

ROMA CAPITALE

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

PROGRAMMI INTEGRATI NELLA CITTA' DA RISTRUTTURARE

TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

n. 2 - 2a "TOMBA DI NERONE"

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 Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, (di seguito indicate in breve NTA del PRG).
2. In particolare, il presente bando costituisce parte integrante e strumento di attuazione dei Programmi preliminari, definiti ai sensi dell'art. 53, commi 5 e 6, delle NTA, pertanto dopo l'approvazione degli stessi vengono contestualmente resi pubblici.
3. Per tali finalità, a seguito della predetta pubblicazione, possono essere presentati:
 - a) Contributi partecipativi, come definiti dall'art. 3;
 - b) Proposte d'intervento, come definite dagli artt. 6 e 7;
 - c) Proposte miste, di cui alle lettere precedenti.
4. Nel caso di proposte miste, ai contributi partecipativi possono essere associate conseguenti proposte d'intervento, sempreché i soggetti proponenti detengano i requisiti di cui all'art. 4.
5. Per quanto non espressamente previsto si rinvia alle NTA del PRG.

Art. 2 Definizioni

1. Ai fini del presente bando valgono le seguenti definizioni:
 - **IET**: indice di edificabilità totale rappresenta la Superficie utile lorda (SUL) realizzabile, per ogni mq di tessuto secondo gli indici previsti dalle NTA del PRG, come riportati in Tab. 1 del successivo art. 6, è espresso in mq/mq. In conformità con quanto stabilito nelle NTA del PRG, l'indice IET viene articolato in: IEP/esente, IEP/cs, IEC, come definiti ai successivi punti;
 - **IEP/esente**: indice di edificabilità a disposizione dei proprietari ed esente da contributo straordinario, rappresenta la quota di edificabilità totale (IET) riservata, dalle NTA del PRG, ai proprietari delle aree e non assoggettata al pagamento del contributo straordinario di urbanizzazione, è espresso in mq/mq;
 - **IEP/cs**: indice di edificabilità a disposizione dei proprietari soggetta a contributo straordinario, rappresenta la quota di edificabilità totale (IET) riservata, dalle NTA del PRG, ai proprietari delle aree e assoggettata al pagamento del contributo straordinario di urbanizzazione, 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, ovvero da assegnare ai proprietari, secondo quanto previsto dal successivo art. 6, comma 3, è espresso in mq/mq;
 - **Particella catastale**: è la porzione di territorio, su cui insiste o meno un fabbricato, che costituisce l'unità elementare in cui viene suddiviso il territorio nella sua rappresentazione catastale; ai fini del presente bando si considera la situazione catastale alla data di adozione del PRG vigente;
 - **Area oggetto della proposta di intervento ($A_{prop.intervento}$)**: per area oggetto della proposta di intervento si intende la/e particella/e catastale/i che sono oggetto della Proposta di intervento; si considera la relativa superficie catastale ed è espressa in mq.
Ai fini del presente bando le aree oggetto della proposta di intervento vengono classificate in:

Aree libere (A_{libere}), Aree parzialmente edificate ($A_{parz. edif.}$), Aree edificate ($A_{edif.}$) come definite nei successivi punti;

- **Aree libere (A_{libere}):** per aree libere, si intendono la/e particella/e catastali libere da **fabbricati** (accatastati o non), salvo che questi non siano manufatti temporanei; si considera la relativa superficie catastale ed è espressa in mq;
- **Aree parzialmente edificate ($A_{parz. edif.}$):** per aree parzialmente edificate si intendono la/e particella/e catastali interessate da fabbricati esistenti (accatastati o non), che, nel loro insieme, non raggiungano la previsione di edificabilità derivante dall'applicazione del relativo indice IET; si considera la relativa superficie catastale ed è espressa in mq. Le costruzioni esistenti devono risultare legittimamente realizzate ovvero legittimate a seguito di condono edilizio ovvero in corso di sanatoria; in tale ultimo caso, la conclusione del procedimento è subordinato al rilascio del titolo abilitativo in sanatoria;
- **Aree edificate ($A_{edif.}$):** per aree edificate si intendono la/e particella/e catastali interessate da fabbricati esistenti (accatastati o non), che, nel loro insieme, raggiungono o superano la previsione di edificabilità derivante dall'applicazione del relativo indice IET; si considera la relativa superficie catastale ed è espressa in mq. Le costruzioni esistenti devono risultare legittimamente realizzate ovvero legittimate a seguito di condono edilizio ovvero in corso di sanatoria; in tale ultimo caso, la conclusione del procedimento è subordinato al rilascio del titolo abilitativo in sanatoria;
- **SUL/e:** La SUL esistente rappresenta la consistenza edilizia, in termini di Superficie utile lorda, dei fabbricati esistenti, legittimamente realizzati ovvero legittimati a seguito di condono edilizio ovvero in corso di sanatoria; viene calcolata secondo quanto previsto dall'art. 4 delle NTA del PRG, fermo restando che non vanno comunque considerate le superfici escluse dal computo del volume assentito in sede di rilascio dei titoli abilitativi; Tale SUL, in quanto esistente, non è assoggettata al pagamento del contributo straordinario;
- **SUL/amm.le:** rappresenta la SUL totale ammissibile per l'area oggetto della proposta di intervento al netto degli eventuali incentivi urbanistici, è espressa in mq e viene calcolata attraverso la seguente espressione:
$$SUL/amm.le = \Sigma(A_{libere} * IET) + \Sigma(A_{parz. edif.} * IET) + \Sigma(SUL/e \text{ per le } A_{edif.})$$

Valgono inoltre le seguenti specificazioni:
Per le A_{edif} e per $A_{parz. edif}$ vanno escluse le SUL/e dei fabbricati esistenti, per i quali non sono previste categorie di intervento di ristrutturazione edilizia (RE) o demolizione e ricostruzione (DR).
- **SUL/prop. intervento:** è la SUL della proposta di intervento, al netto degli eventuali incentivi urbanistici, che deve essere minore o pari della SUL/amm.le, è espressa in mq;
$$SUL/prop. \text{ intervento} \leq SUL/amm.le$$
- **IU/RPE:** incentivi urbanistici per il rinnovo del patrimonio edilizio esistente; rappresentano, in termini percentuali, gli incrementi concessi per le diverse categorie di intervento sui fabbricati esistenti [art. 6, comma 7, lett. c), d) ed e)]; sono applicati alla SUL/e oggetto di intervento e sono espressi in %;
- **IU/MBE:** incentivi urbanistici per interventi di MBE (come definiti dall'art. 10, comma 7 delle NTA); rappresentano, in termini percentuali, gli incrementi concessi per le proposte che prevedano anche interventi di MBE; sono applicati alla sommatoria della SUL/prop. intervento e

della SUL/IU/RPE (derivante dagli incentivi urbanistici per il rinnovo edilizio IU/RPE) e sono espressi in %;

- **SUL/progetto:** rappresenta la SUL totale di progetto ed è la sommatoria della SUL/prop. intervento e della SUL derivante dagli eventuali incentivi urbanistici di cui ai precedenti punti (SUL/IU/RPE + SUL/IU/MBE), è espressa in mq;

Art. 3. Contributi partecipativi

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

Art. 4. Requisiti soggettivi dei proponenti.

1. Possono aderire al presente bando i soggetti titolari del diritto di proprietà sugli immobili oggetto della proposta d'intervento; nel caso di contitolarità del diritto di proprietà per comunione pro diviso o pro indiviso, la proposta deve essere presentata e sottoscritta 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.
4. Non possono essere presentate proposte di intervento su aree per le quali sia in corso la procedura espropriativa.
5. I soggetti proponenti potranno recedere, senza penalità, dalle proposte presentate entro 60 giorni dalla data di scadenza per la presentazione delle proposte d'intervento, ovvero qualora entro 12 mesi dalla stessa data l'amministrazione non pervenga alla formale individuazione delle proposte selezionate. Qualora il recesso avvenga fuori dai casi innanzi previsti, esso è subordinato al pagamento di una penalità pari al 5% del contributo straordinario dovuto ai sensi dell'art. 9. La volontà di recesso deve essere comunicata all'Ufficio procedente in forma scritta da presentare al protocollo ovvero mediante raccomandata, il cui timbro di partenza farà fede ai fini del rispetto delle date sopra menzionate.

Art. 6. Proposte d'intervento nei Tessuti

Indici di edificabilità

1. Fatto salvo quanto previsto ai commi successivi e sulla base di quanto prescritto dall'art. 53, commi 11, 12, 13 delle NTA del PRG, nei Tessuti, come delimitati dal PRG vigente o come eventualmente modificati nel Programma preliminare, si applicano i seguenti indici di edificabilità totale delle aree (IET), distinguendo – sulla base delle previsioni urbanistiche del PRG pre-vigente e dei relativi Piani attuativi (vigenti o decaduti) - tra quota riservata ai proprietari (IEP/esente e IEP/cs), quota riservata all'Amministrazione capitolina (IEC):

tab. 1

Previsioni urbanistiche pre-vigenti	IEP/esente (mq/mq)	IEP/cs (mq/mq)	IEC (mq/mq)	IET (mq/mq)
PGR pre-vigente: E1, E2, F, L, M2 (zone a edificazione privata a media o alta densità)	0,30	0,30	0,00	0,60
PRG pre-vigente: G3, G4 (zone a edificazione privata a bassa densità) nonché M1, M3	0,10	0,10	0,10	0,30
PRG pre-vigente: H, N, viabilità e parcheeggi , zone sprovviste di pianificazione urbanistica (zone non edificabili)	0,06	0,06	0,18	0,30

Nota: se le aree d'intervento sono interessate da Piani attuativi, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, si applicano le destinazioni di Piano attuativo omologhe a quelle del pre-vigente PRG;

2. L'edificabilità prevista al precedente comma è da intendersi al netto degli eventuali incentivi urbanistici concessi ai sensi dei successivi commi 11, 12, 13 e 14, fatta salva comunque la maggiore edificabilità degli edifici esistenti.

Nel caso in cui le A_{libere}, dei tessuti fossero gravate da vincolo di asservimento in favore di edifici esistenti, come risultante da atto giuridico regolarmente registrato e trascritto, l'indice IEP/esente

riportato nella precedente tab. 1 è da assimilarsi all'indice IEP/cs e di conseguenza viene sommato ad esso.

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

3. La quota di edificabilità corrispondente all'IEC, unitamente alla corrispondente superficie fondiaria, deve essere messa a disposizione di Roma Capitale, che la utilizza per finalità di interesse pubblico; tra le possibili utilizzazioni di tale edificabilità è previsto:
 - l'assegnazione della stessa ai proprietari che ne facciano richiesta, con l'applicazione del contributo straordinario di cui al successivo art. 9;
 - il trasferimento da altre aree di SUL edificata o edificabile;
4. Sulle aree libere indicate come "Tessuto" nel Programma preliminare, ma delimitate quali "Verde e servizi pubblici di livello locale" nel PRG vigente, alla proprietà è riservato un indice di edificabilità pari 0,06 mq/mq, fermi restando gli indici IET stabiliti ai sensi del precedente comma 1; di conseguenza la maggiore edificabilità tra quella riservata ai proprietari e quella prevista dagli indici IET si intende interamente attribuita alla IEC che viene utilizzata per consentire il trasferimento da altre aree di SUL edificata o edificabile;
5. Ai sensi dell'art. 53, comma 17, lett. b) delle NTA del PRG, il Programma preliminare può prevedere, mediante apposita individuazione cartografica, le "Aree di concentrazione edilizia" (ACE): in tali aree è consentito un indice IET maggiore di quanto stabilito al precedente comma 1, al solo fine di consentire il trasferimento da altre aree di SUL edificata o edificabile: di conseguenza, la maggiorazione dell'indice IET si intende interamente devoluta all'indice IEC;
6. In sede di formazione del Programma definitivo, l'individuazione delle "Aree di concentrazione edilizia" (ACE) può essere ridefinita rispetto al Programma Preliminare, tenendo conto della morfologia del contesto e comunque della sostenibilità urbanistica delle proposte di intervento.

Tipologie d'intervento

7. Salvo quanto previsto al successivo comma 10, tenendo conto degli indici di edificabilità (IET) di cui al comma 1 e degli incentivi urbanistici (IU) di cui ai successivi commi 11, 12, 13 e 14, nei tessuti possono essere presentate proposte di intervento che prevedano le categorie d'intervento urbanistico ed edilizio, previste all'art. 9 delle NTA, anche eventualmente combinate tra loro, e specificate come segue:
 - a) Interventi di nuova edificazione (NE): consistono nella edificazione di singole Aree libere (A_{libere}), come definite all'art. 2, fino all'indice IET previsto al comma 1, fatta salva la concessione degli incentivi per Interventi di miglioramento bio-energetico (UI/MBE) di cui al comma 9;
 - b) Interventi di ampliamento di edifici esistenti (AMP): consistono nel completamento di Aree parzialmente edificate ($A_{parz. edif.}$), come definite all'art. 2, fino all'indice IET previsto al comma 1 che non prevedano interventi su edifici esistenti di categoria RE o DR;
 - c) Interventi su edifici esistenti (RE o DR, connesse o meno ad AMP): consistono nella riqualificazione di edifici esistenti, mediante interventi di ristrutturazione edilizia (RE) o demolizione e ricostruzione (DR), con o senza aumento di SUL (cat. AMP); In tal caso è consentito l'aumento di SUL rispetto alla SUL esistente (SUL/e) fino all'indice IET previsto al

comma 1, fatta salva la concessione degli incentivi urbanistici per il rinnovo del patrimonio edilizio esistente (IU/RPE) di cui al comma 11 e 12 e degli incentivi per gli Interventi di miglioramento bio-energetico (UI/MBE) di cui al comma 13; si applica alle Aree parzialmente edificate ($A_{\text{parz. edif.}}$) e/o alle Aree edificate ($A_{\text{edif.}}$);

- d) Interventi di ristrutturazione urbanistica (RU); consistono nella trasformazione e riorganizzazione del tessuto esistente o di una porzione di esso, comprendente un insieme coordinato di interventi di ristrutturazione edilizia RE, di demolizione e ricostruzione (RE2 e DR), di realizzazione o adeguamento di urbanizzazioni comuni, esteso ad almeno 3 lotti contigui o prossimi, che interessino una SUL relativa fabbricati esistenti (SUL/e) non inferiore a 5.000 mq, di cui almeno il 50% derivante da interventi di demolizione e ricostruzione; si applica alle Aree parzialmente edificate ($A_{\text{parz. edif.}}$) e/o alle Aree edificate ($A_{\text{edif.}}$);
 - e) Interventi di nuovo impianto urbano (NIU): consistono nella realizzazione coordinata di interventi diversi (urbanizzazioni, impianti, nuove costruzioni, sistemazioni ambientali) volti alla realizzazione di nuovi insediamenti urbani che non siano riconducibili ad interventi di ristrutturazione urbanistica; in tal caso l'edificabilità prevista è quella corrisponde all'indice IET previsto al comma 1, fatta salva la concessione degli incentivi urbanistici per interventi di miglioramento bio-energetico (UI/MBE) di cui al comma 13;
8. Nell'ambito delle precedenti categorie di intervento possono essere proposti interventi di riconversione funzionale (CDU) di edifici esistenti verso le destinazioni d'uso ammesse dall'art. 52, comma 7 delle NTA; Non sono comunque ammessi interventi di riconversione funzionale (CDU) di edifici esistenti verso funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive a CU/m e Cu/a;
9. Nell'ambito delle precedenti categorie di intervento, possono essere proposti, sia sugli edifici esistenti che su edifici di nuova edificazione, interventi di miglioramento bio-energetico (MBE), che determinino un livello prestazionale in materia di risparmio idrico ed energetico superiore a quello stabilito dalla normativa statale, regionale o comunale vigente in materia. A tali interventi verranno concessi, previa emanazione della disciplina prevista all'art. 10, comma 9, delle NTA, gli incentivi di cui al comma 13 e tali incentivi sono cumulabili con gli incentivi previsti nei successivi commi 11 e 12.
10. Gli interventi di RU devono essere localizzati sulle aree indicate dal Programma preliminare, mediante apposita individuazione cartografica; Gli interventi NE e NIU possono essere localizzati su tutte le aree libere dei tessuti. Gli interventi di RE, DR e AMP possono essere localizzati su tutte le aree edificate e parzialmente edificate dei tessuti. Sono, comunque fatti salvi i vincoli di inedificabilità derivanti da norme sovraordinate o i limiti alla stessa imposti dalle norme regolamentari.
11. Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 21, commi 5 e 6 delle NTA del PRG, al fine di promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, sono concessi i seguenti incentivi urbanistici (IU), espressi in termini di incremento percentuale della SUL esistente:
- a) Ristrutturazione edilizia (categoria di intervento RE2, come definita all'art. 9, comma 5 delle NTA), connessa o non alla categoria di intervento AMP (come definita all'art. 9, comma 6): + 10%;
 - b) Demolizione e ricostruzione (categorie di intervento RE3 e DR, come definite all'art. 9, commi 5 e 6 delle NTA), connessa o non alla categoria di intervento AMP (come definita all'art. 9, comma 6): +25%;

- c) Ristrutturazione urbanistica (categoria RU, come definita dall'art. 9, comma 7, delle NTA): si aggiunge un ulteriore 15% agli incentivi di cui alle lett. a) e b); tale maggiore incentivo si applica nel caso di progetto unitario di trasformazione di un tessuto o di una porzione di tessuto, comprendente un insieme coordinato di interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di realizzazione o adeguamento di urbanizzazioni comuni, esteso ad almeno 3 lotti contigui o prossimi, che sviluppi una SUL non inferiore a 5.000 mq, di cui almeno il 50% derivante da interventi di demolizione e ricostruzione.
12. Sempre per le stesse finalità, agli incentivi urbanistici stabiliti nel comma precedente, distinti per le diverse categorie di intervento, si aggiungono i seguenti incentivi urbanistici (IU), espressi in termini di incremento percentuale della SUL esistente:
- a) Interventi su edifici condominiali prevalentemente residenziali (garantendo la permanenza di eventuali locatari); +5%;
 - b) Interventi che prevedano il trasferimento della SUL esistente (edificata) o premiale (es. derivante da incentivi), ovvero una quota di essa: + 5% (va applicata solo alla quota di trasferita);
13. Al fine di incentivare interventi volti a migliorare le prestazioni bioclimatiche e in conformità di quanto disposto dall'art. 10, comma 9, delle NTA, è concesso un incremento percentuale, della sommatoria della SUL della proposta di intervento (SUL/prop. intervento) e della SUL derivante dagli incentivi urbanistici (SUL/IU/RE), fino al 5% per interventi di miglioramento bio-energetico (IU/MBE); La concessione di tali incentivi è subordinata all'emanazione della disciplina prevista dall'art. 10, comma 9, delle NTA del PRG, e tali incentivi sono cumulabili con gli incentivi previsti ai precedenti commi 11 e 12.
14. Gli incrementi di SUL sono ammessi in eccedenza agli indici di edificabilità IET di cui al comma 1. I parametri di cui ai commi 12 e 13 sono da intendersi quali misure massime da attribuire in sede di valutazione delle proposte d'intervento, in relazione alla qualità delle stesse.
15. Nel caso di aree parzialmente edificate ($A_{\text{parz. edif.}}$), ove vengano concessi gli incentivi urbanistici per interventi sui fabbricati esistenti, valgono le seguenti specificazioni: la SUL/e dei fabbricati esistenti sostituisce progressivamente la SUL/IEP/esente (derivante dall'applicazione dell'indice IEP/esente), la SUL/IEP/cs (derivante dall'applicazione dell'indice IEP/cs) e la SUL/pubblica (derivante dall'applicazione dell'indice IEC ove presente) secondo tale sequenza e fino al concorso della propria misura. In tal caso gli incentivi urbanistici concessi (IU/RPE e/o IU/MBE) si aggiungono alla SUL/amm.le (derivante dall'applicazione dell'indice IET), assumendo che quest'ultima sia uguale alla SUL/prop. intervento.
- A maggior chiarimento si propongono i seguenti esempi:

esempio 1

Se in area parzialmente edificate (pre-vigente: sottozona E1, sprovvisto di pianificazione urbanistica attuativa), avente una superficie di 5.000 mq, fosse presente un fabbricato esistente corrispondente ad una SUL/e di 2.000 mq, per il quale la proposta d'intervento prevede la categoria di intervento di demolizione e ricostruzione (DR), quindi con incentivo pari al 25% della SUL esistente, la tabella delle SUL derivanti dall'applicazione degli indici riportati in tab.1 (Step. 1), verrebbe rimodulata come segue:

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

	SUL/IEP/esente mq	SUL/IPE/cs mq	SUL/pubblica mq	SUL/amm.le mq
	1.500	1.500	0	3.000

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

SUL/e mq	SUL/IEP/esente mq	SUL/IPE/cs mq	SUL/pubblica mq	SUL/amm.le mq	SUL/IU/PRE mq	SUL/IU/MBE mq	SUL/progetto
2.000	-	1.000	-	3.000	500		3.500

esempio 2

Se in area parzialmente edificate (pre-vigente H), avente una superficie di 5.000 mq, fosse presente un fabbricato esistente corrispondente ad una SUL/e di 1.0000 mq, per il quale la proposta d'intervento prevede la categoria di intervento di Ristrutturazione edilizia (RE), quindi con incentivo pari al 10% della SUL esistente, ed inoltre fosse previsto un intervento di MBE, la tabella delle SUL derivanti dall'applicazione degli indici riportati in tab.1 (Step. 1), verrebbe rimodulata come segue:

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

	SUL/IEP/esente mq	SUL/IPE/cs mq	SUL/pubblica mq	SUL/amm.le mq
	300	300	900	1.500

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

SUL/e mq	SUL/IEP/esente mq	SUL/IPE/cs mq	SUL/pubblica mq	SUL/amm.le mq	SUL/IU/PRE mq	SUL/IU/MBE mq	SUL/progetto
1.000	-	-	500	1.500	100	80	1.680

16. Tutte le proposte di intervento devono garantire il reperimento della dotazione di standard urbanistici minimi, come stabiliti dagli artt. 7 e 8 delle NTA del PRG.

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

1. Nelle aree ricadenti nella componente "*Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*", come individuate dal PRG, che non ricadono nella centralità locale, può essere proposta la Cessione compensativa delle aree, ai sensi dell'art. 22 delle NTA. In tal caso ai proprietari viene concessa una edificabilità pari all'indice di 0,06 mq/mq, sostitutiva dell'indennità di esproprio, che può essere trasferita all'interno dei tessuti, ovvero localizzata nelle ACE, come definite all'art. 6, comma 5, utilizzando l'edificabilità a disposizione dell'Amministrazione capitolina (SUL/pubblica).
2. Sulle aree indicate come "*Verde pubblico 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 dell'art. 6, comma 1, fermo restando che tale edificabilità può essere localizzata nelle ACE come definite al comma all'art. 6, comma 5, ovvero nei comparti fondiari su cui insiste l'edificabilità a disposizione dell'Amministrazione capitolina (SUL/pubblica). In tal caso l'area a destinazione a "*Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*", viene ceduta a titolo gratuito all'Amministrazione capitolina.
3. Ai sensi di quanto previsto dall'art. 53, comma 16 delle NTA, i proprietari delle aree destinati a "*Servizi pubblici di livello locale*", che possiedano di idonei requisiti, possono proporre, unitamente alla cessione compensativa, in regime di convenzione la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma preliminare.
4. Nelle aree destinate a *Verde pubblico* dal Programma preliminare è possibile presentare, unitamente alla cessione compensativa proposte di intervento avente per oggetto parcheggi privati da realizzarsi nel sottosuolo, ai sensi e con le modalità previste dall'art. 9, comma 4, della legge n. 122/1989.
5. Ai sensi dell'art. 53, comma 17, lett. c), delle NTA, possono essere presentate proposte di analogo contenuto anche su aree esterne a tali perimetri, in tal caso 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.
6. Nelle aree a "*Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*", ricadenti all'interno della centralità locale possono essere presentate proposte di intervento coerenti con la disciplina prevista dall'art. 66 delle NTA del PRG, fatto salvo quanto indicato dal Programma preliminare.

Art. 8. Oneri ordinari e straordinari

1. Le proposte d'intervento devono essere realizzate interamente a cura e spese dei soggetti proponenti. Oltre ai costi di realizzazione, le proposte d'intervento sono sottoposte ai seguenti oneri ordinari e straordinari:
 - a) contributo sul costo di costruzione, di cui all'art. 16, comma 3, del DPR 380/2001 ss.mm.ii., da calcolarsi ai sensi della deliberazione di Consiglio comunale 19/2005;
 - b) oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui all'art. 16, comma 2, del DPR 380/2001 ss.mm.ii., da calcolarsi ai sensi della deliberazione di Assemblea capitolina n. 31/2012;
 - c) contributo straordinario di urbanizzazione, da corrispondere ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli art. 20 e dell'art. 53, comma 11, delle NTA del PRG, e da calcolarsi con le modalità di cui all'art. 9.

Art. 9. Contributo straordinario di urbanizzazione

1. Il contributo straordinario di urbanizzazione è un onere ulteriore rispetto agli oneri e alle obbligazioni stabilite dall'art. 13, comma 13 delle NTA ed è stabilito in misura del 66,6% del valore immobiliare conseguibile per effetto di quanto previsto dall'art. 20, comma 2, delle NTA.
2. L'importo del contributo straordinario dovuto per la proposta di intervento, è dato dalla seguente espressione:

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

dove

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

SUL/imponibile è la sommatoria della SUL/IEP/CS e dalla SUL/pubblica, ove assegnata ai proprietari, derivanti dall'applicazione degli indici di cui alla tabella 1 dell'art. 6, comma 1, eventualmente rimodulate dalla presenza di edifici esistenti come previsto dall'art. 6, comma 15.

3. Nelle more dell'approvazione del regolamento previsto dall'art. 20, comma 9 delle NTA, il contributo straordinario di urbanizzazione verrà calcolato, in sede di formazione del Programma definitivo, secondo i criteri e le modalità previsti nella Circolare del Direttore del Dipartimento PAU del 18 aprile 2013 (prot. QF 41487) e nella relazione esplicativa allegata.
4. Solo in via preliminare ed indicativa da verificare, sulla base di quanto sopra esposto, ad esito dell'istruttoria delle proposte di intervento presentate in attuazione del presente bando, di seguito si esemplifica il contributo straordinario unitario (CS_{unitario}) differenziato per le possibili destinazioni di progetto:

Destinazioni d'uso	Contributo straordinario unitario €/mq
abitative	850,00
Commerciali e Servizi, limitatamente alla destinazione d'uso pubblici esercizi	730,00
Servizi, escluso la destinazione d'uso pubblici esercizi	679,00

5. In attuazione di quanto previsto all'art. 20, comma 3, secondo periodo, delle NTA, al contributo straordinario dovuto come sopra calcolato viene applicato un coefficiente riduttivo in relazione alle capacità di coordinamento progettuale e attuativo delle opere pubbliche del Programma finanziate con le risorse private: tale coefficiente non potrà essere inferiore a 0,90.

Art. 10. Modalità di corresponsione degli oneri

1. Gli oneri ordinari e straordinari, come definiti all'art. 8, comma 1, dovranno essere corrisposti con le seguenti modalità:
 - a) il contributo sul costo di costruzione può essere corrisposto unicamente mediante versamento dell'importo;
 - b) gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere corrisposti con versamento dell'importo, secondo i tempi e le modalità previste dalle apposite deliberazioni capitoline, ovvero scomputati mediante la diretta realizzazione di opere di urbanizzazione, nei limiti ed alle condizioni previste dalla normativa vigente;
 - c) il contributo straordinario può essere corrisposto con versamento dell'importo, secondo gli stessi tempi e le modalità degli oneri di urbanizzazione, ovvero scomputati mediante la diretta realizzazione, nei limiti e alle condizioni di legge, degli interventi pubblici previsti dal Programma integrato.

Art. 11. Elaborati da presentare

1. Ai fini del presente bando, le proposte d'intervento devono essere corredate dalla seguente documentazione:
 - a) Richiesta di partecipazione al bando
 - b) Relazione generale
 - c) Progetto preliminare
 - d) Offerta economica
2. La richiesta di partecipazione al bando è sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto proponente, e reca:
 - a) i dati anagrafici e fiscali del sottoscrittore e del soggetto rappresentato (ove distinti);
 - b) la dichiarazione, formulata ai sensi del DPR 445/200, in ordine al titolo di disponibilità dell'area e ai suoi contenuti essenziali;
 - c) la dichiarazione, formulata ai sensi del DPR 445/200, in ordine all'assenza di motivi di preclusione alla stipula di accordi o contratti con la pubblica amministrazione;
 - d) la dichiarazione di accettazione integrale e senza riserva dei contenuti del presente avviso Invito, a pena di esclusione;
3. La relazione generale contiene indicativamente:
 - a) la generale e sintetica descrizione della proposta d'intervento, nei suoi aspetti tecnici ed economici, e nel conseguimento degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare;
 - b) l'inquadramento urbanistico della proposta, rispetto al sistema insediativo, infrastrutturale, ambientale, e alle previsioni del Programma preliminare;
 - c) la descrizione della proposta tecnica, in termini di tipologia degli interventi previsti, dimensionamento, incentivi urbanistici, destinazioni d'uso, standard urbanistici;
 - d) descrizione del progetto preliminare, in termini di criteri di progettazione e di descrizione tecnica delle opere;
 - e) capitolato prestazionale preliminare degli edifici oggetto della proposta di intervento;
4. Il progetto preliminare contiene indicativamente le seguenti tavole progettuali in formato A3:
 - a) individuazione delle aree e degli edifici oggetto d'intervento, su base catastale 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;

5. L'offerta economica contiene:

- a) il calcolo del contributo sul costo di costruzione;
- b) il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) il calcolo della SUL imponibile e del contributo straordinario minimo;
- d) gli importi, calcolati su base parametrica, delle opere di urbanizzazione a scomputo, distinguendo tra oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria, contributo straordinario offerto.

6. La documentazione di cui ai commi 3, 4 e 5 dovrà essere consegnata anche su supporto informatico con estensione dei file in formato originale.

7. Nell'avviso pubblico, i competenti uffici capitolini posso prevedere specifiche tecniche in ordine alla documentazione prevista nel presente articolo.

Art. 12. Valutazione delle proposte d'intervento

1. Roma Capitale valuta le proposte pervenute sulla base del conseguimento degli obiettivi del programma preliminare e della conformità con il presente bando, tenendo conto dei contributi partecipativi favorevolmente considerati.

2. Nella valutazione, Roma Capitale ha particolare riguardo per:

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

3. Dopo una prima valutazione, Roma Capitale esclude le proposte ritenute insufficienti rispetto ai criteri adottati ed esperisce procedure negoziali al fine di adeguare le proposte d'intervento ritenute significative; in caso di disaccordo, stabilisce termini e criteri per l'adeguamento di tali proposte, non rispettati i quali le proposte vengono escluse.

4. Ai fini della valutazione, Roma Capitale può avvalersi di apposita Commissione che ha facoltà di dettagliare i criteri di valutazione in ragione della specificità dei diversi Ambiti.

Art. 13. Procedure per la formazione e approvazione del Programma integrato

1. Dopo la pubblicazione del presente bando unitamente ai Programmi preliminari, sono previste le seguenti procedure:

- a) iniziative di informazione e consultazione della comunità locale;
- b) presentazione delle proposte d'intervento e dei contributi partecipativi, secondo quanto stabilito nel presente Bando;
- c) valutazione delle proposte d'intervento ed eventuale adeguamento delle stesse, secondo i criteri e le procedure di cui all'art. 12;

- d) formazione del Programma definitivo, nel caso si consegua una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare e comunque tale da consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della fruizione degli interventi pubblici;
 - e) adozione del Programma integrato definitivo da parte della Giunta 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.

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

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