

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 A2

PIANO-CASA DI ROMA CAPITALE

**INVITO PUBBLICO PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI 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 e di Giunta Capitana n. 74/2011 .

Publicato mediante Avviso pubblico del 6/05/2011.

MODIFICHE E INTEGRAZIONI

TESTO COORDINATO

Art. 1. Finalità 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. 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.

3. A tal fine, i proprietari di fabbricati, 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.

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.

6. Il presente invito ha carattere di ricognizione e sollecitazione di proposte private d'intervento e, come tale, non è impegnativo per l'amministrazione di Roma capitale; pertanto, la presentazione delle proposte non potrà costituire presupposto o motivo per qualsivoglia pretesa nei confronti dell'amministrazione capitolina, neanche a titolo di rimborso spese, sia che la proposta non venga selezionata, sia che non venga dato alcun seguito al presente Invito o lo stesso Invito venga successivamente modificato, sia che 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 me-

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. 4, comma 3, o a 65 mq in termini di SUL.

si 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 precedente 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 4, possono essere altresì considerati i diritti (reali o personali) di godimento sugli immobili, attualmente in corso.

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 dell'amministrazione capitolina, a funzioni di interesse pubblico o generale. Lo stato della dismissione 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.

5. Non possono essere 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.

6. Non 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 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. 6, comma 4, salvo gli incentivi concessi ai sensi dell'art. 6 del presente Invito.

8. Le proposte d'intervento devono interessare fabbricati che nel complesso assommino una SUL esistente non inferiore a 1.000 mq, sempre calcolata ai sensi dell'art. 6, comma 4.

9. Sono tuttavia ammesse proposte con SUL esistente di dimensione inferiore a 1.000 mq, comunque superiore a 250 mq: 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 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), 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 trasformative, 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 localizza-

tive 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.

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 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.

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 Invito pubblico, almeno il 30% 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 Invito pubblico, la superficie complessiva, richiamata nel comma 2, sarà calcolata secondo le modalità previste dal D.M. 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, e successive modificazioni applicabili al momento del 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 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 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 dell'amministrazione capitolina in ordine al rispetto delle disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2.

4. Gli alloggi 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 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 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. 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 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 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 dei seguenti incentivi urbanistici:

- 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%;
- b) demolizione e ricostruzione (categorie RE3 e DR, come definite dall'art. 9, commi 5 e 6, delle NTA): +35%;
- c) ristrutturazione urbanistica (categoria RU, come definita dall'art. 9, comma 7, delle NTA): 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.

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.

7. Gli incentivi di cui al comma 2, 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 antisi-

smico dell'intero fabbricato deve avvenire obbligatoriamente solo nei casi disposti dalla normativa vigente in materia.

8. Gli interventi 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, 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 scomuto: 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, 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. Il contributo straordinario deve essere applicato alla parte di edilizia residenziale libera prevista dalla proposta di intervento.

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” e “turistico-ricettive”, a destinazioni abitative;
- b) nella Tabella 2A, nel caso di cambio di destinazione d’uso da funzioni “produttive” o “agricole” a destinazioni abitative.

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 abitative, ovvero da “abitazioni collettive” verso “abitazioni singole”;
- b) nella Tabella 2B, nel caso di cambio di destinazione d’uso da funzioni “produttive” o “agricole” 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.

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 dell’amministrazione capitolina disporre un’apposita stima, effettuata da un collegio peritale composto da tre membri, di cui: uno nominato 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. 9. La decisione di disporre la stima ad hoc può essere assunta dalla maggioranza della Commissione di cui all’art. 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 proprie-

tà e ricadenti nella stessa componente di PRG o nello stesso Piano attuativo, saranno considerate cumulativamente.

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.

8. Almeno il 40% del contributo straordinario, complessivamente generato dal presente Invito, deve essere destinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione; la restante parte alla realizzazione degli alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata previsti dall'art. 1, comma 2.

9. 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 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.

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. 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, e unicamente condizionati all'approvazione definitiva delle proposte d'intervento. In caso di intervento nei Piani di zona, possono aderire al presente Invito gli assegna-

tari 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 dell'amministrazione capitolina.

Art. 9. Criteri e procedura di valutazione

1. La valutazione delle proposte sarà effettuata da una Commissione tecnico-consulativa 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 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 urbanistica: punteggio massimo pari a 25 punti, con riguardo ai seguenti aspetti: 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 della qualità progettuale: 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 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 come indicato all'art. 4, comma 6.

3. La Commissione, entro 90 giorni dall'insediamento, e salvo proroghe motivate dall'entità delle adesioni al presente Invito, dovrà procedere all'esame delle proposte pervenute ed alla formazione della graduatoria delle 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 cumulato relativo alla valutazione urbanistica e 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.

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.

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

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;
- e) Quantificazione della SUL esistente, misurata ai sensi 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 verifica dei requisiti localizzativi e dimensionali stabiliti dagli articoli 2, 3, 4 e 6; ogni ulteriore informazione, descrizione e considerazione utile all'applicazione dei criteri di valutazione stabiliti all'art. 9, comma 2, lett. a) e b); gli elementi essenziali derivanti dalla documentazione successivamente elencata;
- b) Inquadramento urbanistico della proposta, evidenziando gli elementi strutturali del territorio di riferimento, esistenti e di prossima realizzazione, con riguardo al sistema di accessibilità, nelle diverse modalità di trasporto, al sistema insediativo, nelle diverse tipologie di tessuto anche distinte per livelli di degrado, al sistema dei servizi, 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 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);

- 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) Studio 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 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);
- 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 quantità di progetto, calcolate in termini di Volumetria (stima) e di SUL (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.

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 indicazione dell'offerta di contributo straordinario in aumento rispetto al contributo minimo, da calcolare ai sensi dell'art. 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 indicazione dell'offerta di contributo straordinario in aumento rispetto al contributo minimo, da calcolare ai sensi dell'art. 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.

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, deve essere prodotta altresì su supporto informatico in formato .pdf. 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, a "Roma Capitale, Dipartimento "Programmazione e attuazione urbanistica", Ufficio protocollo, via del Turismo 30, 00144 Roma", entro il termine perentorio 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 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, la documentazione relativa all'Offerta economica (documento D) dovrà essere contenuta in un plico separato sigillato con nastro adesivo applicato e controfirmato sui lembi di chiusura.

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 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.

**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.