



Protocollo RC n. 3814/11

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 23 MARZO 2011)

L'anno duemilaundici, il giorno di mercoledì ventitre del mese di marzo, alle ore 14,40, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

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

Sono presenti l'On.le Sindaco, il Vice Sindaco e gli Assessori Aurigemma, Bordoni, Corsini, De Palo, Gasperini, Ghera, Lamanda e Visconti.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

A questo punto l'Assessore Belviso entra nell'Aula.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 74

"Invito pubblico per la realizzazione di alloggi in housing sociale, mediante cambio di destinazione d'uso di zone urbanistiche non residenziali", approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 221/2010; "Invito pubblico per la realizzazione di alloggi sociali, mediante cambio di destinazione d'uso di fabbricati non residenziali", approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 222/2010. Approvazione di modifiche e integrazioni e fissazione di nuova scadenza per la presentazione delle proposte d'intervento.

Premesso che, con deliberazione n. 23 del 1° marzo 2010, il Consiglio Comunale ha approvato gli indirizzi per il "Piano Casa" del Comune di Roma;

Che la deliberazione Consiliare sopra citata, al punto 3, lett. k) e j) del dispositivo, impegnava la Giunta Comunale ad avviare uno o più procedimenti amministrativi volti ad accrescere l'offerta di alloggi sociali, mediante il cambio di destinazione d'uso di fabbricati e di zone urbanistiche, in deroga al PRG;

Che, in ottemperanza a quanto disposto dalla citata deliberazione consiliare, la Giunta Comunale, con deliberazione n. 221 del 14 luglio 2010, ha approvato l'"Invito

pubblico per la realizzazione di alloggi in housing sociale, mediante cambi di destinazione d'uso di zone urbanistiche non residenziali" e con deliberazione n. 222 del 14 luglio 2010 ha approvato l'"Invito pubblico per la realizzazione di alloggi sociali, mediante cambi di destinazione d'uso di fabbricati non residenziali";

Che con deliberazione di Giunta Comunale n. 249 del 3 agosto 2010 sono state approvate alcune modifiche ed integrazioni ai suddetti Inviti pubblici;

Che la scadenza per la presentazione delle proposte di adesione ai due suddetti "Inviti pubblici" veniva fissata dalle sopracitate deliberazioni e dai conseguenti avvisi di pubblicazione, rispettivamente al 17 e al 16 dicembre 2010;

Che, con determinazione dirigenziale n. 811 del 7 dicembre 2010, le suddette scadenze sono state prorogate di ulteriori 30 giorni, quindi rispettivamente al 16 e al 15 gennaio 2011;

Che, con determinazione dirigenziale n. 14 del 12 gennaio 2011, i termini per la presentazione delle proposte di adesione ad entrambi gli Inviti pubblici venivano sospesi, al fine di consentire alla Giunta Capitolina di apportare ulteriori modifiche e integrazioni, conseguenti sia alle richieste di chiarimenti pervenute dagli operatori interessati sia alla volontà di garantire la più ampia partecipazione dei soggetti interessati, anche alleviando gli oneri economici connessi alle proposte, e il miglior conseguimento degli obiettivi prefissati;

Che l'Ufficio competente, per le finalità suddette, ha predisposto le modifiche e integrazioni agli Inviti pubblici in oggetto, e pertanto si rende necessario approvare le medesime e stabilire una nuova scadenza concedendo un congruo periodo ai soggetti interessati di formulare o riformulare le proprie proposte ai nuovi contenuti degli Inviti pubblici;

Preso atto che in data 15 marzo 2011 il Dirigente della U.O. Grandi Opere Strategiche ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 267/2000 art. 49, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

Il Dirigente

F.to: C. Esposito";

Che, in data 15 marzo 2011 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, c. 1 lett. h) e i) del Regolamento degli Uffici e Servizi, 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, comma 2 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

LA GIUNTA CAPITOLINA

DELIBERA

- 1) di approvare le modifiche e integrazioni all'"Invito pubblico per la realizzazione di alloggi sociali, mediante cambi di destinazione d'uso di fabbricati non residenziali, come evidenziate nell'elaborato che si allega alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale come sub. A1;

- 2) di approvare le modifiche e integrazioni all'Invito pubblico per la realizzazione di alloggi in housing sociale, mediante cambi di destinazione d'uso di zone urbanistiche non residenziali", come evidenziate nell'elaborato che si allega alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale come sub. B1;
- 3) di dare mandato all'Ufficio di predisporre i relativi testi coordinati con le nuove modifiche e integrazioni;
- 4) di rendere noti i nuovi "Inviti pubblici" in allegato, mediante apposito Avviso da pubblicare all'Albo Pretorio, sul sito internet del Comune, su due giornali di interesse nazionale e/o locale, su appositi manifesti da affiggere almeno nelle sedi dei Municipi e dell'Ufficio competente;
- 5) di stabilire che le proposte di intervento relative a entrambi gli Inviti pubblici dovranno essere presentate entro 60 giorni dalla pubblicazione dell'Avviso all'Albo Pretorio;
- 6) di autorizzare l'Ufficio procedente, laddove ne ravvisasse l'opportunità di:
 - prorogare, con apposita determinazione dirigenziale, il termine di cui al punto 5) posticipandolo non oltre 30 giorni;
 - apportare agli "Inviti pubblici" allegati, entro la data di pubblicazione dell'Avviso all'Albo Pretorio, modifiche o integrazioni non incidenti in modo sostanziale sui contenuti e sulle linee essenziali dei medesimi "Inviti pubblici";
 - fornire agli operatori, entro la scadenza di cui al punto 5), e prioritariamente attraverso comunicazioni via internet, ogni chiarimento, interpretazione, indirizzo applicativo, utili alla migliore e più coerente applicazione degli "Inviti pubblici" approvati con la presente deliberazione.

ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO “PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA”

Direzione “Pianificazione e programmazione del territorio”

UO “Programmazione grandi opere strategiche”

DIPARTIMENTO DEL PATRIMONIO E DELLA CASA

Direzione “Politiche abitative”

UO “Coordinamento e promozione degli interventi, anche emergenziali, finalizzati alle esigenze abitative e all’housing sociale”

ALLEGATO A1

PIANO-CASA DI ROMA CAPITALE

INVITO PUBBLICO PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI SOCIALI IN HOUSING SOCIALE, MEDIANTE CAMBI DI DESTINAZIONE D’USO DI FABBRICATI NON RESIDENZIALI

Approvato con deliberazioni di Giunta comunale nn. 222/2010 e 249/2010.

Pubblicato mediante Avviso pubblico del 16/09/2010.

MODIFICHE E INTEGRAZIONI

NOTA BENE:

- le parole soppresse sono evidenziate con il segno ~~barrate in colore rosso~~
- le parole aggiunte sono evidenziate in **grassetto**
- i titoli degli articoli, già in grassetto, non costituiscono parole aggiunte
- le modifiche ai titoli, già in grassetto, sono evidenziate con sottolineatura e *corsivo*

Nota: in grigio sono riportate le modifiche riguardanti la documentazione in formato digitale.

Art. 1. Finalità dell'iniziativa

~~1. Il Comune di Roma intende promuovere, con il presente invito pubblico, la realizzazione di un programma finalizzato ad accrescere l'offerta di *housing sociale* (per circa 1.000 alloggi) e di edilizia sovvenzionata, (per circa 250 alloggi) e attraverso la riqualificazione e la riconversione funzionale del patrimonio edilizio esistente, in attuazione di quanto previsto dalla deliberazione di consiglio comunale n. 23 del 1 marzo 2010, recante "Indirizzi per il Piano casa del Comune di Roma" (punto 3, lett. 1) del dispositivo).~~

1. In attuazione di quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio comunale n. 23 del 1 marzo 2010, recante "Indirizzi per il Piano Casa del Comune di Roma", l'amministrazione comunale di Roma capitale intende incrementare l'offerta di alloggi sociali, come definiti dal DM 22 aprile 2008, volta a soddisfare la domanda abitativa di soggetti in condizioni di disagio sociale ed economico, non in grado di accedere al libero mercato né al patrimonio di edilizia residenziale di proprietà pubblica.

2. In particolare, il presente Invito pubblico è finalizzato, ai sensi di quanto previsto dal par. 3), lett. 1) della citata deliberazione, ad accrescere l'offerta di alloggi in *housing sociale*, orientativamente quantificabile in 1.000 alloggi¹, mediante modifica delle destinazioni d'uso di fabbricati non residenziali. Il presente Invito è finalizzato altresì ad accrescere l'offerta di edilizia residenziale sovvenzionata orientativamente quantificabile in 250 alloggi.

~~2. 3. A tal fine, i proprietari di fabbricati in tutto o in parte non residenziali, aventi le caratteristiche di cui all'art. 2 e localizzati nelle aree di cui all'art. 3, possono presentare proposte di trasformazione a destinazione residenziale, anche in deroga alla disciplina urbanistica generale e attuativa vigente o adottata.~~

~~3. In tal caso, l'approvazione delle proposte d'intervento è subordinata alle decisioni e ai provvedimenti del Consiglio comunale, nonché all'espletamento delle procedure di approvazione delle varianti o delle deroghe urbanistiche.~~

4. L'amministrazione di Roma capitale, previa valutazione comparativa ed eventuale modificazione delle proposte, procederà alla selezione finale delle stesse, fino al raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 2, riservandosi di accogliere ulteriori proposte idonee, in ragione dello stato di attuazione e dell'aggiornamento programmatico del Piano casa comunale.

5. Le proposte selezionate saranno approvate, in una o più fasi, secondo le procedure più celeri consentite dalle norme statali o regionali, anche sopravvenienti.

¹ Al solo fine di misurare il raggiungimento dell'obiettivo, si stabilisce, in via convenzionale, una dimensione media dell'alloggio pari a 72 mq in termini di superficie complessiva, come definita dall'art. 5 4, comma 2 3, e o a 65 mq in termini di SUL.

4. 6. Il presente invito ha carattere di ricognizione e sollecitazione di proposte private d'intervento e, **come tale**, non è impegnativo per l'amministrazione ~~comunale~~ **di Roma capitale**; pertanto, la presentazione delle proposte non potrà costituire presupposto o motivo per qualsivoglia pretesa nei confronti ~~del Comune dell'amministrazione capitolina~~, neanche a titolo di rimborso spese, sia che la proposta non venga selezionata, sia che ~~il Comune non dia~~ **non venga dato** alcun seguito al presente Invito o lo stesso Invito ~~sottoponga a successive modificazioni~~ **venga successivamente modificato**, sia che ~~il Comune l'amministrazione capitolina~~ proceda con diversi mezzi e modalità per il perseguimento dei medesimi obiettivi.

7. 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. 7. 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.

8. Nel periodo intercorrente tra la data di presentazione delle proposte d'intervento e la data di approvazione delle proposte selezionate, al soggetto proponente può subentrare un diverso soggetto, per una sola volta. E' nella facoltà dell'amministrazione capitolina autorizzare ulteriori subentri, in caso di perdita dei requisiti soggettivi richiesti dal presente Invito.

Art. 2. Caratteristiche dei fabbricati

1. Le proposte d'intervento possono riguardare interi fabbricati o porzioni di fabbricato con destinazione d'uso in atto non residenziale, **come definita al comma 2, e prevedere il cambio di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale, come definita al comma 7.**

2. La destinazione d'uso non residenziale comprende le funzioni e le destinazioni "commerciali", "servizi", "turistico-ricettive", "produttive", "agricole", come definite dall'art. 6, comma 1, lett. b), c), d), e), f), delle NTA del PRG vigente.

3. Ai fini del presente bando, le destinazioni d'uso in atto sono desunte dai titoli abilitativi e, in carenza o a specificazione di essi, dalla classificazione catastale e dalle autorizzazioni d'esercizio. Ai fini dell'individuazione delle destinazioni d'uso di cui al comma 3 4, possono essere altresì considerati i ~~contratti~~ **diritti (reali o personali) di godimento sugli immobili, a qualsiasi titolo (locazione, usufrutto, uso, ecc.), attualmente in corso.**

~~3-~~ **4.** Non possono essere assoggettate a cambi di destinazione d'uso; le unità immobiliari con le seguenti destinazioni d'uso, come individuate dall'art. 6, comma 1, delle NTA: servizi alle persone (servizi sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali); sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali; sedi e attrezzature universitarie; attrezzature culturali e religiose; attrezzature collettive; nonché le sedi direzionali delle aziende erogatrici dei pubblici servizi e **gli impianti o le infrastrutture tecnologiche funzionali all'erogazione di pubblici servizi.** Sono tuttavia ammessi i cambi di tali destinazioni d'uso, a condizione che le relative funzioni e i relativi fabbricati risultino dismessi o in via di dismissione e che non assolvono più e non possono utilmente e **concretamente** assolvere, a giudizio insindacabile ~~del Comune dell'amministrazione capitolina~~, a funzioni di interesse pubblico o generale. Lo stato ~~e il corso~~ della dismissione ~~deve~~ **deve** essere dimostrato, a cura dei soggetti proponenti, con apposita documentazione. **Anche in caso di dismissione, avvenuta o in corso, non sono comunque ammessi i cambi di destinazione d'uso di cinema, teatri, musei, gallerie d'arte, sale concerti, librerie, né di servizi pubblici come definiti dagli articoli 84 e 85 delle NTA del PRG.**

~~4-~~ **5.** Non possono essere ~~altresì~~ assoggettate a cambio di destinazione d'uso verso destinazioni residenziali le superfici a destinazione "commerciale" o "pubblici esercizi", come definite dall'art. 6 delle NTA, poste al piano terra di **edifici prevalentemente residenziali** e direttamente prospicienti spazi pubblici o d'uso pubblico, salvo che la proposta d'intervento non preveda la demolizione e ricostruzione dell'edificio e il suo arretramento e separazione rispetto a tali spazi pubblici o d'uso pubblico. ~~E' comunque fatta salva la possibilità di cambio di destinazione d'uso da funzioni non residenziali, di qualsiasi tipo, verso destinazioni "piccole strutture di vendita" ed "esercizi pubblici".~~

~~6-~~ **6.** ~~Non sono comunque assoggettabili~~ **possono essere assoggettate** a cambio di destinazione d'uso le superfici a **destinazione non residenziale** attualmente occupate in virtù di contratti di godimento a qualsiasi titolo con termine di conclusione posteriore a due anni dalla data di scadenza del presente Invito pubblico, salvo consenso espresso dei contraenti non proprietari. **Qualora il contraente non proprietario sia Roma capitale, il suo assenso viene espresso in sede di valutazione e approvazione della proposta d'intervento.**

7. Le proposte d'intervento devono richiedere il cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni "abitazioni singole", "abitazioni collettive", come definite dall'art. 6, comma 1, delle NTA; sono altresì ammessi i cambi di destinazione d'uso da "abitazioni collettive" (esclusi studentati e residenze socio-sanitarie per anziani, salvo che non siano nelle condizioni di dismissione di cui al comma ~~3~~ **4**) ad "abitazioni singole"; sono infine ammessi cambi di destinazione d'uso da **funzioni non residenziali, di qualsiasi tipo, verso le destinazioni "piccole strutture di vendita", "esercizi pubblici", "servizi alle persone", entro i limiti del 10% della SUL (superficie utile**

lorda) di progetto a destinazione abitativa, calcolata ai sensi dell'art. 6, comma 5. Tali cambi di destinazione d'uso devono avvenire senza incremento della SUL esistente, calcolata ai sensi dell'art. 4, comma 1, delle NTA del PRG 6, comma 4, salvo gli incentivi concessi ai sensi dell'art. 6 del presente Invito.

8. ~~Le superfici interessate dai cambi di destinazione d'uso proposte d'intervento non devono risultare inferiori, per ogni singolo fabbricato, interessare fabbricati che nel complesso assommino una SUL esistente non inferiore a 1.000 mq di SUL (superficie utile lorda), sempre calcolata ai sensi dell'art. 4, comma 1, delle NTA del PRG 6, comma 4.~~

9. Sono tuttavia ammesse proposte con SUL esistente di dimensione inferiore a 1.000 mq, comunque superiore a 250 mq, ~~a condizione che riguardino almeno il 50% del fabbricato, calcolato in termini di SUL.~~ : in tal caso, le proposte di intervento non sono assoggettate alla quota di housing sociale di cui all'art. 4, ma alla maggiorazione di contributo straordinario, secondo quanto previsto nell'art. 7, comma 5 4.

10. Le unità immobiliari interessate dai cambi di destinazione d'uso devono risultare legittimamente realizzate ovvero legittimate a seguito di condono edilizio, con avvenuto rilascio di titolo abilitativo in sanatoria. La trasformazione delle unità immobiliari interessate da procedimenti di condono edilizio in corso, è subordinata alla conclusione del procedimento e al rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria.

11. Le proposte d'intervento possono riguardare i fabbricati ultimati entro la data di pubblicazione del presente avviso ovvero i fabbricati in corso di realizzazione per i quali sia stata ultimata la struttura portante; a tal fine farà fede la relazione asseverata dal direttore dei lavori.

12. I fabbricati per i quali non sia stata ancora ultimata la struttura portante e i fabbricati già ultimati che non abbiano esaurito la capacità edificatoria stabilita nell'Invito pubblico per la realizzazione di alloggi in housing sociale, mediante cambi di destinazione d'uso di zone urbanistiche non residenziali", promosso con distinto procedimento, possono partecipare a tale medesimo Invito.

13. **E' consentita la partecipazione contestuale al presente Invito pubblico e all'Invito pubblico di cui al comma 12, ove ne sussistano le rispettive condizioni: in caso di selezione in entrambi gli Inviti, e salvo diverso accordo tra amministrazione capitolina e soggetto proponente, sarà selezionata la proposta con miglior piazzamento in graduatoria.**

14. **Le proposte di intervento presentate in adesione al presente Invito, possono interessare, oltre che singoli fabbricati, anche più fabbricati confinanti localizzati in distinte componenti di PRG ovvero più fabbricati non contigui ma localizzati nella stessa componente di PRG; in entrambi i casi, i diversi fabbricati sono riuniti in un progetto unitario, con la possibilità di**

distribuire l'edificazione tra di essi, al fine di una migliore progettazione urbanistica o per consentire i trasferimenti di cui all'art. 6, commi 11, 12 e 13. In tale ultimo caso, i fabbricati interessati possono essere localizzati anche in distinte componenti di PRG o in distinti Piani attuativi, e riuniti in una proposta coordinata, secondo quanto previsto dall'art. 6, comma 14.

Art. 3. Localizzazione delle proposte d'intervento e deroghe urbanistiche

1. Le proposte d'intervento devono essere localizzate nelle seguenti componenti del PRG vigente:

- a) Tessuti T1 e T3 della Città consolidata, come individuati dagli articoli 46 e 48 delle NTA, anche in deroga all'art. 45, commi 6 e 7; **sono altresì inclusi i fabbricati compresi nei Piani di zona ricadenti non interamente nei Tessuti T3, ancorché realizzati fuori dai Tessuti T3;**
- b) Tessuti prevalentemente residenziali o prevalentemente per attività della Città da ristrutturare, come individuati dall'art. 52 delle NTA, anche in deroga al comma 11 del medesimo articolo;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare;
- d) ~~Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (APPD), esclusi i Piani o programmi urbanistici non ancora definitivamente approvati o in corso di variante urbanistica, restando comunque incluse le zone "O" di PRG pre-vigente,~~ come individuati **dall'art. 62 delle NTA del PRG**, ma restando sempre e comunque escluse le aree e i **fabbricati** destinati a standard urbanistici;
- e) le altre componenti della Città della trasformazione, come individuate nel Titolo II, Capo 5°, delle NTA, a condizione che, a giudizio insindacabile della Commissione di valutazione, non costituiscano pregiudizio per la migliore formazione degli strumenti urbanistici esecutivi;
- f) le aree a "Servizi privati", come individuate dall'art. 86 delle NTA, sempre nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2, commi 3, 4 e 5;
- g) le aree per "Infrastrutture tecnologiche", come individuate dall'art. 102 delle NTA, sempre nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2, commi 3, 4 e 5.

2. Le proposte di intervento devono risultare compatibili con le indicazioni della "Carta per la qualità", di cui all'art. 16 delle NTA del PRG, e della "Guida per la qualità degli interventi". Tuttavia, limitatamente agli immobili non tutelati ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004, potranno essere ammesse proposte di intervento:

- a) **in deroga all'elaborato "Guida per la qualità degli interventi": in tal caso, sono ammesse le destinazioni d'uso abitative, sia singole che collettive, o limitate deroghe alle indicazioni trasformativa, ma con la sostanziale preservazione dei requisiti strutturanti e specifici indicati in tale elaborato;**
- b) **in deroga alla "Carta per la qualità": in tal caso, gli immobili oggetto di intervento devono essere ritenuti estranei o carenti rispetto ai criteri valoriali o ai requisiti che hanno presieduto alla formazione della "Carta per la qualità", quindi passibili di interventi anche radicalmente trasformativi ed espunti dal medesimo elaborato.**

Le deroghe suddette devono essere espressamente assentite dalla Sovrintendenza comunale, che, con tale scopo, partecipa alla valutazione delle proposte d'intervento, integrando la Commissione di cui all'art. 9; per la medesima finalità, i soggetti proponenti devono corredare la proposta d'intervento con una relazione storico-critica e – per le deroghe di cui alla lett. a) - con eventuali approfondimenti progettuali che supportino il parere della Sovrintendenza. Le proposte in deroga alla “Carta per la qualità” e alla “Guida per la qualità degli interventi” possono essere selezionate fino a un massimo del 15%, in termini di SUL, del dimensionamento complessivo del programma definito ad esito del presente Invito. Ferme restando le limitazioni stabilite all'art. 2 e al precedente comma 1, le deroghe di cui alle precedenti lett. a) e b) potranno interessare esclusivamente i beni così classificati nella “Carta per la qualità”: Morfologie degli impianti urbani moderni (A3); Edifici speciali ad impianto nodale, limitatamente ai tipi edilizi “edificio a padiglione” (PD) e “capannone” (CP); Edifici speciali a impianto seriale, limitatamente ai tipi edilizi: “residenza collettiva” (RC), “albergo” (AL), “edificio per servizi e uffici” (US), “scuola” (SC); Edifici ad impianto seriale complesso, limitatamente ai seguenti tipi edilizi: “edificio industriale complesso” (IC), “grande magazzino” (GM); Edifici e complessi edilizi moderni, limitatamente a: “Opere di rilevante interesse architettonico e urbano”; “Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale”.

2bis. I fabbricati ricadenti nelle componenti A e B della Rete ecologica possono essere trasformati secondo le regole del presente Invito, ma senza possibilità di edificare sulle aree scoperte ricadenti nelle stesse componenti della Rete ecologica, e senza applicazione degli incentivi di cui all'art. 6, fatta salva la possibilità di trasferirli secondo quanto previsto all'art. 6, comma 11. Nel caso si proponga l'integrale trasferimento dell'edificio esistente, sempre nel rispetto delle condizioni localizzative di cui all'art. 6, comma 11, gli incentivi di cui all'art. 6, comma 2, sono maggiorati di un ulteriore 10%. I trasferimenti di cui all'art. 6, commi 11, 12 e 13, non sono consentiti su aree ricadenti nelle componenti A e B della Rete ecologica, salvo che la delimitazione di tali componenti non sia demandata agli strumenti urbanistici esecutivi: in tal caso, le proposte d'intervento devono essere corredate da una ipotesi di delimitazione della Rete ecologica, secondo quanto previsto dall'art. 72, comma 9, delle NTA del PRG.

~~2.~~ 3. Le proposte di intervento localizzate nei “Tessuti prevalentemente per attività” della Città da ristrutturare potranno essere selezionate, ad esito della presente procedura, entro un massimo del ~~10%~~ 20%, inteso come rapporto tra la SUL soggetta a cambio di destinazione d'uso e la SUL complessivamente realizzabile sull'intera estensione del Tessuto di appartenenza, applicando convenzionalmente l'indice di 0,6 mq/mq: qualora le proposte valide pervenute dovessero eccedere, nel complesso, tale limite, l'amministrazione capitolina esclude le proposte eccedenti secondo posizionamento in graduatoria, fatto salvo quanto previsto dall'art. 9, comma 7. Nel caso in cui le proposte d'intervento complessivamente selezionate ad esito del presente Invito

non consentano il raggiungimento degli obiettivi indicati all'art. 1, comma 2, è facoltà dell'amministrazione capitolina selezionare proposte d'intervento in eccedenza al limite massimo stabilito al primo periodo del presente comma. In ogni caso, il limite del 20% non si applica allorché l'intero Tessuto compreso nel Programma integrato sviluppi un'estensione non superiore a 50.000 mq.

~~3. Non possono essere interessati i fabbricati per i quali sono in corso di istruttoria proposte di intervento da inserire in Piani urbanistici esecutivi o nei Programmi integrati o in appositi Accordi di programma.~~

~~4. Possono essere presentate proposte d'intervento su fabbricati ricadenti nella "Città della trasformazione" a condizione che, a giudizio insindacabile della Commissione di valutazione, non costituiscano pregiudizio per la migliore formazione degli strumenti urbanistici esecutivi.~~

4. Per gli edifici in corso di realizzazione, l'adesione al presente Invito pubblico non incide, salvo diversa volontà del proponente, sull'ordinario decorso di esecuzione dei titoli abilitativi in corso, fino al rilascio dei nuovi titoli abilitativi conseguenti all'approvazione dei programmi d'intervento promossi con il presente Invito.

5. L'amministrazione capitolina si riserva ampie facoltà di escludere o ridimensionare le proposte di intervento che, a suo insindacabile giudizio, interferiscano negativamente con le procedure già avviate di formazione e approvazione di interventi urbanistici o edilizi, di iniziativa pubblica o privata, o con obiettivi urbanistici dell'amministrazione, pur non incardinati in procedimenti amministrativi.

Art. 4. Realizzazione dell'*housing sociale*

1. Per le finalità del presente bando Invito pubblico, la modifica della destinazione d'uso da non residenziale a residenziale deve riservare ad "alloggi sociali" almeno il 30% della SUL soggetta a cambio di destinazione d'uso e della SUL di progetto a destinazione abitativa, ivi compresa quella concessa a titolo di incentivo urbanistico, ai sensi del successivo art. 6, deve essere riservata ad "alloggi sociali" (*housing sociale*). Sono esentati da tale obbligazione le proposte di intervento di cui all'art. 2, comma 9, nonché le eventuali proposte selezionate secondo quanto previsto all'art. 7, comma 9.

2. Gli "alloggi sociali" devono essere assegnati e gestiti in locazione, con durata minima di 25 anni, calcolati a decorrere dal primo contratto di locazione, e canone sociale mensile pari a 6 euro/mq di superficie complessiva.

3. Al fine del presente ~~bando~~ **Invito pubblico**, la superficie complessiva, richiamata nel comma 2, sarà calcolata secondo le modalità previste dal D.M. 4 5 agosto 1994, così come regolamentato dalla delibera di consiglio comunale n. 173/2005, con le seguenti variazioni: la superficie Snr (superficie non residenziale) non può essere computata per più del 35% della Su (superficie utile). I parcheggi privati devono essere realizzati prioritariamente a raso all'interno della superficie fondiaria dell'intervento; qualora ciò non sia in tutto o in parte possibile, la Sp (superficie a parcheggi coperti) che si genera non può essere computata per più del 35% della Su.

4. La superficie complessiva destinata ad alloggi sociali dovrà avere le caratteristiche dell'edilizia residenziale pubblica di cui agli articoli 16, comma 3, e 43, della legge 457/78, nonché ogni altra norma statale o regionale vigente in materia, fatto salvo quanto espressamente disposto dal presente bando.

5. Per la materia del contenimento dei consumi idrici ed energetici e per il ricorso alle fonti di energia rinnovabili, si applicano le norme statali di cui al decreto legislativo n. 192/2005, le norme regionali di cui alla LR n. 6/2008, le norme comunali di cui alla deliberazione di consiglio comunale n. 48/2006, ~~ivi comprese eventuali e successive modificazioni sopravvenienti~~ **fine applicabili al momento del** al rilascio dei permessi di costruire.

6. I tempi di massimi di realizzazione dei programmi costruttivi sono così stabiliti: 60 giorni dalla stipula della convenzione, per la richiesta dei permessi di costruire; 27 mesi dal rilascio del permesso di costruire, per l'acquisizione del certificato di agibilità, salvo proroghe motivate concesse dal ~~Comune~~ **dall'amministrazione capitolina** per cause di forza maggiore.

5. Gestione dell'*housing sociale*

1. Gli alloggi sociali dovranno essere assegnati in locazione, ad esclusiva cura e ricerca dei soggetti selezionati ad esito del presente ~~bando~~ **Invito**, in favore delle particolari categorie sociali individuate dall'art. 11, comma 2, del DL n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008, opportunamente integrate, e cioè:

- a) nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito o con a carico portatori di handicap o di gravi invalidità;
- b) giovani coppie a basso reddito;
- c) anziani in condizioni sociali ed economiche svantaggiate;
- d) studenti fuori sede e lavoratori temporanei;
- e) soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio delle abitazioni;
- f) altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 della legge n. 9/2007;
- g) immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno 10 anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione;

h) addetti alla difesa, all'ordine pubblico e alla sicurezza (militari, polizia, carabinieri, vigili del fuoco, addetti stabili alla protezione civile, guardie di finanza).

2. Le suddette categorie sociali devono inoltre detenere i requisiti soggettivi stabiliti dalle norme statali e regionali per l'accesso all'edilizia residenziale agevolata, ivi compresi i limiti di reddito stabiliti dalla Regione Lazio con determinazione del Dipartimento del territorio n. 3089/2008, assunta ai sensi dell'art. 16 della LR n. 12/1999; e **successive eventuali modificazioni, ma limitatamente alle prime due fasce di reddito.**

3. Per le finalità indicate nei commi precedenti, i soggetti attuatori dei programmi costruttivi, entro 5 mesi precedenti la fine programmata dei lavori, e comunque non prima dell'inizio degli stessi, dovranno curare almeno due volte, di cui una in un giorno di domenica, la pubblicazione su due quotidiani a maggior diffusione nel Lazio, di un apposito avviso contenente gli elementi utili relativi all'intervento costruttivo, volti a rendere note ai potenziali destinatari la realizzazione e la disponibilità degli alloggi oggetto del presente bando, fermi restando i poteri di controllo del **Comune dell'amministrazione capitolina** in ordine al rispetto delle disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2.

4. Gli alloggi ~~in locazione a canone sociale~~ **sociali** dovranno essere assegnati per almeno il 50% a soggetti rientranti nella prima fascia di reddito, e per la restante parte alla seconda fascia di reddito, tra quelle individuate con determinazione del Dipartimento del territorio n. 3089/2008. Sono esentate da tale ripartizione; le proposte d'intervento con meno di 10 alloggi sociali.

5. Gli alloggi ~~sociali di cui al comma 4~~ **sociali** dovranno restare in capo al soggetto proponente per tutto il periodo della locazione, salvo la possibilità di cessione anticipata esclusivamente in favore dei soggetti di cui all'art. 10, comma 1, della LR n. 11/2007, o di società immobiliari, che dovranno assumere a proprio carico tutte le obbligazioni gravanti sui soggetti attuatori cedenti; la cessione dovrà avvenire in blocco, senza frazionamenti, per intere unità edilizie, come definite dalle NTA del PRG.

6. Gli alloggi ~~di cui al comma 4~~ **sociali**, al termine del periodo di locazione a **canone sociale**, potranno essere ulteriormente mantenuti in locazione ai sensi della legge 431/1998, ovvero essere ceduti in proprietà, anche in modo frazionato, con diritto di prelazione a favore dei locatari e, **in subordine, a favore dell'amministrazione capitolina**; in ogni caso, i successivi locatari o acquirenti devono detenere, **al momento dell'accesso**, i requisiti di cui ai commi 1 e 2, come eventualmente aggiornati da norme sopravvenienti; **tali condizioni si applicano** per un periodo di 99 anni a decorrere dal primo contratto di locazione; in caso di alienazione, il prezzo di cessione non potrà eccedere i 2.300 euro/mq di superficie complessiva, per l'intera durata del suddetto periodo, ~~con diritto di prelazione a favore del Comune.~~ **Tale prezzo deve intendersi**

convenzionalmente riferito alla data del primo contratto di locazione ed essere rivalutato, a decorrere da tale data, secondo l'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie.

7. Per quanto non espressamente stabilito dal presente ~~bando~~ **Invito**, alla gestione in locazione degli alloggi sociali si applica quanto previsto dagli accordi locali sottoscritti in applicazione dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431/1998. **In particolare, il canone di locazione fissato dall'art. 4, comma 2, può essere aggiornato secondo il 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie, calcolato a decorrere dalla data del primo contratto di locazione.**

8. E' fatto obbligo ai proprietari degli alloggi sociali di mantenere il buono stato degli immobili per tutto il periodo di locazione, nel rispetto delle regole, dei requisiti e del programma di manutenzione che saranno definiti in sede di convenzione. Nella medesima convenzione saranno disciplinati i poteri e le modalità di controllo e di sanzionamento da parte del ~~Comune~~ **dell'amministrazione capitolina**, nell'ipotesi di inosservanza delle clausole convenzionali: sempre in tale ipotesi, saranno **inoltre** applicati i criteri di decurtazione dei prezzi di cessione stabiliti nella deliberazione di consiglio comunale n. 173/2005.

Art. 6. Caratteristiche degli interventi e incentivi urbanistici

1. I cambi di destinazione d'uso dovranno essere obbligatoriamente associati a intervento di recupero edilizio, nelle diverse categorie definite dall'art. 3, comma 1, lett. a), del DPR 380/2001.

2. Se gli interventi di recupero avvengono tramite ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione o ristrutturazione urbanistica, i soggetti proponenti possono beneficiare ~~di un~~ **dei seguenti** incentivi urbanistici ~~massimo~~:

- a) ristrutturazione edilizia (categorie RE1 e RE2, come definite dall'art. 9, comma 5, delle NTA) o recupero primario (riqualificazione parti comuni, ammodernamento impianti comuni, consolidamento statico): **+20% della SUL esistente;**
- b) demolizione e ricostruzione (categorie RE3 e DR, come definite dall'art. 9, commi 5 e 6, delle NTA): **+35% rispetto della SUL esistente;**
- c) ristrutturazione urbanistica (categoria RU, come definita dall'art. 9, comma 7, delle NTA): **+45% della SUL esistente; si aggiunge un ulteriore 10% 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.**

3. Gli incentivi di cui al comma 2, lett. a) e c), sono da considerare quali limiti massimi da definire in sede di valutazione delle proposte pervenute, in ragione dell'entità e della qualità degli interventi trasformativi. Tutti gli incentivi sono calcolati con riferimento alla SUL esistente.

4. Ai fini del calcolo della SUL esistente, vanno considerate le superfici lorde ai vari livelli, comprese entro il perimetro esterno delle murature, al netto dei seguenti spazi:

- a) vani corsa degli ascensori, vani scala, androni, in misura non eccedente il 7% del complesso delle superfici lorde, al netto degli spazi di seguito elencati: a tal fine, il vano ascensori sarà computato per la sola proiezione a terra, mentre i vani scala saranno computati ai vari livelli, ivi comprese le proiezioni orizzontali delle rampe di scala;**
- b) locali tecnici emergenti dall'estradosso della copertura a terrazzo, quali cabine idriche, lavatoi, stenditoi, extra-corse ascensori e scale, impianti tecnologici in genere;**
- c) locali ricavati nei sottotetti di copertura a falde, destinati a locali tecnici di cui alla lett. b) e cantine;**
- d) locali completamente o parzialmente interrati destinati a cantine, depositi, autorimesse e parcheggi, locali e impianti tecnici e tecnologici in genere; locali con medesima destinazione posti fuori terra ed esclusi dal computo del volume assentito in sede di rilascio del titolo abilitativo;**
- e) spazi non interamente chiusi, anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano-terra, scale esterne e altri spazi assimilabili;**
- f) ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti comprese tra i 30 cm e i 50 cm di spessore;**
- g) altre superfici escluse dal computo del volume assentito in sede di rilascio dei titoli abilitativi.**

5. La SUL di progetto, in sede di progettazione edilizia, dovrà essere calcolata con le modalità di cui all'art. 4, comma 1, delle NTA, fatta salva la possibilità di riproporre gli spazi di cui alle lettere b), c) e d) del precedente comma 4, con le stesse quantità e destinazioni di quelli esistenti, anche eccedenti i limiti stabiliti dall'art. 4, comma 1, delle NTA, senza che tali spazi entrino nel computo della SUL di progetto.

3- 6. Nel caso di singoli interventi di parziale ma prevalente (in termini di SUL esistente) demolizione e ricostruzione, alla parte demolita vengono concessi gli incentivi di cui al comma 2, lett. b); alla restante parte vengono concessi gli incentivi per la ristrutturazione edilizia. Nel caso di demolizione e ricostruzione parziale ma non prevalente, vengono concessi all'intera proposta gli incentivi dell'intervento prevalente.

4- 7. Gli incentivi di cui al comma 2 e-3, possono essere concessi solo in caso l'ampliamento avvenga con soddisfacente soluzione progettuale, e solo in caso si provveda all'adeguamento

dell'intero fabbricato alle norme attuali o sopravvenienti in materia antisismica, di risparmio idrico ed energetico, di abbattimento delle barriere architettoniche, di impianti tecnologici comuni. L'adeguamento antisismico dell'intero fabbricato deve avvenire **obbligatoriamente** solo nei casi disposti dalla normativa vigente in materia.

5- 8. Gli stessi interventi, ~~beneficiari degli incentivi urbanistici,~~ **proposti** devono inoltre assicurare la dotazione di parcheggi privati e di standard urbanistici, secondo le misure e modalità stabilite dagli art. 7 e 8 delle NTA del PRG, fatta salva la possibilità di monetizzazione ~~consentita dall'art. 7, commi 21 e 22, delle stesse NTA o da norme modificative sopravvenienti,~~ **come disciplinata dalla deliberazione di Consiglio comunale n. 73/2010;** al fine di reperire gli standard urbanistici, le proposte ricadenti nelle componenti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), f), g), possono comprendere anche aree prossime o limitrofe destinate dal PRG a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale", con previsione di cessione gratuita all'amministrazione capitolina. Per gli interventi ricadenti nei Piani attuativi, di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), la dotazione differenziale di standard urbanistici va calcolata secondo i criteri e i parametri stabiliti nei medesimi Piani attuativi, fatta salva la possibilità di monetizzazione ~~consentita dalla~~ **deliberazione di Consiglio comunale n. 73/2010;** nei casi dei Piani attuativi, ed esclusivamente ai fini del presente Invito, il calcolo della dotazione differenziale va effettuata sul complesso degli standard urbanistici pubblici.

9. Riguardo ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza, relativi ai fabbricati di progetto, si applica il DM 1444/1968; riguardo ai limiti di distanza dalle strade, si applica quanto stabilito dal PRG vigente; per i distacchi dai confini, si applica la distanza minima di 5 mt, salvo la possibilità di costruire in aderenza ai sensi del codice civile. Ferma restando la compatibilità con le norme predette, si raccomanda, quale indirizzo progettuale, che, a prescindere dall'attuale zona territoriale omogenea in cui ricade l'intervento o dalla zona territoriale omogenea che all'area interessata verrà attribuita, la distanza tra i fabbricati antistanti, con almeno una parete finestrata, non deve essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto, fatta salva la possibilità di conservare i distacchi preesistenti senza aumentare l'altezza.

10. Nelle proposte d'intervento ricadenti negli APPD, di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), i fabbricati di progetto devono osservare gli allineamenti plano-altimetrici e le sagome di massimo ingombro stabiliti nei Piani attuativi, salvo diverse necessità derivanti dal cambiamento di tipologia edilizia e da imprescindibili ragioni di qualità progettuale, da considerare in sede di valutazione. In caso di variazione della sagoma e degli allineamenti, devono essere rispettate le regole di cui al comma 9.

11. In caso di difficoltà dovute al rispetto delle norme e agli indirizzi di cui ai commi 9 e 10, è concessa la possibilità di proporre il trasferimento degli incentivi urbanistici in aree diverse

da quella di origine, a condizione che tali aree: risultino nella disponibilità del soggetto proponente, secondo quanto previsto dall'art. 8; ricadano nel Sistema insediativo di PRG, esclusa la Città storica e le zone territoriali omogenee C sprovviste di pianificazione attuativa; siano destinate a edificazione privata dalla disciplina urbanistica vigente, ma anche in deroga alla stessa riguardo alle destinazioni d'uso e ai limiti di capacità edificatoria. In tal caso, il contributo straordinario di cui all'art. 7, applicato all'edificabilità trasferita, è calcolato con riferimento alla zona OMI in cui ricade l'area di destinazione.

12. E' concessa altresì la possibilità di proporre il trasferimento della quota di *housing sociale*, di cui all'art. 4, alle condizioni localizzative di cui al comma 11. In tal caso, il contributo straordinario unitario, calcolato ai sensi dell'art. 7, viene incrementato di un importo pari a 3,5 euro ogni 100 euro di differenza, ove positiva, tra i valori di vendita della zona OMI di origine e di trasferimento, calcolati secondo le tabelle 1A e 2A allegate; per le frazioni di 100 euro, l'importo di 3,5 euro è ridotto in proporzione diretta.

13. Esclusivamente al fine di favorire la miglior soluzione progettuale, e solo quando l'intervento è limitato ad una porzione di un fabbricato esistente, è concessa la possibilità di proporre la destinazione a parcheggi pubblici o d'uso pubblico o a parcheggi privati o a servizi pubblici, convertendo la SUL esistente in un nuovo edificio da localizzare nella stessa superficie fondiaria o in altre aree ricadenti nella medesima componente di PRG e aventi destinazione privata, sempre nella disponibilità dello stesso soggetto proponente, ferma restando la possibilità di avvalersi di quanto previsto dal comma 12. In tal caso, sono concessi gli incentivi urbanistici di cui al comma 2 nella misura del 20% al solo fine di favorire la realizzazione dei parcheggi pubblici d'uso pubblico o dei servizi pubblici, restando esclusi i parcheggi privati e i parcheggi privati d'uso pubblico.

14. I trasferimenti effettuati ai sensi dei commi 11 e 12, considerati nel loro complesso, non devono superare la quota di *housing sociale*. Tali trasferimenti possono comunque avvenire nell'ambito di proposte coordinate, come previste dall'art. 2, comma 14: in tal caso, la quota di *housing sociale* e di edilizia abitativa ordinaria può essere liberamente redistribuita tra i distinti fabbricati.

15. Nei casi di trasferimento di cui ai commi 11, 12, 13 e 14, la quota di *housing sociale* trasferita, ancorché abilitata con titolo distinto, deve essere realizzata contestualmente o antecedentemente alla parte non trasferita.

Art. 7. Oneri e obbligazioni a carico del proponente

1. Gli interventi proposti sono assoggettati ai seguenti oneri ordinari e straordinari:

- a) pagamento del contributo di costruzione, per la parte relativa al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione, detratti da questi ultimi le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo: **il contributo relativo al costo di costruzione non si applica alla quota di housing sociale di cui all'art. 4;**
- b) monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, ~~calcolati ai sensi dell'art. 7, commi 1, 10 e 11, delle NTA del PRG~~ **secondo quanto previsto dall'art. 6, comma 8;**
- c) contributo straordinario eccedente gli oneri di urbanizzazione, da devolvere alla realizzazione di opere di urbanizzazione o di edilizia sovvenzionata.

~~2. La tariffa di monetizzazione degli standard non reperiti dovrà essere calcolata secondo quanto riportato nell'Allegato A, che costituisce parte integrante del presente avviso.~~

~~3.~~ **2.** Il contributo straordinario deve essere applicato alla parte di edilizia residenziale libera prevista dalla proposta di intervento.

~~4.~~ **3.** Il contributo straordinario è calcolato sulla base delle più aggiornate quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia per il territorio, disponibili entro i 15 giorni antecedenti la data di scadenza del presente Invito, e non potrà essere inferiore a quanto riportato:

- a) nella Tabella 1A, nel caso di cambio di destinazione d'uso da funzioni "commerciali", "servizi", "turistico-ricettive", a destinazioni ~~residenziali abitative~~, **ovvero da "abitazioni collettive" verso "abitazioni singole";**
- b) nella Tabella 2A, nel caso di cambio di destinazione d'uso da funzioni "produttive" o "agricole" a ~~destinazioni residenziali abitative~~.

~~5.~~ **4.** Nei casi di interventi senza vincolo di destinazione ad housing sociale, come previsto nell'art. 2, comma 9, e **nei casi di cui al successivo comma 9**, il contributo straordinario subisce una maggiorazione e non potrà essere inferiore a quanto riportato:

- a) nella Tabella 1B, nel caso di cambio di destinazione d'uso da funzioni "commerciali", "servizi" e "turistico-ricettive", a destinazioni ~~residenziali abitative~~;
- b) nella Tabella 2B, nel caso di cambio di destinazione d'uso da funzioni "produttive" o "agricole" a ~~residenziale a destinazioni abitative~~.

5. Nel caso di interventi in deroga alla Carta per la qualità, come previsti dall'art. 3, comma 2, il contributo straordinario minimo, calcolato ai sensi dei commi 3 e 4, è incrementato del 10%. Nel caso di interventi ricadenti nei Piani di zona individuati come APPD nel PRG, il prezzo di cessione, calcolato ai sensi della deliberazione di consiglio comunale n. 173/2005, è aumentato del contributo straordinario calcolato ai sensi dei commi precedenti, a condizione che lo stesso contributo straordinario venga utilizzato per la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione del Piano di zona in cui ricade l'intervento.

~~5bis~~ **6.** Qualora il contributo straordinario della proposta d'intervento, calcolato ai sensi dei commi precedenti, dovesse risultare superiore a 2,5 milioni di Euro, è facoltà ~~del Comune~~ **dell'amministrazione capitolina** disporre un'apposita stima, effettuata da un collegio peritale composto da tre membri, di cui: uno nominato ~~dal Comune dall'amministrazione capitolina~~, uno nominato dal soggetto proponente e il terzo, con funzioni di presidente, nominato con l'accordo delle due parti. Il collegio decide a maggioranza entro 30 giorni dalla sua costituzione, formalizzata con provvedimento del Presidente della Commissione di cui all'art. 8 9. La decisione di disporre la stima ad hoc può essere assunta dalla maggioranza della Commissione di cui all'art. 8 9, o dal solo Presidente della stessa, o dalla Giunta Comunale. L'esito della stima non può in ogni caso essere inferiore al contributo straordinario minimo stabilito ai sensi del presente Invito. Al fine di evitare artati frazionamenti delle proposte di intervento volti a non superare la soglia predetta, è fatto divieto di frazionare l'area di intervento; inoltre, ai fini dell'applicazione del presente comma, le proposte su aree adiacenti appartenenti alla stessa proprietà e ricadenti nella stessa componente di PRG o nello stesso Piano attuativo, saranno considerate cumulativamente.

6. 7. Il contributo straordinario dovrà essere versato contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione, ovvero scomputato, nei limiti e alle condizioni di legge, e **previo assenso dell'amministrazione capitolina**, mediante la diretta realizzazione delle opere di urbanizzazione.

7. 8. Almeno il 40% del contributo straordinario, **complessivamente generato dal presente Invito**, deve essere destinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione; ~~tale percentuale può essere maggiorata, qualora si raggiunga l'obiettivo la restante parte alla realizzazione di 250 degli alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata con meno del 60% di contributo straordinario complessivamente acquisito~~ **previsti dall'art. 1, comma 2.**

9. ~~Il Comune~~ **L'amministrazione capitolina** si riserva la facoltà di ammettere ulteriori proposte d'intervento, una volta raggiunti gli obiettivi di edilizia sovvenzionata e di housing sociale, come indicati all'art. 1, sottoponendo tali ulteriori proposte esclusivamente a **al contributo straordinario maggiorato di cui al comma 4**, e senza il vincolo dell'*housing sociale* di cui all'art. 4: **a tal fine, i soggetti interessati devono esprimere il loro interesse nella dichiarazione di cui all'art. 10 comma 2, lett. h, e la proposte saranno selezionate con i criteri di cui all'art. 9, comma 5, fermo restando che la proposta, sino a diversa decisione dell'amministrazione capitolina, rimane vincolata alle obbligazioni di cui agli articoli 4 e 5.**

10. Le proposte non vincolate all'*housing sociale*, di cui all'art. 2, comma 9, e al precedente comma 9, non devono superare, nel complesso, il 50% della capacità edificatoria, espressa in SUL, che consente il raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 1. All'interno di tale limite complessivo, almeno il 25% è riservato alle proposte di cui all'art. 2, comma 9.

8. 11. Le opere di urbanizzazione da finanziare con il contributo straordinario devono essere prioritariamente realizzate negli ambiti di maggiore fabbisogno di urbanizzazioni e di maggiore concentrazione delle proposte di intervento selezionate.

Art. 8.9. Criteri e procedura di valutazione

1. La valutazione delle proposte sarà effettuata da una Commissione tecnico-consultiva composta dal Direttore del Dipartimento “Programmazione e attuazione urbanistica”, con funzioni di Presidente, dal Direttore del Dipartimento del patrimonio e della casa, dal Direttore del Dipartimento “Mobilità e trasporti”, dal Direttore del Dipartimento “Politiche di riqualificazione delle periferie”, dal Direttore del Dipartimento “Tutela ambiente e del verde – promozione dello sport”. La Commissione può avvalersi, per le proprie finalità, del supporto tecnico e amministrativo dell’Ufficio procedente o di altri Uffici del Comune dell’amministrazione capitolina, a diverso titolo competenti.

2. La Commissione dovrà accertare la rispondenza tecnica delle proposte d’intervento ai contenuti del presente Invito, nonché valutare le proposte sulla base dei seguenti criteri:

- a) **Valutazione di livello urbanistica: punteggio massimo pari a 25 punti, con riguardo ai seguenti aspetti: sistema e livello di accessibilità dell’area di intervento, livello di integrazione con il contesto insediativo, dimensione e organicità della proposta, effetti di riqualificazione urbana e ambientale, intesi sia come livello di degrado del contesto di riferimento sia come concentrazione di interventi e di impatto nel medesimo contesto: punteggio massimo 25; stato di fatto, come desunto dal documento B di cui all’art. 10, comma 3, con riguardo all’entità e al livello del degrado fisico e funzionale; inquadramento urbanistico, come desunto dagli elaborati del documento C, di cui all’art. 10, comma 4, lett. a), b), c), d), e), f), j), con riguardo all’inserimento nel sistema insediativo, trasportistico, ambientale-paesaggistico; al fine di garantire una equilibrata distribuzione territoriale delle proposte selezionate ed un equilibrato mix funzionale, si terrà conto dell’insieme delle proposte pervenute nel medesimo ambito o contesto urbano, presentate sia in adesione al presente Invito pubblico, sia in adesione all’”Invito pubblico per la realizzazione di alloggi in housing sociale mediante cambio di destinazione d’uso di zone urbanistiche non residenziali”;**
- b) **Valutazione di livello edilizio della qualità progettuale: degrado edilizio degli immobili oggetto di intervento e dell’immediato contesto; dismissione o precarietà funzionale dei fabbricati; entità e qualità del rinnovo edilizio, con riguardo per gli interventi di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione: punteggio massimo pari a 20 punti, con riguardo alla qualità della proposta progettuale, da valutare sulla base degli elaborati del documento C, di cui all’art. 10, comma 4, lett. a), g), h), h.1), i), j);**
- c) **Contributo straordinario offerto in eccedenza rispetto all’importo minimo stabilito dall’art. 7: max 35 punti, calcolati secondo la seguente formula $P = ((O - B) * 100 / B)$, dove: “P” indica il**

- punteggio conseguito; “O” indica l’offerta di contributo straordinario in valore assoluto; “B” rappresenta il contributo straordinario minimo **in valore assoluto** stabilito dall’art. 7;
- d) Stato di avanzamento dell’iter procedurale, da valutare in base alla complessità e ai tempi delle procedure amministrative in corso e occorrenti ai fini dell’approvazione delle ~~varianti o modifiche agli strumenti urbanistici generali o attuativi~~ **proposte di intervento** e al rilascio dei nuovi titoli abilitativi: punteggio massimo 15 punti;
- e) Programma temporale: max 5 punti: sarà attribuito un punto per ogni 2 mesi di anticipazione rispetto al termine massimo dei lavori ~~stabilito in mesi 27 mesi dal rilascio del permesso di estrarre~~ **come indicato all’art. 4, comma 6.**

3. La Commissione, entro 90 giorni dall’insediamento, e salvo proroghe motivate dall’entità delle ~~proposte~~ **adesioni al presente Invito**, dovrà procedere all’esame delle ~~efferte~~ **proposte** pervenute ed alla formazione della graduatoria delle ~~proposte d’intervento stesse~~, basata sui predetti criteri di valutazione, da approvarsi con successiva determinazione dirigenziale. Non saranno incluse nella graduatoria le proposte d’intervento che non abbiano raggiunto il punteggio complessivo di 50 punti, o che non abbiano raggiunto il 50% del punteggio massimo ~~nella distinta~~ **cumulato relativo alla valutazione del livello urbanistica e del livello edilizio della qualità progettuale.**

4. La Commissione, unitamente all’attribuzione dei punteggi, può proporre indirizzi e prescrizioni per migliorare la qualità progettuale delle proposte d’intervento, ferma restando l’entità del punteggio originariamente attribuito.

5. Ai fini dell’eventuale applicazione di quanto previsto all’art. 7, comma 9, le proposte d’intervento da sottoporre esclusivamente a contributo straordinario vengono selezionate con le seguenti modalità:

- a) i soggetti proponenti che siano interessati a partecipare a questa selezione, devono dichiarare, nel documento A di cui all’art. 10, comma 2, il proprio interesse a non eseguire la quota di *housing sociale*, a fronte della maggiorazione di contributo straordinario prevista dall’art. 7, comma 4;
- b) i soggetti proponenti devono inoltre indicare l’offerta di contributo straordinario, riportata nel documento C di cui all’art. 10, comma 5, nella doppia ipotesi in cui sia prevista o non sia prevista la quota di *housing sociale* stabilita nell’art. 4;
- c) la Commissione seleziona, fra quelle idonee, le proposte d’intervento che abbiano conseguito il maggior punteggio relativo al contributo straordinario offerto nell’ipotesi di assenza della quota di *housing sociale*;
- d) effettuata tale selezione, la Commissione effettua lo scorrimento della graduatoria iniziale di cui al comma 3, estraendo le proposte d’intervento selezionate ai sensi della lett. c), e procede alla formazione di due distinte graduatorie: una, composta da proposte di intervento provviste di quota di *housing sociale*; l’altra composta da proposte d’intervento

sprovviste di quota di *housing sociale* e assoggettate esclusivamente a contributo straordinario maggiorato.

6. Le proposte di cui all'art. 2, comma 9, vengono selezionate in distinta graduatoria, secondo punteggio acquisito ai sensi del comma 2.

6. 7. L'amministrazione si riserva la facoltà di ridimensionare o escludere le proposte di intervento per motivi urbanistici, ambientali e trasportistici, procedurali, oltre a ogni ulteriore motivo di interesse pubblico.

5. 8. Le proposte d'intervento carenti per requisiti soggettivi, come stabiliti nell'art. 9 8, o per documentazione, come stabilita nell'art. 10, saranno escluse dalla valutazione.

Art. 9. 8. Requisiti soggettivi

1. Possono aderire al presente invito 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 delle proposte d'intervento~~. **In caso di intervento nei Piani di zona, possono aderire al presente Invito gli assegnatari delle aree in diritto di proprietà o in diritto di superficie, nonché i promissari acquirenti di tali diritti, ove alienabili.**

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 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 di intervento, salvo diversa successiva determinazione ~~del Comune dell'amministrazione capitolina~~.

Art. 10. Documentazione da presentare

1. Le adesioni al presente Invito dovranno essere corredate dalla seguente documentazione:

- a) Richiesta di adesione all'invito pubblico;
- b) Relazione sullo stato di fatto;
- c) Descrizione Proposta d'intervento;
- d) Offerta economica.

2. La richiesta di adesione all'invito pubblico (documento A) è sottoscritta dal soggetto proponente (nel caso di persone giuridiche, dal legale rappresentante) e deve contenere, in sintesi:

- a) i dati anagrafici e fiscali del sottoscrittore e/o del soggetto rappresentato (ove distinti);
- b) la richiesta di partecipazione al presente Invito pubblico;
- c) la dichiarazione, formulata ai sensi del DPR 445/2000, in ordine al titolo di disponibilità degli immobili, alla loro provenienza e agli estremi dell'atto;
- d) la dichiarazione, formulata ai sensi del DPR 445/2000, dell'assenza di motivi di preclusione alla stipula di accordi o contratti con la pubblica amministrazione;
- e) la dichiarazione di accettazione integrale e senza riserva dei contenuti del presente avviso **Invito**, a pena di esclusione;
- f) la dichiarazione di possedere adeguate capacità economico-finanziarie, corredata da attestazione di primario Istituto di credito (da allegare alla dichiarazione);
- g) **la dichiarazione (eventuale) in ordine al consenso dei titolari di contratti di godimento, ai sensi dell'art. 2, comma 6, corredata dalle lettere di consenso (da allegare alla dichiarazione);**
- h) **la dichiarazione, ai sensi dell'art. 7, comma 9, di interesse ad essere selezionato senza il vincolo dell'*housing sociale* e con la maggiorazione del contributo straordinario.**

3. La Relazione sullo stato di fatto (documento B) deve contenere:

- a) Descrizione sommaria, in forma di relazione scritto-grafica, proporzionata alla dimensione e alla particolare condizione dell'area, dello stato dei luoghi e degli (eventuali) edifici esistenti, con riguardo agli elementi paesaggistici, naturalistici, idro-geologici, urbanizzativi, edilizi, funzionali, ivi compreso lo stato e le cause di degrado fisico, funzionale e ambientale;
- b) Localizzazione dell'area d'intervento su base aerofotogrammetria;
- c) Individuazione degli immobili interessati dalla proposta d'intervento, su base catastale, comprensiva delle pertinenze fondiari e edilizie, e con individuazione scritto-grafica delle diverse proprietà;
- d) Rilievo fotografico e aero-fotografico del contesto, del sito e dei fabbricati (~~eventuali~~);
- e) ~~Rilievo planimetrico dei fabbricati esistenti,~~ **Quantificazione della SUL esistente, misurata ai sensi dell'art. 4, comma 1, delle NTA del PRG dell'art. 6, comma 4, sulla base delle planimetrie e destinazioni catastali e dei successivi titoli abilitativi di trasformazione o sanatoria;**

- f) Indicazione dei titoli abilitativi rilasciati per le costruzioni esistenti, ordinari o in sanatoria, istanze di condono edilizio non concluse delle destinazioni d'uso in atto e delle autorizzazioni d'esercizio in corso;
- g) Indicazione, su rilievo planimetrico dell'area e/o dei fabbricati dei pesi, limiti, diritti reali o obbligatori, in favore di terzi, costituiti in forza di legge, di sentenza o di contratto, riportando le caratteristiche, gli estremi degli atti costitutivi e le scadenze;
- h) **Documentazione attestante lo stato di dismissione degli edifici, ai sensi e nei casi dell'art. 2, comma 4 (eventuale);**
- i) **Relazione storico-critica per gli interventi sui beni inseriti in "Carta per la qualità", con particolare riguardo per quelli in deroga previsti dall'art. 3, comma 2 (eventuale); tale elaborato può essere presentato unitamente all'elaborato C.h1.**

4. La descrizione della Proposta d'intervento (Documento C) contiene indicativamente:

- a) Relazione tecnica volta ~~alla~~ alla verifica dei requisiti localizzativi e dimensionali stabiliti dagli articoli 2, 3, e 4 e 6; ogni ulteriore informazione, descrizione e considerazione utile all'applicazione dei criteri di valutazione stabiliti all'art. 8 9, comma 2, lett. a) e b); gli elementi essenziali derivanti dalla documentazione successivamente elencata;
- b) Inquadramento urbanistico della proposta, ~~rispetto al sistema insediativo, infrastrutturale, ambientale,~~ evidenziando **gli elementi strutturali del territorio di riferimento, esistenti e di prossima realizzazione, con riguardo il al sistema di accessibilità, nelle diverse modalità di trasporto, e i al sistema insediativo, nelle diverse tipologie di tessuto anche distinte per livelli di degrado, al sistema dei servizi esistenti nel contesto (specificati nella tipologia dei servizi urbani e locali), distinti per tipologia e rango;**
- c) Localizzazione dell'area d'intervento sulle Tavole A e B del PTPR e sulla Tavola delle tutele del PTP vigente;
- d) Indicazione grafica, su base aerofotogrammetrica, dei vincoli diversi da quelli paesaggistici (beni culturali, vincoli idro-geologici, rispetto delle infrastrutture, altri vincoli sovraordinati);
- e) ~~Localizzazione dell'area d'intervento sul PRG pre vigente (qualora rilevi, ai sensi dell'art. 2) e su Piani attuativi pre vigenti (nel caso di interventi nei Tessuti della Città da ristrutturare);~~
- e) Localizzazione dell'area d'intervento sulle tavole principali del PRG vigente: Sistemi e Regole, Rete ecologica, Carta per la qualità;
- f) Localizzazione dell'area d'intervento sulle Tavole di azionamento (o altre tavole significative) dei Piani attuativi, nel caso delle localizzazioni di cui all'art. 3, **comma 1, lett. d);** ~~modificazione delle tavole principali del Piano attuativo in conseguenza della proposta d'intervento;~~
- g) Schema di assetto della proposta d'intervento, su base aerofotogrammetrica, in scala 1:1.000 o 1:500 (in base alle dimensioni dell'area d'intervento) con sviluppo planovolumetrico degli edifici e distinzione tra superfici fondiarie, standard urbanistici, viabilità interna, eventuali connessioni viarie esterne; profili altimetrici;

- ~~h) Indicazione planimetrica delle opere di urbanizzazione proposte e degli allacci ai pubblici servizi;~~
- ~~h) Studio di inserimento urbanistico (in scala adeguata) in caso di interventi in contesti edificati di sviluppo architettonico preliminare (limitato all'aspetto esteriore degli edifici di progetto e, per le proposte di maggiore dimensione, ai luoghi più significativi, prospicienti strade o spazi pubblici), con viste ortogonali e tridimensionali, inserite nel contesto insediativo e ambientale;~~
- h1) Approfondimenti progettuali atti a valutare la compatibilità degli interventi proposti con le indicazioni trasformatrice della "Guida per la qualità degli interventi" (solo nel caso di interventi su beni inseriti in Carta per la qualità); tale elaborato può essere presentato unitamente all'elaborato B.i;**
- i) Relazione tecnica sulle opere ed interventi di recupero da realizzare ai fini del cambio di destinazione d'uso dei fabbricati, ivi compresi, nei casi richiesti, gli interventi di adeguamento alla normativa antisismica, sull'abbattimento delle barriere architettoniche, sugli impianti, e sul contenimento energetico;
- j) **Computo delle superfici quantità di progetto, calcolate in termini di Volumetria (stima) e di SUL e di Superficie complessiva (calcolata ai sensi dell'art. 6, comma 5), nelle diverse distinzioni per componenti (SUL esistente; SUL da incentivi urbanistici), per destinazioni d'uso (abitative e non abitative), per tipologia di offerta abitativa (edilizia residenziale libera; edilizia residenziale in locazione a canone sociale); calcolo degli standard urbanistici dovuti, reperiti e monetizzati.**
- ~~k) Progetto di trasformazione degli immobili, in scala 1:200, con planimetrie degli alloggi ai vari livelli, e distinguendo graficamente tra edilizia residenziale libera e edilizia in locazione a canone sociale.~~

5. L'offerta economica (**documento D**) contiene:

- a) il calcolo presuntivo del contributo sul costo di costruzione;
- b) il calcolo presuntivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) il calcolo (eventuale) dell'importo di monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti;
- d) il calcolo della SUL imponibile e del contributo straordinario minimo, da effettuare ai sensi dell'art. 7, **comma 3**; e e) l'offerta di contributo straordinario in aumento rispetto al contributo minimo, da calcolare ai sensi dell'art. **8 9**, comma 2, lett. c);
- e) il calcolo (**eventuale**) della SUL imponibile e del contributo straordinario minimo, da effettuare ai sensi dell'art. 7, **comma 4**; e e) l'offerta di contributo straordinario in aumento rispetto al contributo minimo, da calcolare ai sensi dell'art. **8 9**, comma 2, lett. c);
- f) gli importi, calcolati su base parametrica, delle opere di urbanizzazione proposte a scomputo degli oneri ordinari, degli oneri straordinari, della eventuale monetizzazione.
- ~~g) la definizione delle tipologie di offerta abitativa e del mix delle stesse, ai sensi dell'art. 4.~~

6. La documentazione elencata nei commi precedenti deve essere presentata in 3 copie su

supporto cartaceo. La documentazione elencata nei commi 3 e 4 deve essere raccolta in un book in formato A3. La documentazione di cui ai commi 2, 3 e 4, e una deve essere prodotta altresì su supporto informatico in formato pdf, secondo più specifiche indicazioni contenute nell'avviso pubblico di cui all'art. 11, comma 1. La documentazione grafica di cui al comma 3, lett. b), c), e), g), e al comma 4, lett. b), c), d), e), f), g), h), h.1), devono essere prodotte in un'ulteriore copia digitale secondo le specifiche tecniche indicate nell'allegato A.

Art. 11. Tempi e modalità di presentazione delle proposte d'intervento

1. Le adesioni al presente Invito dovranno essere **consegnate a mano ovvero** trasmesse, tramite raccomandata A/R o a mezzo Agenzia di recapito autorizzata, al Comune di a "Roma Capitale, Dipartimento "Programmazione e attuazione urbanistica", Ufficio protocollo, via del Turismo 30, 00144 Roma", entro il termine perentorio che sarà fissato nell'Avviso di pubblicazione, e comunque compreso tra 90 e 120 giorni dalla suddetta pubblicazione², da effettuarsi sull'Albo pretorio, su due giornali di interesse nazionale e locale e mediante affissione di manifesti. Nell'avviso potrà essere prevista la possibilità alternativa di trasmissione elettronica certificata. del _____ 2011.

2. **In caso di trasmissione tramite spedizione**, ai fini della scadenza di cui al comma 1, farà fede la data del timbro di partenza; la documentazione dovrà comunque pervenire entro e non oltre 15 giorni dalla **successivi alla** data di scadenza di cui al comma 1; le proposte pervenute oltre tale ulteriore termine non saranno prese in considerazione. L'amministrazione non risponde in alcun modo di eventuali disguidi postali o di spedizione che non consentano il rispetto di tale termine perentorio.

3. Tutta la documentazione richiesta ai sensi dell'art. 10, dovrà essere raccolta in un unico plico sigillato recante all'esterno, oltre agli estremi del destinatario, a pena esclusione, l'indicazione "Invito pubblico per la realizzazione di alloggi sociali, mediante cambio di destinazione d'uso di fabbricati non residenziali".

4. All'interno del plico, ~~ogni elaborato richiesto distintamente dall'art. 9, comma 1, tranne la richiesta di adesione all'invito pubblico, dovrà essere contenuto in un plico separato; il plico relativo~~ **la documentazione relativa** all'Offerta economica (documento D) dovrà **essere contenuta in un plico separato** risultare sigillato con ceralacca sui lembi di chiusura, ovvero con nastro adesivo applicato e controfirmato sui medesimi lembi **di chiusura**.

NOTA BENE:

1. ~~Per informazioni e richieste di chiarimenti contattare l'Ufficio procedente "UO Programmazione Grandi Opere Strategiche", negli orari di apertura al pubblico (lunedì, ore 9.00-12.00; giovedì, ore 9.00-12.00), ai seguenti recapiti: via del Turismo, 30 - Roma; tel. nn.: 06/67106432-67106433-671071444, o scrivere al seguente indirizzo e-mail: housing.fabbricati@comune.roma.it~~
2. ~~Le comunicazioni dell'Ufficio procedente relative ai quesiti più frequenti o altre informazioni saranno rese note sul sito internet: www.urbanistica.comune.roma.it, nell'apposito spazio "Bando HS-Fabbricati".~~

Allegato A. Calcolo tariffa unitaria di monetizzazione

V euro/mq	Tum euro/mq
2.500	94
3.000	120
3.500	149
4.000	180
4.500	214
5.000	250
5.500	289
6.000	330
6.500	374
7.000	420
7.500	469
8.000	520
8.500	574
9.000	630
9.500	689
10.000	750
10.500	814
11.000	880
11.500	949
12.000	1.020
12.500	1.094
13.000	1.170

V: Quotazioni immobiliari OMI - Agenzia per il territorio. Valore massimo

Tum: Tariffa unitaria di monetizzazione da applicare ai mq di standard non reperiti

4

ALLEGATO A. SPECIFICHE TECNICHE DEGLI ELABORATI GRAFICI

La documentazione grafica di cui all'art. 10, comma 3, lett. b), c), e), g), e le tavole di cui all'art. 10, comma 4, lett. b), c), d), e), f), h), h.1), devono essere prodotte in formato .dwg (comprendendo anche eventuali immagini raster di supporto). In particolare l'elaborato grafico di cui all'art. 10, comma 4, lett. g) (limitatamente allo schema di assetto) deve essere prodotto in formato .dwg in versione autocad 2007 e/o .shp, georeferenziato secondo il sistema di riferimento nelle coordinate Gauss-Boaga datum ROMA 40 - Fuso EST ed avere i seguenti livelli informativi (ove presenti):

NOME LIVELLO/LAYER	DESCRIZIONE OGGETTO
PER	PERIMETRO
PPR	PARCHEGGI PUBBLICI A RASO
PPI	PARCHEGGI PUBBLICI INTERRATI
VIA	VIABILITA'
VLS	VERDE SPORTIVO
VLN	VERDE NATURALE
VLS	VERDE DI ARREDO STRADALE
SLL-AN	SERVIZI LOCALI ASILO NIDO
SLL-SM	SERVIZI LOCALI SCUOLA MATERNA
SLL-SEL-SME	SERVIZI LOCALI SCUOLA ELEMENTARE E MEDIA
SLL-ATT-COM	SERVIZI LOCALI ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
SLU	SERVIZI DI LIVELLO URBANO
FRE	FONDIARIO SUL PRIVATA DESTINAZIONE RESIDENZIALE
FNR	FONDIARIO SUL PRIVATA DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE
FMI	FONDIARIO SUL PRIVATA DESTINAZIONE MISTA
FPU	FONDIARIO SUL PUBBLICA
EDEL	EDIFICI RESIDENZIALI EDILIZIA LIBERA
EDEC	EDIFICI RESIDENZIALI EDILIZIA SOCIALE
EDEL	EDIFICI RESIDENZIALI EDILIZIA LIBERA E SOCIALE
EDNR	EDIFICI NON RESIDENZIALI

Nota: Nel caso di file .dwg i perimetri di cui sopra devono essere elaborati con poligoni chiusi.

**TAB. 1A. CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO
DA DESTINAZIONI TERZIARIE, CON HOUSING SOCIALE**

Valori di vendita da AG. TER.	Contributo straordinario (euro/mq SUL)
3.000	72
3.500	108
4.000	144
4.500	180
5.000	216
5.500	252
6.000	288
6.500	324
7.000	360
7.500	396
8.000	432

**TAB. 2A. CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO
DA DESTINAZIONI PRODUTTIVE, CON HOUSING SOCIALE**

Valori di vendita da AG. TER.	Contributo straordinario (euro/mq SUL)
3.000	90
3.500	198
4.000	306
4.500	414
5.000	522
5.500	630
6.000	738
6.500	846
7.000	954
7.500	1.062
8.000	1.170

Note: I valori di vendita devono essere calcolati prendendo la media dei valori OMI relative alle destinazioni di progetto, nella zona di riferimento. Se lo "stato conservativo" riportato nelle tabelle OMI non è "ottimo", alla predetta media si applica un coefficiente pari a 1,30. **Se nella zona OMI in cui ricade l'intervento non sono presenti i valori ricercati, allora devono essere considerate tutte le zone OMI limitrofe utili ed effettuare la media dei valori ricercati.**

Se i valori così ricavati sono inferiori rispetto a quelli riportati in tabella, si procede per interpolazione lineare retta.

Se i valori così ricavati sono inferiori all'importo di 3.000 euro, si applica comunque il contributo straordinario corrispondente a 3.000 euro.

Se i valori così ricavati sono superiori all'importo di 8.000 euro, il contributo straordinario è calcolato per proiezione lineare retta.

NOTA DI MODIFICA: I valori del contributo straordinario sono stati ridotti del 10% rispetto alla versione precedente.

**TAB. 1B. CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO
DA DESTINAZIONI TERZIARIE, SENZA HOUSING SOCIALE**

Valori di vendita da AG. TER.	Contributo straordinario (euro/mq SUL)
3.000	198
3.500	279
4.000	360
4.500	441
5.000	522
5.500	603
6.000	684
6.500	765
7.000	846
7.500	927
8.000	1.008

**TAB. 2B. CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO
DA DESTINAZIONI PRODUTTIVE, SENZA HOUSING SOCIALE**

Valori di vendita da AG. TER.	Contributo straordinario (euro/mq SUL)
3.000	207
3.500	342
4.000	477
4.500	612
5.000	747
5.500	882
6.000	1.017
6.500	1.152
7.000	1.287
7.500	1.422
8.000	1.557

Note: I valori di vendita devono essere calcolati prendendo la media dei valori OMI relative alle destinazioni di progetto, nella zona di riferimento. Se lo "stato conservativo" riportato nelle tabelle OMI non è "ottimo", alla predetta media si applica un coefficiente pari a 1,30. **Se nella zona OMI in cui ricade l'intervento non sono presenti i valori ricercati, allora devono essere considerate tutte le zone OMI limitrofe utili ed effettuare la media dei valori ricercati.**

Se i valori così ricavati sono intermedi rispetto a quelli riportati in tabella, si procede per interpolazione lineare retta.

Se i valori così ricavati sono inferiori all'importo di 3.000 euro, si applica comunque il contributo straordinario corrispondente a 3.000 euro.

Se i valori così ricavati sono superiori all'importo di 8.000 euro, il contributo straordinario è calcolato per proiezione lineare retta.

NOTA DI MODIFICA: I valori del contributo straordinario sono stati ridotti del 10% rispetto alla versione precedente.

ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO “PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA”

Direzione “Pianificazione e programmazione del territorio”

UO “Programmazione grandi opere strategiche”

DIPARTIMENTO DEL PATRIMONIO E DELLA CASA

Direzione “Politiche abitative”

UO “Coordinamento e promozione degli interventi, anche emergenziali, finalizzati alle esigenze abitative e all'housing sociale”

ALLEGATO B1

PIANO-CASA DI ROMA CAPITALE

INVITO PUBBLICO PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI IN HOUSING SOCIALE, MEDIANTE CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO DI ZONE URBANISTICHE NON RESIDENZIALI

Approvato con deliberazioni di Giunta comunale nn. 221/2010 e 249/2010.

Publicato mediante Avviso pubblico del 17/09/2010.

MODIFICHE E INTEGRAZIONI

NOTA BENE:

- le parole soppresse sono evidenziate con il segno ~~barrate~~ in colore rosso
- le parole aggiunte sono evidenziate in **grassetto**
- i titoli degli articoli, già in grassetto, non costituiscono parole aggiunte
- i titoli dei nuovi articoli o le parole aggiunte in essi sono evidenziati in **grassetto** sottolineato.

NOTA BENE:

In caso di discordanza tra il presente testo e il testo coordinato, prevale il testo coordinato.

Nota: in grigio sono riportate le modifiche riguardanti la documentazione in formato digitale.

Art. 1. Finalità e carattere dell'iniziativa

1. In attuazione di quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio comunale n. 23 del 1 marzo 2010, recante "Indirizzi per il Piano Casa del Comune di Roma", l'amministrazione comunale di **Roma capitale** intende incrementare l'offerta di alloggi sociali, come definiti dal DM 22 aprile 2008, volta a soddisfare la domanda abitativa di soggetti in condizioni di disagio sociale ed economico, non in grado di accedere al libero mercato né al patrimonio di edilizia residenziale di proprietà pubblica.

2. In particolare, il presente invito pubblico è finalizzato, ai sensi di quanto previsto dal par. 3), lett. k) della citata deliberazione, ad accrescere l'offerta di alloggi in housing sociale, orientativamente quantificabile in 1.700 alloggi¹, mediante modifica delle destinazioni d'uso di zone urbanistiche prevalentemente non residenziali del PRG o di Piani attuativi già approvati o in corso di approvazione. Il presente Invito è finalizzato altresì ad accrescere l'offerta di edilizia residenziale sovvenzionata orientativamente quantificabile in 250 alloggi.

3. Per le finalità suddette, i proprietari delle aree localizzate secondo quanto stabilito nei successivi articoli 2 e 3, possono aderire al presente invito manifestando il proprio interesse alla realizzazione degli interventi di cui al comma 2, nei termini e alle condizioni nel prosieguo definite.

~~4. Il Comune~~ **L'amministrazione di Roma capitale**, previa valutazione comparativa ed eventuale modificazione delle proposte, procederà alla selezione finale delle stesse e alle eventuali conseguenti variazioni del PRG vigente o dei Piani attuativi interessati, fino al raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 2 e 3, salvo quanto previsto nell'art. 4 5, commi 2 e 9 10.

~~6. In tal caso, l'approvazione delle proposte d'intervento è subordinata alle decisioni e ai provvedimenti del Consiglio comunale, nonché all'espletamento delle procedure di approvazione delle varianti o delle deroghe urbanistiche.~~

5. Le proposte selezionate saranno approvate, anche in più fasi, con procedura di variante urbanistica o in base a norme regionali, anche sopravvenienti, di semplificazione delle modalità attuative.

6. L'amministrazione di Roma capitale si riserva ampia facoltà di conseguire obiettivi anche maggiori di quelli indicati al comma 2, in ragione dell'entità e della qualità delle proposte pervenute e dell'evoluzione operativa e programmatica del Piano casa comunale.

¹ Al solo fine di misurare il raggiungimento dell'obiettivo, si stabilisce, in via convenzionale, una dimensione media dell'alloggio pari a 72 mq in termini di superficie complessiva, come definita dall'art. 5 6, comma 2, e o a 65 mq in termini di SUL.

7- 8. Il presente invito ha esclusivamente carattere di ricognizione e sollecitazione di proposte private d'intervento, e come tale non impegna in nessun modo ~~il Comune~~ **l'amministrazione di Roma capitale** a dar seguito alle attività istruttorie e agli adempimenti amministrativi di cui ai commi ~~5~~ 4 e 6 5; la presentazione delle proposte d'intervento, pertanto, non potrà costituire presupposto o motivo per qualsivoglia pretesa nei confronti ~~del Comune dell'amministrazione capitolina~~, neanche a titolo di rimborso spese, sia che la proposta non venga selezionata, sia che ~~il Comune l'amministrazione~~ non dia alcun seguito al presente Invito o lo sottoponga a successive modificazioni, sia che ~~il Comune~~ **la stessa amministrazione** proceda con diversi mezzi e modalità per il perseguimento dei medesimi obiettivi.

9. 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. 7. 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.

10. Nel periodo intercorrente tra la data di presentazione delle proposte d'intervento e la data di approvazione delle proposte selezionate, al soggetto proponente può subentrare un diverso soggetto, per una sola volta. E' nella facoltà dell'amministrazione capitolina autorizzare ulteriori subentri, in caso di perdita dei requisiti soggettivi richiesti dal presente Invito.

Art. 2. Localizzazione nelle componenti di PRG Art. 2. Criteri generali

1. Le proposte d'intervento possono essere localizzate sulle componenti di PRG, secondo le disposizioni dell'art. 3, o su zone individuate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, comunque denominati, secondo le disposizioni di cui all'art. 4.

1. Le proposte di intervento possono prevedere interventi di **ristrutturazione**, ampliamento, nuova edificazione, nuovo impianto urbano, come definiti dall'art. 9 delle NTA, anche combinati fra loro, convertendo in destinazioni "abitative" le destinazioni non abitative prescritte ~~dal PRG~~, e ~~aumentando la SUL edificabile di PRG nei casi ed entro i limiti stabiliti nel prosieguo del presente articolo~~ **dalla disciplina urbanistica vigente o adottata.**

2. Per funzioni "abitative" si intendono le destinazioni d'uso di cui all'art. 6, comma 1, lett. a), delle NTA del PRG; per funzioni non abitative, si intendono tutte le altre destinazioni d'uso.

3. Gli interventi possono essere proposti su aree non edificate o parzialmente edificate:

- a) per aree non edificate, si intendono quelle libere da **o non asservite a costruzioni**, salvo manufatti temporanei ~~o di trascurabile dimensione~~, ovvero interessate da costruzioni in corso di realizzazione, regolarmente abilitate, che non abbiano ultimato la struttura portante;
- b) per aree parzialmente edificate si intendono quelle interessate da costruzioni che, alla data di scadenza del presente Invito, risultino già ultimate ovvero non ultimate ma con struttura portante già realizzata (secondo asseverazione del direttore dei lavori), a condizione che, nel loro insieme, non raggiungano ~~l'indice~~ **le previsioni massime** di edificabilità privata stabilite ~~nel prosieguo del presente articolo~~ **negli articoli 3 e 4**; 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.

~~5.~~ **4.** Le aree parzialmente edificate, di cui al comma 3, lett. b), possono partecipare al presente Invito, applicando sui fabbricati esistenti le regole stabilite nell' ~~”Invito pubblico di cui al comma 4, primo periodo pubblico per la realizzazione di alloggi sociali mediante cambio di destinazione d’uso di fabbricati non residenziali”~~ **”Invito Fabbricati”**, di contestuale e distinta emanazione, e per l'ulteriore edificabilità gli indici e le regole stabiliti nel prosieguo del presente ~~articolo~~ **Invito**. In ogni tal caso, ~~ai sensi e con le modalità del comma 15,~~ alla formazione dell'indice di edificabilità concorrono sia i fabbricati esistenti ~~sia l'edificazione aggiuntiva;~~ **mentre** gli incentivi per il rinnovo edilizio concessi ai sensi dell' ~~”Invito Fabbricati” di cui al comma 4, primo periodo,~~ **si aggiungono all'indice massime alle previsioni massime** di edificabilità, a condizione che la maggiore densità si realizzi con soddisfacente soluzione progettuale². **E' altresì consentita la partecipazione distinta e contestuale della stessa area parzialmente edificata sia al presente Invito pubblico sia all'”Invito Fabbricati”, in conformità alle rispettive condizioni: in caso di selezione in entrambi gli Inviti, e salvo diverso accordo tra amministrazione capitolina e soggetto proponente, sarà selezionata la proposta con miglior piazzamento in graduatoria.**

~~4.~~ **5.** Le aree edificate diverse dal comma 3, lett. b), ~~i cui in quanto i fabbricati esistenti abbiano saturato già raggiungono o superano gli indici le previsioni massime~~ di edificabilità privata stabilite nel prosieguo del presente ~~articolo~~ **Invito**, possono partecipare all' ~~”Invito Fabbricati” pubblico per la realizzazione di alloggi sociali mediante cambio di destinazione d’uso di fabbricati non residenziali”, di contestuale e distinta emanazione,~~ nei casi e alle condizioni ivi prescritte. ~~E' tuttavia possibile presentare, in adesione al presente Invito, proposte d'intervento composte da aree edificate e da aree non edificate o parzialmente edificate, prossime o contigue, riunite in un progetto unitario, con trasferimento dalle une alle altre di edificazione esistente o di ulteriore~~

² Si veda, ad esempio, quanto riportato nell'art. 3, comma 9.

~~edificazione consentita, volto ad una migliore organizzazione urbanistica dei luoghi: in ogni caso, la valutazione sarà effettuata secondo i criteri di cui all'art. 8. Le stesse aree edificate possono altresì partecipare al presente Invito unitamente ad aree non edificate o parzialmente edificate, come definite al comma 3, prossime o contigue, riunite in un progetto unitario: in tal caso, alle aree edificate si applicano comunque le regole dell'Invito Fabbricati, ma con la possibilità di trasferire l'edificabilità dalle une alle altre al fine di una migliore progettazione urbanistica e fermo restando che la valutazione sarà applicata al progetto unitario secondo i criteri di cui all'art. 10.~~

6. Anche in assenza di aree edificate, è sempre possibile presentare proposte d'intervento che comprendano più zone urbanistiche libere e/o parzialmente edificate, con le stesse finalità e modalità di cui al comma 5, secondo periodo. Sia nel caso del comma 5 che del presente comma, le aree devono ricadere nella stessa componente di PRG o nel medesimo Piano attuativo. Le aree comprese nella proposta d'intervento possono appartenere a componenti diverse di PRG o a diversi Piani attuativi, a condizione che siano tutte fra loro confinanti; le aree possono altresì appartenere a componenti diverse di PRG o a distinti Piani attuativi al fine di consentire i trasferimenti di cui all'art. 3, commi 14 e 15: in tal caso, le aree sono riunite in una proposta coordinata, secondo quanto previsto dall'art. 3, comma 16.

7. Le aree libere - cioè le aree diverse dalla superficie coperta come definita dall'art. 3, comma 3, delle NTA del PRG - ricadenti nelle componenti A e B della Rete ecologica, non possono essere incluse nelle proposte di intervento, salvo che non vengano da esse destinate a verde pubblico o a verde privato con valenza ecologica; i fabbricati esistenti, ricadenti nelle stesse componenti della Rete ecologica, possono essere trasformati secondo le regole del "Invito Fabbricati". Le proposte di intervento ricadenti in Ambiti per i quali la delimitazione delle componenti della Rete ecologica è demandata agli strumenti urbanistici esecutivi devono essere corredate da una ipotesi di delimitazione di tali componenti, secondo quanto previsto dall'art. 72, comma 9, delle NTA del PRG. Le proposte d'intervento devono risultare altresì compatibili con le indicazioni della Carta per la qualità, di cui all'art. 16 delle NTA del PRG, salvo quanto previsto dall'art. 3, comma 2, dell' "Invito Fabbricati".

Art. 23. Localizzazione nelle componenti di PRG

6- 1. Le proposte d'intervento possono essere localizzate nelle seguenti componenti del PRG vigente, ma in deroga alle norme che le disciplinano:

- a) "Tessuti T3" della Città consolidata, come individuati dall'art. 48 delle NTA;
- b) "Tessuti prevalentemente per attività" nei Programmi integrati della Città da ristrutturare, come individuati ai sensi dell'art. 52 delle NTA;

- c) “Ambiti per i Programmi integrati prevalentemente per attività” della Città della trasformazione, come individuati ai sensi dell’art. 60 delle NTA;
- d) “Servizi privati”, come individuati ai sensi dell’art. 86 delle NTA;
- e) “Verde privato attrezzato”, come individuato ai sensi dell’art. 87 delle NTA, con esclusione delle aree derivanti dai Piani attuativi della Città consolidata;
- f) “Infrastrutture tecnologiche”, come individuate ai sensi dell’art. 102 delle NTA.

~~7. Dalle componenti di cui al comma 6, sono escluse le aree ricadenti nella componente A della Rete ecologica, salvo che tali aree non vengano destinate dalla proposta d’intervento allo standard di verde pubblico.~~

~~8. 2. Ai fini del presente Invito e, in particolare, dell’applicazione del contributo straordinario di cui all’art. 67, la SUL totale ammissibile, salvo quanto previsto al comma 159, viene distinta con la seguente partizione, effettuata sulla base dei criteri assunti dal PRG vigente nell’ambito dei Programmi integrati:~~

- a) SUL soggetta a cambio di destinazione d’uso (SUL/cdu), da funzioni non abitative a funzioni “abitative”, in deroga alla disciplina di PRG;
- b) SUL aggiuntiva (SUL/agg), cioè proposta in eccedenza all’edificabilità privata stabilita dalla disciplina di PRG o sottoposta dal PRG a contributo straordinario;
- c) SUL pubblica (SUL/pub), intesa quale edificabilità da cedere ~~al Comune~~ **all’amministrazione capitolina** o a soggetti terzi da esso individuati, unitamente alle zone fondiari di pertinenza, ~~in attuazione di secondo~~ quanto previsto dall’art. 18 della LR 21/2009 e ~~in analogia con l’art. 18~~ delle NTA del PRG.

~~9. 3. Nei Tessuti T3 della Città consolidata, le proposte d’intervento potranno interessare le aree di cui all’art. 48, comma 3, lett. f) delle NTA, ma con la possibilità di destinazioni d’uso “abitazioni singole”, e con l’applicazione dei seguenti indici, distinti secondo la classificazione di cui al comma 82:~~

Previsioni urbanistiche pre-vigenti	SUL/cdu (mq/mq)	SUL/agg (mq/mq)	SUL/pub (mq/mq)	SUL/TOT (mq/mq)
PGR pre-vigente: zone L, M2	0,30	0,30	0,00	0,60
PGR pre-vigente: zone E1,E2,F1,F2	0,30	0,30	0,00	0,60
PRG pre-vigente: zone G3, G4	0,10	0,20	0,00	0,30

~~Nota: L’altezza dei nuovi edifici non deve superare quella prevalente nell’immediato contesto, e i distacchi non essere inferiori a quanto previsto dal Regolamento edilizio, salvo deroghe più permissive o restrittive concesse dalla Commissione tecnica di valutazione, in ragione del miglior inserimento urbanistico.~~

~~10. 4. Nei “Tessuti prevalentemente per attività” della Città da ristrutturare, le proposte d’intervento potranno interessare le aree non edificate o parzialmente edificate di cui all’art. 52, commi 8 e seguenti, delle NTA, ma con la possibilità di cambi di destinazione d’uso verso funzioni~~

“abitative”, in deroga al comma 11 dell’art. 52; e con l’applicazione dei a tali aree si applicano i seguenti indici di edificabilità, in deroga al comma 3 e al comma 8, secondo periodo, dello stesso dell’articolo 52 e in analogia con l’art. 53 delle NTA:

Previsioni urbanistiche pre-vigenti	SUL/cdu (mq/mq)	SUL/agg (mq/mq)	SUL/pub (mq/mq)	SUL/tot (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)	0,10	0,20 0,35	0,00	0,30 0,45
PRG pre-vigente: M1, M3 (zone a servizi pubblici)	0,10	0,20 0,35	0,00	0,30 0,45
PRG pre-vigente: H, N, viabilità, zone sprovviste di pianificazione urbanistica (zone non edificabili)	0,06	0,24 0,39	0,00	0,30 0,45

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; per la disciplina edilizia, si applica quanto prescritto dall’art. 52, comma 6, salvo che l’altezza non deve superare quella preesistente o quella prevalente nell’immediato contesto, salvo deroghe più permissive o restrittive concesse dalla Commissione tecnica di valutazione, in ragione del miglior inserimento urbanistico nel caso di zone di PRG pre-vigente non contemplate nella tabella, si procede per analogia e secondo criteri di perequazione.

11- 5. Negli “Ambiti per i Programmi integrati prevalentemente per attività” della Città della trasformazione, le proposte di intervento devono interessare almeno il 50% della Superficie territoriale (ST) dell’intero Ambito; tale percentuale può essere ridotta al solo fine di garantire il rispetto di quanto previsto al successivo art. 4 5, comma 1, lett. a); alle aree proposte si applicherà la disciplina urbanistica prevista dal PRG per gli “Ambiti per i Programmi integrati prevalentemente residenziali” della Città della trasformazione, in deroga quindi all’art. 60, comma 5, lett. b), delle NTA, e con l’applicazione dei seguenti indici:

Previsioni urbanistiche pre-vigenti	SUL/cdu (mq/mq)	SUL/agg (mq/mq)	SUL/pub (mq/mq)	SUL/tot (mq/mq)
PGR pre-vigente: zone N, H	0,06	0,14	0,10	0,30
PRG pre-vigente: G3, G4	0,10	0,10	0,10	0,30

12- 6. Nella componente “Servizi privati”, le proposte di intervento potranno riguardare le aree non edificate ovvero parzialmente edificate, con possibilità di cambi di destinazione d’uso verso funzioni “abitative”, in deroga ai commi 2, 3, 4, 5 e 6 dell’art. 86, con la stessa disciplina dei Tessuti T3, di cui al precedente comma 9 3, quindi e con l’applicazione dei seguenti indici di edificabilità:

Previsioni urbanistiche pre-vigenti	SUL/cdu (mq/mq)	SUL/agg (mq/mq)	SUL/TOT (mq/mq)
PGR pre-vigente: zone L, M2	0,30	0,30	0,60
PRG pre-vigente: zone G4	0,10	0,20	0,30

13. 7. Nella componente “Verde privato attrezzato”, le proposte d’intervento possono riguardare aree non edificate ovvero aree parzialmente edificate da costruzioni dismesse o incongrue con le destinazioni di PRG, senza obbligo di estendere la proposta all’intero perimetro di componente. A tali zone, in variante all’art. 87 delle NTA, si applica la disciplina degli “Ambiti per i Programmi integrati prevalentemente residenziali” della Città della trasformazione, e con l’applicazione dei seguenti indici di edificabilità:

Tipo di SUL	SUL/cdu (mq/mq)	SUL/agg (mq/mq)	SUL/pub (mq/mq)	SUL/tot (mq/mq)
Indici di partizione SUL	0,10	0,10	0,10	0,30

14. 8. Nella componente “Infrastrutture tecnologiche”, le proposte d’intervento possono interessare aree non edificate ovvero parzialmente edificate da costruzioni dismesse o in via di dismissione, che non assolvono più e non possono utilmente e **concretamente** assolvere, a giudizio insindacabile della Commissione tecnica e del ~~Comune~~ **dell’amministrazione capitolina**, a funzioni di interesse pubblico o generale. A tali aree si applica la disciplina prevista per gli “Ambiti per i Programmi integrati prevalentemente residenziali” della Città della trasformazione, con l’applicazione dei seguenti indici di edificabilità:

Stato di fatto	SUL/cdu (mq/mq)	SUL/agg (mq/mq)	SUL/pub (mq/mq)	SUL/tot (mq/mq)
Indici di partizione SUL	0,06	0,14	0,10	0,30

15. 9. Nel caso di aree parzialmente edificate, ai fabbricati esistenti si applicano le regole stabilite ~~nell’”Invito Fabbricati” pubblico di cui al comma 4, primo periodo~~, con le seguenti specificazioni: la SUL dei fabbricati esistenti sostituisce progressivamente la SUL/cdu e la SUL/agg, secondo tale sequenza e fino al concorso della propria misura; gli incentivi concessi ai sensi del predetto Invito si aggiungono alla SUL/tot quantificata nei commi precedenti. A titolo di esempio, se nelle aree di cui al comma 14 8, fosse presente un fabbricato di dimensioni corrispondenti all’indice 0,10 mq/mq, per il quale la proposta d’intervento prevede il cambio di destinazione con demolizione e ricostruzione - quindi con incentivo pari al 35% della SUL esistente - la tabella del comma 14 8 assumerebbe la seguente composizione:

SUL/e (mq/mq)	SUL/cdu (mq/mq)	SUL/agg (mq/mq)	SUL/pub (mq/mq)	SUL/tot1 (mq/mq)	SUL/inc (mq/mq)	SULtot2 (mq/mq)
0,10	0,00	0,10	0,10	0,30	0,035	0,335

Nel caso il fabbricato esistente sviluppi un indice di 0,04 mq/mq, la tabella assumerebbe la seguente composizione:

SUL/e (mq/mq)	SUL/cdu (mq/mq)	SUL/agg (mq/mq)	SUL/pub (mq/mq)	SUL/tot1 (mq/mq)	SUL/inc (mq/mq)	SULtot2 (mq/mq)
0,04	0,02	0,14	0,10	0,30	0,014	0,314

Nota alle due tabelle: SUL/e=SUL esistente; SUL/inc=SUL da incentivo

16. 10. In tutte le proposte d'intervento, almeno il 10% e non più del 20% della SUL/cdu e della SUL/agg, considerate ~~separatamente~~ **nel loro complesso**, deve essere riservato a destinazioni non residenziali, limitatamente alle seguenti, come definite dall'art. 6, comma 1, delle NTA: piccole strutture di vendita; pubblici esercizi, servizi alle persone; sportelli tributari, bancari e finanziari; artigianato di servizio e studi d'artista; attrezzature culturali e religiose, attrezzature collettive a carico urbanistico medio; nelle componenti di PRG vigente diverse dai Tessuti di cui al comma 6 1, lett. a) e b), sono altresì consentite le destinazioni d'uso "medie strutture di vendita" e "attrezzature collettive" a carico urbanistico alto (CU/a), solo per le proposte d'intervento superiori a 5.000 mq di SUL o a 18.000 mc.

17. 11. Tutte le proposte di intervento devono garantire il reperimento della dotazione integrale degli standard urbanistici, come stabilita dal PRG; a tal fine, le proposte ricadenti nelle componenti di cui al comma 6 1, lett. a), b), d), f), possono comprendere anche aree prossime o limitrofe destinate dal PRG a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale", con previsione di cessione gratuita ~~al Comune~~ **all'amministrazione capitolina: all'interno dei Programmi integrati della Città da ristrutturare, tale possibilità deve essere valutata, ed eventualmente limitata, in relazione alla residua dotazione di standard urbanistici per l'intero tessuto.** La facoltà di monetizzazione degli standard non reperiti può applicarsi esclusivamente per gli interventi sui fabbricati esistenti, nei casi e alle condizioni previste dall'"Invito Fabbricati" ~~pubblico di cui all'art. 2, comma 4, primo periodo,~~ nonché nei casi in cui le aree da cedere al ~~Comune~~ **all'amministrazione capitolina** abbiano nel complesso un'estensione inferiore a 1.000 mq, **sempreché le aree destinate a parcheggio pubblico siano inferiori a 250 mq.** Soddisfatto il reperimento degli standard urbanistici con le modalità precedenti, **le proposte ricadenti nei Tessuti per attività della Città da ristrutturare, possono comprendere proposte di cessione compensativa applicata alle aree destinate dal PRG a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale", ricadenti nello stesso Programma integrato: in tal caso, si applica la norma di cui all'art. 22, comma 4, delle NTA del PRG.**

12. Nei casi di cessione di SUL pubblica, come previsto ai commi 5, 7 e 8, i soggetti proponenti devono assicurare le urbanizzazioni dell'intero comprensorio, ad esclusione delle opere esclusivamente funzionali alla realizzazione della SUL pubblica.

13. Riguardo ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza, relativi ai fabbricati di progetto, si applica il DM 1444/1968; riguardo ai limiti di distanza dalle strade, si applica quanto stabilito dal PRG vigente; per i distacchi dai confini, si applica la distanza minima di 5 mt, salvo la possibilità di costruire in aderenza ai sensi del codice civile. Ferma restando la compatibilità con le norme predette, si raccomanda, quale indirizzo progettuale, che, a prescindere dall'attuale zona territoriale omogenea in cui ricade l'intervento o dalla zona territoriale omogenea che all'area interessata verrà attribuita, la distanza tra i fabbricati antistanti, con almeno una parete finestrata, non deve essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto, fatta salva l'opportunità di conservare i distacchi preesistenti senza aumentare l'altezza e di osservare il miglior allineamento con gli edifici adiacenti.

14. In caso di difficoltà dovute al rispetto delle norme e agli indirizzi di cui al comma 13, è concessa la possibilità di proporre il trasferimento degli incentivi urbanistici in aree diverse da quella di origine, a condizione che tali aree: risultino nella disponibilità del soggetto proponente, secondo quanto previsto dall'art. 9; ricadano nel Sistema insediativo di PRG, esclusa la Città storica e le zone territoriali omogenee C sprovviste di pianificazione attuativa; siano destinate a edificazione privata dalla disciplina urbanistica vigente, ma anche in deroga alla stessa riguardo alle destinazioni d'uso e ai limiti di capacità edificatoria. In tal caso, il contributo straordinario di cui all'art. 7, applicato all'edificabilità trasferita, è calcolato con riferimento alla zona OMI in cui ricade l'area di destinazione.

15. E' concessa altresì la possibilità di proporre il trasferimento della quota di *housing sociale*, di cui all'art. 6, alle condizioni urbanistiche di cui al comma 14. In tal caso, il contributo straordinario unitario, calcolato ai sensi dell'art. 7, viene incrementato di un importo pari a 3,5 euro ogni 100 euro di differenza, ove positiva, tra i valori di vendita della zona OMI di origine e di destinazione, calcolati secondo le tabelle 1A e 2A allegate; per le frazioni di 100 euro, l'importo di 3,5 euro è ridotto in proporzione diretta.

16. I trasferimenti effettuati ai sensi dei commi 14 e 15, considerati nel loro complesso, non devono superare la quota di *housing sociale*. Tali trasferimenti possono comunque avvenire nell'ambito di proposte coordinate, come previste dall'art. 2, comma 6: in tal caso, le quote di *housing sociale* e di edilizia abitativa ordinaria possono essere liberamente redistribuite tra i distinti fabbricati.

17. Nei casi di trasferimento di cui ai commi 14, 15 e 16, la quota di *housing sociale* trasferita, ancorché abilitata con titolo distinto, deve essere realizzata contestualmente o antecedentemente alla parte non trasferita.

18. Per gli edifici in corso di realizzazione presenti nelle aree di cui all'art. 2, comma 3, l'adesione al presente Invito pubblico e gli eventuali atti successivi di adozione dei programmi di intervento e

delle relative varianti o modifiche urbanistiche, non incidono, salvo diversa volontà del proponente, sull'ordinario decorso di esecuzione dei titoli abilitativi in ~~esse~~ **essere**, fino al rilascio dei nuovi titoli abilitativi conseguenti all'approvazione dei programmi d'intervento promossi con il presente Invito.

19. ~~Il Comune~~ **L'amministrazione capitolina** si riserva ampie facoltà di escludere o ridimensionare proposte di intervento che, a suo insindacabile giudizio, interferiscano negativamente con le procedure già avviate di formazione e approvazione di interventi urbanistici o edilizi, di iniziativa pubblica o privata, o con obiettivi urbanistici dell'amministrazione, pur non incardinati in procedimenti amministrativi.

Art. 3 4. Localizzazione nei Piani attuativi

1. Oltre alle componenti di PRG di cui all'art. ~~2~~ **3**, le proposte d'intervento possono essere localizzate all'interno di Piani attuativi o Programmi urbanistici, comunque denominati, come individuati nel successivo comma 2 e-3.

2. Le proposte d'intervento possono essere localizzate all'interno di:

- a) "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", come individuati ai sensi dell'art. 62 delle NTA;
- b) Piani o Programmi urbanistici approvati dopo l'approvazione del PRG ovvero adottati dopo la deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006 e approvati o non approvati;
- c) Piani attuativi ricadenti all'interno dei Tessuti T3 della Città consolidata, vigenti o decaduti, ancora operanti in forza di quanto previsto dall'art. 45, comma 10, delle NTA;
- d) "Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita", di cui all'art. 65, comma 4, limitatamente alle Centralità "Bufalotta", "Massimina", "Ponte di Nona-Lunghezza"; nelle Centralità "Tor Vergata" e "Polo tecnologico", le proposte di intervento possono unicamente prevedere la realizzazione di "studentati", convenzionati con l'Università o con la Regione Lazio, in deroga a quanto previsto dal successivo art. 5;
- e) **Programmi di recupero urbano, di cui all'art. 54 delle NTA.**

3. Dal novero dei Piani attuativi di cui al comma 2, sono esclusi, ai fini del presente Invito pubblico:

- a) i Piani di zona di cui alla legge 167/1962, **salvo che non vengano utilizzati quali aree di destinazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 15;**
- ~~b) i Programmi di recupero urbano, di cui all'art. 54 delle NTA;~~
- c) i Piani attuativi ricadenti nella "Città storica", nei "Servizi pubblici", nell'"Agro romano".

4. Le proposte d'intervento possono riguardare lotti o comparti dei Piani attuativi, destinati a edificazione privata non residenziale o mista, che siano di proprietà privata o assegnati in diritto di superficie. Restano comunque escluse le zone destinate a verde privato o sportivo e ad attrezzature o impianti tecnologici.

5. Le proposte di intervento devono essere contenute entro i limiti massimi di capacità edificatoria ammessi dai Piani attuativi per i lotti o comparti interessati, ~~calcolati~~ **convertiti** secondo i parametri dei ~~medesimi Piani attuativi di cui al comma 6,~~ ma con la possibilità di ~~convertire~~ **modificare** le destinazioni non residenziali in destinazioni residenziali. **E' fatto salva la possibilità di aggiungere a tale edificabilità gli incentivi per il rinnovo edilizio, secondo quanto previsto dall'art. 2, comma 4, nonché la possibilità distribuire le capacità edificatoria tra più aree riunite in un progetto unitario, secondo quanto previsto dall'art. 2, commi 5 e 6.**

~~6. Nel caso di Piani attuativi definiti secondo i parametri di capacità edificatoria del PRG pre-vigente, i cambi di destinazione d'uso devono avvenire senza aumento della Volumetria e della Superficie lorda di pavimento (nel caso di destinazioni terziarie) e della Superficie coperta (nel caso di destinazioni a impianti industriali e artigianali) stabilite dal Piano attuativo. Nel caso di Piani attuativi definiti secondo i parametri di capacità edificatoria sia del PRG pre-vigente che del nuovo PRG, i cambi di destinazione d'uso devono avvenire senza aumento della Volumetria, calcolata secondo il PRG pre-vigente, e della SUL, calcolata secondo il nuovo PRG.~~

6. Se la capacità edificatoria dei Piani attuativi è espressa secondo i parametri del PRG vigente, o contemporaneamente secondo i parametri del PRG vigente e del PRG pre-vigente, la SUL realizzabile è quella indicata nel Piano attuativo. Se, invece, la capacità edificatoria è espressa esclusivamente secondo i parametri del PRG pre-vigente, la SUL realizzabile è la seguente:

- a) per le destinazioni terziarie (commerciali, direzionali, turistico-ricettive) è realizzabile una SUL pari alla S_{lp} (superficie lorda di pavimento), ove espressa, o, in mancanza, al Volume edificabile diviso l'altezza convenzionale di 3,20: tale SUL, se equivalente alla S_{lp}, è considerata per il 90% SUL/cdu e per il 10% SUL/agg; se ricavata dal Volume è considerata per l'85% SUL/cdu e per il 15% SUL/agg;
- b) per le destinazioni produttive, la SUL realizzabile è pari alla Superficie coperta o alla superficie di massimo ingombro: la SUL realizzabile è considerata per l'85% SUL/cdu e per il 15% SUL/agg;
- c) per le destinazioni terziarie nei Programmi di recupero urbano, la SUL realizzabile è pari alla S_{lp} indicata nei quadri tecnici: tale SUL è considerata per il 90% SUL/cdu e per il 10% SUL/agg.

7. Se le previsioni dei Piani attuativi sono già state convertite in progetti edilizi abilitati alla data di pubblicazione del presente Invito pubblico, allora deve essere considerata la SIp effettivamente espressa e misurata nel Progetto edilizio.

8. Le proposte d'intervento devono osservare gli allineamenti plano-altimetrici e le sagome di massimo ingombro stabilite dal Piano attuativo, salvo necessità derivanti dal cambiamento di tipologia edilizia, da imprescindibili ragioni di qualità progettuale e dalla localizzazione degli incentivi per il rinnovo edilizio, ove non trasferiti. In caso di variazione della sagoma e degli allineamenti, devono essere rispettate le regole stabilite dall'art. 3, comma 13. In caso di difficoltà a rispettare tali regole progettuali, il soggetto proponente può rinunciare in tutto o in parte alla SUL aggiuntiva consentita ai sensi del comma 6. Può, in ogni caso, avvalersi dei trasferimenti consentiti ai sensi dell'art. 3, commi 14, 15 e 16, secondo le regole e le condizioni ivi stabilite.

8 9. La conversione delle destinazioni non residenziali in destinazioni residenziali deve comunque garantire il rispetto, nell'ambito dell'intero Piano attuativo, degli standard urbanistici minimi, sulla base dei quali è stato redatto e approvato lo stesso Piano attuativo: a tal fine, dovrà essere determinato il maggior fabbisogno di standard urbanistici generato dal cambio di destinazione d'uso, verificando se la dotazione prevista dallo strumento urbanistico esecutivo sia sufficiente per il bilancio complessivo degli standard urbanistici e proponendo eventuali modifiche nella specifica destinazione delle aree pubbliche o nella partizione tra superficie fondiaria, verde privato e aree riservate a standard urbanistici

10. Le proposte ricadenti nei Programmi di recupero urbano hanno la finalità di ridurre, per quanto possibile, il deficit di risorse necessarie per il finanziamento del programma di opere pubbliche. A tal fine, non si applica l'obbligo della quota di *housing sociale*, prescritto dall'art. 6, e il contributo straordinario dovuto ai sensi dell'art. 7, deve essere interamente devoluto al finanziamento delle opere pubbliche del Programma di recupero urbano. Per la stessa finalità, oltre ai cambi di destinazione d'uso previsti dal presente articolo, le proposte d'intervento possono essere corredate da ulteriori istanze e suggerimenti, aventi il mero valore di manifestazioni d'interesse - da raccogliere in apposito e distinto elaborato - ivi comprese operazioni di densificazione o di inclusione di aree e immobili limitrofi o prossimi. L'amministrazione capitolina si riserva la piena di facoltà di non considerare tali proposte supplementari ovvero di considerarle al fine di valutarne i benefici finanziari ed avviare un procedimento di accordo pubblico-privato, ai sensi dell'art. 11 della legge 241/1990.

7. 11. In deroga ai ~~commi 4, 5 e 6~~ al presente articolo e all'art. 5, nelle zone destinate a "Verde privato attrezzato" all'interno dei Programmi di riqualificazione urbana, selezionate ad esito del bando di tipo C, è consentita la presentazione di proposte di intervento, secondo le regole di cui

all'art. 2 3, comma 13 7, a condizione che il contributo straordinario, generato per effetto dell'art. 6 7, sia interamente devoluto agli stessi Programmi di riqualificazione urbana.

9. 12. Per i Piani attuativi già adottati ma non ancora approvati ovvero in corso di riadozione, il Comune si riserva ampie facoltà di escludere o ridimensionare proposte di intervento che, a suo insindacabile giudizio, interferiscano negativamente con le procedure di approvazione in corso.

Art. 4 5. Criteri di dimensionamento dei cambi di destinazione d'uso

1. Nel dimensionamento dei cambi di destinazione da non residenziale a residenziale, si dovranno osservare i seguenti criteri generali:

- a) all'intero di ogni zona di PRG o all'interno dei di ogni Piano attuativo, il complesso delle proposte di intervento, limitatamente alle destinazioni abitative e comprendendovi anche la SUL/pub, non potrà eccedere la dimensione di 21.000 mq di SUL e ogni singola proposta non potrà essere inferiore a ~~1.750~~ **900** mq di SUL: ~~all'interno dei Piani attuativi che esprimono la capacità edificatoria in termini di Volumetria, calcolata secondo il PRG pre-vigente, i suddetti limiti assumono le misure rispettive di 75.000 mc e 6.250 mc; dal suddetto limite massimo è esclusa la SUL o la Volumetria dei fabbricati esistenti; nel caso di Tessuti T3 della Città consolidata, il limite massimo si applicano alla singola proposta d'intervento;~~
- b) nel caso di Piani attuativi, fermi restando i limiti di cui alla lett. a), la percentuale di funzioni non residenziali, prevista nell'intero Piano attuativo, può essere ridotta **fino al limite minimo del 10%** : di 30 punti, ~~se è maggiore o uguale al 75% (ad esempio: se la quota di non residenziale è dell'80%, può essere portata fino al 50%); di 25 punti, se maggiore o uguale al 50%; di 20 punti, se maggiore o uguale al 30%; se minore al 30%, può essere ridotta fino al 10% (ad esempio: se la quota di non residenziale è del 25% può essere portata fino al 10%).~~

2. Nei Tessuti T3 della Città consolidata, nei Tessuti della Città da ristrutturare, nei Piani attuativi delle zone "O" del PRG pre-vigente, nei Piani attuativi di cui all'art. 3 4, comma 2, lett. c), per le proposte d'intervento inferiori a 3.500 mq di SUL o a 12.500 mc di Volumetria, calcolati limitatamente alle destinazioni abitative, è facoltà ~~del Comune negoziare con il~~ **dell'amministrazione capitolina consentire al soggetto proponente l'esenzione dall'obbligo di prevedere la quota di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 5, ma con l'applicazione del maggior contributo straordinario di cui all'art. 6 7, comma 5, mediante la procedura selettiva di cui all'art. 10, comma 5.** Le proposte selezionate ad esito di tale procedura non devono eccedere il limite del ~~20%~~ **25%** della capacità edificatoria complessiva che consente il raggiungimento ~~dell'obiettivo degli obiettivi~~ di cui all'art. 1, ~~comma 2,~~ e si aggiunge a quanto previsto nel successivo comma 8 10.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare, le proposte selezionate ad esito del presente Invito non potranno superare il 20% delle aree libere non edificate complessivamente presenti nell'intero Tessuto compreso nel perimetro del Programma integrato. Tale limite del 20% non si applica allorché l'intero Tessuto compreso nel Programma integrato sviluppi un'estensione inferiore a 50.000 mq ovvero sviluppi un'estensione inferiore a 75.000 mq ma sia per intero oggetto di una proposta unitaria d'intervento, comprensiva della cessione compensativa delle aree a "Verde e servizi pubblici di livello locale" ricadenti nell'Ambito del programma integrato: qualora ciò comporti il superamento del limite dimensionale di cui al comma 1, lett. a), la parte eccedente può essere proposta con le destinazioni d'uso non residenziali e i relativi indici di edificabilità consentiti dall'art. 53 delle NTA del PRG. In ogni caso, in sede di valutazione, dovrà essere considerata la residua efficacia del Programma integrato per le finalità di riqualificazione urbana stabilite dall'art. 53 delle NTA. Sempre nei Tessuti della Città da ristrutturare, qualora un'area destinata a "Tessuto" sia gravata da vincoli o impedimenti che ne precludano l'edificazione, la proposta d'intervento può prevedere il trasferimento della edificabilità su un'area di pari dimensione destinata dal PRG a "Verde pubblico e servizi pubblici locali" dello stesso Ambito, secondo quanto consentito dall'art. 53, comma 17, lett. a), delle NTA.

4. Nelle componenti "Verde privato attrezzato" e "Infrastrutture tecnologiche", le proposte selezionate ad esito del presente Invito non potranno superare, nel complesso delle due componenti, la dimensione territoriale di 40 ettari, rimanendo escluse da tale limite le proposte presentate ai sensi dell'art. 4, comma 11.

5. Qualora le proposte valide pervenute dovessero eccedere i limiti massimi di cui ai commi 1, 3 e 4, l'amministrazione capitolina esclude le proposte eccedenti secondo posizionamento in graduatoria, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 8, dall'art. 3, comma 19, e dall'art. 10, comma 7.

~~5.~~ **6. Nei Piani attuativi della Città consolidata, di cui all'art. 3 4, comma 2, lett. c), non si applicano i limiti di cui al comma 1, lett. b), bensì le condizioni di cui all'art. 2 3, comma 16 10.**

7. Nei Programmi di recupero urbano non si applicano i limiti di cui al comma 1, lett. a). Ai fini dell'applicazione dei limiti di cui al comma 1, lett. b), vanno considerate le singole proposte di intervento, come individuate nei rispettivi Accordi di programma, e non l'intero Programma di recupero urbano.

~~6.~~ **8. Resta salva ogni facoltà del Comune dell'amministrazione capitolina di stabilire, in sede di valutazione e tenendo conto degli obiettivi quantitativi del presente Invito, una riduzione del dimensionamento dei cambi di destinazione d'uso, sulla base di motivazioni urbanistiche, trasportistiche e paesaggistiche.**

~~7. 9.~~ Nel caso in cui le proposte d'intervento selezionate ad esito del presente Invito non consentano il raggiungimento degli obiettivi indicati all'art. 1, comma 2 e ~~3~~, ~~il Comune l'amministrazione capitolina può negoziare con i soggetti proponenti l'ampliamento delle proposte pervenute in deroga ai limiti massimi stabiliti dal comma 1, ovvero~~ selezionare proposte d'intervento in eccedenza al limite massimo stabilito ai commi 1, 3 e 4.

~~8. 10.~~ Nel caso in cui le proposte ritenute idonee ad esito del presente Invito superino gli obiettivi indicati all'art. 1, e unitamente alle proposte idonee dell'"Invito Fabbricati" di cui al comma 4, ~~primo periodo,~~ raggiungano il cumulo degli obiettivi di entrambi gli Inviti, ~~il Comune l'amministrazione capitolina ha facoltà di consentire a una parte di esse - eccedente il cumulo degli obiettivi di entrambi gli Inviti, ma entro il limite del 20% 25% della capacità edificatoria complessiva che consente il raggiungimento dell'obiettivo indicato all'art. 1, comma 2 - l'esenzione dall'obbligo di prevedere la quota di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 5, ma con l'applicazione del maggior contributo straordinario di cui all'art. 6 7, comma 5 4; tale parte di proposte viene selezionata secondo i criteri e le modalità stabilite nell'art. 8 10, comma 5. Resta fermo l'obbligo per tutti i soggetti proponenti di prevedere inizialmente la quota di housing sociale di cui all'art. 5. Ai fini dell'applicazione del presente comma, non vanno considerati i Programmi di recupero urbano.~~

Art. 5 6. Mix delle tipologie di offerta abitativa

1. Fermo restando quanto previsto in materia nell'"Invito Fabbricati", per la SUL/e e per la SUL/inc, nell'ambito di ogni singola proposta d'intervento, la parte destinata a funzioni "abitative" relativa alla SUL/cdu e alla SUL/agg deve comprendere il seguente mix di tipologie di offerta abitativa:

- a) *Edilizia abitativa libera*, per non più del 60% della superficie complessiva SUL;
- b) *Edilizia abitativa in locazione a canone sociale*, per almeno il 40% della superficie complessiva SUL: la durata della locazione è stabilita in 25 anni; il canone di locazione mensile è stabilito in 6 euro per mq di superficie complessiva.

2. Al fine del presente bando, la superficie complessiva, richiamata nel comma 1 lett. b), sarà calcolata secondo le modalità previste dal D.M. 4 5 agosto 1994, così come regolamentato dalla delibera di consiglio comunale n. 173/2005, Per la tipologia di cui al comma 1, lett. b), si applicano con le seguenti variazioni: la superficie Snr (superficie non residenziale) non può essere computata per più del 35% della Su (superficie utile). I parcheggi privati devono essere realizzati prioritariamente a raso all'interno della superficie fondiaria dell'intervento; qualora ciò non sia in tutto o in parte possibile, la Sp (superficie a parcheggi coperti) che si genera non può essere computata per più del 35% della Su (superficie utile).

3. La parte di edilizia residenziale sociale (o di housing sociale), corrispondente alla quota di *Edilizia abitativa in locazione a canone sociale*, deve essere realizzata in una o più unità edilizie possibilmente distinte dall'edilizia abitativa libera. ~~Il Comune~~ **L'amministrazione capitolina** si riserva la facoltà di indicare, in fase successiva, il mix dei tagli dimensionali degli alloggi in housing sociale in relazione alla composizione delle categorie sociali destinatarie indicate all'art. 7 8, comma 1.

~~4. Nelle componenti di PRG di cui all'art. 2, la quota di alloggi in housing sociale, non inferiore al 40% per effetto del comma 1, si distribuisce con la stessa proporzione tra SUL/edu e SUL/agg.~~

~~5.~~ 4. Fatto salvo quanto espressamente disposto dal presente bando, per la realizzazione degli alloggi in housing sociale si applicano tutte le norme statali e regionali vigenti in materia, nonché la deliberazione di Consiglio comunale n. 173/2005.

~~6.~~ 5. Per la materia del contenimento dei consumi idrici ed energetici e per il ricorso alle fonti di energia rinnovabili, si applicano le norme statali di cui al decreto legislativo n. 192/2005, le norme regionali di cui alla LR n. 6/2008, le norme comunali di cui alla deliberazione di consiglio comunale n. 48/2006, ivi comprese eventuali successive modificazioni sopravvenienti fino al rilascio dei permessi di costruire.

~~7.~~ 6. I tempi di massimi di realizzazione dei programmi costruttivi sono così stabiliti: 60 giorni dalla stipula della convenzione, per la richiesta dei permessi di costruire; 27 mesi dal rilascio del permesso di costruire, per l'acquisizione del certificato di agibilità, salvo proroghe motivate concesse ~~dal Comune~~ **dall'amministrazione capitolina** per cause di forza maggiore.

Art. 6 7. Oneri e obbligazioni a carico del proponente

1. Gli interventi proposti sono assoggettati ai seguenti oneri ordinari e straordinari:

- a) pagamento del contributo sul costo di costruzione, **limitatamente alla quota di edilizia libera, rimanendo esente la quota di *housing sociale* ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 del DPR 380/2001;**
- b) pagamento degli oneri di urbanizzazione, detratti da questi ultimi le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo;
- c) reperimento degli standard urbanistici, ovvero monetizzazione degli stessi, secondo quanto previsto all'art. 2 3, comma 17 11;
- d) contributo straordinario eccedente gli oneri di urbanizzazione, da devolvere alla realizzazione di opere di urbanizzazione o di edilizia sovvenzionata.

~~2. Il contributo straordinario si applica alla SUL/cdu e alla SUL/agg prevista dalle proposte d'intervento, ad esclusione della quota di alloggi in housing sociale, nonché della quota di destinazioni non residenziali, di cui all'art. 2, comma 16, gravante sulla SUL/agg.~~

2. Il contributo straordinario si applica alla SUL/e e alla SUL/inc, secondo le regole dell'Invito Fabbricati. Si applica altresì alla SUL/cdu e alla SUL/agg, destinate a "edilizia abitativa libera", di cui all'art. 6, comma 1, lett. a), che, per le finalità del presente articolo, va distribuita tra SUL/cdu e SUL/agg con la stessa proporzione.

~~3. Nel caso di Piani attuativi definiti secondo i parametri di capacità edificatoria del PRG vigente, il 90% della superficie lorda di pavimento è tramutata in SUL/cdu, e il restante 10% in SUL/agg. Nel caso di destinazioni a impianti industriali o artigianali, l'85% della superficie coperta è tramutata in SUL/cdu, e il restante 15% in SUL/agg.~~

3. Il contributo straordinario si applica inoltre alla quota di destinazioni non residenziali di cui all'art. 3, comma 10, anch'essa divisa, per le medesime finalità, tra SUL/cdu e SUL/agg con la stessa proporzione. Riguardo alla parte di destinazioni non residenziali gravante sulla SUL/cdu, il contributo straordinario si applica solo nei casi in cui si verifichi un cambio di destinazione d'uso da "destinazione produttiva" a "destinazione terziaria", come definite al comma 6.

4. Il contributo straordinario minimo per la SUL/cdu e la SUL/agg, a destinazione residenziale, è stabilito sulla base delle più aggiornate quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia per il territorio; disponibili entro i 15 giorni antecedenti la data di scadenza del presente Invito, e viene calcolato secondo la Tabella allegata al presente Invito: in essa, il contributo straordinario è calcolato distintamente a seconda delle destinazioni d'uso di provenienza, come definite al comma 6, e a seconda che le proposte di intervento siano provviste di housing sociale ("con HS") o ovvero ne siano sprovviste ("senza HS"), ai sensi dell'art. 5, commi 2 e 10.

5. Per le destinazioni d'uso non residenziali, di cui al comma 3, gravanti sulla SUL/cdu, il contributo straordinario si calcola, sempre con riferimento alla tabella allegata, come differenza tra il contributo straordinario della colonna "SUL/cdu da produttivo a residenziale" e il contributo straordinario della colonna "SUL/cdu da terziario a residenziale", considerando le colonne con la dicitura "senza HS"; per le destinazioni non residenziali gravanti sulla SUL/agg, il contributo straordinario è pari al 50% di quello dovuto per le destinazioni residenziali "senza HS" (ultima colonna della tabella allegata).

~~5. Nei casi di interventi di esclusiva edilizia residenziale libera, come previsti dall'art. 4, commi 2 e 8, il contributo straordinario è calcolato secondo le specifiche colonne della medesima tabella (recanti la dicitura "senza housing sociale").~~

6. Nella Tabella di cui al comma 4, la SUL/cdu è distinta in base alle destinazioni d'origine, determinate secondo le seguenti specificazioni:

- a) si considerano ~~una con~~ destinazione d'origine "terziaria", ~~salvo quanto specificato nella successiva lett. e), nel caso di~~ le proposte d'intervento ricadenti nelle componenti: Tessuti T3 della Città consolidata, "Tessuti prevalentemente per attività" della Città da ristrutturare, "Ambiti per i Programmi integrati prevalentemente per attività" della Città della trasformazione, "Servizi privati", "Verde privato attrezzato"; nonché **quelle ricadenti** in zone di Piani attuativi con destinazione commerciale, direzionale, turistico-ricettiva, e altre destinazioni terziarie ~~diverse da quelle di cui alla lett. b);~~
- ~~b) si considera una destinazione d'origine "servizi", nel caso di proposte d'intervento ricadenti nella componente "Verde privato attrezzato" o nelle zone (o quote di esse) di Piani attuativi riservate o riconducibili alle destinazioni di impianti sportivi, ricreativi e culturali;~~
- e) **b) si considerano una con** destinazione d'origine "produttiva", ~~nel caso di~~ le proposte d'intervento ricadenti: nelle zone ex L di PRG pre-vigente localizzate nelle componenti di PRG di cui all'art. 2 3, comma 6 1, lett. a), b), d); nelle aree per "Infrastrutture tecnologiche"; nelle zone (o quote di esse) di Piani attuativi con destinazione produttiva (artigianale, industriale, depositi e magazzini).

7. Qualora il contributo straordinario della proposta d'intervento, calcolato ai sensi dei commi precedenti, dovesse risultare superiore a 2,5 milione di euro, è facoltà ~~del Comune dell'amministrazione capitolina~~ disporre un'apposita stima, effettuata da un collegio peritale composto da tre membri, di cui: uno nominato ~~dal Comune dall'amministrazione capitolina~~, uno nominato dal soggetto proponente e il terzo, con funzioni di presidente, nominato con l'accordo delle due parti. Il collegio decide a maggioranza entro 30 giorni dalla sua costituzione, formalizzata con provvedimento del Presidente della Commissione di cui all'art. 8 10. La decisione di disporre la stima ad hoc può essere assunta dalla maggioranza della Commissione di cui all'art. 8 10, o dal solo Presidente della stessa, o dalla Giunta comunale. L'esito della stima non può in ogni caso essere inferiore al contributo straordinario minimo stabilito ai sensi del presente Invito. Al fine di evitare artati frazionamenti delle proposte di intervento volti a non superare la soglia predetta, è fatto divieto di frazionare l'area di intervento; inoltre, ai fini dell'applicazione del presente comma, le proposte su aree adiacenti appartenenti alla stessa proprietà e ricadenti nella stessa componente di PRG o nello stesso Piano attuativo, saranno considerate cumulativamente.

8. Il contributo straordinario sarà utilizzato per il finanziamento di alloggi di edilizia sovvenzionata fino al raggiungimento dell'obiettivo ~~di cui~~ indicato all'art. 1, comma 3 2, e, per la parte eccedente, per il finanziamento di opere di urbanizzazione eccedenti le obbligazioni urbanistiche ordinarie.

9. Le opere di urbanizzazione da finanziare con il contributo straordinario devono essere prioritariamente realizzate negli ambiti con maggiore fabbisogno di urbanizzazioni e di riqualificazione urbana.

10. Il contributo straordinario dovrà essere versato contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione, ovvero scomputato, nei limiti e alle condizioni di legge, e **previo assenso dell'amministrazione capitolina**, mediante la diretta realizzazione delle opere di urbanizzazione straordinarie.

11. Nel caso sulle aree d'intervento fossero già stati rilasciati titoli abilitativi in corso alla data di pubblicazione del presente Invito e ancora in corso al momento dell'approvazione delle proposte di adesione al presente Invito, l'eventuale eccedenza tra la somma degli oneri già versati e quelli da versare per il nuovo titolo abilitativo rispetto agli oneri che si dovrebbero versare per il nuovo titolo abilitativo in assenza del precedente, sono portati in detrazione dal contributo straordinario offerto.

Art. 7 8. Assegnazione e gestione degli alloggi sociali

1. Gli alloggi sociali dovranno essere assegnati in locazione, ad esclusiva cura e ricerca dei soggetti selezionati ad esito del presente Invito, in favore delle particolari categorie sociali individuate dall'art. 11, comma 2, del DL n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008, opportunamente integrate, e cioè:

- a) nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito o con a carico portatori di handicap o di gravi invalidità;
- b) giovani coppie a basso reddito;
- c) anziani in condizioni sociali ed economiche svantaggiate;
- d) studenti fuori sede e lavoratori temporanei;
- e) soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio delle abitazioni;
- f) altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 della legge n. 9/2007;
- g) immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno 10 anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione;
- h) addetti alla difesa, all'ordine pubblico e alla sicurezza (militari, polizia, carabinieri, vigili del fuoco, addetti stabili alla protezione civile, guardie di finanza).

2. Le suddette categorie sociali devono inoltre essere in possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalle norme statali e regionali per l'accesso all'edilizia residenziale agevolata, ivi compresi i limiti di reddito stabiliti dalla Regione Lazio con determinazione del Dipartimento del territorio n. 3089/2008, assunta ai sensi dell'art. 16 della LR n. 12/1999, **ed eventuali successive modificazioni**, limitatamente alle prime due fasce di reddito.

3. Ad ognuna delle categorie sociali di cui al comma 1, lett. a), b) e c) deve essere riservato almeno il 15% degli alloggi di housing sociale della proposta d'intervento, salvo che le richieste non siano inferiori. Ad ognuna delle altre categorie sociali deve essere riservato almeno il 5% degli alloggi di housing sociale, salvo che le richieste non siano inferiori. A parità di condizioni, dovranno essere prioritariamente considerati i soggetti residenti nell'ambito urbano di riferimento. **Sono salve, in ordine alle disposizioni del presente comma, eventuali successive determinazioni dell'amministrazione capitolina.**

4. Gli *alloggi in locazione a canone sociale* dovranno essere assegnati, per almeno il 50%, a soggetti rientranti nella prima fascia di reddito, e, per la restante parte, alla seconda fascia di reddito, tra quelle individuate con determinazione del Dipartimento del territorio n. 3089/2008.

5. Per le finalità indicate nei commi precedenti, i soggetti attuatori dei programmi costruttivi, entro 5 mesi precedenti la fine programmata dei lavori, e comunque non prima dell'inizio degli stessi, dovranno curare almeno due volte, di cui una in un giorno di domenica, la pubblicazione su due quotidiani a maggior diffusione nel Lazio, di un apposito avviso contenente gli elementi utili relativi all'intervento costruttivo, volti a rendere note ai potenziali destinatari la realizzazione e la disponibilità degli alloggi oggetto del presente bando, fermi restando i poteri di controllo del **Comune dell'amministrazione capitolina** in ordine al rispetto delle disposizioni di cui ai precedenti commi 1, 2, e 3.

6. Gli *alloggi in locazione a canone sociale* potranno essere ceduti dai soggetti attuatori dei programmi costruttivi, prima della scadenza del periodo minimo di locazione, esclusivamente in favore dei soggetti di cui all'art. 10, comma 1, della LR n. 11/2007, o di società immobiliari, che dovranno assumere a proprio carico tutte le obbligazioni gravanti sui soggetti attuatori cedenti; la cessione dovrà avvenire in blocco, senza frazionamenti, per intere unità edilizie, come definite dalle NTA del PRG.

7. Al termine del periodo di locazione a **canone sociale**, gli alloggi di cui al comma 4 potranno essere ulteriormente mantenuti in locazione ai sensi della legge 431/1998, ovvero essere ceduti in proprietà, anche in modo frazionato, con diritto di prelazione a favore dei locatari **e, in subordine, a favore dell'amministrazione capitolina**. In ogni caso, i successivi locatari o acquirenti devono detenere, **al momento dell'accesso**, i requisiti di cui commi 1 e 2, - come eventualmente aggiornati da norme sopravvenienti -; **tali condizioni si applicano** per un periodo di 99 anni a decorrere dal primo contratto di locazione; in caso di alienazione, il prezzo di cessione non potrà eccedere i 2.300 euro/mq di superficie complessiva, per l'intera durata del suddetto periodo, ~~con diritto di prelazione a favore del Comune~~. Tale prezzo deve intendersi convenzionalmente riferito alla data del primo contratto di locazione ed essere rivalutato, a decorrere da tale data, secondo l'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie.

8. Per quanto non espressamente stabilito dal presente bando, alla gestione in locazione degli alloggi sociali si applica quanto previsto dagli accordi locali sottoscritti in applicazione dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431/1998. **In particolare, il canone di locazione fissato dall'art. 6, comma 1, lett. b), può essere aggiornato secondo il 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie, calcolato a decorrere dalla data del primo contratto di locazione.**

9. E' fatto obbligo ai proprietari degli alloggi in housing sociale di mantenere il buono stato degli immobili per tutto il periodo di locazione, nel rispetto delle regole, dei requisiti e del programma di manutenzione che saranno definiti in sede di convenzione. Nella medesima convenzione saranno disciplinati i poteri e le modalità di controllo e di sanzionamento da parte ~~del Comune~~ **dell'amministrazione capitolina**, nell'ipotesi di inosservanza delle clausole convenzionali: sempre in tale ipotesi, saranno applicati i criteri di decurtazione dei prezzi di cessione stabiliti nella deliberazione di consiglio comunale n. 173/2005.

Art. 9. Requisiti soggettivi

1. Possono aderire al presente invito 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. **In caso di intervento nei Piani di zona, possono aderire al presente Invito anche i titolari o promissari acquirenti del diritto di superficie o di proprietà, ove alienabili.**

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 del Comune dell'amministrazione capitolina.

Art. 8- 10. Criteri di valutazione

1. Verificati positivamente i requisiti e le caratteristiche stabiliti nei precedenti articoli, le proposte d'intervento saranno soggette a valutazione comparativa sulla base dei seguenti criteri:

- a) **Valutazione urbanistica: punteggio massimo pari a 45 25 punti, con riguardo ai seguenti aspetti: al sistema e al livello di accessibilità, al livello di integrazione con il contesto insediativo, alla dimensione e organicità della proposta, agli effetti di riqualificazione urbana, ambientale e di eventuale rinnovo edilizio (in caso e in proporzione alla presenza di fabbricati e al loro degrado) stato di fatto, come desunto dal documento B di cui all'art. 10, comma 3, con riguardo all'entità e al livello del degrado fisico e funzionale; inquadramento urbanistico, come desunto dagli elaborati del documento C, di cui all'art. 10, comma 4, lettere da a), b), c), d), e), f), g), n), con riguardo all'inserimento nel sistema insediativo, trasportistico, ambientale-paesaggistico; al fine di garantire una equilibrata distribuzione territoriale delle proposte selezionate ed un equilibrato mix funzionale, si terrà conto dell'insieme delle proposte pervenute nel medesimo ambito o contesto urbano, presentate sia in adesione al presente Invito pubblico, sia in adesione all'Invito Fabbricati pubblico per la realizzazione di alloggi sociali mediante cambio di destinazione d'uso di fabbricati non residenziali";**
- b) **Valutazione progettuale: punteggio massimo pari a 20 punti, con riguardo alla qualità proposta progettuale, da valutare sulla base degli elaborati del documento C, di cui all'art. 10, comma 4, lett. h) i), i.1), l), n);**
- c) **Contributo straordinario offerto in eccedenza rialzo rispetto all'importo minimo stabilito dall'art. 6: max 35 punti, calcolati secondo la seguente formula $P = ((O - B) * 100 / B)$, dove: "P" indica il punteggio conseguito; "O" indica l'offerta di contributo straordinario in valore assoluto complessivamente generato dalla proposta d'intervento; "B" rappresenta il contributo straordinario minimo in valore assoluto calcolato ai sensi dell'art. 6 7; nel caso di aree parzialmente edificate, il contributo straordinario minimo è composto dalla sommatoria di quello stabilito dall'Invito pubblico di cui all'art. 2, comma 4, primo periodo Fabbricati, e di quello stabilito dall'art. 6 7 del presente Invito;**
- d) **Stato di avanzamento dell'iter procedurale, da valutare in base alla complessità e ai tempi delle procedure amministrative in corso e occorrenti ai fini dell'approvazione delle varianti e modifiche agli strumenti urbanistici generali e attuativi proposte di intervento e al rilascio dei nuovi titoli abilitativi: punteggio massimo 15 punti;**
- e) **Programma temporale: max 5 punti: sarà attribuito un punto per ogni 2 mesi di anticipazione del termine massimo dei lavori, come indicato all'art. 5 6, comma 7 6.**

2. La valutazione di cui al comma 1 sarà effettuata da una Commissione tecnico-consultiva composta dal Direttore del Dipartimento “Programmazione e attuazione urbanistica”, con funzioni di Presidente, dal Direttore del Dipartimento del patrimonio e della casa, dal Direttore del Dipartimento “Mobilità e trasporti”, dal Direttore del Dipartimento “Politiche di riqualificazione delle periferie”, dal Direttore del Dipartimento “Tutela ambiente ed del verde – promozione dello sport”. La Commissione così costituita può avvalersi, per le proprie finalità, del supporto tecnico e amministrativo dell’Ufficio procedente o di altri Uffici del ~~Comune dell’amministrazione~~ **capitolina**, a diverso titolo competenti.

3. Le proposte d’intervento carenti per requisiti soggettivi, come stabiliti nell’art. 9 9, o per documentazione, come stabilita nell’art. ~~10~~ 11, saranno escluse dalla valutazione.

4. La Commissione tecnico-consultiva, entro 90 giorni dall’insediamento, e salvo proroghe motivate dall’entità delle proposte, dovrà procedere all’esame delle offerte pervenute ed alla formazione della graduatoria delle proposte d’intervento, basata sui predetti criteri di valutazione, da approvarsi con successiva determinazione dirigenziale. Non saranno incluse nella graduatoria le proposte d’intervento che non abbiano raggiunto il punteggio complessivo di 50 punti, o che non abbiano raggiunto il 50% del punteggio massimo nella valutazione urbanistica **cumulata**, di cui al comma 1, lett. a) e b).

5. Ai fini dell’applicazione di quanto previsto all’art. 4 5, commi 2 e 8 10, la Commissione seleziona le proposte d’intervento da sottoporre esclusivamente a contributo straordinario, sulla base delle seguenti modalità:

- a) i soggetti proponenti che siano interessati a partecipare a questa selezione, devono indicare, nella proposta d’intervento, la propria preferenza a non eseguire la quota di housing sociale, a fronte della maggiorazione di contributo straordinario prevista dall’art. 6 7, comma 5 4;
- b) i soggetti proponenti devono inoltre indicare l’offerta di contributo straordinario, nella doppia ipotesi in cui sia prevista o non sia prevista la quota di housing sociale stabilita nell’art. 5 6;
- c) la Commissione seleziona, fra quelle idonee, le proposte d’intervento che abbiano conseguito il maggior punteggio relativo al contributo straordinario offerto nell’ipotesi di assenza della quota di housing sociale, fino ai limiti massimi stabiliti nell’art. 4 5, commi 2 e 8 10, e senza intaccare la quantità-obiettivo stabilita nell’art. 1, comma 2, né le quantità-obiettivo cumulate stabilite nel presente Invito pubblico e nell’**”Invito Fabbriati”** pubblico di cui all’art. 2, comma 4, ~~primo periodo~~;
- d) effettuata tale selezione, la Commissione effettua lo scorrimento della graduatoria iniziale di cui al comma 4, estraendo le proposte d’intervento selezionate ai sensi della lett. c), e procede alla formazione di due distinte graduatorie: una, composta da proposte di intervento provviste di quota di housing sociale; l’altra composta da proposte d’intervento sprovviste di quota di housing sociale e assoggettate esclusivamente a contributo straordinario maggiorato.

6. La Commissione, unitamente all'attribuzione dei punteggi, può proporre indirizzi e prescrizioni per migliorare la qualità progettuale delle proposte d'intervento, ferma restando l'entità del punteggio originariamente attribuito; può altresì limitare la dimensione dei cambi di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 45, comma 6 8.

7. L'amministrazione si riserva la facoltà di ridimensionare o escludere le proposte di intervento per motivi urbanistici, ambientali e trasportistici, procedurali, oltre a ogni ulteriore motivo di interesse pubblico.

Art. ~~10~~ 11. Documentazione da presentare

1. Le adesioni al presente Invito dovranno essere corredate dalla seguente documentazione:

- a) Richiesta di adesione all'invito pubblico;
- b) Relazione sullo stato di fatto;
- c) Descrizione della proposta d'intervento;
- d) Offerta economica.

2. La richiesta di adesione all'invito pubblico (documento A) è sottoscritta dal soggetto proponente (nel caso di persone giuridiche, dal legale rappresentante) e deve contenere, in sintesi:

- a) i dati anagrafici e fiscali del sottoscrittore e/o del soggetto rappresentato (ove distinti);
- b) la richiesta di partecipazione al presente Invito pubblico;
- c) la dichiarazione, formulata ai sensi del DPR 445/2000, in ordine al titolo di disponibilità degli immobili, alla loro provenienza e agli estremi dell'atto;
- d) la dichiarazione, formulata ai sensi del DPR 445/2000, dell'assenza di motivi di preclusione alla stipula di accordi o contratti con la pubblica amministrazione;
- e) la dichiarazione di accettazione integrale e senza riserva dei contenuti del presente avviso, a pena di esclusione;
- f) la dichiarazione di possedere adeguate capacità economico-finanziarie, corredata da attestazione di primario Istituto di credito (da allegare alla dichiarazione);
- g) la (eventuale) dichiarazione di preferenza a non eseguire la quota di housing sociale, di cui all'art. 8 10, comma 5, lett. a).

3. La Relazione sullo stato di fatto (documento B) deve contenere:

- a) Descrizione sommaria, in forma di relazione scritto-grafica, proporzionata alla dimensione e alla particolare condizione dell'area, dello stato dei luoghi e degli (eventuali) edifici esistenti, con riguardo agli elementi paesaggistici, naturalistici, idro-geologici, urbanizzativi, edilizi, funzionali, ivi compreso lo stato e le cause di degrado fisico, funzionale e ambientale;
- b) Localizzazione dell'area d'intervento su base aerofotogrammetrica;

- c) Individuazione degli immobili interessati dalla proposta d'intervento, su base catastale, comprensiva delle pertinenze fondiari e edilizie, e con individuazione scritto-grafica delle diverse proprietà;
- d) Rilievo fotografico e aero-fotografico del contesto, del sito e dei fabbricati (eventuali);
- e) Rilievo planimetrico (eventuale) dei fabbricati esistenti, con quantificazione della SUL, misurata ai sensi dell'art. 4, comma 1, delle NTA del PRG **secondo le regole dell'Invito Fabbricati**;
- f) Indicazione dei titoli abilitativi rilasciati per le costruzioni esistenti, ordinari o in sanatoria, istanze di condono edilizio non concluse delle destinazioni d'uso in atto e delle autorizzazioni d'esercizio in corso;
- g) Indicazione, su rilievo planimetrico dell'area e/o dei fabbricati dei pesi, limiti, diritti reali o obbligatori, in favore di terzi, costituiti in forza di legge, di sentenza o di contratto, riportando le caratteristiche, gli estremi degli atti costitutivi e le scadenze;
- h) **Documentazione attestante lo stato di dismissione degli edifici, ai sensi e nei casi dell'art. 2, comma 4, dell'Invito Fabbricati**;
- i) **Relazione storico-critica per gli interventi sui beni inseriti in "Carta per la qualità", secondo quanto previsto dall'art. 3, comma 2, dell'Invito Fabbricati (eventuale); tale elaborato può essere presentato unitamente all'elaborato C.i1).**

4. La descrizione della Proposta d'intervento (Documento C) contiene indicativamente:

- a) Relazione tecnica volta ~~alla~~ alla verifica dei requisiti localizzativi e dimensionali stabiliti dagli articoli 2, 3, e 4 e 5; ogni ulteriore informazione, descrizione e considerazione utile all'applicazione dei criteri di valutazione stabiliti all'art. 8 10, comma 1, lett. a); gli elementi essenziali derivanti dalla documentazione successivamente elencata;
- b) Inquadramento urbanistico della proposta, ~~rispetto al sistema insediativo, infrastrutturale, ambientale,~~ evidenziando **gli elementi strutturali del territorio di riferimento, esistenti e di prossima realizzazione, con riguardo al sistema di accessibilità, nelle diverse modalità di trasporto, e al sistema insediativo, nelle diverse tipologie di tessuto anche distinte per livelli di degrado, al sistema dei servizi esistenti nel contesto (specificati nella tipologia dei servizi urbani e locali), distinti per tipologia e rango;**
- c) Localizzazione dell'area d'intervento sulle Tavole A e B del PTPR e sulla Tavola delle tutele del PTP vigente; **localizzazione dell'area di intervento sulle tavole del PTPG approvato;**
- d) Indicazione grafica, su base aerofotogrammetrica, dei vincoli diversi da quelli paesaggistici (beni culturali, vincoli idro-geologici, rispetto delle infrastrutture, altri vincoli sovraordinati);
- e) Localizzazione dell'area d'intervento sul PRG pre-vigente (qualora rilevi, ai sensi dell'art. 2 3) o su Piani attuativi pre-vigenti (nel caso di interventi nei Tessuti della Città da ristrutturare);
- f) Localizzazione dell'area d'intervento sulle tavole principali del PRG vigente: Sistemi e Regole, Rete ecologica, Carta per la qualità;
- g) Localizzazione dell'area d'intervento sulle Tavole di azionamento (o altre tavole significative)

- dei Piani attuativi, nel caso delle localizzazioni di cui all'art. 3 4; modificazione delle tavole principali del Piano attuativo in conseguenza della proposta d'intervento
- h) Schema di assetto della proposta d'intervento, su base aerofotogrammetrica, in scala 1:1.000 o 1:500 (in base alle dimensioni dell'area d'intervento) con sviluppo planovolumetrico degli edifici (distinti per destinazione prevalente e tra tipologie di offerta abitativa libera o in housing sociale) e distinzione tra superfici fondiarie, standard urbanistici, viabilità interna, eventuali connessioni viarie esterne; profili altimetrici;
- ~~i) Indicazione planimetrica delle opere di urbanizzazione proposte e degli allacci ai pubblici servizi;~~
- ~~j) Studio di inserimento paesaggistico (in caso di proposte di intervento su ambiti territoriali);~~
- ~~k) Studio di inserimento urbanistico (in scala adeguata) in caso di interventi in contesti edificati;~~
- i) **Studio di inserimento urbanistico e di sviluppo architettonico preliminare (quest'ultimo limitato all'aspetto esteriore degli edifici di progetto e, per le proposte di maggiore dimensione, ai luoghi più significativi, prospicienti strade o spazi pubblici), con viste ortogonali e tridimensionali;**
- il) **Approfondimenti progettuali atti a valutare la compatibilità degli interventi proposti con le indicazioni trasformatrici della "Guida per la qualità degli interventi" (solo nel caso di interventi su beni inseriti in Carta per la qualità); tale elaborato può essere presentato unitamente all'elaborato B.i);**
- l) **Relazione tecnica sulle opere ed interventi di recupero da realizzare ai fini del cambio di destinazione d'uso dei fabbricati, ivi compresi, nei casi richiesti, gli interventi di adeguamento alla normativa antisismica, sull'abbattimento delle barriere architettoniche, sugli impianti, e sul contenimento energetico; descrizione sintetica sui caratteri costruttivi, tipologici, morfologici, ambientali delle opere e degli interventi di nuova edificazione;**
- m) **Computo della capacità edificatoria stabilita nei Piani attuativi (solo nel caso di proposte d'intervento ricadenti nei Piani attuativi di cui all'art. 3 4), distinta per destinazioni d'uso ed espressa in Volumetria, Superficie lorda di pavimento (nel caso di destinazioni terziarie), Superficie coperta (nel caso di destinazioni industriali e artigianali), SUL (nel solo caso di cui all'art. 3, comma 6, secondo periodo) (nel caso sia determinata dai Piani attuativi);**
- n) **Computo della capacità edificatoria di progetto, calcolata in termini di Volumetria; (stima) e di SUL e di Superficie complessiva, nelle diverse distinzioni tra componenti (SUL/e, SUL/cdu, SUL/agg, SUL/pub, SUL/inc), destinazioni d'uso (abitative e non abitative) e di offerta abitativa (edilizia residenziale libera, edilizia in locazione a canone sociale); calcolo degli standard urbanistici dovuti, reperiti e monetizzati.**

5. L'Offerta economica (documento D) deve contenere:

- a) **Calcolo presuntivo del contributo sul costo di costruzione;**
- b) **Calcolo presuntivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;**
- c) **Calcolo dell'importo di monetizzazione degli standard non reperiti;**

- d) L'indicazione delle opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo degli oneri ordinari e straordinari, con calcolo dei costi su base parametrica;
- e) Calcolo del contributo straordinario minimo dovuto distintamente **per la SUL/e e la SUL/inc (considerate unitariamente)**, per la SUL/cdu e per la SUL/agg, in caso di proposta provvista della quota di housing sociale; indicazione dell'offerta di contributo straordinario e calcolo del relativo punteggio conseguito per effetto dell'art. 8 10, comma 1, lett. b);
- f) Calcolo del contributo straordinario minimo dovuto distintamente **per la SUL/e e la SUL/inc (considerate unitariamente)**, per la SUL/cdu e per la SUL/agg, in caso di proposta non provvista della quota di housing sociale e di dichiarazione di tale opzione ai sensi del comma 2, lett. g); indicazione dell'offerta di contributo straordinario e calcolo del relativo punteggio conseguito per effetto dell'art. 8 10, comma 1, lett. b);
- g) **Indicazione Elencazione** delle opere di urbanizzazione da eseguire **proposte** a scomputo degli oneri ordinari e straordinari, con calcolo dei costi **di realizzazione** su base parametrica.
- h) Definizione delle tipologie di offerta abitativa e del mix delle stesse, ai sensi dell'art. 5.

6. La documentazione elencata nei commi precedenti deve essere presentata in 3 copie su supporto cartaceo. La documentazione elencata nei commi 3 e 4 deve essere raccolta in un unico book in formato A3, separando con una "sottocopertina" il documento B dal documento C. La documentazione di cui ai commi 2, 3 e 4, e una deve essere prodotta altresì su supporto informatico in copia digitale in formato .pdf, secondo più specifiche indicazioni contenute nell'avviso pubblico di cui all'art. 11, comma 1. La documentazione grafica di cui al comma 3, lett. b), c), e), g), e le tavole di cui al comma 4 lett. b), c), d), e), f), g), h), i), i.1), devono essere prodotte in un'ulteriore copia digitale secondo le specifiche indicate nell'allegato A.

Art. 11 12. Tempi e modalità di presentazione delle proposte d'intervento

1. Le adesioni al presente Invito dovranno essere **consegnate a mano ovvero** trasmesse, tramite raccomandata A/R o a mezzo Agenzia di recapito autorizzata, al Comune di a "Roma capitale, Dipartimento "Programmazione e attuazione urbanistica", Ufficio protocollo, via del Turismo 30, 00144 Roma", entro il termine perentorio che sarà fissato nell'Avviso di pubblicazione, e comunque compreso tra 90 e 120 giorni dalla suddetta pubblicazione³, da effettuarsi sull'Albo pretorio, su due giornali di interesse nazionale e locale e mediante affissione di manifesti. Nell'avviso potrà essere prevista la possibilità alternativa di trasmissione elettronica certificata. del _____ 2011.

2. **In caso di trasmissione tramite spedizione**, ai fini della scadenza di cui al comma 1, farà fede la data del timbro di partenza; la documentazione dovrà comunque pervenire entro e non oltre 15 giorni ~~dalla~~ **successivi alla** data di scadenza di cui al comma 1; le proposte pervenute oltre tale ulteriore termine non saranno prese in considerazione. L'amministrazione non risponde in alcun modo di eventuali disguidi postali o di spedizione che non consentano il rispetto di tale termine perentorio.

3. Tutta la documentazione richiesta ai sensi dell'art. 9 11, dovrà essere raccolta in un unico plico sigillato recante all'esterno, oltre agli estremi del destinatario, a pena esclusione, l'indicazione *"Invito pubblico per la realizzazione di alloggi sociali, mediante cambio di destinazione d'uso di ~~aree~~ zone urbanistiche non residenziali"*.

4. All'interno del plico, ~~ogni elaborato richiesto distintamente dall'art. 9, comma 1, tranne la richiesta di adesione all'invito pubblico, dovrà essere contenuto in un plico separato; il plico relativo~~ **la documentazione relativa** all'Offerta economica (documento D) **dovrà essere contenuta in un plico separato** risultare sigillato con ceralacca sui lembi di chiusura, ovvero con nastro adesivo applicato e controfirmato sui ~~medesimi~~ **lembi di chiusura**.

NOTA BENE:

1. ~~Per informazioni e richieste di chiarimenti contattare l'Ufficio precedente "UO Programmazione Grandi Opere Strategiche", negli orari di apertura al pubblico (lunedì, ore 9.00-12.00; giovedì, ore 9.00-12.00), ai seguenti recapiti: via del Turismo, 30 - Roma; tel. nn.: 06/67106432-67106433-671071444, o scrivere al seguente indirizzo e-mail: housing.zone@comune.roma.it~~

2. ~~Le comunicazioni dell'Ufficio precedente relative ai quesiti più frequenti o altre informazioni saranno rese note sul sito internet: www.urbanistica.comune.roma.it, nell'apposito spazio "Bando HS-Zone".~~

ALLEGATO A. SPECIFICHE TECNICHE DEGLI ELABORATI GRAFICI

La documentazione grafica di cui all'art. 10, comma 3, lett. b), c), e), g), e le tavole di cui all'art.10, comma 4, lett. b), c), d), e), f), i), l.l), devono essere prodotte in formato .dwg (comprendendo anche eventuali immagini raster di supporto). In particolare gli elaborati grafici di cui all'art. 10, comma 4, lett. g) -limitatamente allo schema di assetto- ed h), devono essere prodotte in formato .dwg, in versione autocad 2007 e/o .shp, georeferenziati secondo il sistema di riferimento nelle coordinate Gauss-Boaga datum ROMA 40 - Fuso EST ed avere i seguenti livelli informativi:

NOME LIVELLO/LAYER	DESCRIZIONE OGGETTO
PER	PERIMETRO
PPR	PARCHEGGI PUBBLICI A RASO
PPI	PARCHEGGI PUBBLICI INTERRATI
VIA	VIABILITA'
VLS	VERDE SPORTIVO
VLN	VERDE NATURALE
VLS	VERDE DI ARREDO STRADALE
SEL-AN	SERVIZI LOCALI ASILO NIDO
SEL-SM	SERVIZI LOCALI SCUOLA MATERNA
SEL-SEL-SME	SERVIZI LOCALI SCUOLA ELEMENTARE E MEDIA
SEL-ATT-COM	SERVIZI LOCALI ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
SLU	SERVIZI DI LIVELLO URBANO
FRE	FONDIARIO SUL PRIVATA DESTINAZIONE RESIDENZIALE
FNR	FONDIARIO SUL PRIVATA DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE
FMI	FONDIARIO SUL PRIVATA DESTINAZIONE MISTA
FPU	FONDIARIO SUL PUBBLICA
EDEL	EDIFICI RESIDENZIALI EDILIZIA LIBERA
EDEC	EDIFICI RESIDENZIALI EDILIZIA SOCIALE
EDEL	EDIFICI RESIDENZIALI EDILIZIA LIBERA E SOCIALE
EDNR	EDIFICI NON RESIDENZIALI

Nota: Nel caso di file .dwg i perimetri di cui sopra devono essere elaborati con poligoni chiusi.

CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO ZONE URBANISTICHE. CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Valori di vendita da AG.TER. (euro/mq)	SUL/CDU da Terziario a Residenziale		SUL/CDU da Servizi e Produttivo a Residenziale		SUL/AGG	
	con HS (euro/mq/SUL)	senza HS (euro/mq/SUL)	con HS (euro/mq/SUL)	senza HS (euro/mq/SUL)	con HS (euro/mq/SUL)	senza HS (euro/mq/SUL)
	3.000	90	288	108	306	207
3.500	144	360	243	495	360	612
4.000	198	432	378	684	513	810
4.500	252	504	513	873	666	1.008
5.000	306	576	648	1.062	819	1.206
5.500	360	648	783	1.251	972	1.404
6.000	414	720	918	1.440	1.125	1.602
6.500	468	792	1.053	1.629	1.278	1.800
7.000	522	864	1.188	1.818	1.431	1.998
7.500	576	936	1.323	2.007	1.584	2.196
8.000	630	1.008	1.458	2.196	1.737	2.394

Note: I valori di vendita devono essere calcolati prendendo la media dei valori OMI relative alle destinazioni di progetto, nella zona di riferimento. Se lo "stato conservativo" riportato nelle tabelle OMI non è "ultimo", alla predetta media si applica un coefficiente pari a 1,30 per la SUL/CDU e a 1,25 per la SUL/AGG. Se nella zona OMI in cui ricade l'intervento non sono presenti i valori ricercati, allora devono essere considerate tutte le zone OMI limitrofe utili ed effettuare la media dei valori ricercati.

Se i valori così ricavati sono intermedi rispetto a quelli riportati in tabella, si procede per interpolazione lineare retta.

Se i valori così ricavati sono inferiori all'importo di 3.000 euro, si applica comunque il contributo straordinario corrispondente a 3.000 euro.

Se i valori così ricavati sono superiori all'importo di 8.000 euro, il contributo straordinario è calcolato per proiezione lineare retta.

Le destinazioni "Terziario", "Servizi" e "Produttivo" sono definite nell'art. 6, comma 6, dell'invito pubblico.

NOTA DI MODIFICA: i valori del contributo straordinario sono stati ridotti del 10% rispetto alla versione precedente e ulteriormente ridotti, per la SUL/agg. per effetto dell'applicazione del coefficiente 1,25 in luogo del precedente coefficiente 1,30.

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

G. Alemanno

IL SEGRETARIO GENERALE

L. Iudicello

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 del
23 marzo 2011.

Dal Campidoglio, lì

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....