese in questa perimetrazione dovranno essere completamente rifunzionalizzate e riorganizzate con interventi coordinati di ristrutturazione urbanistica fondati sul principio della sostituzione edilizia incentivata in modo da realizzare un diverso contesto di quartiere a carattere identitario, che consenta l'accesso al parco retrostante e renda visibili più ampi spazi caratterizzati da valori storico – ambientali.

Riqualficazione e valorizzazione delle emergenze storiche, in particolare del Casale Rocchi e delle aree limitrofe, attraverso la riqualficazione di via di Casale Rocchi in modo da rendere funzionale il collegamento con la viabilità primaria di quartiere e ambientale tra questo contesto tipico dell'ambito e il resto del quartiere. Questa azione si realizza con la rigenerazione urbana dell'ampia area, destinata dal NPRG a verde e servizi di livello locale, oggi impegnata dalle attività di autodemolizione e di stoccaggio, realizzando su di essa dei servizi strategici quali un centro di quartiere: biblioteca e area verde attrezzata che garantirà anche l'accessibilità diretta al Parco dell'Aniene con l'attraversamento del fiume verso il quartiere di Monte Sacro – Città Giardino.

Per tutte le altre aree interessate dal programma, resta primario l'obiettivo di migliorare l'accesso alle aree del parco dell'Aniene ed agli orti urbani verso il fiume o verso le aree a verde pubblico interne ai tessuti, da perseguire attraverso operazioni di dislocazione edilizia e nuovo assetto planimetrico dell'edificato esistente.

Arretramento dei fronti edificati su via di Pietralata, per una profondità che può variare da un minimo di 15 m ad un massimo di 20 m. Tali superfici saranno destinate all'adeguamento e potenziamento dell'asse viario principale con la realizzazione di marciapiedi e di parcheggi pubblici a raso; la predisposizione di elementi d'illuminazione e di arredo urbano, l'articolazione di spazi pubblici e per attività commerciali, la creazione di luoghi pedonali e protetti dal traffico, tali da definire dei nuovi spazi d'uso pubblico diffuso;

Adeguamento e potenziamento del sistema viario secondario che si diparte dalla via di Pietralata, al fine di migliorare l'attraversamento e il collegamento interno e trasversale del territorio, garantendo l'accessibilità pedonale e ciclabile, in conformità ai programmi della mobilità di PRG e al piano viario dello SDO, alla via dei Monti Tiburtini e più in generale al territorio circostante;

Realizzazione di rotatorie di viabilità carrabile stradale, la dove necessario per la fluidificazione e l'organizzazione delle intersezioni viarie principali e con la via di Pietralata, senza snaturare il carattere di strada di quartiere di quest'ultima. Nella realizzazione del nuovo sistema del transito e della sosta, porre particolare attenzione agli attraversamenti ciclo pedonali, favorendone le condizioni d'uso.

1.10. Interventi sul sistema dei valori storico-ambientali

L'obiettivo generale consiste nella realizzazione di un sistema integrato che metta in coerenza le aree verdi già pianificate e quelle libere previste dal programma.

Elemento fondamentale del sistema è un percorso strutturante ed integrato pedonale/ciclabile che funge da connettivo tra le varie aree a verde incentrato su percorsi attrezzati e corridoi di collegamento ambientale che, utilizzando la prevista ristrutturazione urbanistica dei fronti edificati lungo via di Pietralata, verrà a ridefinire e aggregare il sistema delle aree destinate a verde pubblico, garantendone l'accessibilità e una migliore fruizione.

Sono previste aree di verde attrezzato che costituiranno elementi di congiunzione tra l'abitato e il Parco dell'Aniene, in esse è prevista la realizzazione di servizi pubblici di quartiere e strutture per una migliore fruizione del parco stesso.

Gli obiettivi che si prefigge il Programma relativamente agli aspetti ambientali sono i seguenti:

Tutela e riqualficazione del sistema idro-morfologico, dei margini, dei crinali e delle emergenze panoramiche;

Realizzazione di un circuito ciclo-pedonale che unisce le aree verdi sul versante sud del programma (parco dello SDO) a quelle del versante nord (parco dell'Aniene), con una centralità sul Belvedere di Casale Rocchi, con corridoi ambientali di collegamento fra loro;

Realizzazione di punti di accesso al sistema ambientale, attrezzati con strutture a servizio del parco, con aree di servizi pubblici di livello locale e parcheggi pubblici;

Realizzazione di ponti pedonali per l'attraversamento del fiume che permettono, collegando i percorsi ciclo - pedonali, la fruizione del parco sia da parte degli abitanti di Pietralata che da quelli di Montesacro;

Valorizzazione del costone tufaceo attraverso la dislocazione di aree verdi attrezzate;

Realizzazione della rete fognaria nell'area di Casale Rocchi, a completamento di quella esistente e di quella prevista, insieme al depuratore, in altri programmi dell'Amministrazione.

Inoltre a tutela e garanzia del sistema ambientale e insediativi presente sono prioritarie delle **Opere di Bonifica delle sponde del fiume Aniene e la Realizzazione di un Argine nel tratto interessato dal programma** che completi l'insieme delle opere idrauliche in corso di realizzazione e programmate per questo parte di città, opere queste da coordinare con gli enti preposti alla difesa del suolo e alla tutela idraulica dei corsi d'acqua.

I contributi partecipativi e l'iter valutativo delle proposte.

1.11. I contributi partecipativi.

Ad esito delle procedure partecipative e alla scadenza prevista del 30 settembre 2006, sono stati presentati 22 contributi partecipativi.

Una parte di questi ha riguardato i contenuti del Programma preliminare, senza metterne in discussione le scelte fondamentali, il che ha consentito di valutare e recepire le indicazioni proposte in sede di formazione del Programma definito.

In particolare queste hanno riguardato i seguenti punti:

- la verifica degli obiettivi della riqualficazione, ritenuti idonei e strumentali;
- l'indice di edificabilità totale (IET), relativo alle ex zone H, N, M1, M3, del P.R.G. vigente, per le quali si è richiesto un incremento da 0,3 mq./mq. a 0,6 mq./mq., previa verifica di sostenibilità urbanistica, lasciando invariato l'indice di edificabilità (IEP) a disposizione dei proprietari;
- gli incentivi per il rinnovo edilizio, per i quali si è richiesto un incremento particolare per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali condominiali;
- il contributo straordinario, per il quale si è richiesto un adeguamento alle reali condizioni di mercato e alla contingenza economica generale, ritenendo lo stesso eccessivamente oneroso per i partecipanti;
- la necessità di attendersi dalle proposte private un adeguato contributo operativo alla realizzazione degli obiettivi pubblici del programma, attraverso strumenti incentivanti il coordinamento tecnico progettuale già in fase urbanistica.

Tali punti sono stati valutati dagli uffici del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica e ritenuti meritevoli di accoglimento, totale o parziale, in particolare:

- è stato ritenuto opportuno incrementare l'indice IET da 0,3 a 0,6 mq./mq., ma limitatamente alle zone ex N, M1 ed M3, attualmente con vincolo decaduto, presenti nel P.R.G. previgente ma non ricadenti all'interno di Piani Attuativi decaduti, successivamente stralciate dalla Variante "Verde e servizi", approvata con D.G.R. n. 596 del 17 maggio 2002, e quindi divenute prive di pianificazione urbanistica (cosiddette "zone bianche"), in modo da consentire su tali aree, già densamente edificate, di presentare proposte d'intervento altrimenti non fattibili e di acquisire il relativo contributo straordinario, altrimenti non esigibile, senza che ciò comporti un contrasto con il nuovo P.R.G., che su tali zone c.d. bianche non detta particolari disposizioni normative in merito agli indici di edificabilità, come meglio precisato nella relazione tecnica parte integrante del presente provvedimento;
- è stato, inoltre, ritenuto opportuno, incrementare gli incentivi per il rinnovo edilizio da applicarsi agli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali condominiali, dal 20% al 30%, ritenendo tale categoria d'intervento particolarmente complessa e onerosa per i proprietari proponenti;
- è stato, altresì, ritenuto opportuno incentivare ulteriormente la già prevista possibilità di formazione di Consorzi, sia per quanto riguarda l'attuazione delle proposte d'intervento, sia per quanto riguarda la realizzazione di opere pubbliche finanziate con risorse private, in vista del conseguimento di un auspicabile coordinamento progettuale e attuativo, in un contesto caratterizzato piuttosto da un'estrema frammentarietà dell'assetto proprietario.

1.12. Le proposte presentate.

Sulla base del Bando di sollecitazione di contributi partecipativi e delle proposte di intervento (aggiornato con Del. G.C. del 28 nov. 2006 n. 651), sono pervenute complessivamente 39 proposte di intervento da parte di numerosi proponenti privati. Proposte che interessano in modo non continuo, circa 25,50 Ha di superficie territoriale, sugli oltre 63 Ha dell'intero ambito.

L'istruttoria svolta dall'Ufficio ha verificato la sostanziale ammissibilità delle proposte presentate, fatta eccezione delle proposte n. 15, n. 21 e n. 25, ritenute non compatibili con gli strumenti di Piano e gli obiettivi del Bando.

Nel corso dell'istruttoria e della successiva fase negoziale, le proposte n. 3, n. 13, n. 20 e n. 21 sono state ritirate dai rispettivi proponenti.

Inoltre, la proposta n. 26.1-4 è stata acquisita dal proponente delle proposte n. 30 (30.a-b, 30.c, 30.d)

Complessivamente e in definitiva, quindi, il Programma Integrato Definitivo di Pietralata nn 6 – 6a è costituito da 36 proposte di intervento presentate da 29 proponenti.

L'approvazione del Nuovo Piano Regolatore Generale, avvenuta nel febbraio 2008, avvenuta nel corso dell'istruttoria, e alcune modifiche alle NTA (soprattutto negli articoli 14 Programma integrato, Art.53 Ambiti per i Programmi integrati, nonché Art. 7 Parcheggi pubblici e privati e Art. 8 Standard Urbanistici), hanno reso necessaria una verifica urbanistica generale sul dimensionamento del Programma e la rimodulazione delle proposte adeguandole alle nuove norme tecniche.

Le nuove regole sugli scomputi presenti nella normativa dei contratti pubblici sono stati, inoltre, elementi complessivamente e costantemente presenti nell'istruttoria svolta.

1.13. Edificabilità massima consentita in tessuti

La prima verifica dell'edificabilità nei Tessuti, in termini di SUL realizzabile, è stata ricavata sovrapponendo gli attuali tessuti alle destinazioni urbanistiche pre-vigenti, applicando gli indici riportati dall'art.53 - Ambiti per i Programmi integrati - delle NTA del Nuovo Piano Regolatore approvato, secondo la seguente tabella:

Tabella 1 – Edificabilità consentita nei tessuti

	IEP/esente contributo	IEP/soggetto a contributo	IEC	IET
PGR vigente: zone C, F, E, L, M2	0,30	0,30	0,00	0,60
PRG vigente: M1, M3	0,10	0,10	0,10	0,30
PRG vigente: G3, G4	0,10	0,10	0,10	0,30
PRG vigente: H, N, Viabilità	0,06	0,06	0,18	0,30
PRG vigente: Zone ex N prive di pianificazione urbanistica	0,06	0,06	0,48	0,60
PRG vigente: Zone ex M1, M3, prive di pianificazione urbanistica	0,10	0,10	0,40	0,60
Piani attuativi: zone edificabili	0,30	0,30	0,00	0,60
Piani attuativi: zone a Servizi pubblici	0,10	0,10	0,10	0,30
Piani attuativi: Verde pubblico, Viabilità	0,06	0,06	0,18	0,30

In un secondo tempo si è applicato, previa preliminare verifica di sostenibilità urbanistica, quanto previsto dall'art. 53 c. 14 delle NTA “[...]il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.”

1.14. Verifica di sostenibilità urbanistica

La verifica di sostenibilità urbanistica, la cui documentazione è rappresentata nell'elaborato Tav. V.U.3.11, ha dimostrato la capacità dell'ambito del PrInt di soddisfare il fabbisogno di aree a standard nell'eventualità teorica di un coinvolgimento di tutta la superficie territoriale nella trasformazione e riqualificazione del quartiere secondo le condizioni di massima edificabilità consentite dal Programma.

Di conseguenza la verifica ha ipotizzato le seguenti condizioni:

- articolazione delle aree di tessuto in base alla previgente destinazione urbanistica;
- innalzamento generalizzato dell'indice edificatorio a 0,6 mq/mq, articolandolo in quota riservata ai proprietari (IEP) e quota riservata al Comune (IEC);
- per le aree verdi si è applicata indistintamente la cessione compensativa con la conseguente applicazione dell'indice di edificabilità di 0,06 mq/mq;
- al fine di rappresentare la situazione urbanistica di maggior dotazione di standard è stato immaginato, compatibilmente con la natura del PrInt, che l'itera SUL (superficie utile lorda) del piano fosse residenziale;
- sono stati applicati i possibili incentivi urbanistici derivanti dalle tipologie di intervento attuabili;
- è stato effettuato un confronto con l'attuale indice medio di edificazione esistente nei vari ambiti edificati.

Il risultato è rappresentato dalla seguente tabella di sintesi:

Tabella 2 - Verifica di sostenibilità urbanistica

A	Tessuti residenziali	Mq	395.238,00
B	Verde e Servizi Pubblici Locale	Mq	200.144,00
C	Viabilità e parcheggi	Mq	35.499,00
D	Totale superficie Print Pietralata	Mq	630.881,00
E	SUL teorica realizzabile (residenziale)	Mq	332.389,93
F	Fabbisogno teorico di standard	Mq	195.002,09
G	Aree a standard da reperire in tessuti	Mq	195.002,09
H	Aree residue per fondiario (A-G)	Mq	200.235,91
I	Ipotesi di impronta dell'edificato (SUL distribuita su 3 livelli – E÷3)	Mq	110.796,64
J	Aree libere extra standard in tessuti (G-H)	Mq	89.439,27
K	Aree a standard in tessuti + Verde e Servizi pubblici locale (B+G)	Mq	395.146,09
L	Aree libere virtualmente libere da edificazione e viabilità (J+K)	Mq	484.585,36

Sulla base di quanto qui sopra esposto si è applicato in modo pressoché generalizzato l'indice di 0,6 mq/mq sulla superficie di tessuto pertinente ad ogni proposta, secondo le proposte private.

Questa scelta ha permesso di raggiungere un saldo sostanzialmente positivo nel passaggio dal programma preliminare al definitivo sia in termini di valutazione delle offerte economiche e disponibilità delle risorse per la riqualificazione, che di perequazione delle stesse tra le varie proposte pervenute.

Va precisato che nel corso dell'istruttoria, coerentemente all'art. 53 c. 17 lett. c delle NTA, è stato ampliato il limite dell'ambito con l'inserimento della proposta n. 32, collocata fuori del perimetro del Print ed in

aderenza ad esso, costituita da un area a Verde e Servizi Pubblici di livello locale che permette di realizzare ulteriori servizi migliorando la dotazione del quartiere. Sono stati operati, inoltre dei piccoli adeguamenti del perimetro dell'ambito del programma per allinearli ai confini catastali delle proposte presentate.

L'ampliamento del perimetro è stato di mq 14.066 che corrisponde a 2,23% del totale ed è costituito da mq 2.047 di tessuti e mq 12.019 di Verde e Servizi pubblici Locali, aumentando così la dotazione di standard attuati del Programma

Nel suo complesso, quindi, l'ambito del Print di Pietralata risulta articolato nelle seguenti componenti:

Tabella 3 - Estensione totale delle aree del Print Pietralata

A	Tessuti residenziali	Mq	397.285,00
B	Verde e Servizi Pubblici Locale	Mq	212.163,00
C	Viabilità e parcheggi	Mq	35.499,00
D	Totale superficie Print Pietralata	Mq	644.947,00

1.15. I dati generali del Programma

Complessivamente il Programma che interessa, in modo non continuo, oltre 25 Ha di superficie territoriale, sugli oltre 63 dell'intero ambito, così articolati:

Tabella 4 - Consistenza degli interventi privati nel Print di Pietralata

A	Superficie territoriale in Tessuti residenziali	Mq	141.651,05
B	Superficie territoriale in Verde e Servizi Pubblici Locale	Mq	78.749,30
C	Superficie delle Aree extra Print (nel Parco dell'Aniene cedute all'Amministrazione)	Mq	30.773,00
D	Totale superficie territoriale degli interventi privati	Mq	251.173,35

Già questo primo dato dimostra che a fronte di mq 251.173,35 di superficie territoriale coinvolta e di mq 141.65,05 di tessuto residenziale edificabile, il Programma rende pubblici mq 109.522,3 di territorio privato di cui: mq 78.749,30 per la realizzazione delle aree a verde e i servizi previsti dal programma e mq 30.773 all'interno del Parco dell'Aniene che rappresentano il primo avamposto, almeno in questo quadrante urbano, per la realizzazione del Parco stesso e, comunque, permette quel miglioramento dell'accesso alle aree del parco ed agli orti urbani sottostanti, che rappresenta uno degli obiettivi iniziali del Programma.

Delle aree a Verde e Servizi Pubblici Locali (VSPL) in realtà sono ceduti all'Amministrazione mq 76.737,79, poiché, con il meccanismo della cessione compensativa, due proposte (la n. 11, n. 32 e 33) cedono il 90% dell'area concentrando la realizzazione di servizi privati nel restante 10%.

Al totale delle aree cedute all'Amministrazione comunale vanno inoltre sommate ulteriori mq 61.269,24 per la realizzazione degli standard (mq 54.032,70) e gli adeguamenti stradali previsti.

Il saldo finale territoriale del Programma risulta quindi particolarmente favorevole per la città e il settore urbano con la trasformazione in aree pubbliche di circa 17 Ha (mq 168.780,03) di territorio privato corrispondente a circa il 70% del Programma in approvazione (67,19%), e con un rapporto più che doppio tra aree pubbliche e aree edificate private (82.393,32).

Tabella 5 - Il saldo territoriale del Print Pietralata

A	Superficie territoriale in Verde e Servizi Pubblici Locali	Mq	78.749,30
B	Superficie delle Aree extra Print (nel Parco dell'Aniene cedute all'Amministrazione)	Mq	30.773,00
C	Aree per standard pubblici	Mq	54.032,70
D	Aree extra standard cedute per adeguamenti stradali	Mq	7.236,54
F	Totale superficie delle aree cedute all'Amministrazione	Mq	170.791,54
G	Aree fondiarie private	Mq	80.381,81
H	Totale superficie territoriale degli interventi	Mq	251.173,35

1.16. Interventi di riqualificazione sul tessuto edilizio e dotazione di servizi

La rifunzionalizzazione e riorganizzazione delle aree prevista dal Programma preliminare ha coinvolto un tessuto edilizio prevalentemente produttivo-artigianale, spesso in cattive condizioni di manutenzione e non congruente con il carattere residenziale che la zona ha progressivamente assunto e che il Print si propone di potenziare.

La tipologia di intervento prevalente sull'edilizia esistente è la demolizione e ricostruzione e, come intervento urbanistico, è la ristrutturazione urbanistica.

Complessivamente gli interventi privati coinvolgono una dimensione edilizia di mq 36.054,38 di Superficie Utile Lorda (SUL) esistente con un indice di edificabilità (IE) in Tessuti di 0,27 mq/mq così articolata:

Tabella 6 - SUL esistente per destinazioni d'uso

Abitativo	Mq	7.956,87	20,82%
Commerciale piccole strutture di vendita	Mq	3.683,57	9,64%
Terziario	Mq	2.100,80	5,50%
Produttivo	Mq	24.472,14	64,04%
Totale	Mq	38.213,38	100,00%

La SUL di progetto, pur realizzando una SUL pari a 2,6 volte quella esistente con IE di 0,69 mq/mq, presenta una composizione funzionale più articolata ed equilibrata soprattutto se confrontata con il minore consumo di suolo che il programma realizza.

Tabella 7 - SUL di progetto per destinazione d'uso

SUL residenziale	Mq	88.685,84	90,30%
SUL abitazioni collettive (residence e case per anziani)	Mq	1.859,26	1,89%
SUL piccola distribuzione	Mq	4.981,81	5,07%
SUL servizi	Mq	682,28	0,69%
SUL direzionale	Mq	2.000,90	2,04%
Totale	Mq	98.210,09	100,00%

Va considerato inoltre che ai servizi privati che le proposte di intervento realizzano nel loro complesso, vanno aggiunti mq 23.330,00 di Servizi pubblici in VSPL di varia natura (2 asili, una Biblioteca e Centro Culturale, un Teatro, il Mercato comunale in via di Pietralata, un Centro anziani a Casale Rocchi) che il Programma è in grado di realizzare con i contributi derivanti dagli interventi privati.

Complessivamente, quindi, la SUL di progetto del Programma si completa secondo la seguente tabella:

Tabella 8 - SUL totale del Programma per destinazione d'uso

SUL residenziale	Mq	88.685,84	72,97%
SUL abitazioni collettive (residence e case per anziani)	Mq	1.859,26	1,53%
SUL piccola distribuzione	Mq	4.981,81	4,10%
SUL servizi	Mq	682,28	0,56%
SUL direzionale	Mq	2.000,90	1,65%
SUL per servizi pubblici	Mq	23.330,00	19,20%
Totale	Mq	121.540,09	100,00%

1.17. Interventi di Housing sociale

Le proposte n. 1 e n. 31/b che propongono la realizzazione complessivamente di circa mq 4.000 di residenze private da realizzare e gestire in affitto a canone convenzionato (Housing sociale), così come previsto nella Delibera di C.C. del 1 marzo 2010 n. 23 Indirizzi per il "Piano Casa" del Comune di Roma.

Si tratta di due proposte diverse nella loro genesi: nel primo caso viene proposto un incremento dell'indice di edificabilità in un'area centrale e particolarmente servita dell'ambito di riqualificazione, la nuova centralità locale; nel secondo caso parte dell'edificabilità ammissibile della proposta n. 31, non trovando una idonea collocazione all'interno dell'area di proprietà ed è trasferita su un'area sempre interna al perimetro del PrInt nella disponibilità del patrimonio dell'Amministrazione Comunale.

Nel loro complesso i due interventi rappresentano un'offerta di circa 80 alloggi da portare sul mercato dell'affitto a canone convenzionato.

1.18. Il miglioramento bio-energetico

Seguendo le indicazioni del Bando la totalità delle proposte di intervento privato hanno dichiarato di aderire ai criteri di progettazione architettonica previste dal bando e adottando tecniche e modalità di realizzazione per la finalità del risparmio energetico: categoria d'intervento MBE. In particolare la proposta 28/d interviene nel programma con la sola categoria MBE sul costruito esistente.

1.19. I comparti di attuazione coordinata

L'intera area di intervento del programma è stata suddivisa in 10 comparti, che individuano altrettanti sub-ambiti territoriali, con caratteristiche urbanistiche, tipologiche e funzionali omogenee, al fine di favorire un'attuazione coordinata degli interventi pubblici e privati.

Tale scelta permette una maggiore operatività nella definizione coordinata della progettazione degli ambiti, nell'attuazione complessiva del programma, in modo da concordare e regolare anche per fasi temporali, come prevede la norma, la realizzazione delle opere tra soggetti attuatori ed Amministrazione comunale.

Gli interventi privati

Ad esito della pubblicazione del Bando sono state presentate 39 proposte, delle quali alcune costituivano raggruppamenti di singoli interventi.

Nel corso dell'istruttoria sono state escluse 3 proposte poiché localizzate fuori dal PrInt in altri strumenti attuativi o totalmente nelle aree protette del Parco dell'Aniene.

Altre 5 proposte sono state ritirate dai rispettivi proponenti ad esito della fase istruttoria.

L'insieme delle proposte rappresentate nel programma definitivo si è poi articolato durante la fase di valutazione ed istruttoria in:

- 23 proposte private in coordinamento urbanistico e progettuale, presentate da 16 proponenti costituenti il "Consorzio Pr.Int. Pietralata" con coordinamento ISVEUR S.p.A.;

- 5 proposte presentate in forma di coordinamento progettuale e per ora non riunite in consorzio;

- 8 proposte presentate singolarmente.

L'articolazione delle proposte si configura nei seguenti gruppi:

- proposta "Consorzio Pr.Int. Pietralata": ampio e articolato intervento di Ristrutturazione Urbanistica che coinvolge più aree dell'intero ambito del Print con interventi diversificati di Nuova edificazione su aree libere, Demolizione e Ricostruzione di interi lotti o isolati, riconversione funzionale e cambio di destinazione d'uso, cessione compensativa (Proposte n.: 1; 2; 4; 5; 6; 7; 8; 14; 16; 17; 26/1-4; 26/7; 26/8; 28a; 28b; 28c; 28d; 30a/b; 30c; 30d; 31a; 31b; 33); con i dati dimensionali di seguito elencati.

proposte di Nuova edificazione su lotti liberi e/o Cessione Compensativa (Proposte n.: 4; 8; 11; 14; 24; 26/6; 27; 29; 32; 33);

proposte di intervento di ristrutturazione edilizia e/o cambio di destinazione d'uso (Proposte n.: 5; 24; 12; 26/1-4);

proposte di ristrutturazione urbanistica ed edilizia con cambio di destinazione d'uso (Proposte n.: 1; 2; 6; 7; 9; 10; 18; 19; 22; 23).

1.20. Descrizione sintetica delle proposte di intervento del Programma definitivo

PROPOSTA DI INTERVENTO N.1 – TAMAGNOLI REMO & C. s.n.c. (Consorzio Pr.Int. Pietralata)

Soggetto progettista : ADLM - Architetti Roma

L'intervento, localizzato all'intersezione tra via di Pietralata e via di Casale Rocchi, consiste nella demolizione totale degli edifici esistenti, prevalentemente a carattere artigianale, che occupano l'intera area, configurando un nuovo assetto planimetrico ed urbanistico del complesso edilizio con un sistema integrato di funzioni, anche di interesse collettivo.

L'intervento privato prevede: residenze private, piccole attività commerciali, servizi alla residenza e abitazioni in Housing Sociale.

Prevede inoltre la realizzazione e gestione di residenze destinate alla locazione convenzionata (Housing Sociale). Per queste ultime non è stato applicato il calcolo del contributo straordinario, considerando l'intervento di valenza pubblica, sulle stesse sono stati invece applicati gli oneri ordinari di urbanizzazione, costo di costruzione e monetizzazione degli standard non reperiti.

Le aree interessate dall'intervento, nello Schema d'Assetto del Programma Preliminare del Print, sono al centro di un perimetro che individua un Sistema di Spazi Urbani che costituiscono una Polarità a Livello Locale.

Dati sintetici della proposta:

Superficie territoriale: mq 5.825 interamente in Tessuti

- SUL/E: mq 3.921,94
- SUL/Progetto presentato: mq 5.358,49
- Mix funzionale:
- Residenze mq 4.200,00;
- Commercio e pubblici esercizi: mq 658,49
- Direzionale privato: mq 500,00

- Residenze private in locazione a canone convenzionato- Housing Sociale : mq 2.000,00
- Parcheggi a raso ad uso privato, viabilità interna e aree di pertinenza: mq 1609
- Parcheggi pertinenziali interrati: mq 5.260
- Parcheggi pertinenziali e pubblici: mq 1500 + 1500

Oneri:

- Contributo straordinario: €1.690.745,09
- OO.UU.: €715.017,99
- Monetizzazione degli standard: €187.874,35

PROPOSTA DI INTERVENTO N.2 – FABRIZI MICHELE S.r.l. - (Consorzio Pr.Int. Pietralata)

Soggetto progettista : ADLM - Architetti Roma

L'intervento interessa due aree a ridosso di via Casale Rocchi e consiste nella demolizione totale degli edifici esistenti, prevalentemente a carattere artigianale, che occupano le stesse, configurando un nuovo assetto planimetrico, concentrando l'edificazione nell'area più grande e destinando l'altra a parcheggi e verde pubblico.

Le aree interessate dall'intervento, nello Schema d'Assetto del Programma Preliminare del Print, sono al centro di un perimetro che individua un Sistema di Spazi Urbani che costituiscono una Polarità a Livello Locale.

L'intervento privato prevede: residenze collettive/casa albergo e pubblici esercizi.

Dati sintetici della proposta:

Superficie territoriale: mq 1.948,00 interamente in Tessuti

- SUL/E: mq 670,00
- SUL/Progetto: mq 1.438,29
- Mix funzionale: residenza collettiva mq 1.138,29; non residenziale mq 300,00
- Parcheggi pertinenziali interrati: mq 1.000,00

Oneri:

- Contributo straordinario: € 249.247,21
- OO.UU.: €161.362,86
- Monetizzazione degli standard: €34.166,57

PROPOSTA DI INTERVENTO N.4 – MICHELE FIORENTINI - (Consorzio Pr.Int. Pietralata)

Soggetto progettista : arch. Cesidio AUTORE

L'intervento si trova a ridosso di via di Pietralata e consiste in una nuova edificazione su area libera,

L'intervento privato prevede: residenze private ed attività commerciali.

Dati sintetici della proposta:

Superficie territoriale: mq 4.460,00 interamente in Tessuti

- SUL/E: mq 0,00
- SUL/Progetto presentato: mq 2.810,00
- Mix funzionale: residenza mq 2.544,00; non residenziale mq 265,00

Oneri:

- Contributo straordinario: €1.644.070,87
- OO.UU.: €439.640,27
- Monetizzazione degli standard: €73.630,34

PROPOSTA DI INTERVENTO N. 5 – Sigg. Orietta Cingolani e Paziienza

Soggetto progettista : arch. F. Castrignanò

L'intervento si sviluppa raccogliendo l'edificabilità di più aree complesse tra via Zambonini, via Emilio Repossi, via Giuseppe Giorni e una porzione di area libera interna al complesso parrocchiale di San Fedele di via Mesula, concentrando la stessa su un'area pressoché libera confinante con il previsto Parco delle Cave di Pietralata, tra via Emilio Repossi e via Giuseppe Gioeni.

Le aree interessano la componente di VSPL, per la quale si applica la cessione compensativa *in situ*, e la componente Tessuti.

La proposta prevede la cessione del 90% dell'area compensata di VSPL per aree e servizi pubblici con la possibilità di realizzare e gestire un servizio pubblico inserito nell'elenco delle opere pubbliche come OP 48* - Nuovo centro di servizi parrocchiali a via Mesula.

Per la quota di edificabilità determinata dalle aree in tessuto, la proposta prevede la realizzazione di residenze private.

Dati sintetici della proposta:

Superficie territoriale: mq 6.679,25 di cui:

- mq 2.450,25 in Tessuti
- mq 4.229,00 in Verde pubblico e Servizi pubblici di livello locale
- SUL/E: mq 205,00
- SUL/Progetto: mq 1896,18
- Mix funzionale: residenza mq 1896,18

Oneri:

- Contributo straordinario: €961.514,00
- OO.UU.: €245.160,18
- Monetizzazione degli standard: €158.520,65

PROPOSTA DI INTERVENTO N.6 – IMMOBILIARE 148 S.r.l. - (Consorzio Pr.Int. Pietralata)

Soggetto progettista : arch. Ettore PELLEGRINI

L'intervento, localizzato lungo via di Pietralata antistante l'ex "Lanificio Luciani", consiste nella demolizione totale degli edifici esistenti, tutti a carattere artigianale, configurando un nuovo assetto planimetrico ed urbanistico del complesso edilizio con un sistema integrato di funzioni.

L'intervento privato prevede: residenze private e piccole attività commerciali.

Dati sintetici della proposta:

Superficie territoriale: mq 5.493,00 interamente in Tessuti

SUL/E: mq 1.767,00

- SUL/Progetto presentato: mq 4.017,20 (Mix funzionale: residenziale mq 3.617,20; non residenziale mq 400,00)

Oneri:

- Contributo straordinario: €2.129.233,76
- OO.UU.: €429.187,49
- Monetizzazione degli standard: €55.586,34

PROPOSTA DI INTERVENTO N.7 – TALIA GESTIONE S.p.A. (ex EDILE FERROVIARIA S.p.a) - (Consorzio Pr.Int. Pietralata)

Soggetto progettista : Arch. Pellegrini; Arch. Martellino; Arch. Paolini; Ing. Lazarin

L'intervento, localizzato lungo via di Pietralata e in posizione centrale rispetto all'ambito, consiste nella demolizione totale degli edifici esistenti, prevalentemente a carattere direzionale privato, la cessione di un'ampia area a Verde e servizi, configurando un nuovo assetto planimetrico ed urbanistico del complesso edilizio con un sistema integrato di funzioni.

L'intervento privato prevede: residenze private e piccole attività commerciali.

Nell'area di proprietà; soggetta a cessione compensativa, sono previste dal Programma Preliminare l'O.P. 7 – Asilo nido in via Mesula e parte dell'O.P. 30 Parco delle Cave di Pietralata.

Dati sintetici della proposta:

Superficie territoriale: mq 20.989,00 di cui:

- mq 11.100,00 in Tessuti
- mq 9.889,00 in Verde pubblico e Servizi pubblici di livello locale
- SUL/E: mq 1.716,00
- SUL/Progetto presentato: mq 8.171,67 (Mix funzionale: residenziale mq 6.821,67; non residenziale mq 1.350,00)

Oneri:

- Contributo straordinario: €4.010.261,51
- OO.UU.: €1.097.136,26
- Monetizzazione degli standard: €0,00

PROPOSTA DI INTERVENTO N.8 – ROMA FER s.n.c. - (Consorzio Pr.Int. Pietralata)

Soggetto progettista : Arch. Pellegrini; Arch. Martellino; Arch. Paolini; Ing. Lazarin

L'intervento consiste nella demolizione totale degli edifici esistenti, a carattere artigianale e direzionale privato, la cessione di un'ampia area lungo il fiume Aniene, configurando un nuovo assetto planimetrico ed urbanistico del complesso edilizio e delle aree pubbliche a Verde.

L'intervento privato prevede: residenze private.

Dati sintetici della proposta:

- Superficie territoriale: mq 18.658,00 di cui:
 - mq 7.458,00 i Tessuti
 - mq 11.200,00 in Verde pubblico e Servizi pubblici di livello locale

- SUL/E: mq 860,00
- SUL/Progetto presentato: mq 5.675,04 interamente residenziale;
- SUL/AMM: mq 5.675,00 (NTA art. 53 c. 14)

Oneri:

- Contributo straordinario: €2.089.544,00
- OO.UU.: €714.214,32
- Monetizzazione degli standard: €0,00

PROPOSTA DI INTERVENTO N.9 – FIN. CIM. S.r.l.

Soggetto progettista : Arch. Pellegrini; Arch. Martellino; Arch. Paolini; Ing. Lazarin

L'intervento, localizzato lungo via di Pietralata, consiste nella demolizione totale degli edifici esistenti, a carattere artigianale e commerciale, configurando un nuovo assetto planimetrico ed urbanistico del complesso edilizio.

L'intervento privato prevede: residenze private.

Dati sintetici della proposta:

Superficie territoriale: mq 2.450,00 interamente in Tessuti

- SUL/E: mq 1.001,00
- SUL/Progetto mq 1.858,82 interamente residenziale

Oneri:

- Contributo straordinario: €714.523,50
- OO.UU.: €166.938,21
- Monetizzazione degli standard: €73.744,85

PROPOSTA DI INTERVENTO N.10 – EREDI RUGGERI

Soggetto progettista arch. Angelo Casini

L'intervento, localizzato all'incrocio tra via di Casale Rocchi e vicolo di Casale Rocchi, si articola su tre aree, una interna al perimetro del Programma e due esterne delle quali si prevede la cessione gratuita, ubicate nell'area destinata a Parco dell'Aniene.

Le volumetrie esistenti, a carattere prevalentemente non residenziale, andrebbero demolite per lasciare posto a due edifici residenziale, ad un piazza e ad un verde pubblico attrezzato.

L'intervento privato prevede: residenze private.

Dati sintetici della proposta:

Superficie territoriale: mq 23.300,00 di cui:

- mq 3.590,00 in Tessuti
- mq 4.112,00 in Verde pubblico e Servizi pubblici di livello locale
- mq 15.598,00 in aree extra Print (Parco dell'Aniene)
- SUL/E: mq 1.260,96
- SUL/Progetto presentato: mq 2.937,84
- Mix funzionale: residenziale mq 2.937,84

Oneri:

- Contributo straordinario: €1.561.021,95
- OO.UU.: €291.420,87
- Monetizzazione degli standard: €0,00

PROPOSTA DI INTERVENTO N. 11 – NICOLI**Soggetto progettista : ADLM - Architetti Roma**

L'intervento interessa un'area lungo via Mesula, che sale verso l'altopiano di Pietralata, con destinazione urbanistica unicamente in VSPL. La proposta prevede la cessione del 90% dell'area compensata con la possibilità di edificare una struttura di servizi nel restante 10%. Si prevede di realizzare e gestire servizio pubblico destinato a un laboratorio bio medico di analisi cliniche. Inserito nell'elenco delle opere pubbliche come OP 42 - Nuovo centro di servizi / poliambulatorio medico a via Mesula.

Dati sintetici della proposta:

- Superficie territoriale: mq 3.560,00 interamente in Verde pubblico e Servizi pubblici di livello locale
- SUL/E: mq 0,00
- SUL/Progetto mq 224.28 interamente per servizi;

Oneri:

- Contributo straordinario: €0,00
- OO.UU.: €30.961,60
- Monetizzazione degli standard: €15.418,36

PROPOSTA DI INTERVENTO N.12 – IMMOBILIARE IL CAVALIERE s.r.l.**Soggetto progettista : arch. Stefano LA GRECA BERTACCHI**

L'intervento, è localizzato in vicolo di Casale Rocchi e si articola su un'area a Tessuti a ridosso del perimetro nord del Print e confinante con il fiume Aniene.

Le volumetrie esistenti, a carattere prevalentemente non residenziale, andrebbero demolite per lasciare posto a un edificio residenziale, con la cessione di un area da destinare a verde pubblico attrezzato con la cessione di un area da destinare a parcheggi pubblici e adeguamento della sede stradale attuale.

L'intervento privato prevede: residenze private.

Dati sintetici della proposta:

- Superficie territoriale: mq 5144,00 interamente in Tessuti;
- SUL/E: mq 451,20
- SUL/Progetto: mq 3.382,85
- Mix funzionale: residenziale mq 3.382,85

Oneri:

- Contributo straordinario: €2.773.905,00
- OO.UU.: €447.739,53
- Monetizzazione degli standard: €0,00

PROPOSTA DI INTERVENTO N.14 – C.M.B. Società Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi**Soggetto progettista : arch. Stefano LA GRECA BERTACCHI**

L'intervento, è localizzato in una vasta area centrale rispetto all'ambito Print, compresa tra la via di Pietralata, via di Casale Rocchi e vicolo di Casale Rocchi.

L'area in esame presenta un accesso diretto dalla sola via di Pietralata,, è occupata da attività improprie di autodemolizione con strutture edificate a prevalentemente carattere artigianale e produttivo. Tali manufatti ed attività determinano un forte degrado per il quartiere e una pesante compromissione ambientale, tenuto conto che l'intervento interessa una vasta superficie di mq 17.151,20 di Verde e Servizi pubblici di livello locale da PRG (VSPL), nella quale il programma Print in attuazione prevede la localizzazione numerose opere pubbliche e servizi strategici per la riqualificazione del quartiere.

L'intervento prevede di liberare l'area dalle attività in essere, la cessione dell'area a VSPL ritenuta strategica per il perseguimento degli obiettivi del programma.

Le volumetrie esistenti, sono demolite per lasciare posto a un edificio residenziale composto da quattro corpi di fabbrica, con la cessione dell' area da destinare a verde pubblico e servizi, per l' adeguamento e la ristrutturazione della sede stradale attuale con nuova viabilità trasversale tra la via di Pietralata e il vicolo di Casale Rocchi, collegata alle altre opere del programma.

L'intervento privato prevede: residenze private.

Dati sintetici della proposta:

- Superficie territoriale: mq 37.865,00 di cui:
 - mq 20.713,00 in Tessuti
 - mq 17.151,20 in Verde pubblico e Servizi pubblici di livello locale
- SUL/E: mq 1.876,00
- SUL/Progetto: mq 9.508,14
- Mix funzionale: residenziale mq 9.508,14

Oneri:

- Contributo straordinario: €3.475.920,80
- OO.UU.: €1.567.678,32
- Monetizzazione degli standard: €0,00

PROPOSTA DI INTERVENTO N.16 – EREDI IACOROSSO S.a.s. - (Consorzio Pr.Int. Pietralata)**Soggetto progettista : Arch. Pellegrini; Arch. Martellino; Arch. Paolini; Ing. Lazarin**

L'intervento, localizzato lungo via di Pietralata e in posizione centrale rispetto all'ambito, consiste nella demolizione totale degli edifici esistenti, prevalentemente a carattere produttivo e commerciale, configurando un nuovo assetto planimetrico ed urbanistico del complesso edilizio con un sistema integrato di funzioni.

L'intervento privato prevede: residenze private e piccole attività commerciali.

Dati sintetici della proposta:

- Superficie territoriale: mq 4.700 interamente in Tessuti
- SUL/E: mq 2.332,00
- SUL/Progetto presentato: mq 3.695,58
- Mix funzionale: residenziale mq 3.395,58, attività commerciali mq 300,00

Oneri:

- Contributo straordinario: €1.496.765,59
- OO.UU.: €316.582,91
- Monetizzazione degli standard: €98.443,22
-

PROPOSTA DI INTERVENTO N.17 – MARTINELLI LUIGI S.r.l. - (Consorzio Pr.Int. Pietralata)**Soggetto progettista : Arch. Pellegrini; Arch. Martellino; Arch. Paolini; Ing. Lazzarin**

L'intervento è localizzato lungo via di Pietralata e consiste nella demolizione totale degli edifici esistenti, a carattere produttivo e commerciale, configurando un nuovo assetto planimetrico ed urbanistico del complesso edilizio con un sistema integrato di funzioni private.

L'intervento privato prevede: residenze private e piccole attività commerciali.

Dati sintetici della proposta:

- Superficie territoriale: mq 3.348,00 interamente in Tessuti
- SUL/E: mq 919,49
- SUL/Progetto presentato: mq 2.398,88
- Mix funzionale: residenziale mq 2.098,88, attività commerciali mq 300,00

Oneri:

- Contributo straordinario: €1.047.211,89
- OO.UU.: €274.689,33
- Monetizzazione degli standard: €0,00
-

PROPOSTA DI INTERVENTO N.18 – WALTER PAZIENZA**Soggetto progettista : arch. Ettore PELLEGRINI**

L'intervento è localizzato all'interno dei Tessuti a ridosso della Collina Lanciani e consiste nella demolizione totale degli edifici esistenti, a carattere produttivo, configurando un nuovo assetto planimetrico complesso edilizio a funzione residenziale.

L'intervento privato prevede: residenze private.

Dati sintetici della proposta:

- Superficie territoriale: mq 1.597,00 interamente in Tessuti
- SUL/E: mq 862,00
- SUL/Progetto presentato: mq 1.277,64
- Mix funzionale: residenziale mq 1.277,64

Oneri:

- Contributo straordinario: €695.581,83
- OO.UU.: €97.683,15
- Monetizzazione degli standard: €16.750,70
-

PROPOSTA DI INTERVENTO N.19 – ALBERTO SALVATI**Soggetto progettista : ADLM - Architetti Roma**

L'intervento di ristrutturazione urbanistica interessa due aree: una interna al perimetro del programma e una esterna in prossimità del fiume Aniene interna al parco proposta in cessione all'A.C.. Il progetto edificatorio è localizzato all'interno dei Tessuti e in prossimità dell'intersezione tra via di Pietralata e via di Casale Rocchi, l'area comprende quasi l'intera fascia che collega la via di Pietralata con il vicolo di Casale Rocchi e consiste nella demolizione totale degli edifici esistenti, prevalentemente a carattere artigianale con una quota di residenze e attività commerciali che occupano l'area, configurando un nuovo assetto planimetrico ed urbanistico del complesso edilizio con un sistema integrato di funzioni.

Le aree interessate dall'intervento, nello Schema d'Assetto del Programma Preliminare del Print, sono al centro di un perimetro che individua un Sistema di Spazi Urbani che costituiscono una Polarità a Livello Locale

L'intervento privato prevede: residenze private, piccole attività commerciali, uffici e servizi alla residenza.

Dati sintetici della proposta:

- Superficie territoriale: mq 13.588,10 di cui :
 - mq 8.478,10 in Tessuti
 - mq 5.110,00 in aree extra Print (parco aniene)
- SUL/E: mq 3.251,00
- SUL/Progetto presentato: mq 6.457,90
- (Mix funzionale: residenziale mq 4.157,00; non residenziale mq 2.300,90)

Oneri:

- Contributo straordinario: €2.359.777,86
- OO.UU.: €763.019,98
- Monetizzazione degli standard: €0,00

PROPOSTA DI INTERVENTO N. 22 – ED. I. FER.**Soggetto progettista : arch. Domenico SOSTERO**

L'intervento riguarda un'area in tessuti lungo via di Pietralata occupata quasi completamente da una edificazione con destinazione produttivo-artigianale.

La proposta prevede la demolizione dell'edificato esistente e la realizzazione di residenze rispettando gli allineamenti dati dal Programma.

Dati sintetici della proposta:

- Superficie territoriale: mq 996,00 interamente in Tessuti
- SUL/E: mq 612,00
- SUL/Progetto: mq 835,38
- Mix funzionale: residenziale mq 835,38

Oneri:

- Contributo straordinario: €209.714,40
- OO.UU.: €59.387,49
- Monetizzazione degli standard: €25.377,77

PROPOSTA DI INTERVENTO N. 23 – WELL IMMOBILIARE – DERBY IMMOBILIARE

Soggetto progettista : arch. Domenico SOSTERO

L'intervento interessa un'area in tessuti tra il fiume e via di Pietralata all'intersezione con via Cosimo De Giorgi. L'area è estesamente occupata da capannoni per attività artigianali e di servizio. La proposta prevede la demolizione totale dei capannoni e la realizzazione di residenze, con un arretramento dal filo stradale, permettendo la realizzazione dell'adeguamento di via di Pietralata e della rotatoria prevista dal Programma preliminare.

Dati sintetici della proposta:

- Superficie territoriale: mq 7.154,00 interamente in Tessuti
- SUL/E: mq 5.000,00
- SUL/Progetto: mq 6.825,00
- Mix funzionale: residenziale mq 6.825,00

Oneri:

- Contributo straordinario: €4.037.055,40
- OO.UU.: €485.191,94
- Monetizzazione degli standard: 0,00

PROPOSTA DI INTERVENTO N. 24 – ELISABETTA FRUCI

Soggetto progettista : arch. Ettore PELLEGRINI

L'intervento riguarda due aree: la più grande (mq. 5.772) lungo via di Pietralata, in prossimità dell'intersezione con via di Casale Rocchi, destinata a Verde pubblico e Servizi pubblici di livello locali, la minore (mq. 706) nell'ambito di Casale Rocchi, destinata a Tessuti residenziali.

Il programma di intervento prevede di scambiare la destinazione delle due aree, trasformando a Verde e Servizi l'area in Tessuti dell'ambito di Casale Rocchi, favorendone così la riqualificazione, e destinando una porzione di identica superficie su via di Pietralata, in Tessuti. Rispetto all'assetto indicato nel Programma preliminare, c'è un riposizionamento dell'Asilo nido (OP 9) rispetto a via di Pietralata.

Per le aree a verde e servizi si procederà alla cessione compensativa, prevista da Bando : V1 - SUL/VS sul 10% ST/VS

Le aree sono sostanzialmente libere eccetto un deposito di mq. 90 nell'area a tessuti.

L'intervento privato prevede: residenze private e piccole strutture commerciali.

Dati sintetici della proposta:

- Superficie territoriale: mq 6.478,00
 - mq. 706,00 Tessuti
 - mq. 5.772,00 VSPL
- SUL/E: mq 90,00
- SUL/Progetto 836,77
- Mix funzionale: residenziale mq 490,45; commerciale mq. 346,32

Oneri:

- Contributo straordinario: €294.123,84
- OO.UU.: € 119.458,52
- Monetizzazione degli standard: €0,00

PROPOSTA DI INTERVENTO N. 26/1-4 – ROMA GE.CO.S.r.l. (Consorzio Pr.Int. Pietralata)

Soggetto progettista : ADLM - Architetti Roma

L'intervento comprende quattro diverse proprietà, acquisite dalla Società proponente, omogeneizzate in un unico organismo edilizio.

L'intervento prevede la totale demolizione dei manufatti esistenti che occupano parte del lotto e la realizzazione di un organismo articolato in unità immobiliari private di piccolo e medio taglio con giardino privato e accorpate nel tipo edilizio in linea a ballatoio e a schiera, compatibile con la morfologia del contesto.

La proposta si attesta sotto la quota di edificabilità ammissibile con un indice di edificabilità totale inferiore a 0,55mq/mq. L'edificabilità ammissibile residua è stata trasferita nell'area della proposta n. 30c, in modo più adeguato all'intorno.

Le aree sono sostanzialmente libere eccetto un deposito di mq. 233

L'intervento privato prevede: residenze private con giardino.

La proposta prevede inoltre la cessione, al fine di ridurre la monetizzazione degli standard non reperiti, di parte di aree esterne al perimetro del Print e interne al Parco dell'Aniene nell'ansa di Casale Rocchi, di proprietà dello stesso proponente.

Dati sintetici della proposta:

- Superficie territoriale: mq 3.307,00
 - in Tessuti 2.969,00
 - in aree extra PRINT a verde 338,00
- SUL/E: mq 233
- SUL/Progetto: mq 1.621,21
- Mix funzionale: residenza mq 1.621,21

Oneri:

- Contributo straordinario: €790.239,26
- OO.UU.: €227.876,12
- Monetizzazione degli standard: €0,00

PROPOSTA DI INTERVENTO N. 26/6 – DE CARIA BRUNO MARIA

Soggetto progettista : ADLM - Architetti Roma

L'intervento di nuova edificazione comprende un unico organismo edilizio.

La proposta realizza un'edificabilità pari a 0,55 mq/mq, attestandosi quindi sotto la quota di edificabilità ammissibile.

L'intervento privato prevede: residenze private con giardino.

Dati sintetici della proposta:

- Superficie territoriale: mq 4.138,00
- Interamente in Tessuti : mq 828,00
- in aree extra PRINT 3.310,00
- SUL/E: mq 0,00
- SUL/Progetto: mq 478,17
- Mix funzionale: residenza

Oneri:

- Contributo straordinario: €225.454,95
- OO.UU.: €72.711,62
- Monetizzazione degli standard: €0,00

PROPOSTA DI INTERVENTO N. 26 /7 – RUGGERI ELENA –(Consorzio Pr.Int. Pietralata)

Soggetto progettista : ADLM - Architetti Roma

L'intervento di nuova edificazione comprende un unico organismo edilizio e la cessione compensativa della restante area per la realizzazione dei servizi pubblici previsti dal programma.

La proposta si attesta sulla la quota di edificabilità ammissibile derivata dai Tessuti e sulla quota derivante dalla cessione compensativa del VSPL.

L'intervento privato prevede: residenze private con giardino.

Dati sintetici della proposta:

- Superficie territoriale: mq 1.700,00
- Superficie in Tessuti : mq 467,00
- Superficie in VSPL: 1.233,00

- in aree extra PRINT 0,00
- SUL/E: mq 0,00
- SUL/Progetto: mq 371,89
- Mix funzionale: residenza 371,89

Oneri:

- Contributo straordinario: €106.476,00
- OO.UU.: €51.676,76
- Monetizzazione degli standard: €31.090,00

PROPOSTA DI INTERVENTO N. 26/8 – BERARDINELLI DARIO / MARTINELLI GIUSEPPINA (Consorzio Pr.Int. Pietralata)

Soggetto progettista : ADLM - Architetti Roma

L'intervento di nuova edificazione comprende un unico organismo edilizio. La proposta si attesta su un lotto edificato lungo via del Casale Rocchi e consiste nella demolizione totale degli edifici esistenti, prevalentemente a carattere artigianale, che occupano l'intera area, configurando un nuovo assetto planimetrico ed urbanistico del complesso edilizio con un sistema integrato di funzioni e spazi pubblici.

L'intervento privato prevede: residenze private e attività commerciali.

Dati sintetici della proposta:

- Superficie territoriale: mq 2.493,00 interamente in Tessuti
- SUL/E: mq 1.996,55
- SUL/Progetto: mq 2733,06
- Mix funzionale: residenza mq 2.013,06 , piccole attività commerciali mq 720,00

Oneri:

- Contributo straordinario: €1.042.874,94
- OO.UU.: €225.321,85
- Monetizzazione degli standard: €156.093,73

PROPOSTA DI INTERVENTO N. 27 DEGLI ANGIOLI

Soggetto progettista : ing Giovanni DELLA CALCE

La proposta interessa un'area lungo via di Pietralata in parte libera e in parte occupata da un autodemolitore. La destinazione di piano è parte in tessuti e parte in VSPL per la quale si opererà la cessione compensativa portando l'edificabilità compensata in tessuti. L'intervento prevede la realizzazione di residenze lasciando libero l'allineamento su via di Pietralata previsto dal Programma.

Dati sintetici della proposta:

- Superficie territoriale: mq 2.051,00
- Superficie in Tessuti : mq 860,00
- Superficie in VSPL: mq 1.191,00
- SUL/E: mq 0,00
- SUL/Progetto: mq 616,83
- Mix funzionale: residenza mq 616,83

Oneri:

- Contributo straordinario: €375.744,00
- OO.UU.: €87.730,13
- Monetizzazione degli standard: €0,00

PROPOSTA DI INTERVENTO N.28 – IMPROGEST spa (Consorzio Pr.Int. Pietralata)

Soggetto progettista : Ing. Paolo Abbondanza, Arch. Sabrina Galante

La proposta presentata raccoglie interventi diversi su 4 aree: ricadenti nell'Ambito F del Programma Preliminare

La proposta IMPROGEST spa - ING. PAOLO ABBONDANZA prende i numeri d'ordine :

28/a per l'intervento sull'area F3

28/b per l'intervento sull'area F1+F2

28/c per l'intervento sull'area F6

28/d per l'intervento sull'area F4

PROPOSTA DI INTERVENTO N.28/a area F3– IMPROGEST spa (Consorzio Pr.Int. Pietralata)

Soggetto progettista : Ing. Paolo Abbondanza, Arch. Sabrina Galante

L'intervento si trova a ridosso di via di Pietralata e consiste nella demolizione totale degli edifici esistenti con funzioni produttive e residenziali, che occupano l'area, configurando un nuovo assetto planimetrico, con residenze private.

L'intervento privato prevede: residenze private.

Dati sintetici della proposta:

- Superficie territoriale: mq 2.195,00 interamente in Tessuti
- SUL/E: mq 863,00
- SUL/Progetto: mq 1.661,21
- Mix funzionale: residenza mq mq 1.661,21

Oneri:

- Contributo straordinario: €755.212,00
- OO.UU.: €152.245,95
- Monetizzazione degli standard: €66.202,16

PROPOSTA DI INTERVENTO N.28/b area F1+F2 – IMPROGEST spa (Consorzio Pr.Int. Pietralata)

Soggetto progettista : Ing. Paolo Abbondanza, Arch. Sabrina Galante

L'intervento si trova a ridosso di via di Pietralata e consiste nella demolizione totale degli edifici esistenti con funzioni produttive, direzionali e una quota di residenziali, che attualmente occupano l'area in modo disomogeneo; configurando un nuovo assetto planimetrico in un edificio lineare di residenze private.

L'intervento privato prevede: residenze private.

Dati sintetici della proposta:

- Superficie territoriale: mq 2.415,00 interamente in Tessuti
- SUL/E: mq 1.257,00
- SUL/Progetto: mq 1.969,91

Mix funzionale: residenza mq 1.969,91

Oneri:

- Contributo straordinario: €545.644,37
- OO.UU.: €157.286,26
- Monetizzazione degli standard: €67.784,06

PROPOSTA DI INTERVENTO N.28/c area F6 – IMPROGEST spa (Consorzio Pr.Int. Pietralata)

Soggetto progettista : Ing. Paolo Abbondanza, Arch. Sabrina Galante

L'intervento si trova in un'area localizzata tra via V. Barelli e via del Forte di Pietralata e consiste in un ampliamento di SUL a completamento di edifici residenziali in corso di realizzazione in ragione della normativa MBE.

L'intervento privato prevede: residenze private a completamento.

Dati sintetici della proposta:

- Superficie territoriale: mq 5084,00 interamente in Tessuti

- SUL/E: mq 3.703,74

- SUL/Progetto: mq 185,19

Mix funzionale: residenza mq 185,19

Oneri:

- Contributo straordinario: €0,00
- OO.UU.: €39.389,19
- Monetizzazione degli standard: €15.481,63

PROPOSTA DI INTERVENTO N.28/d area F4 (Consorzio Pr.Int. Pietralata)

Soggetto progettista : Ing. Paolo Abbondanza, Arch. Sabrina Galante

L'intervento si trova a ridosso di via Ramiro Fabiani e consiste nella demolizione totale degli edifici esistenti con funzioni produttive, direzionali e una quota di residenziali, che attualmente occupano l'area in modo disomogeneo; configurando un nuovo assetto planimetrico di residenze private.

L'intervento privato prevede: residenze private.

Dati sintetici della proposta:

- Superficie territoriale: mq 3.890,00 interamente in Tessuti
- SUL/E: mq 1.921,00
- SUL/Progetto: mq 3.257,52

Mix funzionale: residenza mq 3.257,52

Oneri:

- Contributo straordinario: €313.880,00
- OO.UU.: €274.697,85
- Monetizzazione degli standard: €142.197,67

PROPOSTA DI INTERVENTO N. 29 – BERNARDINI

Soggetto progettista : ing Giovanni DELLA CALCE

La proposta interessa un'area lungo via di Pietralata occupata da un'autodemolitore. La destinazione di piano è parte in tessuti e parte in VSPL per la quale si opererà la cessione compensativa portando l'edificabilità compensata in tessuti. L'intervento prevede la realizzazione di residenze lasciando libero l'allineamento su via di Pietralata previsto dal Programma.

Dati sintetici della proposta:

- Superficie territoriale: mq 1.030,00
- Superficie in Tessuti : mq 508,00
- Superficie in VSPL: mq 522,00
- SUL/E: mq 0,00
- SUL/Progetto: mq 352,69
- Mix funzionale: residenza mq 352,69

Oneri:

- Contributo straordinario: €238.298,19
- OO.UU.: €50.576,15
- Monetizzazione degli standard: €0,00

PROPOSTA DI INTERVENTO N.30 a-b – SOC. ROMAGECO (Consorzio Pr.Int. Pietralata)**Soggetto progettista : ADLM - Architetti Roma**

L'intervento riguarda due aree libere in Tessuti lungo la via delle Messi d'Oro, vicine tra loro ma non contigue, che configurano un intervento unitario distribuendo l'edificabilità ammissibile totale in modo diversificato, tale da permettere l'inserimento migliore nell'ambito.

L'intervento privato prevede: residenze private

Dati sintetici della proposta:

- Superficie territoriale: mq 8321,00
 - Superficie in Tessuti: mq 4.692
 - Superficie extra Print nel Parco dell'Aniene: mq 3.629
- SUL/E: mq 133,00
- SUL/Progetto presentato: mq 2.983,89
- Mix funzionale: residenziale mq 2.983,89

Oneri:

- Contributo straordinario: €1.876.880,80
- OO.UU.: €423.805,31
- Monetizzazione degli standard: €0,00

PROPOSTA DI INTERVENTO N.30 c – SOC. ROMAGECO (Consorzio Pr.Int. Pietralata)**Soggetto progettista : ADLM - Architetti Roma**

L'intervento si sviluppa su un'area contigua a quelle della proposta n. 30a-b, lungo via Ramiro Fabiani, e ne completa l'assetto urbano.

È prevista la demolizione di mq 374.50 di un piccolo capannone esistente e la realizzazione di due edifici di tre e quattro piani.

Dati sintetici della proposta:

- Superficie territoriale: mq 7.137,00
 - Superficie in Tessuti: mq 4.692
 - Superficie in VSPL: mq 65
 - Superficie extra Print nel Parco dell'Aniene: mq 2.452
- SUL/E: mq 374,50
- SUL/Progetto presentato: mq 3.315,93
- Mix funzionale: residenziale mq 3.315,93

Oneri:

- Contributo straordinario: €2.198.877,60

- OO.UU.: €436.030,13
- Monetizzazione degli standard: €0,00

PROPOSTA DI INTERVENTO N.30 d – SOC. ROMAGECO (Consorzio Pr.Int. Pietralata)**Soggetto progettista : ADLM - Architetti Roma**

L'intervento si sviluppa su un'area lungo Vicolo di Casale Rocchi in adiacenza all'intervento della proposta 12 e prossimo al nucleo storico del Casale Rocchi.

È prevista la demolizione di mq 174.00 di un piccolo capannone esistente e la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale

Dati sintetici della proposta:

- Superficie territoriale: mq 4.050,00
 - Superficie in Tessuti: mq 3.688
 - Superficie stradale: mq 122,00
 - Superficie extra Print nel Parco dell'Aniene: mq 336,00
- SUL/E: mq 174,00
- SUL/Progetto presentato: mq 2.511,18
- Mix funzionale: residenziale mq 2.511,18

Oneri:

- Contributo straordinario: €1.704.619,20
- OO.UU.: €350.198,59
- Monetizzazione degli standard: €0,00

PROPOSTA DI INTERVENTO N.31.a – SOC. SVE-FIN srl (Consorzio Pr.Int. Pietralata)**Soggetto progettista : arch. Zicari**

L'intervento, è localizzato in un'area interna lungo la via di Pietralata a ridosso del costone di tufo dell'area verde delle Cave di Pietralata, in posizione centrale rispetto all'ambito. L'area insiste in parte in Tessuti e in parte in VSPL.

La proposta consiste nella demolizione totale degli edifici esistenti, prevalentemente a carattere produttivo, e nella cessione compensativa del VSPL, configurando un nuovo assetto planimetrico ed urbanistico del complesso edificatorio che ben si integra con gli altri interventi del COMPARTO 2.

Poiché l'assetto dell'area è fortemente condizionato dalla presenza del costone tufaceo che non permette una soddisfacente collocazione dell'edificabilità ammissibile (mq 3.407,36), l'intervento prevede la realizzazione di parte della capacità edificatoria (SUL = mq 1.400) in residenze private a libero mercato e il trasferimento della rimanente edificabilità in un'area già dell'Amministrazione comunale individuata all'interno del Programma, realizzando residenze in locazione a canone convenzionato (vedi proposta n.31.b).

Dati sintetici della proposta:

- Superficie territoriale: mq 8.084,
 - in Tessuti mq 4814,00
 - in VSPL mq. 3.270,00
- SUL/E: mq 535,00
- SUL/Progetto: mq 1.400,00

Mix funzionale: residenze private mq 1.400,00

Oneri:

- Contributo straordinario : €620.261,33
- OO.UU.: €186.622,12
- Monetizzazione degli standard: 0,00

PROPOSTA DI INTERVENTO N.31.b – SOC. SVE-FIN srl (Consorzio Pr.Int. Pietralata)

Soggetto progettista : ADLM - Architetti Roma

L'intervento è situato alla fine di via del Forte di Pietralata in un'area nella disponibilità del patrimonio dell'Amministrazione Comunale e consiste nella realizzazione di abitazioni private in locazione a tariffe o canone convenzionato (Housing sociale).

Non è stato applicato il calcolo del contributo straordinario, considerando l'intervento di valenza pubblica, sulla stessa sono stati invece applicati gli oneri ordinari di urbanizzazione, costo di costruzione e monetizzazione degli standard non reperiti.

Dati sintetici della proposta:

- Superficie territoriale: mq 4.277
- SUL/E: mq 0,00
- SUL/Progetto: mq 2.007,36

Mix funzionale: residenza in locazione a tariffe o canone convenzionato mq 2.007,36,

Oneri:

- Contributo straordinario: €0,00
- OO.UU.: €328.655,10
- Monetizzazione degli standard: €0,00

PROPOSTA DI INTERVENTO N.32 – FABIO DELLA LONGA

Soggetto progettista : ADLM - Architetti Roma

L'intervento riguarda un'area a VSPL -Verde e Servizi di livello locale, esterna al Print ma contigua, situata su via delle Messi d'Oro. In virtù dell'art 53 c.17 punto c), la proposta è stata inserita nel Programma estendendo il perimetro del Print per acquisire aree per servizi e risorse, visto anche la continuità morfologica del contesto.

L'intervento privato applica l'art. 22 c. 4 delle NTA (Cessione compensativa), prevedendo la cessione del 90% dell'area in VSPL e realizzazione *in situ*, nel rimanente 10% dell'area, di residenze collettive (casa famiglia) in regime di gestione convenzionata, trasferendo l'edificabilità generata dall'area VSPL ceduta.

Il proponente offre anche la realizzazione e la gestione convenzionata di un Servizio Pubblico per Attività Sportivo – Riabilitative sull'area in cessione. Inserito nell'elenco delle opere pubbliche come OP 37 - Nuovo centro di servizi sportivi e paramedici, lungo via delle Messi d'Oro;

Dati sintetici della proposta:

- Superficie territoriale: mq 11.444,00 interamente in VSPL
- Superficie ceduta mq 10.299,6
- Superficie edificabile mq 1.144,40
- SUL/E: mq 0,00
- SUL/Progetto: mq 720,97

Mix funzionale: residenza collettiva/casa albergo mq 720,97 ,

Oneri:

- Contributo straordinario: €0,00
- OO.UU.: €153.349,97
- Monetizzazione degli standard: €17.534,22

PROPOSTA DI INTERVENTO N. 33 – MASSIMILIANO CELLETTI - CE.BA. srl

Soggetto progettista : arch. F. Castrignanò

L'intervento si sviluppa raccogliendo l'edificabilità di area destinata a VSPL pressoché libera da edificazione ad eccezione di due piccoli manufatti, limitrofa all'Opera Parco dell'Aqua Virgo, con accesso diretto da via dei Monti di Pietralata e l'incentivo urbanistico per la dislocazione e la ristrutturazione degli stessi.

Sull'area, interessando la componente di VSPL, si applica la cessione compensativa *in situ*.

La proposta prevede la cessione del 90% dell'area compensata di VSPL per aree e servizi pubblici con la possibilità di realizzare e gestire i servizi pubblici previsti di accesso al Parco.

La proposta prevede la realizzazione di residenze private, sulla quota parte rimanente, 10% sella ST, in virtù dell'incentivazione derivata dalla demolizione e ricostruzione con trasferimento dell'edificato esistente residenziale per la maggior parte.

Dati sintetici della proposta:

- Superficie territoriale: mq 5.111,10 in Verde pubblico e Servizi pubblici di livello locale
- SUL/E: mq 227,00
- SUL/Progetto: mq 417,34

Mix funzionale: residenza mq 417,34

Oneri:

- Contributo straordinario: €0,00
- OO.UU.: €113.158,98
- Monetizzazione degli standard: €34.889,62

Gli interventi pubblici

Il Programma Integrato ha come obiettivo prioritario la realizzazione di interventi pubblici finalizzati alla riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'ambito ed indica i criteri per uniformare e regolamentare gli interventi privati, in maniera che siano coordinati con quelli pubblici, al fine di realizzare operazioni mirate e pertanto maggiormente incisive.

Coerentemente, quindi, con gli obiettivi prefissati, il Programma articola una serie di opere pubbliche da realizzare finanziate direttamente dagli oneri, ordinari e straordinari, derivanti dagli interventi privati.

Per la definizione, la descrizione e quantificazione delle opere si rimanda ai DOCUMENTI PRELIMINARI ALLA PROGETTAZIONE rappresentati negli elaborati della Serie S.U. 6, in questa sede vengono definite le categorie di opere corrispondenti alle azioni e agli obiettivi di riqualificazione.

1.21. Stima del valore di esproprio per la realizzazione delle Opere Pubbliche

Prevalentemente le opere pubbliche in programma sono realizzate su aree in cessione degli interventi privati, in alcuni casi, per alcune opere ritenute più importanti ai fini della riuscita del Programma e compatibilmente con le risorse disponibili, si è stimato il valore di esproprio delle aree per la realizzazione delle opere su aree non disponibili.

La stima ha riguardato una superficie territoriale in *Verde e Servizi pubblici locali* di mq 35.786,80 per un importo stimato di esproprio di €2.243.832,36 e in *Tessuti* di mq 1.495, occupati in parte da edificato a varia destinazione d'uso, per un importo stimato di esproprio di €1.713.037,50.

Il parametro utilizzato è analogo a quello utilizzato per la monetizzazione degli standard così come indicato nell'art. 7 comma 3 del "Bando di sollecitazione dei contributi partecipativi e delle proposte d'intervento" (Del. G.C. n. 651 del 30.11.2006) e cioè "[...]un importo equivalente all'indennità di esproprio, con adesione bonaria, delle aree destinate a "Verde e servizi pubblici di livello locale", comprese nel perimetro dell'Ambito di riferimento: ai fini di tale calcolo, si applica il valore CMS di cui all'art. 8, comma 3, senza l'applicazione del coefficiente K3, moltiplicato per il coefficiente 3/4: il valore così calcolato è applicato all'edificabilità media ponderata di tali aree stabilita in 0,2 mq/mq." Il coefficiente relativo alla destinazione d'uso di progetto è quello relativo ai servizi alle persone e alle attrezzature collettive stabilito, in sede di Bando, in 0,40.

Il valore corrispondente stimato risulta, quindi, uguale a $€1.000 \times 0,95 \times 0,40 \times \frac{3}{4} \times 0,2 = 62,70$ €/mq.

Il valore corrispondente stimato per le aree a tessuto interessate dall'OP 47 (Nuova viabilità di collegamento) risulta, in via preliminare calcolato a $€1.000 \times 0,95 \times 1,00 \times \frac{3}{4} \times 0,2 = 142,50$ €/mq.

Il valore corrispondente stimato per l'edificato interno ai tessuti interessato dall'OP 47 (Nuova viabilità di collegamento) risulta, in via preliminare calcolato in virtù del valore di mercato della porzione del bene espropriato.

1.22. Il quadro delle Opere pubbliche

1.22.1. Il sistema della mobilità

Il Programma attuativo conferma le linee strategiche di sviluppo e gli interventi pubblici necessari alla soluzione delle problematiche emerse. Per migliorare l'accessibilità e la fruibilità dell'area è stato previsto l'adeguamento della rete viaria esistente, e la razionalizzazione della sosta con la creazione di nuovi parcheggi, in modo da rendere più fluidi i flussi di traffico.

Per quanto riguarda l'asse centrale di via di Pietralata, la buona partecipazione dei proprietari frontisti con proposte di intervento, permetterà di realizzare, oltre alla ristrutturazione completa della sede stradale, la riqualificazione di ampie porzioni dei fronti stradali con la realizzazione di marciapiedi e di parcheggi

pubblici, la collocazione elementi d'illuminazione e di arredo urbano, l'articolazione di spazi pubblici e per attività commerciali, la creazione di luoghi pedonali e protetti dal traffico, tali da definire le microcentralità previste negli obiettivi del programma.

In alcuni casi sono state inserite delle opere non contemplate nel Programma preliminare al fine di integrare maggiormente le varie parti dell'ambito, soprattutto se interessate da proposte di interventi privati. Ci si riferisce in particolare a:

OP_38a - strada di collegamento tra via Casale Rocchi e la nuova strada OO.PP. 20b

OP_40 - Parcheggio pubblico in via di vigna Mangani e vicolo di vigna Mangani.

OP_41 - Parcheggio pubblico in via di vigna Mangani

OP_43 - Ristrutturazione della viabilità tra via delle Messi d'Oro e via R. Fagiani

OP_46 - Nuova viabilità di collegamento tra via di Pietralata e via Mesula

OP_47 - Nuova viabilità di collegamento tra OP 20b e via del Forte di Pietralata

Complessivamente sono stati programmati circa mq 44.000 di lavori di riqualificazione ed adeguamento stradale e mq 9.188 di nuova viabilità.

È stato inoltre considerato, lungo le strade interessate dagli interventi, il completamento della rete fognaria di vario tipo, in particolare quella di scolo delle acque piovane e il posizionamento di una polifora con relativo spostamento e riordino di sottoservizi a rete complessivamente quantificato secondo la seguente tabella:

Tabella 9 – Lavori di realizzazione e adeguamento di sottoservizi

Categoria di lavori	MI
Polifora	2.809
Fognatura f300	1.317
Fognatura f500	2.180
Fognatura f1000	1.395
Fognatura f1200	130
Rete Elettrica (Spostamento PP.SS.)	2.782
Rete Idrica (Spostamento PP.SS.)	2.782
Rete Telefonica (Spostamento PP.SS.)	2.782
Rete Illuminazione Pubblica (Spostamento PP.SS.)	4.245
Rete Gas (Spostamento PP.SS.)	2.782

L'investimento complessivo previsto per le opere stradali e i sottoservizi, comprensivo di oneri tecnici sicurezza imprevisi e IVA, è stimato in € 24.638.377,79 a fronte della previsione nel programma preliminare di €10.829.200,00.

1.22.2. Il sistema dei servizi pubblici – edilizia pubblica

Il programma definitivo attua ed amplia le indicazioni del preliminare in ordine alla realizzazione di nuove polarità urbane dotate di servizi lungo tutto l'ambito del Print.

Sono confermate tutte le opere previste in sede di preliminare ed inserite altre quattro opere pubbliche di servizio sociale non previste inizialmente:

OP 35 - Nuovo centro anziani a Casale Rocchi;

OP 37* - Nuovo centro di servizi sportivi e paramedici, lungo via delle Messi d'Oro;

OP 42* - Nuovo centro di servizi / poliambulatorio medico a via Mesula.

OP 48* - Nuovo Centro di Servizi Parrocchiali chiesa di San Fedele

Queste ultime tre opere pubbliche e il previsto Asilo su via di Pietralata OP 9* saranno realizzate con finanziamenti privati diretti dei proprietari sulla base di una convenzione di realizzazione e gestione che si rimanda alla fase attuativa

L'investimento previsto, a carico del programma, per la realizzazione delle opere è di €11.157.060,00 a fronte di una previsione fatta in sede di preliminare di €6.628.000,00

1.22.3. Il sistema storico ambientale

Il programma conferma le indicazioni e le opere del preliminare ad eccezione delle opere

OP.19 - Opere di manutenzione e bonifica delle sponde dell'Aniene, in quanto già in attuazione dall'anno 2009 ad opera della Protezione Civile, e delle opere

OP 31a, OP 31b e OP_31c - Collegamenti ciclabili e pedonali tra Pietralata e Montesacro - ponte sul fiume Aniene in quanto si è ritenuta sufficiente la presenza nel programma della sola opera OP 31d con funzione analoga, preferendo destinare i fondi necessari alla realizzazione ad altre opere.

La realizzazione delle sistemazioni ambientali e a verde comporta l'acquisizione di circa 3,6 Ha di terreno a Verde e Servizi pubblici locali che si aggiungono a quelli in cessione compensativa all'interno delle proposte (mq 78.461,30). Complessivamente, quindi, il Print di Pietralata è in grado di rendere pubblici oltre 11 Ha di aree verdi.

Il programma definitivo introduce la realizzazione delle seguenti opere aggiuntive rispetto al preliminare:

Tabella 10 - Nuove opere di valorizzazione e sistemazione ambientale

OP_32	Nuovo collegamento tra il quartiere Nomentano e Vigna Mangani	€594.506,88
OP_33	Percorso ciclopedonale ricompreso nell'OP n. 22	Finanziamento privato
OP_34	Percorso ciclopedonale ricompreso nell'OP n. 22	Finanziamento privato
OP_36	Area a verde attrezzato con rentbike	€119.790,00
OP_39	Contributo per la realizzazione dell'Argine tra il Lanificio Luciani e il borgo di Casale Rocchi	€2.395.800,00
OP_38b	Area a verde attrezzato tra via di Casale Rocchi e la nuova viabilità di progetto	€42.400,00
OP_44	Percorso naturalistico tra via di Pietralata e vicolo Casale Rocchi segnaletica	€176.911,68
Totale		€3.329.408,56

In particolare il Contributo per la realizzazione dell'Argine tra il Lanificio Luciani e il borgo di Casale Rocchi, da concordare con l'Autorità di Bacino, costituisce un forte impegno che il Print assume in difesa del suolo e a protezione dalle piene stagionali dell'Aniene.

L'investimento previsto, a carico del programma, per la realizzazione delle opere è di €15.875.145,15 a fronte di una previsione fatta in sede di preliminare di €16.378.795,00. Bilancio comunque soddisfatto in virtù dell'ottimizzazione delle opere effettuato con il Programma Definitivo.

Criteria di progettazione e coordinamento nei successivi livelli di attuazione diretta e indiretta nell'ambito Print

Al fine di conseguire un'omogeneità nell'organizzazione della struttura urbana e nelle modalità della riqualificazione dell'ambito, si indicano i criteri di progettazione e coordinamento che le proposte di intervento privato dovranno rispettare nei successivi livelli di attuazione, sia diretta che indiretta, all'interno dell'ambito del Print di Pietralata.

I presenti criteri, espressi sotto forma di indirizzi e prestazioni, riguardano in modo particolare gli interventi di dimensioni tali da comportare una progettazione di livello urbanistico. Per tali interventi, i criteri devono essere considerati minimi inderogabili, salvo dimostrata impraticabilità.

Per gli interventi di minore dimensione, che interessano ad esempio singoli lotti o edifici, detti criteri valgono nella misura in cui risultino pertinenti e applicabili al caso specifico.

Resta comunque obbligatorio, ad integrazione e precisazione dei criteri successivamente definiti, il rispetto delle Norme tecniche di attuazione del PRG per le specifiche componenti di Piano.

I criteri di progettazione e coordinamento hanno la funzione principe di conseguire, anche in fasi temporali successive e meno organiche, il raggiungimento degli obiettivi del programma urbanistico di riqualificazione. Definendo i principi insediativi, gli aspetti strutturali e relazionali della morfologia urbana, le prestazioni imprescindibili che garantiscono nel tempo gli esiti di qualità spaziale e di sostenibilità, attraverso regole flessibili di indirizzo, diversificate sulle diverse categorie di intervento previste dalle norme di piano, nel conseguimento della riqualificazione dell'ambito urbano interessato.

Coerentemente con quelli che sono gli obiettivi del Programma enunciati nel Capitolo 3 di questa relazione, e del programma preliminare, si indicano i seguenti criteri:

1.23. Funzionalità naturale – morfologia naturale e paesaggio

L'intervento dovrà tenere conto dei cicli naturali propri dell'area e, ove possibile, contribuire al ripristino della funzionalità naturale dell'ambito urbano di pertinenza. In particolare la realizzazione degli interventi dovrà:

limitare per quanto possibile l'occlusione dei suoli nelle parti non edificate garantendo, a seconda delle destinazioni previste, la permeabilità profonda dei suoli ed utilizzando il tipo di pavimentazione più vicino alle condizioni di naturalità urbana (pavimentazioni permeabili all'acqua e all'aria, pavimentazioni discontinue con presenza di vegetazione, superfici a verde sui solai di copertura dei piani interrati);

limitare a casi di stretta necessità costruttiva le modifiche dei profili naturali del terreno e, conseguentemente, ridurre al minimo indispensabile i movimenti di terra e le opere di sostegno;

valorizzare i punti e le aree di speciale valore paesaggistico, i panorami e le visuali nonché i corridoi di collegamento ambientale individuati nello Schema di Assetto Definitivo.

1.24. Preesistenze e relazioni con l'intorno

La conservazione e la valorizzazione delle preesistenze (naturalistiche, architettoniche, storiche, archeologiche) faranno parte integrante del progetto.

Dovrà essere perseguita la massima integrazione con gli insediamenti esistenti. In particolare dovrà essere assicurata:

- una chiara ipotesi di struttura urbana interrelata tra interventi vicini e il loro contesto;
- una dotazione di aree pubbliche pedonalizzate (strade, marciapiedi e piazze) e attrezzature e strutture deputate ad attività sociali, destinate a divenire poli attrattori di riferimento dell'intero contesto urbano;
- l'accessibilità dagli insediamenti circostanti e dal contesto urbano;

- il collegamento dell'insediamento previsto con le funzioni urbane esterne nelle cui aree di servizio esso ricade;
- la continuità con le reti veicolari e pedonali circostanti e con la rete del trasporto pubblico;
- la coerenza con le direttrici insediative esistenti;
- le connessioni e la continuità tra le aree verdi prossime o contigue. Tutti i percorsi - carrabili, ciclabili, pedonali, ove presenti e ove costituiscano elemento rilevante della progettazione, devono essere rappresentati in un apposito elaborato progettuale inserito nella progettazione urbanistica.

1.25. Rete stradale e percorsi

Dovrà essere chiaramente individuata la gerarchia della rete e il relativo uso, pubblico o privato, nonché la distinzione fra rete carrabile e percorsi ciclopedonali, ove previsti. La progettazione dovrà:

- favorire la continuità di entrambe le reti;
- garantire la qualificazione ambientale delle strade, in particolare la riqualificazione di via di Pietralata (arretramento dei fronti stradali di 15 m per la realizzazione di marciapiedi e parcheggi) e di via di Casale Rocchi, ;
- evitare per quanto possibile le strade senza uscita;
- assicurare la connessione degli spazi pubblici e delle attrezzature di uso pubblico anche attraverso la rete pedonale e ciclabile;
- garantire le condizioni di sicurezza dei percorsi pedonali e prevederne l'arredo con opportune alberature;
- individuare chiaramente i luoghi di connessione con il trasporto pubblico e con la viabilità principale di relazione.

1.26. Impianto urbanistico - Integrazione funzionale – Identità

Gli edifici e le facciate devono essere definiti unitariamente agli spazi pubblici prospicienti, assicurando una progettazione di elevata qualità architettonica.

I fronti principali devono essere preferibilmente dedicati a spazi pubblici di relazione collocando per quanto possibile i parcheggi negli spazi prospicienti i fronti secondari.

Si raccomanda l'integrazione tra l'edificato e lo spazio pubblico, privilegiando l'insediamento della funzione commerciale, ove previsto e possibile, nella destinazione d'uso dei piani terreni.

Per tutti gli spazi esterni dovrà essere chiaramente identificata la destinazione pubblica, di uso pubblico e/o privata, evitando spazi residuali di incerta funzione e attribuzione.

1.27. Parcheggi

Salvo quanto previsto dalle NTA del PRG e nei limiti consentiti dall'art. 6, comma 1, della L. R. n. 22/97, si raccomanda:

che le singole aree di parcheggio all'aperto non superino la superficie di 2.000 mq, che le aree a parcheggio, ove possibile, siano realizzate prevalentemente con materiali permeabili, nonché con materiali e tecniche costruttive che impediscano lo sversamento in falda delle sostanze inquinanti provenienti dallo stazionamento dei veicoli;

che, salvo comprovata impossibilità, almeno l'80% del parcheggio privato sia ubicato nel sottosuolo con priorità all'interno del perimetro dei fabbricati.

1.28. Verde, alberature e spazi pubblici

Gli elementi naturali (vegetazione, acqua, suolo) dovranno costituire parte integrante dell'immagine complessiva dell'intervento, il quale dovrà anche contribuire, per quanto possibile:

- alla riconnessione percettiva e funzionale degli insediamenti esistenti e delle aree verdi nell'ambito urbano
- all'accessibilità, richiesta dagli obiettivi primari del programma, alle aree a ridosso del fiume Aniene;
- ad evidenziare, dal punto di vista funzionale e formale, gli accessi alle aree verdi, prevedendo la rimozione di barriere all'accesso e proponendo eventuali nuovi percorsi di collegamento tra le aree verdi esistenti e previste;

Il progetto del verde, ivi compresi la dislocazione e il tipo delle alberature, farà parte integrante del progetto urbanistico ed edilizio; in particolare dovrà essere attentamente valutato il ruolo architettonico delle alberature, come complemento e integrazione della volumetria edificata, nonché la compatibilità delle essenze usate con le caratteristiche del contesto climatico e paesaggistico.

Le alberature saranno inoltre disposte in modo da assicurare idonea ombreggiatura ai percorsi e alle zone di sosta.

Dove il progetto di sostituzione edilizia o di nuova edificazione, viste le scarse dimensioni del lotto, non permette superfici permeabili, prevedere superfici a verde sui solai di copertura dei piani interrati.

Tutte le aree verdi dovranno essere dotate di idoneo sistema di irrigazione, preferibilmente alimentato tramite il recupero delle acque meteoriche.

I progetti del verde e degli spazi pubblici devono essere conformi, oltre che alle norme tecniche vigenti in materia, alle indicazioni e alle specifiche discipline dei Dipartimenti comunali competenti.

1.29. qualità e rendimento energetico degli edifici

La progettazione delle opere dovrà essere orientata all'uso efficiente delle risorse e alla riduzione delle emissioni di rifiuti, sia in fase di realizzazione che in fase di funzionamento.

La realizzazione di una nuova edificazione di qualità dovrà rispondere ai requisiti e agli obiettivi della categoria di interventi MBE (Miglioramento Bio-Energetico) dell'edificazione stabiliti dall'Amministrazione in sede di convenzione.

In particolare per quanto riguarda la fase di realizzazione:

- si dovrà privilegiare l'uso di materiali e componenti edilizi rinnovabili o riciclabili, durevoli e di facile manutenzione;
- si dovranno adottare tecnologie e procedimenti costruttivi che consentano la riduzione dei consumi di cantiere (energia e acqua), il recupero in sito dei materiali di risulta (demolizioni e movimenti di terra), la tutela degli habitat naturali (organizzazione del cantiere);
- si dovranno prevedere spazi dedicati alla raccolta differenziata e al recupero dei rifiuti solidi urbani prodotti nel settore, in apposite isole ecologiche da concordare con l'Amministrazione.

Il Piano finanziario

L'aspetto più importante del Programma Integrato è la opportunità di reperire localmente, attraverso le proposte di intervento, le risorse per la riqualificazione urbana locale.

Le opere pubbliche del Programma sono completamente finanziate con gli oneri ordinari e straordinari derivanti dalle proposte private di intervento.

Un aspetto innovativo del programma integrato è che l'amministrazione pubblica ha esplicitamente incentivato, attraverso il Bando di Concorso, sia il coordinamento in fase di progettazione, sia la realizzazione coordinata delle opere pubbliche attraverso lo scomputo degli oneri tramite la partecipazione degli operatori privati organizzati in consorzio (art. 9 c. 2 Del. G.C. 651/2006).

Oltre alla contribuzione diretta alla realizzazione delle opere pubbliche, gli operatori privati hanno presentato progetti di trasformazione delle aree di cui hanno la proprietà o comunque la disponibilità, parte delle quali è ceduta per la realizzazione delle opere del Programma.

L'offerta economica dei privati è stata valutata in rapporto alla dimensione e alla tipologia degli interventi, all'entità della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, alla trasformazione delle destinazioni d'uso e alla qualità progettuale e capacità di contribuire al raggiungimento degli obiettivi del Programma secondo quanto indicato dal Bando.

Al fine della corresponsione degli oneri, il Bando di sollecitazione pubblica prevedeva e incentivava la possibilità di corresponsione degli oneri ordinari e straordinari dovuti dai soggetti proponenti mediante la diretta realizzazione delle opere delle urbanizzazioni e delle opere pubbliche del programma, nei limiti ed alle condizioni di legge.

In realtà, l'esigenza di garantire unitarietà, organicità e sincronia nella realizzazione delle opere pubbliche, a fronte della molteplicità dei soggetti attuatori e, in particolare, della varietà e discontinuità fisico-temporale delle singole proposte ha indotto a considerare imprescindibile la costituzione di consorzi di coordinamento tra singoli soggetti attuatori, per l'eventuale realizzazione diretta di opere pubbliche a scomputo dei contributi dovuti.

Pertanto, i soggetti attuatori che sceglieranno di corrispondere i dovuti oneri ordinari e straordinari mediante realizzazione diretta di opere pubbliche dovranno obbligatoriamente riunirsi in un Consorzio in grado di coordinare un numero di proposte tale da garantire la realizzazione unitaria e organica di almeno un'opera pubblica.

Le risorse del programma sono, quindi, costituite dagli oneri concessori ordinari, da quelli straordinari e da finanziamenti pubblici.

In particolare la copertura finanziaria delle opere pubbliche per la riqualificazione del quartiere è prevista mediante l'utilizzo delle seguenti risorse rappresentate nella tabella generale n..., e sinteticamente qui riportate:

Tabella 11 - Oneri derivanti dalle proposte di intervento private

Oneri di urbanizzazione primaria	€4.828.244,12
Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 6.868.979,69
Contributi straordinari	€42.234.641,24
Monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti	€ 1.270.786,24
Contributo sul costo di costruzione	€ 2.249.011,12
TOTALE ONERI	€57.451.662,40

Le risorse disponibili per la realizzazione delle opere del programma risulta però decurtato dall'ammontare delle opere a scomputo diretto che gli operatori hanno dichiarato di realizzare all'interno del proprio fondiario per soddisfare il fabbisogno di standard urbanistici. Per cui le risorse risultano:

Tabella 12 - Oneri disponibili per il Programma.

Totale oneri	€57.451.662,40
Oneri scomputabili direttamente	€ 4.421.623,80
Oneri da versare o scomputabili tramite consorzio	€53.030.038,58

La valutazione complessiva delle opere pubbliche del Programma definitivo, comprensivo di importo lavori, oneri tecnici, stima dell'eventuale valore d'esproprio delle aree interessate dalle opere, risulta di € 52.379.794,42 (vedi Tab. 3.1)

Il piano finanziario verifica la completa copertura del fabbisogno richiesto per le Opere pubbliche (vedi TAB. 4.1 – Quadro riepilogativo del Piano finanziario delle Opere pubbliche – QTE).

Le risorse generate dagli interventi privati, in previsione della fase attuativa del Programma, sono state, nel piano finanziario, direttamente assegnate a singole opere pubbliche fino alla totale copertura del fabbisogno stimato.

Per garantire una maggiore operatività nella progettazione e realizzazione delle opere, il Programma di finanziamento delle opere pubbliche individua una serie di opere ritenute prioritarie per il soddisfacimento primario degli obiettivi di riqualificazione, assegnando queste alla contribuzione finanziaria del costituito Consorzio Print Pietralata.

La costituzione in consorzio di operatori titolari di singole proposte, che ha per oggetto il coordinamento unitario, a cura del consorzio fondatore I.S.V.E.U.R. spa, delle attività occorrenti, nei limiti ed alle condizioni di legge, per la progettazione e la realizzazione, sino al collaudo, delle opere pubbliche ammesse a scomputo degli oneri dovuti ha permesso, con circa il 70% delle risorse disponibili, di finanziare la realizzazione di quelle opere prioritarie così come definite in elenco:

OP1a – ristrutturazione di via di pietralata tra via nomentana e via di vigna mangani

OP1b – ristrutturazione di via di pietralata tra via di vigna mangani e via dei monti di pietralata

OP1c – ristrutturazione di via di pietralata via dei monti di pietralata e via de giorgi

OP1d – ristrutturazione di via di pietralata tra via de giorgi e via della magnetite

OP1e – ristrutturazione di via di pietralata tra via della magnetite e piazza di pietralata

OP3 – adeguamento di via mesula

OP6 – Percorso ciclopedonale tra il parco dell'acqua vergine e vicolo di Casale Rocchi

OP7 – asilo nido di via mesula

OP10a– ristrutturazione di via del casale rocchi

OP12– parcheggio pubblico in via del casale rocchi

OP13- area a verde attrezzato tra via del casale rocchi e il fiume aniene

OP 14- nuovo sistema di spazi pubblici a villa mangani

OP 20 a – nuovo teatro e piazza

OP20b-nuova strada di collegamento e accesso al nuovo mercato comunale e teatro di pietralata

OP20c- parcheggio pubblico del nuovo mercato comunale e teatro di pietralata

OP22- parco dell'acqua vergine

OP23 – Area a verde attrezzato tra via di pietralata, via di casale rocchi e il forte di pietralata

OP25-nuovo mercato comunale di pietralata

OP26 – area a verde attrezzato tra il forte di pietralata e il mercato comunale

OP31d- collegamento pedonale e ciclabile tra pietralata e monte sacro – ponte sul fiume aniene

OP35- nuovo centro anziani casale rocchi

OP38a- strada di collegamento tra via del casale rocchi e la nuova viabilità di progetto

OP38b- area a verde attrezzato tra via del casale rocchi e la nuova viabilità di progetto

OP39- contributo per la realizzazione dell'argine sul fiume aniene

OP43- ristrutturazione della viabilità tra via delle messi d'oro e via fabiani

OP45a- fognatura nera, impianto a sollevamento e premente su vicolo di casale rocchi – tratto a

OP45b- fognatura nera, impianto a sollevamento e premente su vicolo di casale rocchi – tratto b

OP45c- fognatura nera, impianto a sollevamento e premente su vicolo di casale rocchi – tratto c

OP46- nuova viabilità di collegamento tra via di pietralata e via mesula

Le restanti opere risultano comunque coperte dai finanziamenti derivanti dagli interventi delle singole proposte non consorziate.

Il Piano temporale

Per l'inizio dei lavori delle opere pubbliche e private sono stati previsti 12 mesi a partire dalla stipula delle singole convenzioni che si ipotizza potranno essere sottoscritte entro il 2011.

I tempi di esecuzione delle opere sono valutati in relazione della complessità e dimensione delle opere stesse, definiti all'interno delle singole convenzioni e comunque non superiori ai 36 mesi.

Il cronoprogramma stesso potrà subire integrazioni o modificazioni conformemente alle indicazioni e/o prescrizioni delle Conferenze di servizi sulle opere pubbliche.

L'edificazione delle opere private verrà autorizzata successivamente alla stipula delle convenzioni in base a tempi e quote legati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere pubbliche del Programma.

Si prevede che l'intero programma possa essere completato entro l'anno 2016.

TAB. 1.1 – QUADRO RIEPILOGATIVO DEL PROGRAMMA

Parametri	Unità di misura	Quantità
Numero interventi		
Interventi privati	n	36
Interventi pubblici	n	54
Interventi totali	n	90
Estensione totale dell'ambito Print Pietralata		
Tessuti residenziali	Mq	397.285
Verde e Servizi Pubblici Locale	Mq	212.163
Viabilità e parcheggi	Mq	35.499
Totale superficie Print Pietralata	Mq	644.947
Estensione delle aree interessate dal Programma definitivo		
Superficie territoriale in Tessuti residenziali	Mq	141.651,05
Superficie territoriale in Verde e Servizi Pubblici Locale in cessione compensativa	Mq	78.749,30
Superficie territoriale in Verde e Servizi Pubblici Locale da acquisire con esproprio	Mq	35.786,80
Superficie delle Aree extra Print	Mq	30.773,00
Totale superficie Programma definitivo	Mq	286.960,15
Aree interessate dagli interventi privati		
Superficie territoriale in Tessuti residenziali	Mq	141.651,05
Superficie territoriale in Verde e Servizi Pubblici Locale	Mq	78.749,30
Superficie delle Aree extra Print	Mq	30.773,00
Totale superficie territoriale degli interventi privati	Mq	251.173,35
SUL esistente degli interventi privati		
Residenziale	Mq	7.956,87
Commerciale piccole strutture di vendita	Mq	3.683,57
Terziario	Mq	2.100,80
Produttivo	Mq	24.472,14
Totale SUL esistente degli interventi privati	Mq	38.213,38

Parametri	Unità di misura	Quantità
SUL di progetto degli interventi privati (nel Programma definitivo)		
Residenziale	Mq	88.685,84
Abitazioni collettive (residence e case per anziani)	Mq	1.859,26
Piccola distribuzione	Mq	4.981,81
Servizi	Mq	682,28
Direzionale	Mq	2.000,90
Totale SUL di progetto	Mq	98.210,09
Abitanti insediabili	n	2.619
Investimenti		
Stima investimento opere private (Costo di costruzione + sicurezza + oneri tecnici + imprevisti + IVA)	€	132.937.177,41
Importo delle Opere di urbanizzazione interne agli interventi privati	€	4.421.623,80
Importo delle Opere pubbliche del Programma	€	51.670.582,94
Importo totale	€	189.029.384,15
Oneri privati a finanziamento delle Opere pubbliche		
Oneri di urbanizzazione primaria	€	4.828.244,12
Oneri di urbanizzazione secondaria	€	6.868.979,69
Totale Oneri di urbanizzazione	€	11.697.223,81
Contributi straordinari derivanti dagli interventi privati	€	42.234.641,24
Monetizzazione degli standard	€	1.270.786,24
Contributo per costo di costruzione	€	2.249.011,12
Totale oneri per il finanziamento delle Opere pubbliche	€	57.451.662,40
Interventi pubblici		
Opere di urbanizzazione interne agli interventi privati	€	4.421.623,80
Infrastrutture a Rete	€	24.638.377,79
Edilizia pubblica	€	11.157.060,00
Verde pubblico e sistemazioni ambientali	€	15.875.145,15
Totale importi interventi pubblici	€	56.092.206,74

TAB 2.1 - QUADRO RIEPILOGATIVO DEGLI INTERVENTI PRIVATI

PROGRAMMA INTEGRATO DI PIETRALATA - QTE INTERVENTI PRIVATI																					
N	PROPONENTE	Progettista	Superficie Territoriale				SUL/E	Tipologia di intervento	SUL di progetto			Oneri previsti									
			Tessuti mq	Verde e Servizi mq	Aree extra Print mq	Totale mq			Residenziale mq	Non Residenziale mq	Totale mq	A Contributo Straordinario TOT €	B OO.UU. Primarie €	C OO.UU. Secondarie €	D OO.UU. Totale (B+C) €	E Totale Oneri ordinari e straordinari (A+B+C) €	F Monetizzazione Standard €	G Contributo Costo di Costruzione €	H Totale oneri (E+F+G) €	I Oneri scomputabili direttamente €	J Oneri da versare o scomputabili tramite consorzio (H-I) €
1	Tamagnoli Remo S.n.c. (*)	ADLM - Architetti Roma	5.825,00	0,00	0,00	5.825,00	3.921,94	T4 / T5 + T6 T7	6.200,00	1.158,49	7.358,49	1.690.745,09	314.049,45	400.968,54	715.017,99	2.405.763,07	187.874,35	168.509,42	2.762.146,85	220.800,00	2.541.346,85
2	Soc. Fabrizi Michele S.r.l.	ADLM - Architetti Roma	1.948,00	0,00	0,00	1.948,00	670,00	T4 / T5 + T6	0,00	1.438,29	1.438,29	249.247,21	85.549,18	75.813,68	161.362,86	410.610,07	34.166,57	32.936,84	477.713,48	44.550,00	433.163,48
4	Sig. Michele Fiorentini	arch. Cesidio Autore	4.460,00	0,00	0,00	4.460,00	0,00	T1 / T6	2.544,80	265,00	2.809,80	1.644.070,87	193.802,81	245.837,45	439.640,27	2.083.711,14	73.630,34	64.344,42	2.221.685,89	189.595,50	2.032.090,39
5	Sigg. Orietta Cingolani e Paziienza	arch. F. Castrignanò	2.450,25	4.229,00	0,00	6.679,25	205,00	T3 / T5 / V2 + T6	1.896,18	0,00	1.896,18	961.514,00	75.184,44	169.975,74	245.160,18	1.206.674,18	158.520,65	43.422,52	1.408.617,35	0,00	1.408.617,35
6	IMMOBILIARE 148 S.r.l.	U.T.A.U Arch. E. Pellegrini Arch. R. Guidi Arch. R. Santoni	5.493,00	0,00	0,00	5.493,00	1.767,00	T4 / T5 + T6	3.617,20	400,00	4.017,20	2.129.233,86	182.220,20	246.967,29	429.187,49	2.558.421,35	55.586,34	91.993,88	2.706.001,57	136.200,00	2.569.801,57
7	TALIA GESTIONE S.p.a (Edile Ferroviaria S.p.a.)	Arch. Pellegrini; Arch. Martellino; Arch. Paolini; Ing. Lazzarin	11.100,00	9.889,00	0,00	20.989,00	1.716,00	T4 / T5 / V2 + T6	6.821,67	1.350,00	8.171,67	4.010.261,51	530.393,95	566.742,31	1.097.136,26	5.107.397,77	0,00	187.131,24	5.294.529,02	383.550,00	4.910.979,02
8	ROMAFER s.n.c.	Arch. Pellegrini; Arch. Martellino; Arch. Paolini; Ing. Lazzarin	7.458,00	11.200,00	0,00	18.658,00	860,00	T4 / T5 / V2 + T6	5.675,04	0,00	5.675,04	2.089.544,00	221.369,86	492.844,45	714.214,32	2.803.758,32	0,00	129.958,42	2.933.716,73	150.000,00	2.783.716,73
9	FIM. CIM. S.r.l.	Arch. Pellegrini; Arch. Martellino; Arch. Paolini; Ing. Lazzarin	2.450,00	0,00	0,00	2.450,00	1.001,00	T4 / T5 + T6	1.858,82	0,00	1.858,82	714.523,50	51.836,03	115.102,19	166.938,21	881.461,71	73.744,85	42.566,98	997.773,54	60.000,00	937.773,54
10	Eredi Ruggeri	arch. Angelo Casini	3.590,00	4.112,00	15.598,00	23.300,00	1.260,96	T4 / T5 / V2 + T6	2.937,84	0,00	2.937,84	1.561.021,95	88.823,30	202.597,57	291.420,87	1.852.442,82	0,00	67.276,54	1.919.719,36	180.000,00	1.739.719,36
11	Ing. Marcello Nicolli	ADLM - Architetti Roma	0,00	3.560,00	0,00	3.560,00	0,00	V1 + T6	0,00	224,28	224,28	0,00	30.961,60	0,00	30.961,60	30.961,60	15.418,36	5.136,01	51.515,97	20.185,50	31.330,47
12	Immobiliare Il Cavaliere	arch. Stefano La Greca Bertacchi	5.144,00	0,00	0,00	5.144,00	451,20	T3 / T5 + T6	3.382,85	0,00	3.382,85	2.773.905,00	150.001,67	297.737,87	447.739,53	3.221.644,53	0,00	77.467,27	3.299.111,80	90.000,00	3.209.111,80
14	C.M.B.	arch. Stefano La Greca	20.713,80	17.151,20	0,00	37.865,00	1.876,00	T3 / T5 + T7	9.508,14	0,00	9.508,14	3.475.920,80	649.155,48	918.522,84	1.567.678,32	5.043.599,12	0,00	217.736,41	5.261.335,52	819.200,00	4.442.135,52
16	Eredi Iacorossi s.a.s.	Arch. Pellegrini; Arch. Martellino; Arch. Paolini; Ing. Lazzarin	4.700,00	0,00	0,00	4.700,00	2.332,00	T4 / T5 + T6	3.395,58	300,00	3.695,58	1.496.725,59	126.551,75	190.031,17	316.582,91	1.813.308,50	98.443,22	84.628,78	1.996.380,50	150.000,00	1.846.380,50
17	Martinelli Luigi	Arch. Pellegrini; Arch. Martellino; Arch. Paolini; Ing. Lazzarin	3.348,00	0,00	0,00	3.348,00	919,49	T4 / T5 + T6	2.098,88	300,00	2.398,88	1.047.211,89	123.741,32	150.948,00	274.689,33	1.321.901,22	0,00	54.934,35	1.376.835,57	275.001,60	1.101.833,97
18	Sig. Valter Paziienza	arch. Ettore Pellegrini	1.597,00	0,00	0,00	1.597,00	862,00	T4 / T5 + T6	1.277,64	0,00	1.277,64	695.581,83	29.773,23	67.909,92	97.683,15	793.264,98	16.750,70	29.257,96	839.273,64	46.050,00	793.223,64
19	Sig. Alberto Salvati	ADLM - Architetti Roma	8.478,00	0,00	5.110,00	13.588,00	3.251,00	T4 / T5 + T6	4.157,00	2.300,90	6.457,90	2.359.777,86	496.212,65	266.807,33	763.019,98	3.122.797,84	0,00	147.885,91	3.270.683,75	440.850,00	2.829.833,75
22	Ed.I.Ferr. S.r.l.	arch. Domenico Sostero	996,00	0,00	0,00	996,00	612,00	T4 / T5 + T6	835,38	0,00	835,38	209.714,40	18.100,94	41.286,55	59.387,49	269.101,89	25.377,77	19.130,20	313.609,86	46.800,00	266.809,86
23	Well imm. & Derby immobiliare	arch. Domenico Sostero	7.154,00	0,00	0,00	7.154,00	5.000,00	T4 / T5 + T6	6.825,00	0,00	6.825,00	4.037.055,40	147.883,54	337.308,41	485.191,94	4.522.247,34	0,00	156.292,50	4.678.539,84	365.400,00	4.313.139,84
24	Sig.ra Elisabetta Fruci	arch. Ettore Pellegrini	706,00	5.772,00	0,00	6.478,00	90,00	T3 / T5 / V2 + T6	490,45	346,32	836,77	294.123,84	75.476,47	43.982,05	119.458,52	413.582,36	0,00	19.162,03	432.744,39	45.000,00	387.744,39
26.1-4	ROMAGECO S.r.l.	ADLM - Architetti Roma	2.969,00	0,00	338,00	3.307,00	233,00	T1 + T5	1.621,21	0,00	1.621,21	790.239,26	86.266,91	141.609,21	227.876,12	1.018.115,38	0,00	37.125,68	1.055.241,06	67.950,00	987.291,06
26.6	De Caria Bruno Maria	ADLM - Architetti Roma	828,00	0,00	3.310,00	4.138,00	0,00	T1 + T6	478,17	0,00	478,17	225.454,95	26.518,56	46.193,06	72.711,62	298.166,57	0,00	10.950,09	309.116,66	11.550,00	297.566,66
26.7	Sig.ra Ruggeri Elena	ADLM - Architetti Roma	467,00	1.233,00	0,00	1.700,00	0,00	T1 / V2 + T6	371,89	0,00	371,89	106.476,00	15.750,76	35.926,00	51.676,76	158.152,76	31.090,00	8.516,28	197.759,05	65.400,00	132.359,05
26.8	BERARDINELLI	ADLM - Architetti Roma	2.493,00	0,00	0,00	2.493,00	1.996,55	T4 / T5 / T6	2.013,06	720,00	2.733,06	1.042.874,94	125.561,44	99.760,41	225.321,85	1.268.196,79	156.093,73	62.587,07	1.486.877,59	27.000,00	1.459.877,59
27	Sig. Angelo Degli Angioli	ing. Giovanni della Calce	860,00	1.191,00	0,00	2.051,00	0,00	T1 + T6	616,83	0,00	616,83	375.744,00	28.141,98	59.588,15	87.730,13	463.474,13	-	14.125,41	477.599,53	91.500,00	386.099,53
28 a	IMPROGEST s.p.a. 1 F3	Ing. Paolo Abbondanza Arch. Sabrina Galante	2.195,00	0,00	0,00	2.195,00	863,00	T4 / T5 + T6	1.661,21	0,00	1.661,21	755.212,00	47.346,10	104.899,86	152.245,95	907.457,95	66.202,16	38.041,71	1.011.701,82	38.215,20	973.486,62
28/b	IMPROGEST s.p.a. 2 F1+F2	Ing. Paolo Abbondanza Arch. Sabrina Galante	2.415,00	0,00	0,00	2.415,00	1.257,00	T4 / T5 + T6	1.969,91	0,00	1.969,91	545.644,37	47.939,89	109.346,37	157.286,26	702.930,63	67.784,06	45.110,82	815.825,51	46.848,00	768.977,51
28/c	IMPROGEST s.p.a. 3 F6	Ing. Paolo Abbondanza Arch. Sabrina Galante	5.084,00	0,00	0,00	5.084,00	3.703,74	T6	185,19	0,00	185,19	0,00	21.499,41	17.889,78	39.389,19	39.389,19	15.481,63	4.240,78	59.111,60	0,00	59.111,60
28/d	IMPROGEST s.p.a. 4 F4	Ing. Paolo Abbondanza Arch. Sabrina Galante	3.890,00	0,00	0,00	3.890,00	1.921,00	T4 / T5 + T6	3.257,52	0,00	3.257,52	313.880,00	83.726,22	190.971,62	274.697,85	588.577,85	142.197,67	74.597,21	805.372,73	75.325,50	730.047,23
29	Sig. Bernardini	ing. Giovanni della Calce	508,00	522,00	0,00	1.030,00	0,00	T1 / V2 + T6	352,69	0,00	352,69	238.298,19	16.504,94	34.071,21	50.576,15	288.874,34	0,00	8.076,60	296.950,94	47.100,00	249.850,94
30 a/b	ROMA GE.CO. Srl	ADLM - Architetti Roma	4.692,00	0,00	3.629,00	8.321,00	133,00	T1 / T2 / T5 / T5 + T6	2.983,89	0,00	2.983,89	1.876.880,80	144.115,62	279.689,69	423.805,31	2.300.686,11	0,00	68.331,08	2.369.017,19	80.842,00	2.288.175,19
30.c	ROMA GE.CO. Srl	ADLM - Architetti Roma	4.620,00	65,00	2.452,00	7.137,00	374,50	T1 / T2 / T5 / T5 + T6	3.315,93	0,00	3.315,93	2.198.877,60	139.817,17	296.212,96	436.030,13	2.634.907,73	0,00	75.934,83	2.710.842,56	72.784,50	2.638.058,06
30.d	ROMA GE.CO. Srl	ADLM - Architetti Roma	3.928,00	0,00	336,00	4.264,00 (*)	174,00	T1 / T2 / T5 / T5 + T6	2.511,18	0,00	2.511,18	1.704.619,20	118.815,01	231.383,59	350.198,59	2.054.817,79	0,00	57.506,02	2.112.323,81	23.100,00	2.089.223,81
31.a	SVE-FIN S.r.l.	Arch. Zicari	4.814,00	3.270,00	0,00	8.084,00	535,00	T4 / T5 / V2 + T6	1.400,00	0,00	1.400,00	620.261,33	85.832,11	100.790,01	186.622,12	806.883,45	0,00	32.060,00	838.943,45	28.977,00	809.966,45
31.b	SVE-FIN Srl (*)	ADLM - Architetti Roma	4.277,00	0,00	0,00	4.277,00	0,00	T4 / T5 / V2 + T7	2.007,36	0,00	2.007,36	0,00	134.736,42	193.918,68	328.655,10	328.655,10	0,00	45.968,54	374.623,65	60.220,50	314.403,15
32	avv. Fabio Della Longa	ADLM - Architetti Roma	0,00	11.444,00	0,00	11.444,00	0,00	V1 + T6	0,00	720,97	720,97	0,00	83.701,50	69.648,47	153.349,97	153.349,97	17.534,22	16.510,21	187.394,40	21.628,50	165.765,90
33	Massimiliano Celletti CE.BA. Srl	arch. Felice Castrignanò	0,00	5.111,10	0,00	5.111,10	227,00	V1 + T6	417,34	0,00	417,34	0,00	30.882,22	25.697,27	56.579,49	56.579,49	34.889,62	9.557,09	101.026,20	0,00	101.026,20
TOTALE			141.651,05	78.749,30	30.773,00	251.173,35	38.213,38		88.685,84	14.506,06	98.210,09	42.234.641,24	4.828.244,12	6.868.979,69	11.697.223,81	53.931.865,04	1.270.786,24	2.249.011,12	57.451.662,40	4.421.623,80	53.030.038,60

Le proposte contrassegnate con (*) propongono residenze private in locazione a canone convenzionato (Housing sociale). Su questi interventi di Housing sono stati calcolati solo gli Oneri ordinari di urbanizzazione

(**) Questo dato non tiene conto di mq 122 già destinati a viabilità pubblica

TAB 3.1 QUADRO RIEPILOGATIVO DEGLI INTERVENTI PUBBLICI

INFRASTRUTTURE A RETE

	CATEGORIA	Importo da bando preliminare €	Importo delle opere €	Importo relativo all'esproprio €	Importo complessivo €
OP_1a	Ristrutturazione di via di Pietralata tra via Nomentana e via di Vigna Mangani	660.000,00	689.251,54		689.251,54
OP_1b	Ristrutturazione di via di Pietralata tra via di Vigna Mangani e via dei Monti di Pietralata	465.000,00	2.323.687,10		2.323.687,10
OP_1c	Ristrutturazione di via di Pietralata tra via dei Monti di Pietralata e via C. De Giorgi	530.000,00	2.387.805,84		2.387.805,84
OP_1d	Ristrutturazione di via di Pietralata tra via C. De Giorgi e via della Magnetite	930.000,00	4.143.469,28		4.143.469,28
OP_1e	Ristrutturazione di via di Pietralata tra via della Magnetite e piazza di Pietralata	595.000,00	914.061,70		914.061,70
OP_2	Adeguamento di via C. De Giorgi, via Brugnatelli, via della Magnetite	2.576.000,00	stralciata dal programma definitivo		0,00
OP_3	Adeguamento di via Mesula, via Artini, via De Zigno	584.000,00	1.106.216,80		1.106.216,80
OP_4	Adeguamento di via dei Monti di Pietralata tra via di Pietralata e via dei Monti Tiburtini	608.000,00	411.829,16		411.829,16
OP_5a	Collegamento tra via C. Della Valle e via di Pietralata	360.000,00	1.128.288,93		1.128.288,93
OP_5b	Adeguamento di via C. Della Valle	312.000,00	stralciata dal programma definitivo		0,00
OP_10a	Ristrutturazione di via di Casale Rocchi	484.000,00	840.735,37		840.735,37
OP_12	Parcheggio pubblico in via di Casale Rocchi (*)	1.704.000,00	506.889,64		506.889,64
OP_17	Adeguamento di via M. Canavari	131.200,00	stralciata dal programma definitivo		0,00
OP_18	Adeguamento di via L. Pilla	284.000,00	stralciata dal programma definitivo		0,00
OP_20b	Strada di accesso al Teatro e all'area a verde attrezzato	234.000,00	2.303.509,99		2.303.509,99
OP_20c	Parcheggio pubblico a servizio del Teatro e dell'area a verde attrezzato	123.000,00	484.051,41		484.051,41
OP_24	Parcheggio pubblico in via di Pietralata tra via Aloisi e via della Torba	249.000,00	301.525,25		301.525,25

OP_40	Parcheggio pubblico in via di vigna Mangani e vicolo di vigna Mangani	Opera Pubblica aggiuntiva rispetto al programma preliminare	61.767,91		61.767,91
OP_41	Parcheggio pubblico in via di vigna Mangani	Opera Pubblica aggiuntiva rispetto al programma preliminare	170.325,02		170.325,02
OP_38a	Strada di collegamento tra via Casale Rocchi e la nuova strada di collegamento OO.PP. 20b	Opera Pubblica aggiuntiva rispetto al programma preliminare	185.217,06		185.217,06
OP_43	Ristrutturazione della viabilità tra via delle Messi d'Oro e via R. Fabiani	Opera Pubblica aggiuntiva rispetto al programma preliminare	697.629,91		697.629,91
OP_45a	Fognatura Nera, Impianto sollevamento nera e premente Vicolo di Casale Rocchi (Prop. 26/1-4 e 26/6)	Opera Pubblica aggiuntiva rispetto al programma preliminare	477.414,12		477.414,12
OP_45b	Fognatura Nera, Impianto sollevamento nera e premente Vicolo di Casale Rocchi (Prop. 12 e 30/d)	Opera Pubblica aggiuntiva rispetto al programma preliminare	514.068,69		514.068,69
OP_45c	Fognatura Nera, Impianto sollevamento nera e premente Vicolo di Casale Rocchi (Prop. 26/7)	Opera Pubblica aggiuntiva rispetto al programma preliminare	587.591,58		587.591,58
OP_46	Viabilità di Collegamento tra Via Pietralata e Via Mesula	Opera Pubblica aggiuntiva rispetto al programma preliminare	931.849,05		931.849,05
OP_47	Nuova viabilità di collegamento tra L'O.P. 20b e via del Forte di Pietralata	Opera Pubblica aggiuntiva rispetto al programma preliminare	1.758.154,93	1.500.000,00** 213.037,50	3.471.192,43
SUB TOTALE INFRASTRUTTURE		10.829.200,00	22.925.340,29	1.713.073,50	24.638.377,79

** l'importo è stimato in via preliminare per la porzione dell'edificato interno ai tessuti sottoposti ad esproprio.

EDIFICI E ATTREZZATURE PUBBLICHE

	CATEGORIA	Importo da bando preliminare €	Importo delle opere €	Importo relativo all'esproprio €	Importo complessivo €
OP_7	Asilo nido in via Mesula	912.000,00	1.626.240,00		1.626.240,00
OP_9*	Asilo nido in via di Pietralata	912.000,00	* OO.PP. Con finanziamento privato diretto		0,00
OP_11	Biblioteca e Centro Culturale in via di Casale Rocchi	1.444.000,00	2.613.600,00		2.613.600,00
OP_20a	Nuovo teatro e piazza	1.440.000,00	3.541.320,00		3.541.320,00
OP_25	Mercato comunale in via di Pietralata	1.920.000,00	2.831.400,00		2.831.400,00
OP_35	Nuovo centro anziani Casale Rocchi	Opera Pubblica aggiuntiva rispetto al programma preliminare	544.500,00		544.500,00

RELAZIONE GENERALE

OP_37*	Nuovo centro di servizi sportivi e paramedici	<i>Opera Pubblica aggiuntiva rispetto al programma preliminare</i>	* OO.PP. Con finanziamento privato diretto		0,00
OP_42*	Nuovo centro di servizi / poliambulatorio medico	<i>Opera Pubblica aggiuntiva rispetto al programma preliminare</i>	* OO.PP. Con finanziamento privato diretto		0,00
OP_48*	Nuovo centro di servizi parrocchiali	<i>Opera Pubblica aggiuntiva rispetto al programma preliminare</i>	* OO.PP. Con finanziamento privato diretto		0,00
SUB TOTALE EDILIZIA PUBBLICA		6.628.000,00	11.157.060,00	0,00	11.157.060,00

VERDE PUBBLICO E SISTEMAZIONI AMBIENTALI

	CATEGORIA	<i>Importo da bando preliminare</i> €	Prezzi delle opere €	Prezzi relativo all'esproprio €	Prezzo complessivo €
OP_6	Percorso ciclopedonale tra il Parco dell'Acqua Vergine e vicolo di Casale Rocchi	<i>420.000,00</i>	423.984,00		423.984,00
OP_8	Nuovo arredo urbano dell'area di Casale Rocchi	<i>1.313.125,00</i>	1.314.060,00		1.314.060,00
OP_10b	Collegamento pedonale tra via di Pietralata e Casale Rocchi	<i>121.000,00</i>	121.968,00		121.968,00
OP_13	Area a verde attrezzato tra via di Casale Rocchi e il fiume Aniene	<i>375.500,00</i>	354.926,88		354.926,88
OP_14	Spazio Pubblico a Vigna Mangani	<i>662.500,00</i>	316.536,00		316.536,00
OP_15	Giardino panoramico in via di Casale Rocchi	<i>239.000,00</i>	208.216,80	170.480,00	378.696,80
OP_16	Pista ciclabile lungo l'Aniene tra il Parco dell'Acqua Vergine e vicolo di Casale Rocchi	<i>653.000,00</i>	948.214,08		948.214,08
OP_19	Opere di manutenzione e bonifica delle sponde dell'Aniene	<i>3.033.730,00</i>	opera in corso di esecuzione dall'anno 2009 a carico ad altri enti pubblici		0,00
OP_21	Piazza del Lanificio Luciani con parcheggio pubblico su via di Pietralata	<i>535.000,00</i>	535.062,00	165.528,00	700.590,00
OP_22	Parco dell'Acqua Vergine	<i>3.769.900,00</i>	3.970.276,20	809.441,33	4.779.717,53
OP_23	Area a verde attrezzato tra via di Pietralata, via di Casale Rocchi e il forte di Pietralata	<i>846.400,00</i>	737.383,68		737.383,68
OP_26	Area a verde attrezzato tra il forte di Pietralata e il mercato comunale	<i>139.850,00</i>	121.837,32		121.837,32
OP_27	Area a verde attrezzato in vicolo di Casale Rocchi	<i>202.110,00</i>	202.118,40	165.716,10	367.834,50
OP_28	Area a verde attrezzato in via R. Fabiani	<i>269.350,00</i>	234.657,72	270.314,75	504.972,47

OP_29	Area a verde attrezzato tra via F. Zambonini, via G. Gioeni e via Mesula	<i>463.000,00</i>	403.365,60	391.584,07	794.949,67
OP_30	Area verde attrezzato su via di Pietralata	<i>1.937.130,00</i>	150.125,18		150.125,18
OP_30a	Area verde attrezzato su via di Pietralata	<i>Opera Pubblica 30 modificata rispetto al programma preliminare</i>	42.400,00	61.030,00	103.430,00
OP_31a	Collegamento ciclabile e pedonale tra Pietralata e Montesacro - ponte sul fiume Aniene	<i>324.000,00</i>		stralciata dal programma definitivo	
OP_31b	Collegamento ciclabile e pedonale tra Pietralata e Montesacro - ponte sul fiume Aniene	<i>342.000,00</i>		stralciata dal programma definitivo	0,00
OP_31c	Collegamento ciclabile e pedonale tra Pietralata e Montesacro - ponte sul fiume Aniene	<i>356.000,00</i>		stralciata dal programma definitivo	0,00
OP_31d	Collegamento ciclabile e pedonale tra Pietralata e Montesacro - ponte sul fiume Aniene	<i>376.200,00</i>	546.300,48		546.300,48
OP_32	Nuovo collegamento tra il quartiere Nomentano e Vigna Mangani	<i>Opera Pubblica aggiuntiva rispetto al programma preliminare</i>	594.506,88		594.506,88
OP_33	Percorso ciclopedonale ricompreso nell'OP n. 22	<i>Opera Pubblica aggiuntiva rispetto al programma preliminare</i>		O.P. ricompresa nell'OP n. 22	0,00
OP_34	Percorso ciclopedonale ricompreso nell'OP n. 22	<i>Opera Pubblica aggiuntiva rispetto al programma preliminare</i>		O.P. ricompresa nell'OP n. 22	0,00
OP_36	Area a verde attrezzato con rentbike	<i>Opera Pubblica aggiuntiva rispetto al programma preliminare</i>		stralciata dal programma definitivo	0,00
OP_39	Contributo per la realizzazione dell'Argine tra il Lanificio Luciani e il borgo di Casale Rocchi	<i>Opera Pubblica aggiuntiva rispetto al programma preliminare</i>	2.395.800,00		2.395.800,00
OP_38b	Area a verde attrezzato tra via di Casale Rocchi e la nuova viabilità di progetto	<i>Opera Pubblica aggiuntiva rispetto al programma preliminare</i>	42.400,00		42.400,00
OP_44	Percorso naturalistico tra via di Pietralata e vicolo Casale Rocchi _segnaletica	<i>Opera Pubblica aggiuntiva rispetto al programma preliminare</i>	176.911,68		176.911,68
SUB TOTALE VERDE PUBBLICO E SISTEMAZIONI AMBIENTALI		16.378.795,00	13.841.050,90	2.034.094,25	15.875.145,15

TOTALE COSTI OO.PP.	33.835.995,00	47.923.451,19	3.747.131,75	51.670.582,94
----------------------------	----------------------	----------------------	---------------------	----------------------

**TAB 4.1 QUADRO RIEPILOGATIVO DEL PIANO FINANZIARIO DELLE
OPERE PUBBLICHE**

TAB 5.1 CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI DELLE OPERE PUBBLICHE

Il presente cronoprogramma potrà essere integrato e/o modificato secondo le eventuali determinazioni della Conferenza dei Servizi)

Il termine di inizio lavori decorre dalla pubblicazione dell'approvazione della convenzione

INTERVENTI PUBBLICI						
		Inizio Lavori (mesi)	Fine Lavori (mesi)	Durata	Inizio Lavori	Fine Lavori
	INFRASTRUTTURE					
OP_1a	Ristrutturazione di via di Pietralata tra via Nomentana e via di Vigna Mangani	12	18	6	2012	2013
OP_1b	Ristrutturazione di via di Pietralata tra via di Vigna Mangani e via dei Monti di Pietralata	12	18	6	2012	2013
OP_1c	Ristrutturazione di via di Pietralata tra via dei Monti di Pietralata e via C. De Giorgi	12	18	6	2012	2013
OP_1d	Ristrutturazione di via di Pietralata tra via C. De Giorgi e via della Magnetite	12	21	9	2012	2013
OP_1e	Ristrutturazione di via di Pietralata tra via della Magnetite e piazza di Pietralata	12	18	6	2012	2013
OP_2	Adeguamento di via C. De Giorgi, via Brugnatelli, via della Magnetite	stralciata dal programma definitivo				
OP_3	Adeguamento di via Mesula, via Artini	12	18	6	2012	2013
OP_4	Adeguamento di via dei Monti di Pietralata tra via di Pietralata e via dei Monti Tiburtini	12	18	6	2012	2013
OP_5a	Collegamento tra via C. Della Valle e via di Pietralata	12	18	6	2012	2013
OP_5b	Adeguamento di via C. Della Valle	stralciata dal programma definitivo				
OP_10a	Ristrutturazione di via di Casale Rocchi	12	18	6	2012	2013
OP_12	Parcheggio pubblico in via di Casale Rocchi (*)	12	18	6	2012	2013
OP_17	Adeguamento di via M. Canavari	stralciata dal programma definitivo				
OP_18	Adeguamento di via L. Pilla	stralciata dal programma definitivo				
OP_20b	Strada di accesso al Teatro e all'area a verde attrezzato	12	18	6	2012	2013
OP_20c	Parcheggio pubblico a servizio del Teatro e dell'area a verde attrezzato	12	18	6	2012	2013
OP_24	Parcheggio pubblico in via di Pietralata tra Aloisi e via della Torba	12	18	6	2012	2013
OP_40	Parcheggio pubblico in via di vigna Mangani e vicolo di vigna Mangani.	12	18	6	2012	2013
OP_41	Parcheggio pubblico in via di vigna Mangani	12	18	6	2012	2013
OP_38 a	strada di collegamento tra via casale rocchi e la nuova strada di collegamento OO.PP. 20b	12	18	6	2012	2013
OP_43	Ristrutturazione della viabilità tra via delle Messi d'Oro e via R. Fabiani	12	18	6	2012	2013
OP_45a	Fognatura Nera, Impianto sollevamento nera e premente Vicolo di Casale Rocchi (Prop. 26/1-4 e 26/6)	12	18	6	2012	2013
OP_45b	Fognatura Nera, Impianto sollevamento nera e premente Vicolo di Casale Rocchi (Prop. 12 e 30/d)	12	18	6	2012	2013
OP_45c	Fognatura Nera, Impianto sollevamento nera e premente Vicolo di Casale Rocchi (Prop. 26/7)	12	18	6	2012	2013
OP_46	Viabilità di Collegamento tra Via Pietralata e Via Mesula	12	18	6	2012	2013
OP_47	Nuova viabilità di collegamento tra la OP_20b e via del Forte di Pietralata	12	18	6	2012	2013

EDILIZIA PUBBLICA						
OP_7	Asilo nido in via Mesula	12	30	18	2012	2014
OP_9	Asilo nido in via di Pietralata	12	30	18	2012	2014
OP_11	Biblioteca e Centro Culturale in via di Casale Rocchi	12	42	30	2012	2015
OP_20a	Teatro	12	48	36	2012	2015
OP_25	Mercato comunale in via di Pietralata	12	30	18	2012	2014
OP_35	Nuovo centro anziani Casale Rocchi	12	30	18	2012	2014
OP_37*	Nuovo centro di servizi sportivi e paramedici	12	36	24	2012	2014
OP_42*	Nuovo centro di servizi / poliambulatorio medico	12	36	24	2012	2014
OP_48	Nuovo centro di servizi parrocchiali	12	30	18	2012	2014

VERDE PUBBLICO E SISTEMAZIONI AMBIENTALI						
OP_6	Percorso ciclopedonale tra il Parco dell'Acqua Vergine e vicolo di Casale Rocchi	12	18	6	2012	2013
OP_8	Nuovo arredo urbano dell'area di Casale Rocchi	12	18	6	2012	2013
OP_10b	Collegamento pedonale tra via di Pietralata e Casale Rocchi	12	18	6	2012	2013
OP_13	Area a verde attrezzato tra via di Casale Rocchi e il fiume Aniene	12	18	6	2012	2013
OP_14	Spazio Pubblico a Vigna Mangani	12	18	6	2012	2013
OP_15	Giardino panoramico in via di Casale Rocchi	12	18	6	2012	2013
OP_16	Pista ciclabile lungo l'Aniene tra il Parco dell'Acqua Vergine e vicolo di Casale Rocchi	12	24	12	2012	2013
OP_19	Restauro naturalistico delle sponde dell'Aniene tra ponte Nomentano e il forte di Pietralata	opera in corso di esecuzione dall'anno 2009 a carico ad altri enti pubblici				
OP_21	Piazza del Lanificio Luciani con parcheggio pubblico su via di Pietralata	12	21	9	2012	2013
OP_22	Parco dell'Acqua Vergine	12	30	18	2012	2014
OP_23	Area a verde attrezzato tra via di Pietralata, via di Casale Rocchi e il forte di Pietralata	12	18	6	2012	2013
OP_26	Area a verde attrezzato tra il forte di Pietralata e il mercato comunale	12	24	12	2012	2013
OP_27	Area a verde attrezzato in vicolo di Casale Rocchi	12	18	6	2012	2013
OP_28	Area a verde attrezzato in via R. Fabiani	12	18	6	2012	2013
OP_29	Area a verde attrezzato tra via F. Zamboni, via G. Gioeni e via Mesula	12	18	6	2012	2013
OP_30	Parco delle cave di Pietralata	12	18	6	2012	2013
OP_30a	Area verde attrezzato su via di Pietralata	12	24	12	2012	2013
OP_31a	Collegamento ciclabile e pedonale tra Pietralata e Montesacro - ponte sul fiume Aniene	stralciata dal programma definitivo				
OP_31b	Collegamento ciclabile e pedonale tra Pietralata e Montesacro - ponte sul fiume Aniene	stralciata dal programma definitivo				
OP_31c	Collegamento ciclabile e pedonale tra Pietralata e Montesacro - ponte sul fiume Aniene	stralciata dal programma definitivo				
OP_31d	Collegamento ciclabile e pedonale tra Pietralata e Montesacro - ponte sul fiume Aniene	12	18	6	2012	2013
OP_32	Nuovo collegamento tra il quartiere Nomentano e Vigna Mangani		24	12	2012	2013
OP_33	Percorso ciclopedonale ricompreso nell'OP n. 22	O.P. ricompresa nell'OP n. 22				
OP_34	Percorso ciclopedonale ricompreso nell'OP n. 22	O.P. ricompresa nell'OP n. 22				
OP_36	Area a verde attrezzato con rentbike	stralciata dal programma definitivo				
OP_39	Contributo per la realizzazione dell'Argine tra il Lanificio Luciani e il borgo di Casale Rocchi		30	18	2012	2014
OP_38b	Area a verde attrezzato tra via di Casale Rocchi e la nuova viabilità di progetto	12	18	6	2012	2013
OP_44	Percorso naturalistico tra via di Pietralata e vicolo Casale Rocchi con segnaletica	12	18	6	2012	2013

TAB 5.2 CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI DELLE OPERE PRIVATE

TEMPI (*)	Inizio Lavori	Fine Lavori	Durata	Inizio Lavori	Fine Lavori
--------------	------------------	----------------	--------	------------------	----------------

INTERVENTI PRIVATI

INTERVENTI PRIVATI PROPOSTE CONSORZIATE

1	TAMAGNOLI REMO	mesi	12	48	36	2012	2015
2	SOC. FABRIZI MICHELE S.R.L.	mesi	12	30	18	2012	2014
4	SIG. MICHELE FIORENTINI	mesi	12	36	24	2012	2014
5	Sig.ri. ORIETTA CINGOLANI e PAZIENZA	mesi	12	24	12	2012	2013
6	IMMOBILIARE 148	mesi	12	48	36	2012	2015
7	TALIA GESTIONI SPA S.P.A.	mesi	12	48	36	2012	2016
8	ROMAFER	mesi	12	48	36	2012	2015
14	C.M.B.	mesi	12	48	36	2012	2015
16	EREDI IACOROSSI S.A.S.	mesi	12	42	30	2012	2015
17	MARTINELLI LUIGI	mesi	12	36	24	2012	2014
26.1-4	ROMA GE.CO. SRL	mesi	12	30	18	2012	2014
26. 7	SIG.RA RUGGERI ELENA	mesi	12	36	24	2012	2014
26,8	BERARDINELLI	mesi	12	36	24	2012	2014
28 a	IMPROGEST S.P.A. 1 F3	mesi	12	30	18	2012	2014
28/b	IMPROGEST S.P.A. 2 F1+F2	mesi	12	30	18	2012	2014
28/c	IMPROGEST S.P.A. 3 F6	mesi	12	18	6	2012	2013
28/d	IMPROGEST S.P.A. 4 F4	mesi	12	36	24	2012	2014
30 a/b	ROMA GE.CO. SRL	mesi	12	36	24	2012	2014
30.c	ROMA GE.CO. SRL	mesi	12	36	24	2012	2014
30.d	ROMA GE.CO. SRL	mesi	12	36	24	2012	2014
31. 0	SVE-FIN S.R.L.	mesi	12	24	12	2012	2013
31. 1	SVE-FIN SRL (*)	mesi	12	30	18	2012	2014
33	M. Celletti CE.BA.SRL	mesi	12	24	12	2012	2013

INTERVENTI PRIVATI PROPOSTE NON CONSORZIATE

9	FIM. CIM. S.R.L.	mesi	12	30	18	2012	2014
10	EREDI RUGGERI	mesi	12	36	24	2012	2014
11	ING. MARCELLO NICOLI	mesi	12	24	12	2012	2013
12	IMMOBILIARE IL CAVALIERE	mesi	12	36	24	2012	2014
18	Sig. VALTER PAZIENZA	mesi	12	24	12	2012	2013
19	Sig. ALBERTO SALVATI	mesi	12	54	42	2012	2016
22	ED.I.FERR. S.R.L.	mesi	12	24	12	2012	2013
23	WELL IMM. & DERBY IMMOBILIARE	mesi	12	54	42	2012	2016
24	Sig.ra ELISABETTA FRUCI	mesi	12	24	12	2012	2013
26. 6	DE CARIA BRUNO MARIA	mesi	12	24	12	2012	2013
27	Sig. ANGELO DEGLI ANGIOLI	mesi	12	24	12	2012	2013
29	Sig. BERNARDINI	mesi	12	24	12	2012	2013
32	Avv. FABIO DELLA LONGA	mesi	12	24	12	2012	2013

(*) il termine decorre dalla pubblicazione della convenzione