

**COMUNE DI ROMA**

**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”**

**PIANO-CASA DEL COMUNE DI ROMA**

**INVITO PUBBLICO PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI SOCIALI**

**MEDIANTE CAMBI DI DESTINAZIONE D’USO DI FABBRICATI NON RESIDENZIALI**

**Approvato con Deliberazioni di Giunta Comunale nn. 222/2010 e 249/2010.**

**Publicato mediante Avviso pubblico del 16/09/2010.**

**TESTO COORDINATO**

## **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. l) del dispositivo).

2. 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.

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

## **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.

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. 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 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 assolvere, a giudizio insindacabile del Comune, a funzioni di interesse pubblico o generale. Lo stato o il corso della dismissione devono essere dimostrati, a cura dei soggetti proponenti, con apposita documentazione.

4. 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 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' fatta comunque 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".

5. 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, possono essere altresì considerati i contratti di godimento, a qualsiasi titolo (locazione, usufrutto, uso, ecc.), attualmente in corso.

6. Non sono comunque assoggettabili a cambio di destinazione d'uso le superfici 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.

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) ad "abitazioni singole". 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, salvo gli incentivi concessi ai sensi dell'art. 6 del presente Invito.

8. Le superfici interessate dai cambi di destinazione d'uso non devono risultare inferiori, per ogni singolo fabbricato, a 1.000 mq di SUL (superficie utile lorda), calcolata ai sensi dell'art. 4, comma 1, delle NTA del PRG.

9. Sono tuttavia ammesse proposte di dimensione inferiore a 1.000 mq, comunque superiori 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.

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.

### **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;
- 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, ma restando sempre e comunque escluse le aree destinate 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, comma 3;
- g) le aree per "Infrastrutture tecnologiche", come individuate dall'art. 102 delle NTA, sempre nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2, comma 3.

2. 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%, 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.

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.

#### **Art. 4. Realizzazione dell’housing sociale**

1. Per le finalità del presente bando, 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 concessa a titolo di incentivo urbanistico, ai sensi del successivo art.

6. Sono esentati da tale obbligazione le proposte di intervento di cui all’art. 2, comma 9.

2. Gli “alloggi sociali” devono essere assegnati e gestiti in locazione, con durata minima di 25 anni e canone sociale mensile pari a 6 euro/mq di superficie complessiva.

3. Al fine del presente bando, la superficie complessiva, richiamata nel comma 2, sarà calcolata secondo le modalità previste dal D.M. 4 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 successive modificazioni sopravvenienti fino 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 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, 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, 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 in ordine al rispetto delle disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2.

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. Sono esentate da tale ripartizione, le proposte d'intervento con meno di 10 alloggi sociali.

5. Gli alloggi di cui al comma 4 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, al termine del periodo di locazione, 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; in ogni caso, i successivi locatari o acquirenti devono detenere i requisiti di cui ai commi 1 e 2, come eventualmente aggiornati da norme sopravvenienti, 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 devono 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, 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.

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, 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. 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 incentivo urbanistico 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.

3. Nel caso di 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 gli incentivi dell'intervento prevalente.

4. Gli incentivi di cui ai commi 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 solo nei casi disposti dalla normativa vigente in materia.

5. Gli stessi interventi, beneficiari degli incentivi urbanistici, 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.

#### **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;
- b) monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, calcolati ai sensi dell'art. 7, commi 1, 10 e 11, delle NTA del PRG.
- 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. Il contributo straordinario deve essere applicato alla parte di edilizia residenziale libera prevista dalla proposta di intervento.

4. 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 residenziali;
- b) nella Tabella 2A, nel caso di cambio di destinazione d'uso da funzioni "produttive" o "agricole" a residenziale.

5. Nei casi di interventi senza vincolo di destinazione ad housing sociale, come previsto nell'art. 2, 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;
- b) nella Tabella 2B, nel caso di cambio di destinazione d'uso da funzioni "produttive" o "agricole" a residenziale.

5bis. 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 disporre un'apposita stima, effettuata da un collegio peritale composto da tre membri, di cui: uno nominato dal Comune, 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. La decisione di disporre la stima ad hoc può essere assunta dalla maggioranza della Commissione di cui all'art. 8, 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. Il contributo straordinario dovrà essere versato contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione, ovvero scomputato, nei limiti e alle condizioni di legge, mediante la diretta realizzazione delle opere di urbanizzazione.

7. Almeno il 40% del contributo straordinario deve essere destinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione; tale percentuale può essere maggiorata, qualora si raggiunga l'obiettivo di 250 alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata con meno del 60% di contributo straordinario complessivamente acquisito. Il Comune 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 contributo straordinario, senza il vincolo di cui all'art. 4.

8. 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. 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 del Comune, 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 urbanistico: 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;
- b) Valutazione di livello edilizio: 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 20;
- 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 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 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 costruire.

3. La Commissione, 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 distinta valutazione del livello urbanistico e del livello edilizio.

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

6. 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. 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.

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.

#### **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, 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).

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 dei fabbricati esistenti, con quantificazione della SUL, misurata ai sensi dell'art. 4, comma 1, delle NTA del PRG;
- 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.

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; ogni ulteriore informazione, descrizione e considerazione utile all'applicazione dei criteri di valutazione stabiliti all'art. 8, 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 il sistema di accessibilità, nelle diverse modalità di trasporto, e i servizi esistenti nel contesto (specificati nella tipologia dei servizi urbani e locali);
- 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) 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; 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 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 urbanistico (in scala adeguata) in caso di interventi in contesti edificati;
- k) 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;

- l) Computo delle superfici di progetto, calcolate in termini di SUL e di Superficie complessiva; calcolo degli standard urbanistici dovuti, reperiti e monetizzati;
- m) 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 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;
- e) l'offerta di contributo straordinario in aumento rispetto al contributo minimo, da calcolare ai sensi dell'art. 8, 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 e una su supporto informatico, secondo più specifiche indicazioni contenute nell'avviso pubblico di cui all'art. 11, comma 1<sup>1</sup>.

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

1. Le adesioni al presente Invito dovranno essere trasmesse, tramite raccomandata A/R o a mezzo Agenzia di recapito autorizzata, al Comune di Roma, 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 pubblicazione<sup>2</sup>, 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<sup>3</sup>.

2. 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 data di scadenza di cui

---

<sup>1</sup> La copia su supporto informatico deve essere prodotta, per tutta la documentazione, in formato .pdf. In più, le tavole di cui al comma 3, lett. b), c), e), g), e le tavole di cui al comma 4 (esclusi gli elaborati di cui alle lett. a), j), k), l)) devono essere prodotte in un'ulteriore copia in formato .dwg.

<sup>2</sup> Nell'Avviso di pubblicazione, il termine di presentazione è stato fissato per il **16 dicembre 2010**.

<sup>3</sup> Non è prevista la trasmissione elettronica certificata.

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 all'Offerta economica (documento D) dovrà risultare sigillato con ceralacca sui lembi di chiusura, ovvero con nastro adesivo applicato e controfirmato sui medesimi lembi.

---

**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](mailto: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](http://www.urbanistica.comune.roma.it), nell'apposito spazio "Housing Sociale-Invito 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



**TAB. 1A. CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO  
DESTINANZIONI TERZIARIE CON HOUSING SOCIALE**

Valori di vendita da AG. TER.	Contributo straordinario (euro/mq SUL)
3.000	80
3.500	120
4.000	160
4.500	200
5.000	240
5.500	280
6.000	320
6.500	360
7.000	400
7.500	440
8.000	480

**TAB. 2A. CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO  
DESTINANZIONI PRODUTTIVE CON HOUSING SOCIALE**

Valori di vendita da AG. TER.	Contributo straordinario (euro/mq SUL)
3.000	100
3.500	220
4.000	340
4.500	460
5.000	580
5.500	700
6.000	820
6.500	940
7.000	1.060
7.500	1.180
8.000	1.300

**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 i valori così ricavati sono intermedi rispetto a quelli riportati in tabella, si procede per interpolazione 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  
DESTINANZIONI TERZIARIE SENZA HOUSING SOCIALE**

Valori di vendita da AG. TER.	Contributo straordinario (euro/mq SUL)
3.000	220
3.500	310
4.000	400
4.500	490
5.000	580
5.500	670
6.000	760
6.500	850
7.000	940
7.500	1.030
8.000	1.120

**TAB. 2B. CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO  
DESTINANZIONI PRODUTTIVE SENZA HOUSING SOCIALE**

Valori di vendita da AG. TER.	Contributo straordinario (euro/mq SUL)
3.000	230
3.500	380
4.000	530
4.500	680
5.000	830
5.500	980
6.000	1.130
6.500	1.280
7.000	1.430
7.500	1.580
8.000	1.730

**Note: 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 i valori così ricavati sono intermedi rispetto a quelli riportati in tabella, si procede per interpolazione 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.