



Protocollo RC n. 13440/12

## ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DELL'8 AGOSTO 2012)

L'anno duemiladodici, il giorno di mercoledì otto del mese di agosto, alle ore 12,40, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1 ALEMANNI GIOVANNI.....	<i>Sindaco</i>	8 FUNARI LUCIA.....	<i>Assessore</i>
2 BELVISO SVEVA.....	<i>Vice Sindaco</i>	9 GASPERINI DINO.....	“
3 AURIGEMMA ANTONIO.....	<i>Assessore</i>	10 GHERA FABRIZIO.....	“
4 BORDONI DAVIDE.....	“	11 LAMANDA CARMINE.....	“
5 CAVALLARI ENRICO.....	“	12 SENSI ROSELLA.....	“
6 CORSINI MARCO.....	“	13 VISCONTI MARCO.....	“
7 DE PALO GIANLUIGI.....	“		

Sono presenti gli Assessori Aurigemma, Cavallari, Corsini, Funari, Gasperini, Ghera, Lamanda e Visconti.

Partecipa il sottoscritto Vice Segretario Generale Dott. Luigi Maggio.

(O M I S S I S)

### Deliberazione n. 250

#### **Approvazione del programma di assetto urbanistico preliminare del Programma Integrato n. 3 "Santa Palomba" - tessuto prevalentemente residenziale - nel Municipio Roma XII, nella Città da ristrutturare, e adozione del Bando tipo di sollecitazione dei contributi partecipativi e di proposte private d'intervento.**

Premesso, che l'art. 16 della L. 17 febbraio 1992, n. 179 prevede che i Comuni promuovano la formazione di Programmi Integrati, finalizzati ad una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio, ed in particolare 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 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;

Che, nel rispetto dei principi stabiliti dall'art. 16, commi 1 e 2, della L. n. 179/1992, la formazione e la realizzazione di Programmi Integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale è disciplinata dalla Legge Regionale n. 22 del 26 giugno 1997;

Che il Programma Integrato, come previsto dall'art. 2 della L.R. n. 22/1997, 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;

Che anche il Nuovo Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, ha introdotto il Programma Integrato come modalità di attuazione delle previsioni del Piano stesso, con la finalità di sollecitare, coordinare e integrare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti e indiretti;

Che il Programma Integrato prevede, di norma, incentivi di tipo urbanistico, finanziario e fiscale, volti a favorire l'integrazione degli interventi, la qualità urbana e ambientale, il finanziamento delle opere pubbliche;

Che il Programma Integrato si applica, fra l'altro, nei "Tessuti della Città da ristrutturare", come strumento urbanistico finalizzato al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private;

Che il PRG vigente individua, fra gli altri, nel territorio del Municipio XII, il PRINT n. 3 "Santa Palomba" all'interno della "Città da ristrutturare" con tessuto prevalentemente residenziale, in corrispondenza di un quadrante territoriale delimitato dalla Via Ardeatina, Via della Stazione di Pavona, Via Nettunense e Via Cancelliera, in adiacenza di nuclei ex abusivi sottoposti a piani particolareggiati di recupero urbanistico nonché di due interventi programmati di edilizia residenziale pubblica;

Che l'area del PRINT n. 3 risulta prevalentemente ineditata, ad eccezione di una porzione di territorio, posta nella parte Nord, nella quale è rilevabile un tessuto parzialmente edificato, sviluppatosi in assenza di programmazione urbanistica, con destinazioni d'uso residenziali a bassa densità abitativa;

Che l'ambito del PRINT n. 3, essendo in prevalenza non edificato, non presenta, nello specifico, particolari fattori di degrado ma richiede un adeguato intervento urbanistico per riuscire a trasformarsi in ambito di quartiere a destinazione d'uso composita, dotato di servizi pubblici ed infrastrutture; in particolare, manca una rete stradale locale interna che colleghi in modo adeguato la Via della Stazione di Pavona con la Via Cancelliera e un adeguato sistema di sottoservizi;

Che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 53 delle NTA di PRG, i Programmi Integrati possono essere promossi da soggetti privati che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti;

Che, in data 11 marzo 2008 (protocollo Municipio XII n. 17588) e successivamente in data 10 febbraio 2009 (protocollo Municipio XII n. 10464), la Società COGESAN e la Società Della Casalomba Immobiliare hanno presentato al Municipio XII una proposta di Programma Preliminare per il suddetto PRINT, ambito n. 3 "Santa Palomba";

Che il Municipio XII, verificata la legittimità della suddetta proposta privata, con deliberazione di Consiglio Municipale n. 32/2009, la valutava favorevolmente prescrivendo tuttavia l'inserimento nel programma di una serie di obiettivi pubblici da raggiungere;

Che, quindi, con nota prot n. CN 28150 del 23 ottobre 2009, il Municipio XII trasmetteva copia della propria, sopra citata, deliberazione consiliare nonché gli elaborati relativi alla proposta di Programma preliminare del PRINT n. 3 ambito "Santa Palomba" al competente Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, ai fini del proseguo dell'iter approvativo della proposta medesima;

Che, in data 20 luglio 2010, il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica convocava una Conferenza di Servizi finalizzata ad acquisire un parere preventivo da parte di tutti gli Uffici competenti;

Che, ad esito dei lavori della conferenza, pur non essendo emersi elementi preclusivi al proseguimento dell'iter della proposta, tuttavia veniva richiesto, al fine della definizione complessiva del PRINT di cui la proposta in esame rappresenta una parte, di operare uno studio di inquadramento generale urbanistico e di definire in particolar modo il complessivo sistema infrastrutturale viario;

Che, pertanto, in data 25 giugno 2012 (prot. n. QF 13581), la Società COGESAN e la Società Della Casalomba Immobiliare presentavano dei nuovi elaborati relativi alla proposta di Programma Preliminare del PRINT n. 3 ambito "Santa Palomba", conformi alle prescrizioni poste in sede di Conferenza di Servizi e coerenti con l'assetto urbanistico complessivo del territorio, così come dichiarato dal Municipio XII con nota protocollo n. QF 2429/2012;

Che, ai sensi di quanto prescritto dall'art. 53, quinto comma, di PRG vigente, la suddetta proposta di programma preliminare, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di proprietà delle società proponenti (individuata come sub ambito n. 1), è estesa all'intero ambito ed individua gli obiettivi pubblici da raggiungere, le aree potenzialmente trasformabili e, altresì, contiene l'elenco delle opere pubbliche da realizzare prioritariamente, quantificandole in termini dimensionali ed economici di massima; tutto questo sulla base di approfondite indagini qualitative e quantitative sui pesi insediativi, sui servizi, sulle infrastrutture, sulle aree ambientalmente pregiate, con l'obiettivo di avviare un processo di riqualificazione di elevata qualità urbanistica nell'area;

Che, in particolare, il programma prevede interventi di nuova edificazione residenziale sulle aree libere ed eventualmente a completamento di quelle già edificate; prevede, altresì, tra le altre opere pubbliche di infrastrutture a rete e parcheggi, la nuova viabilità di quartiere con rotatoria su Via della Cancelliera (O.P. V1) e l'adeguamento di Via di Pian Savelli (O.P. V3), quale principale elemento di nervatura infrastrutturale che collegherà Via della Cancelliera con Via della Stazione di Pavona; tra le altre opere di edilizia pubblica, due asili nido (OO.PP. S1 e S3), due scuole materne (OO.PP. S2 e S4), una scuola elementare (O.P. S5) ed un centro anziani e gioco infanzia (O.P. S6); tra le opere pubbliche a verde, è prevista la realizzazione di tre vaste aree a verde pubblico (OO.PP. VP1, VP2 e VP7) che costituiscono degli interventi di mitigazione ambientale del nuovo peso insediativo; è previsto, inoltre, un impianto di depurazione, di rete fognante e di trattamento delle acque di prima pioggia;

Che l'attivazione del PRINT n. 3 "Santa Palomba" è auspicabile anche in relazione alla mancanza, ad oggi, di previsioni di bilancio dell'Amministrazione Capitolina che coprano il finanziamento degli interventi necessari alla riqualificazione dell'area in parola, realizzabile esclusivamente mediante il ricorso agli incentivi urbanistici e il concorso di finanziamenti privati mediante la corresponsione degli oneri di urbanizzazione ordinari nonché di un contributo straordinario, di cui all'art. 20 delle NTA del PRG;

Che, al fine di calcolare il suddetto contributo straordinario, pare corretto ed opportuno adottare – con la valenza di regola generale come appresso specificato – i criteri e le tariffe di riferimento stabiliti nell'"Invito pubblico per la realizzazione di alloggi di housing sociale mediante il cambio di destinazione d'uso di fabbricati non residenziali" di cui alla deliberazione di Giunta Capitolina n. 74 del 23 marzo 2011;

Che i principi e i criteri applicati per il calcolo della valorizzazione del caso in questione dovranno essere assunti a base del Regolamento previsto all'art. 20 delle NTA del PRG e nelle more di quest'ultimo a base di eventuali successive valutazioni del contributo straordinario;

Che, 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 XII dovrà assumere iniziative di informazione e

consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, sulla base di apposito Avviso pubblico predisposto dall'Amministrazione, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi, in ordine ai contenuti del Programma preliminare, nonché proposte private di intervento;

Che l'Ufficio Programmi Complessi del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha predisposto un Bando tipo per la sollecitazione di contributi partecipativi e delle proposte d'intervento da parte degli operatori privati, ai fini della successiva formazione del Programma definitivo degli interventi pubblici e privati;

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

Considerato che in data 6 agosto 2012 il Dirigente della U.O. Programmi Complessi e Sistema Insediativo del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: M. Geusa";

Considerato che in data 6 agosto 2012 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato – ai sensi dell'art. 29, c. 1, lett. h) e i) del Regolamento sugli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti – la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte di natura economico-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore

F.to: E. Stravato;

Che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97 del T.U.E.L.;

Tanto sopra premesso e considerato,

## LA GIUNTA CAPITOLINA

### DELIBERA

1. di approvare il Programma di assetto urbanistico preliminare relativo al Programma Integrato n. 3 "Santa Palomba", corredato della proposta privata ambito 1, quali risultanti dagli elaborati tecnici di seguito elencati e che costituiscono parte integrante del presente provvedimento:

Elenco elaborati del Programma Preliminare:

- Relazione tecnico illustrativa;
- Perizia sulla rispondenza all'art. 53 c. 5 NTA;
- Tavola 1/b: Schema di assetto – rapp. 1:5.000;
- Tavola 2/b: Localizzazione delle OO.PP. nel Pr.Int. n. 3 – rapp. 1:5.000;
- Tavola 3/b: Localizzazione delle OO.PP. interne ed esterne al Pr.Int. n. 3 – rapp. 1:5.000;

Elenco elaborati della proposta privata, ambito 1:

- Allegato A: PRG vigente, PRG 1965 e Variante delle Certezze;
  - Allegato B: Planimetria catastale;
  - Allegato C: Rilievo stato dei luoghi;
  - Allegato D: Zonizzazione su base catastale;
  - Allegato E: Aree Pubbliche;
  - Allegato F: Planovolumetrico indicativo;
  - Allegato G: Planovolumetrico;
  - Allegato H: Viabilità pubblica;
  - Allegato I: Relazione tecnica (allegati 1 e 2);
  - Allegato L: Norme Tecniche di Attuazione;
  - Allegato ST: Studio di impatto sulla mobilità;
2. di approvare il Bando Tipo finalizzato alla sollecitazione di contributi partecipativi e delle proposte di intervento degli operatori privati, ai fini della successiva formazione del Programma definitivo degli interventi pubblici e privati.

L'Amministrazione Capitolina provvederà alla pubblicazione di un Avviso Pubblico, contenente il riferimento al suddetto Bando, al fine di diffondere l'iniziativa e le finalità del programma.

Sulla base di tali documenti, il Municipio XII dovrà assumere iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte private di intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del programma di assetto preliminare, entro sessanta giorni dalla data di pubblicazione dell'Avviso Pubblico di cui sopra, per una eventuale integrazione o modifica del Programma preliminare o anche ai fini di un migliore indirizzo e/o valutazione delle proposte private di intervento presentate dagli operatori privati.

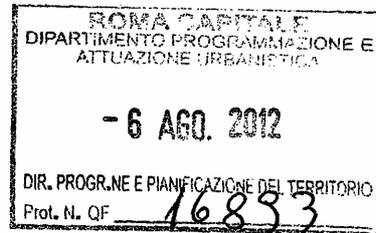
Le proposte private di intervento dovranno essere presentate all'Amministrazione Capitolina entro centoventi giorni dalla data di pubblicazione dell'Avviso Pubblico di cui sopra.

Successivamente, sulla base delle proposte private valutate positivamente e del correlato programma definitivo delle opere pubbliche, la cui realizzazione sarà finanziabile attraverso gli oneri urbanistici ordinari e straordinari a carico dei soggetti proponenti privati e/o di eventuali ulteriori finanziamenti pubblici, sarà predisposto il Programma definitivo del Programma Integrato.

Si prende atto della necessità che gli introiti derivanti dagli oneri a carico degli operatori privati per l'attuazione delle rispettive proposte d'intervento inserite nel Programma definitivo, oneri di urbanizzazione e contributi straordinari, siano destinati al finanziamento delle opere pubbliche individuate dal Programma definitivo.

**ROMA CAPITALE**

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

**PROGRAMMI INTEGRATI NELLA CITTA' DA RISTRUTTURARE**

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

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

1. Il presente bando è finalizzato alla formazione dei Programmi integrati della Città da ristrutturare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 delle NTA del PRG vigente (di seguito indicate in breve NTA).
2. In particolare, il presente bando costituisce parte integrante e strumento di attuazione dei Programmi preliminari, definiti ai sensi dell'art. 53, commi 5 e 6, delle NTA, pertanto dopo l'approvazione degli stessi vengono contestualmente resi pubblici.
3. Per tali finalità, a seguito della predetta pubblicazione, possono essere presentati:
  - a) Contributi partecipativi, come definiti dall'art. 3;
  - b) Proposte d'intervento, come definite dall'art. 4 e 5;
  - c) Proposte miste, di cui alle lettere precedenti.
4. Nel caso di proposte miste, ai contributi partecipativi possono essere associate conseguenti proposte d'intervento, sempreché i soggetti proponenti detengano i requisiti di cui all'art. 6,
5. Per quanto non espressamente previsto si rinvia alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008.

### **Art. 2. Definizioni**

1. Ai fini del presente bando e, in particolare, per l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 10, valgono le seguenti definizioni:
  - **IET:** indice di edificabilità totale ammissibile, fatto salvo quanto previsto al comma 3, rappresenta la Superficie utile lorda (SUL) massima realizzabile per ogni mq di area di tessuto, è espresso in mq/mq;
  - **IEP/esente:** indice di edificabilità privata soggetta ad oneri di urbanizzazione ordinari ma esente da contributo straordinario, inteso come quota dell'edificabilità totale (IET) riservata ai proprietari delle aree non assoggettata a contributo straordinario, è espresso in mq/mq;
  - **IEP/cs:** indice di edificabilità privata soggetta oltre ad oneri di urbanizzazione ordinari anche a contributo straordinario, inteso come quota dell'edificabilità totale (IET) riservata ai proprietari delle aree assoggettata a contributo straordinario, è espresso in mq/mq;
  - **IEC:** indice di edificabilità a disposizione dell'Amministrazione Capitolina, inteso come quota dell'edificabilità totale (IET) da cedere all'Amministrazione o a soggetti terzi da essa individuati, unitamente alle zone fondiarie di pertinenza, secondo quanto previsto dal successivo art. 4, primo comma, è espresso in mq/mq;
  - **Aree libere:** per aree libere non edificate, si intendono la/e particella/e catastali libere da costruzioni (accatastate o non) o non asservite ad essi, salvo manufatti temporanei, ovvero interessate da costruzioni in corso di realizzazione, regolarmente abilitate, è espressa in mq;
  - **Area parzialmente edificata;** per aree parzialmente edificate si intendono la/e particella/e catastali quelle interessate da costruzioni (accatastate o non) che, nel loro insieme, non raggiungano l'indice delle previsioni massime di edificabilità privata stabilite nel prosieguo del presente articolo nel presente Bando; le costruzioni esistenti devono risultare legittimamente realizzate ovvero legittimate a seguito di condono edilizio ovvero in corso di sanatoria; in tale ultimo caso, la conclusione del procedimento è subordinato al rilascio del titolo abilitativo in sanatoria; è espressa in mq;

- **Area edificata;** per aree edificate si intendono la/e particella/e catastali interessate da costruzioni (accatastate o non) che, nel loro insieme, raggiungono o superano l'indice delle previsioni massime di edificabilità privata stabilite nel prosieguo del presente articolo nel presente Bando; le costruzioni esistenti devono risultare legittimamente realizzate ovvero legittimate a seguito di condono edilizio ovvero in corso di sanatoria; in tale ultimo caso, la conclusione del procedimento è subordinato al rilascio del titolo abilitativo in sanatoria; è espressa in mq;
- **SUL/e:** SUL dei fabbricati preesistenti legittimi. Nel caso di fabbricati in corso di costruzione, si somma anche la SUL derivante dal titolo abilitativo. Tale SUL, in quanto considerata esistente, non è assoggettata a contributo straordinario;
- **IEP/e:** indice di edificabilità privata corrispondente alla SUL/e, calcolata come rapporto tra la SUL/e e la superficie del **lotto asservito all'edificio** esistente, inteso come quota dell'edificabilità totale (IET) che sostituisce progressivamente e rispettivamente gli indici IEP/esente, IEP/cs, IEC, è espresso in mq/mq;
- **Lotto asservito all'edificio:** rappresenta l'area di sedime e di pertinenza dell'edificio esistente ed è costituito dall'area della/e particella/e catastali di pertinenza della costruzione (desumibile dagli atti catastali) ovvero asservita/e all'edificio mediante atto giuridico regolarmente registrato e trascritto; è espresso in mq;
- **IU:** incentivi urbanistici sul patrimonio edilizio esistente e rappresentano, in termini percentuali, gli incrementi concessi da applicare alla SUL/e per le diverse tipologie di categoria di intervento; è espresso in %;
- **IU/MBE:** incentivi urbanistici per interventi di MBE e rappresentano, in termini percentuali, gli incrementi concessi da applicare alla **SUL/progetto** per le proposte di intervento che prevedano anche interventi di MBE, è espresso in %;
- **SUL/progetto:** è la SUL della proposta di intervento, minore o pari della SUL massima ammissibile.

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

1. I contributi partecipativi consistono in osservazioni, proposte di modifica, richieste di chiarimenti e specificazioni, in ordine al Programma preliminare e al presente bando, nonché indicazioni per la formazione del Programma definitivo.
2. Possono essere presentate da Associazioni, Comitati o Enti, portatori di interessi diffusi, da Amministrazioni pubbliche aventi competenza o interesse, dai proprietari degli immobili.
3. I contributi partecipativi devono essere adeguatamente motivati e sono definiti ad esito di iniziative di informazione e consultazione assunte dai Municipi.

### **Art. 4. Requisiti soggettivi delle proposte di intervento.**

1. Possono aderire al presente bando i soggetti titolari del diritto di proprietà sugli immobili oggetto della proposta d'intervento; nel caso di contitolarità del diritto di proprietà per comunione pro diviso o pro indiviso, la proposta deve essere presentata e sottoscritta da tutti i comproprietari. In alternativa o congiuntamente ai proprietari, possono aderire al presente invito i promissari acquirenti delle aree

proposte, divenuti tali in forza di atti preliminari di compravendita, redatti in forma pubblica, registrati e trascritti, assistiti da caparra confirmatoria, e unicamente condizionati all'approvazione definitiva dei programmi d'intervento.

2. La proprietà degli immobili deve essere pacifica e incontrastata e non deve essere gravata da pesi, limiti, diritti reali o obbligatori, in favore di terzi, costituiti in forza di legge, di sentenza o di contratto, che possano pregiudicare la realizzazione della proposta d'intervento.

3. I soggetti proponenti – proprietari o promissari acquirenti – devono detenere la capacità giuridica, definita ai sensi di legge, di stipulare accordi o contratti con la pubblica amministrazione.

4. I soggetti proponenti devono essere in possesso di adeguata capacità economico-finanziaria, attestata da primari istituti di credito.

5. I requisiti stabiliti dai precedenti commi devono sussistere in capo ai proponenti, a pena di decadenza della proposta, fino alla conclusione dei procedimenti di approvazione dei programmi d'intervento, salvo diversa successiva determinazione di Roma Capitale.

6. Fino al rilascio dei titoli abilitativi è possibile, per una sola volta, il subentro di un diverso soggetto proponente, previo consenso espresso del soggetto originario; ogni ulteriore subentro, se adeguatamente motivato, deve essere autorizzato dall'amministrazione capitolina.

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

1. Le proposte d'intervento devono rispondere ai requisiti oggettivi come di seguito specificati, fatto salvo i requisiti specifici di seguito indicati.

2. Le proposte d'intervento contengono la definizione preliminare degli interventi di trasformazione delle aree ricadenti nei perimetri degli ambiti per i Programmi integrati, ovvero nelle aree ad essi adiacenti, nei casi previsti dall'art. 53, comma 17, delle NTA.

3. Le proposte d'intervento devono essere funzionali al conseguimento degli obiettivi e coerenti con gli indirizzi stabiliti dal Programma preliminare; devono risultare altresì conformi alla disciplina del PRG.

#### **Art. 6. Proposte d'intervento nei Tessuti**

##### ***Indici di edificabilità***

1. Nella aree comprese nei Tessuti, si applicano indici di edificabilità, così come individuati dall'art. 53, commi 11 e 14, del PRG vigente;

2. La quota di edificabilità corrispondente all'IEC, unitamente alla corrispondente superficie fondiaria, deve essere messa a disposizione di Roma Capitale, che la utilizza per finalità di interesse pubblico, secondo le specifiche indicazioni del Programma preliminare; tra le possibili utilizzazioni di tale edificabilità rientrano l'assegnazione della stessa ai proprietari, con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 10, e il trasferimento da altre aree di SUL edificata o edificabile;

3. Ai sensi dell'art. 53, comma 17 lett. b), NTA, il Programma preliminare può prevedere, mediante apposita individuazione cartografica, le "Aree di concentrazione edilizia" (ACE): in tali aree è consentito un indice IET maggiore di quanto stabilito al precedente comma 1, al solo fine di consentire il trasferimento da altre aree di SUL edificata o edificabile: di conseguenza, la maggiorazione dell'indice IET si intende interamente devoluta all'indice IEC;

4. Sulle aree libere indicate come "Tessuto" nel Programma preliminare, ma delimitate quali "Verde e servizi pubblici di livello locale" nel PRG vigente, alla proprietà è riservato un indice IEP/esente di 0,06 mq/mq, fermi restando gli indici IET stabiliti ai sensi del precedente comma 1. Viceversa sulle aree indicate come "Verde e servizi pubblici di livello locale" nel Programma preliminare, ma delimitate come tessuti dal PRG vigente, alla proprietà è riservato un indice come stabilito ai sensi del precedente comma 1. Nelle aree di cui all'art. 22, commi 1 e 2 delle NTA possono essere presentate proposte di intervento di cui all'art. 5.

#### **Incentivi urbanistici**

5. Nel caso di aree parzialmente edificate, ai fabbricati esistenti si applicano, ove concessi, gli incentivi urbanistici stabiliti nel presente invito; con le seguenti specificazioni: la IEP/e dei fabbricati esistenti sostituisce progressivamente la IEP/esente e la IEP/cs, secondo tale sequenza e fino al concorso della propria misura; in tal caso gli incentivi concessi si aggiungono alla IET quantificata nei commi precedenti. A maggior chiarimento si propongono i seguenti esempi:

##### **esempio 1**

Se nelle aree di cui al comma 1 (pre-vigente sottozona E1), fosse presente un fabbricato di dimensioni corrispondenti all'indice IEP/e pari a 0,40 mq/mq, per il quale la proposta d'intervento prevede la categoria di intervento di demolizione e ricostruzione (DR), quindi con incentivo pari al 35% della SUL esistente, si sviluppano i seguenti indici:

IEP/e (mq/mq)	IEP/esente (mq/mq)	IEP/cs (mq/mq)	IEC (mq/mq)	IET (mq/mq)	IEP/inc (mq/mq)	IET/complessiva (mq/mq)
0,4	0,0	0,2	0,0	0,6	0,14	0,74

##### **esempio 2**

Se nelle medesime aree di cui all'esempio precedente, fosse presente un fabbricato esistente, di cui si prevede la stessa categoria di intervento (DR), che sviluppi un indice IEP/e pari a 0,1 mq/mq, di conseguenza si svilupperebbero i seguenti indici:

IEP/e (mq/mq)	IEP/esente (mq/mq)	IEP/cs (mq/mq)	IEC (mq/mq)	IET (mq/mq)	IEP/inc (mq/mq)	IET/complessiva (mq/mq)
0,1	0,2	0,3	0,00	0,30	0,035	0,335

6. Ai sensi di quanto previsto dall'art. 21, commi 5 e 6, al fine di promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, sono concessi i seguenti incentivi urbanistici (IU), espressi in termini di incremento della SUL esistente:
7. Ristrutturazione urbanistica (categoria RU, come definita dall'art. 9, comma 7, delle NTA): si aggiunge un ulteriore 15% agli incentivi di cui alle lett. a) e b); tale maggiore incentivo si applica nel caso di progetto unitario di trasformazione di un tessuto o di una porzione di tessuto, comprendente un insieme coordinato di interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di realizzazione o adeguamento di urbanizzazioni comuni, esteso ad almeno 3 lotti contigui o prossimi, che sviluppi una SUL non inferiore a 10.000 mq, di cui almeno il 50% derivante da interventi di demolizione e ricostruzione.
8. Gli incrementi di SUL sono ammessi anche in eccedenza agli indici di edificabilità di cui al comma 1. I parametri di cui al comma 6 sono da intendersi quali misure massime da attribuire in sede di

valutazione delle proposte d'intervento, in relazione alla qualità delle stesse. Le destinazioni d'uso residenziali o non residenziali sono riferite alla SUL preesistente, non alle destinazioni di progetto.

### **Tipologie d'intervento**

9. Salvo diverse o più specifiche indicazioni del Programma preliminare, e tenendo conto degli indici di edificabilità (IET) di cui al comma 1, e degli incentivi urbanistici (IU) di cui al comma 7, nei Tessuti possono essere proposte le seguenti tipologie d'intervento previste agli art. 9 e 10 delle NTA:
  - T1. Interventi di nuova edificazione (NE);
  - T2. Interventi di nuovo impianto urbano (NIU);
  - T3. Interventi di ristrutturazione edilizia (RE, DR, AMP);
  - T4. Interventi di ristrutturazione urbanistica (RU);
10. Salvo più restrittive indicazioni del Programma preliminare, nell'ambito delle precedenti tipologie di intervento, possono essere proposti i seguenti interventi specifici:
  - T5. Interventi di riconversione funzionale (CDU): consistono nella riconversione funzionale di edifici esistenti, ove comporti i cambi di destinazione d'uso previsti all'art. 53 c. 15 punto c) NTA;
  - T6. Interventi di miglioramento bio-energetico (MBE);
11. Gli interventi di tipo T3 e T4 devono essere localizzati sulle aree indicate dal Programma preliminare, mediante apposita individuazione cartografica. Gli interventi di tipo T2 devono essere preferibilmente localizzati sulle aree indicate dal Programma preliminare; gli interventi di tipo T1 possono essere localizzati su tutte le aree non edificate, fatti salvi i vincoli di inedificabilità derivanti da norme sovraordinate o dall'applicazione delle distanze di rispetto, e con esclusione delle aree individuate per la localizzazione degli interventi di tipo T2.

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

1. Nelle aree ricadenti nelle componenti di cui all'art. 22 commi 1 e 2 delle NTA, come delimitati dal PRG, può essere proposta la Cessione compensativa delle aree, ai sensi dell'art. 22 delle NTA.
2. Le proposte d'intervento possono essere presentate sulle aree di cui al comma 1 indicate, con apposita individuazione cartografica, dal Programma preliminare, all'interno del perimetro dei Programmi integrati. Ai sensi dell'art. 53, comma 17, lett. c), NTA, possono essere presentate proposte di analogo contenuto anche su aree esterne a tali perimetri. Roma Capitale si riserva di valutare tali proposte, sulla base dell'interesse pubblico e degli obiettivi stabiliti. Non possono essere presentate proposte su aree per le quali sia in corso la procedura espropriativa.

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

1. Le proposte d'intervento devono essere realizzate interamente a cura e spese dei soggetti proponenti. Oltre ai costi di realizzazione, le proposte d'intervento sono sottoposte ai seguenti oneri ordinari e straordinari:
  - a) contributo sul costo di costruzione, di cui all'art. 16, comma 3, del DPR 380/2001, da calcolarsi ai sensi della deliberazione di Consiglio comunale 19/2005;

- b) oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui all'art. 16, comma 2, del DPR 380/2001, da calcolarsi ai sensi della deliberazione di Assemblea Capitolina n. 31/2012;
- c) monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, da corrispondere ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 comma 13, NTA del P.R.G., e da calcolarsi con le modalità di cui al successivo art. 9;
- d) contributo straordinario di urbanizzazione, da corrispondere ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, NTA del P.R.G., e da calcolarsi con le modalità di cui all'art. 10.

#### **Art. 9. Monetizzazione degli standard urbanistici**

1. Le dotazioni di standard urbanistici sono calcolate con l'applicazione delle misure minime stabilite dagli art. 7 e 8 delle NTA.
2. Le dotazioni di standard urbanistici non reperite, fatti salvi gli obblighi previsti nelle NTA, sono monetizzate ai sensi di quanto stabilito con deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 del 30/31 luglio 2010.

#### **Art. 10. Contributo straordinario di urbanizzazione**

1. Il calcolo del contributo straordinario verrà effettuato secondo i criteri e le tariffe di riferimento stabiliti nell' "Invito pubblico per la realizzazione di alloggi di housing sociale mediante il cambio di destinazione d'uso di fabbricati non residenziali" di cui alla Deliberazione di Giunta Capitolina n. 74 del 23 marzo 2011;
2. Qualora i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare siano ritenuti incongrui rispetto ai prezzi di mercato, ai fini del calcolo del contributo straordinario potrà essere utilizzato il prezzo convenzionale di vendita.
3. E' soggetta a contributo straordinario la SUL imponibile così determinata, in relazione alle distinte tipologie d'intervento:
  - a) per gli interventi di tipo T1 e T2, il 50% della SUL generata dall'indice IEP più la SUL dell'indice IEC nella quota eventualmente assegnata ai proprietari, secondo la seguente formula:  $SUL/IEP*0,5+SUL/IEC$ ;
  - b) per gli interventi di tipo T3 e T4, la SUL aggiuntiva per la quota eccedente la somma degli incentivi urbanistici IU concessi per il recupero edilizio (art. 4, comma 5) e per il miglioramento bio-energetico (art. 4, comma 7), secondo la seguente formula:  $SUL/IEP+SUL/IEC-SUL/E-SUL/IU-SUL/IU/MBE$  (dove  $SUL/E$  rappresenta la SUL preesistente); se la SUL esistente sommata agli incentivi IU e MBE è inferiore all'indice  $IEP*50\%$ , si applica la formula di cui alla lett. a);
  - c) per gli interventi di tipo T5, l'intera SUL interessata dai cambi di destinazione d'uso previsti nella definizione della tipologia d'intervento;
  - d) per gli interventi di tipo T6, nessuna SUL.
4. Il contributo straordinario è determinato ai sensi del comma 1. A tale importo unitario si applicano una serie di coefficienti secondo la seguente formula:  $CS=CSB*K1*K2*K3$ , dove: CS=Contributo straordinario; CSB=Contributo straordinario base di cui al comma 1; K1, K2, K3 sono coefficienti definiti nei seguenti commi.

5. Il coefficiente K1 tiene conto dei diversi valori di mercato delle destinazioni d'uso di progetto, ed è così differenziato:

- a) Abitazioni singole, Medie e grandi strutture di vendita: 1,00;
- b) Piccole strutture di vendita, Pubblici esercizi: 0,70;
- c) Direzionale privato, Strutture alberghiere: 0,60;
- d) Abitazioni collettive, Servizi alle persone (escluso sportelli bancari e finanziari), Artigianato di servizio, Attrezzature collettive: 0,40;
- e) Impianti industriali, Artigianato produttivo, Commercio all'ingrosso, Depositi e magazzini: 0,30;
- f) Servizi alle persone, Attrezzature collettive, gestite in convenzione: 0,20;

6. Il coefficiente K2 viene determinato in sede di valutazione delle proposte d'intervento, sulla base dei criteri di cui all'art. 13, comma 2, e sulle capacità di coordinamento progettuale e attuativo delle opere pubbliche del Programma finanziate con le risorse private: tale coefficiente non potrà essere inferiore a 0,80.

7. Il coefficiente K3 sarà applicabile per particolari situazioni di ambiti contermini al confine del territorio comunale. Tale coefficiente non potrà essere inferiore a 0,70.

#### **Art. 11. Modalità di corresponsione degli oneri**

1. Gli oneri ordinari e straordinari, come definiti all'art. 8, comma 1, ferma restando la finalità di cui all'art. 8, comma 2, possono essere corrisposti con le seguenti modalità:

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

#### **Art. 12. Elaborati da presentare**

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

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

2. La richiesta di partecipazione al bando è sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto proponente, e reca:

- a) i dati anagrafici e fiscali del sottoscrittore e del soggetto rappresentato (ove distinti);
- b) la dichiarazione, ai sensi di legge, in ordine al titolo di disponibilità dell'area e ai suoi contenuti essenziali;
- c) la dichiarazione, ai sensi di legge, in ordine all'assenza di motivi di preclusione alla stipula di accordi o contratti con la pubblica amministrazione;
- d) la dichiarazione, ai sensi di legge, di offerta del contributo straordinario e il suo ammontare;
- e) la dichiarazione di accettazione dei termini del bando e della penale pari al 20% del contributo straordinario, in caso di recesso per causa o volontà del proponente;
- f) la polizza fideiussoria o fideiussione bancaria pari all'importo di cui alla lett. e), deve essere presentata a prima e semplice richiesta di Roma Capitale e, comunque, prima del provvedimento di adozione del Programma definitivo da parte del Municipio o di Roma Capitale.

3. La relazione generale contiene indicativamente:

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

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

- a) individuazione delle aree e degli edifici oggetto d'intervento, su base catastale georeferita e all'interno del Programma preliminare;
- b) planimetria generale dell'intervento, comprensiva degli edifici privati, degli standard urbanistici, delle opere di urbanizzazione;
- c) planimetria delle opere di urbanizzazione, distinte tra opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione secondaria;
- d) sviluppo planovolumetrico esemplificativo dell'intera proposta di intervento su base aereofotogrammetrica georeferita;
- e) sezioni planimetriche e altimetriche delle opere principali;
- f) particolari costruttivi delle opere funzionali agli interventi di categoria MBE.

5. L'offerta economica contiene:

- a) il calcolo del contributo sul costo di costruzione;
- b) il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

- c) il calcolo degli standard urbanistici non reperiti e del relativo importo di monetizzazione;
  - d) il calcolo della SUL imponibile e del contributo straordinario minimo;
  - e) gli importi, calcolati su base parametrica, delle opere di urbanizzazione a scomputo, distinguendo tra oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria, importo di monetizzazione degli standard, contributo straordinario offerto.
6. La documentazione di cui ai commi 3, 4 e 5 dovrà essere consegnata anche su supporto informatico con estensione dei file in formato originale.
7. Gli Uffici capitolini cui presentare gli elaborati suddetti e la scadenza di presentazione sono stabiliti nell'Avviso di pubblicazione del presente bando.

#### **Art. 13. Valutazione delle proposte d'intervento**

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

#### **Art. 14. Procedure per la formazione e approvazione del Programma integrato**

1. Dopo la pubblicazione del presente bando unitamente ai Programmi preliminari, sono previste le seguenti procedure:
- a) iniziative di informazione e consultazione della comunità locale; attivazione di uno sportello di supporto tecnico ai soggetti proponenti;
  - b) presentazione delle proposte d'intervento e dei contributi partecipativi, secondo quanto stabilito nel presente Bando;
  - c) valutazione delle proposte d'intervento ed eventuale adeguamento delle stesse, secondo i criteri e le procedure di cui all'art. 13;
  - d) formazione del Programma definitivo, nel caso si consegua una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare e comunque tale da consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della fruizione degli interventi pubblici;
  - e) adozione del Programma integrato da parte del Municipio e dell'Assemblea Capitolina;

- f) pubblicazione del Programma integrato e raccolta delle osservazioni;
- g) approvazione del Programma Integrato Definitivo;
- h) stipula delle convenzioni tra Roma Capitale e soggetti attuatori.

2. Fino alla definitiva approvazione dei programmi, Roma Capitale ha facoltà di interrompere, in qualsiasi momento, la procedura di formazione e approvazione del Programma integrato. Nulla sarà dovuto ai soggetti proponenti in caso di esclusione delle proposte d'intervento o di interruzione della procedura da parte dell'Amministrazione capitolina. Restano salve e impregiudicate le competenze dell'Assemblea Capitolina.

*L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il suesteso schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.*

*Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara, all'unanimità, immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.*

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE  
C. Lamanda

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
L. Maggio

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal .....  
al ..... e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dalla Giunta Capitolina nella seduta  
dell'**8 agosto 2012**.

*Dal Campidoglio, lì .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....