

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 IN HOUSING SOCIALE,
MEDIANTE CAMBI DI DESTINAZIONE D’USO DI ZONE URBANISTICHE NON
RESIDENZIALI**

Approvato con Deliberazioni di Giunta Comunale nn. 221/2010 e 249/2010.

Pubblicato mediante Avviso pubblico del 17/09/2010.

TESTO COORDINATO

Art. 1. Finalità e carattere dell'iniziativa

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

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

3. Il presente invito è finalizzato altresì ad accrescere l'offerta di edilizia residenziale sovvenzionata orientativamente quantificabile in 250 alloggi¹.

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

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

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

7. Il presente invito ha esclusivamente carattere di ricognizione e sollecitazione di proposte private d'intervento, e come tale non impegna in nessun modo il Comune a dar seguito alle attività istruttorie e agli adempimenti amministrativi di cui ai commi 5 e 6; la presentazione delle proposte d'intervento, pertanto, 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

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

modificazioni, sia che il Comune proceda con diversi mezzi e modalità per il perseguimento dei medesimi obiettivi.

Art. 2. Localizzazione nelle componenti di PRG

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

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

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

- a) per aree non edificate, si intendono quelle libere da costruzioni, salvo manufatti temporanei o di trascurabile dimensione, ovvero interessate da costruzioni in corso di realizzazione, regolarmente abilitate, che non abbiano ultimato la struttura portante;
- b) per aree parzialmente edificate si intendono quelle interessate da costruzioni che, alla data di scadenza del presente Invito, risultino già ultimate ovvero non ultimate ma con struttura portante già realizzata (secondo asseverazione del direttore dei lavori), a condizione che, nel loro insieme, non raggiungano l'indice di edificabilità privata stabilito nel prosieguo del presente articolo; le costruzioni esistenti devono risultare legittimamente realizzate ovvero legittimate a seguito di condono edilizio ovvero in corso di sanatoria; in tale ultimo caso, la conclusione del procedimento è subordinato al rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.

4. Le aree edificate diverse dal comma 3, lett. b), i cui fabbricati abbiano saturato gli indici di edificabilità privata stabiliti nel prosieguo del presente articolo, possono partecipare all'Invito pubblico per la realizzazione di alloggi sociali mediante cambio di destinazione d'uso di fabbricati non residenziali", di contestuale e distinta emanazione, nei casi e alle condizioni ivi prescritte. E' tuttavia possibile presentare, in adesione al presente Invito, proposte d'intervento composte da aree edificate e da aree non edificate o parzialmente edificate, prossime o contigue, riunite in un progetto unitario, con trasferimento dalle une alle altre di edificazione esistente o di ulteriore edificazione consentita, volto ad una migliore organizzazione urbanistica dei luoghi: in ogni caso, la valutazione sarà effettuata secondo i criteri di cui all'art. 8.

5. Le aree parzialmente edificate, di cui al comma 3, lett. b), possono partecipare al presente Invito, applicando sui fabbricati esistenti le regole stabilite nell'Invito pubblico di cui al comma 4, primo periodo, e per l'ulteriore edificabilità gli indici stabiliti nel prosieguo del presente articolo. In ogni caso, ai sensi e con le modalità del comma 15, alla formazione dell'indice di edificabilità

concorrono sia i fabbricati esistenti sia l'edificazione aggiuntiva; gli incentivi per il rinnovo edilizio concessi ai sensi dell'Invito di cui al comma 4, primo periodo, si aggiungono all'indice massimo di edificabilità, a condizione che la maggiore densità si realizzi con soddisfacente soluzione progettuale.

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

- a) "Tessuti T3" della Città consolidata, come individuati dall'art. 48 delle NTA;
- b) "Tessuti prevalentemente per attività" nei Programmi integrati della Città da ristrutturare, come individuati ai sensi dell'art. 52 delle NTA;
- c) "Ambiti per i Programmi integrati prevalentemente per attività" della Città della trasformazione", come individuati ai sensi dell'art. 60 delle NTA;
- d) "Servizi privati", come individuati ai sensi dell'art. 86 delle NTA;
- e) "Verde privato attrezzato", come individuato ai sensi dell'art. 87 delle NTA, con esclusione delle aree derivanti dai Piani attuativi della Città consolidata;
- f) "Infrastrutture tecnologiche", come individuate ai sensi dell'art. 102 delle NTA.

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

8. Ai fini del presente Invito e, in particolare, dell'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 6, la SUL totale ammissibile, salvo quanto previsto al comma 15, viene distinta con la seguente partizione, effettuata sulla base dei criteri assunti dal PRG vigente nell'ambito dei Programmi integrati:

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

9. Nei Tessuti T3 della Città consolidata, le proposte d'intervento potranno interessare le aree di cui all'art. 48, comma 3, lett. f) delle NTA, ma con la possibilità di destinazioni d'uso "abitazioni singole", e con l'applicazione dei seguenti indici, distinti secondo la classificazione di cui al comma 8:

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

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

10. Nei “Tessuti prevalentemente per attività” della Città da ristrutturare, le proposte d'intervento potranno interessare le aree non edificate o parzialmente edificate di cui all'art. 52, commi 8 e seguenti, delle NTA, ma con la possibilità di cambi di destinazione d'uso verso funzioni “abitative”, in deroga al comma 11 dell'art. 52, e con l'applicazione dei seguenti indici, in deroga al comma 3 e al comma 8, secondo periodo, dello stesso articolo e in analogia con l'art. 53:

Previsioni urbanistiche pre-vigenti	SUL/cdu (mq/mq)	SUL/agg (mq/mq)	SUL/pub (mq/mq)	SUL/tot (mq/mq)
PGR pre-vigente: E1, E2, F, L, M2 (zone a edificazione privata a media o alta densità)	0,30	0,30	0,00	0,60
PRG pre-vigente: G3, G4 (zone a edificazione privata a bassa densità)	0,10	0,20	0,00	0,30
PRG pre-vigente: M1, M3 (zone a servizi pubblici)	0,10	0,20	0,00	0,30
PRG pre-vigente: H, N, viabilità, zone sprovviste di pianificazione urbanistica (zone non edificabili)	0,06	0,24	0,00	0,30

Nota: se le aree d'intervento sono interessate da Piani attuativi, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, si applicano le destinazioni di Piano attuativo omologhe a quelle del pre-vigente PRG; per la disciplina edilizia, si applica quanto prescritto dall'art. 52, comma 6, salvo che l'altezza non deve superare quella preesistente o quella prevalente nell'immediato contesto, salvo deroghe – più permissive o restrittive - concesse dalla Commissione tecnica di valutazione, in ragione del miglior inserimento urbanistico.

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

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

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

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

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

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

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

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

15. Nel caso di aree parzialmente edificate, ai fabbricati esistenti si applicano le regole stabilite nell’Invito pubblico di cui al comma 4, primo periodo, con le seguenti specificazioni: la SUL dei fabbricati esistenti sostituisce progressivamente la SUL/cdu e la SUL/agg, secondo tale sequenza e

fino al concorso della propria misura; gli incentivi concessi ai sensi del predetto Invito si aggiungono alla SUL/tot quantificata nei commi precedenti. A titolo di esempio, se nelle aree di cui al comma 14, fosse presente un fabbricato di dimensioni corrispondenti all'indice 0,10 mq/mq, per il quale la proposta d'intervento prevede il cambio di destinazione con demolizione e ricostruzione - quindi con incentivo pari al 35% della SUL esistente - la tabella del comma 14 assumerebbe la seguente composizione:

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

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

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

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

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

17. Tutte le proposte di intervento devono garantire il reperimento della dotazione integrale degli standard urbanistici, come stabilita dal PRG; a tal fine, le proposte ricadenti nelle componenti di cui al comma 6, lett. a), b), d), f), possono comprendere anche aree prossime o limitrofe destinate dal PRG a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale", con previsione di cessione gratuita al Comune. La facoltà di monetizzazione degli standard non reperiti può applicarsi esclusivamente per gli interventi sui fabbricati esistenti, nei casi e alle condizioni previste dall'Invito pubblico di cui all'art. 2, comma 4, primo periodo, nonché nei casi in cui le aree da cedere al Comune abbiano nel complesso un'estensione inferiore a 1.000 mq.

18. Per gli edifici in corso di realizzazione presenti nelle aree di cui al comma 3, l'adesione al presente Invito pubblico e gli eventuali atti successivi di adozione dei programmi di intervento e delle relative varianti o modifiche urbanistiche, non incidono, salvo diversa volontà del proponente, sull'ordinario decorso di esecuzione dei titoli abilitativi in corso, fino al rilascio dei

nuovi titoli abilitativi conseguenti all'approvazione dei programmi d'intervento promossi con il presente Invito.

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

Art. 3. Localizzazione nei Piani attuativi

1. Oltre alle componenti di PRG di cui all'art. 2, le proposte d'intervento possono essere localizzate all'interno di Piani attuativi o Programmi urbanistici, comunque denominati, come individuati nei successivi commi 2 e 3.

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

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

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

- a) i Piani di zona di cui alla legge 167/1962;
- b) i Programmi di recupero urbano, di cui all'art. 54 delle NTA;
- c) i Piani attuativi ricadenti nella "Città storica", nei "Servizi pubblici", nell'"Agro romano".

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

5. Le proposte di intervento devono essere contenute entro i limiti massimi di capacità edificatoria ammessi dai Piani attuativi per i lotti o comparti interessati, calcolati secondo i parametri dei medesimi Piani attuativi, ma con la possibilità di convertire le destinazioni non residenziali in destinazioni residenziali.

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

7. In deroga ai commi 4, 5 e 6, nelle zone destinate a “Verde privato attrezzato” all'interno dei Programmi di riqualificazione urbana, selezionate ad esito del bando di tipo C, è consentita la presentazione di proposte di intervento, secondo le regole di cui all'art. 2, comma 13, a condizione che il contributo straordinario, generato per effetto dell'art. 6, sia interamente devoluto agli stessi Programmi di riqualificazione urbana.

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

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

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

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

a) all'intero di ogni zona di PRG o all'interno di ogni Piano attuativo, il complesso delle proposte di intervento, limitatamente alle destinazioni abitative e comprendendovi anche la SUL/pub, non potrà eccedere la dimensione di 21.000 mq di SUL e ogni singola proposta non

potrà essere inferiore a 1.750 mq di SUL: all'interno dei Piani attuativi che esprimono la capacità edificatoria in termini di Volumetria, calcolata secondo il PRG pre-vigente, i suddetti limiti assumono le misure rispettive di 75.000 mc e 6.250 mc; dai suddetti limiti massimi è esclusa la SUL o la Volumetria dei fabbricati esistenti; nel caso di Tessuti T3 della Città consolidata, i limiti massimi si applicano alla singola proposta d'intervento;

- b) nel caso di Piani attuativi, fermi restando i limiti di cui alla lett. a), la percentuale di funzioni non residenziali, prevista nell'intero Piano attuativo, può essere ridotta: di 30 punti, se maggiore o uguale al 75% (ad esempio: se la quota di non residenziale è dell'80%, può essere portata fino al 50%); di 25 punti, se maggiore o uguale al 50%; di 20 punti, se maggiore o uguale al 30%; se minore al 30%, può essere ridotta fino al 10% (ad esempio: se la quota di non residenziale è del 25% può essere portata fino al 10%).

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

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare, le proposte selezionate ad esito del presente Invito non potranno superare il 15% delle aree libere complessivamente presenti nell'intero Tessuto compreso nel perimetro del Programma integrato. In ogni caso, in sede di valutazione, dovrà essere considerata la residua efficacia del Programma integrato per le finalità di riqualificazione urbana stabilite dall'art. 53 delle NTA.

4. Nelle componenti "Verde privato attrezzato" e "Infrastrutture tecnologiche", le proposte selezionate ad esito del presente Invito non potranno superare, nel complesso delle due componenti, la dimensione territoriale di 40 ettari.

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

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

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

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

Art. 5. Mix delle tipologie di offerta abitativa

1. Nell'ambito di ogni singola proposta d'intervento, la parte destinata a funzioni "abitative" deve comprendere il seguente mix di tipologie di offerta abitativa:

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

2. Al fine del presente bando, la superficie complessiva, richiamata nel comma 1, sarà calcolata secondo le modalità previste dal D.M. 4 agosto 1994, così come regolamentato dalla delibera di consiglio comunale n. 173/2005. Per la tipologia di cui al comma 1, lett. b), si applicano le seguenti variazioni: la superficie *S_{nr}* (superficie non residenziale) non può essere computata per più del 35% della *S_u* (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 *S_p* (superficie a parcheggi coperti) che si genera non può essere computata per più del 35% della *S_u* (superficie utile).

3. La parte di edilizia residenziale sociale (o di housing sociale), corrispondente alla quota di *Edilizia abitativa in locazione a canone sociale*, deve essere realizzata in una o più unità edilizie possibilmente distinte dall'edilizia abitativa libera. Il Comune si riserva la facoltà di indicare, in

fase successiva, il mix dei tagli dimensionali degli alloggi in housing sociale in relazione alla composizione delle categorie sociali destinatarie indicate all'art. 7, comma 1.

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

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

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

7. 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.

Art. 6. Oneri e obbligazioni a carico del proponente

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

- a) pagamento del contributo sul costo di costruzione;
- b) pagamento degli oneri di urbanizzazione, detratti da questi ultimi le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo;
- c) reperimento degli standard urbanistici, ovvero monetizzazione degli stessi, secondo quanto previsto all'art. 2, comma 17;
- d) contributo straordinario eccedente gli oneri di urbanizzazione, da devolvere alla realizzazione di opere di urbanizzazione o di edilizia sovvenzionata.

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

3. Nel caso di Piani attuativi definiti secondo i parametri di capacità edificatoria del PRG pre-vigente, il 90% della superficie lorda di pavimento è tramutata in SUL/cdu, e il restante 10% in

SUL/agg. Nel caso di destinazioni a impianti industriali o artigianali, l'85% della superficie coperta è tramutata in SUL/cdu, e il restante 15% in SUL/agg.

4. Il contributo straordinario minimo per la SUL/cdu e la SUL/agg, è stabilito sulla base delle più aggiornate quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia per il territorio, disponibili entro i 15 giorni antecedenti la data di scadenza del presente Invito, e viene calcolato secondo la Tabella allegata al presente Invito.

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

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

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

7. Qualora il contributo straordinario della proposta d'intervento, calcolato ai sensi dei commi precedenti, dovesse risultare superiore a 2,5 milione di euro, è facoltà del Comune 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.

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

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

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

Art. 7. Assegnazione e gestione degli alloggi sociali

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

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

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

3. Ad ognuna delle categorie sociali di cui al comma 1, lett. a), b) e c) deve essere riservato almeno il 15% degli alloggi di housing sociale della proposta d'intervento, salvo che le richieste non siano inferiori. Ad ognuna delle altre categorie sociali deve essere riservato almeno il 5% degli alloggi di housing sociale, salvo che le richieste non siano inferiori. A parità di condizioni, dovranno essere prioritariamente considerati i soggetti residenti nell'ambito urbano di riferimento.

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

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

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

7. Al termine del periodo di locazione, gli alloggi di cui al comma 4 potranno essere ulteriormente mantenuti in locazione ai sensi della legge 431/1998, ovvero essere ceduti in proprietà, anche in modo frazionato, con diritto di prelazione a favore dei locatari. In ogni caso, i successivi locatari o acquirenti devono detenere i requisiti di cui 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 deve intendersi convenzionalmente riferito alla data del primo contratto di locazione ed essere rivalutato, a decorrere da tale data, secondo l'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie.

8. Per quanto non espressamente stabilito dal presente bando, alla gestione in locazione degli alloggi sociali si applica quanto previsto dagli accordi locali sottoscritti in applicazione dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431/1998.

9. E' fatto obbligo ai proprietari degli alloggi in housing sociale di mantenere il buono stato degli immobili per tutto il periodo di locazione, nel rispetto delle regole, dei requisiti e del programma di manutenzione che saranno definiti in sede di convenzione. Nella medesima convenzione saranno disciplinati i poteri e le modalità di controllo e di sanzionamento da parte del Comune, 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. 8. Criteri di valutazione

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

- a) Valutazione urbanistica: punteggio massimo pari a 45 punti, con riguardo al sistema e al livello di accessibilità, al livello di integrazione con il contesto insediativo, alla dimensione e organicità della proposta, agli effetti di riqualificazione urbana, ambientale e di eventuale rinnovo edilizio (in caso e in proporzione alla presenza di fabbricati e al loro degrado); 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 sociali mediante cambio di destinazione d'uso di fabbricati non residenziali";
- b) Contributo straordinario offerto in eccedenza rispetto all'importo minimo stabilito dall'art. 6: max 35 punti, calcolati secondo la seguente formula $P = ((O - B) * 100 / B)$, dove: "P" indica il punteggio conseguito; "O" indica l'offerta di contributo straordinario in valore assoluto; "B" rappresenta il contributo straordinario minimo calcolato ai sensi dell'art. 6; nel caso di aree parzialmente edificate, il contributo straordinario minimo è composto dalla sommatoria di quello stabilito dall'Invito pubblico di cui all'art. 2, comma 4, primo periodo, e di quello stabilito dall'art. 6 del presente Invito;
- c) 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;
- d) Programma temporale: max 5 punti: sarà attribuito un punto per ogni 2 mesi di anticipazione del termine massimo dei lavori, come indicato all'art. 5, comma 7.

2. La valutazione di cui al comma 1 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 ed del verde – promozione dello

sport". La Commissione così costituita può avvalersi, per le proprie finalità, del supporto tecnico e amministrativo dell'Ufficio procedente o di altri Uffici del Comune, a diverso titolo competenti.

3. 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.

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

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

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

6. La Commissione, unitamente all'attribuzione dei punteggi, può proporre indirizzi e prescrizioni per migliorare la qualità progettuale delle proposte d'intervento, ferma restando l'entità del punteggio originariamente attribuito; può altresì limitare la dimensione dei cambi di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 4, comma 6.

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

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

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

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 della proposta d'intervento;
- d) Offerta economica.

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

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

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

- a) Descrizione sommaria, in forma di relazione scritto-grafica, proporzionata alla dimensione e alla particolare condizione dell'area, dello stato dei luoghi e degli (eventuali) edifici esistenti, con riguardo agli elementi paesaggistici, naturalistici, idro-geologici, urbanizzativi, edilizi, funzionali, ivi compreso lo stato e le cause di degrado fisico, funzionale e ambientale;
- b) Localizzazione dell'area d'intervento su base aerofotogrammetrica;
- c) Individuazione degli immobili interessati dalla proposta d'intervento, su base catastale, comprensiva delle pertinenze fondiari e edilizie, e con individuazione scritto-grafica delle diverse proprietà;
- d) Rilievo fotografico e aero-fotografico del contesto, del sito e dei fabbricati (eventuali);
- e) Rilievo planimetrico (eventuale) dei fabbricati esistenti, con quantificazione della SUL, misurata ai sensi dell'art. 4, comma 1, delle NTA del PRG;
- 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 1, lett. a); 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 (distinti per destinazione prevalente e tra tipologie di offerta abitativa libera o in housing sociale) e distinzione tra superfici fondiarie, standard urbanistici, viabilità interna, eventuali connessioni viarie esterne; profili altimetrici;
- i) Indicazione planimetrica delle opere di urbanizzazione proposte e degli allacci ai pubblici servizi;
- j) Studio di inserimento paesaggistico (in caso di proposte di intervento su ambiti territoriali);
- k) Studio di inserimento urbanistico (in scala adeguata) in caso di interventi in contesti edificati);
- l) Relazione tecnica sulle opere ed interventi di recupero da realizzare ai fini del cambio di destinazione d'uso dei fabbricati, ivi compresi, nei casi richiesti, gli interventi di adeguamento alla normativa antisismica, sull'abbattimento delle barriere architettoniche, sugli impianti, e sul contenimento energetico;
- m) Computo della capacità edificatoria stabilita nei Piani attuativi (solo nel caso di proposte d'intervento ricadenti nei Piani attuativi di cui all'art. 3), distinta per destinazioni d'uso ed espressa in Volumetria, Superficie lorda di pavimento (nel caso di destinazioni terziarie), Superficie coperta (nel caso di destinazioni industriali e artigianali), SUL (nel solo caso di cui all'art. 3, comma 6, secondo periodo);
- n) Computo della capacità edificatoria di progetto, calcolata in termini di Volumetria, di SUL e di Superficie complessiva; calcolo degli standard urbanistici dovuti, reperiti e monetizzati.

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

- a) Il calcolo presuntivo del contributo sul costo di costruzione;
- b) Il calcolo presuntivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) Il calcolo dell'importo di monetizzazione degli standard non reperiti;
- d) Indicazione delle opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo degli oneri ordinari e straordinari, con calcolo dei costi su base parametrica;
- e) Calcolo del contributo straordinario minimo dovuto distintamente per la SUL/cdu e per la SUL/agg, in caso di proposta provvista della quota di housing sociale; indicazione dell'offerta

di contributo straordinario e calcolo del relativo punteggio conseguito per effetto dell'art. 8, comma 1, lett. b);

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

6. La documentazione elencata nei commi precedenti, deve essere presentata in 3 copie su supporto cartaceo e una su supporto informatico, con le modalità meglio specificate nell'Avviso pubblico di cui all'art. 11, comma 1².

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 pubblicazione³, da effettuarsi sull'Albo pretorio, su due giornali di interesse nazionale e locale e mediante affissione di manifesti. Nell'avviso potrà essere prevista la possibilità alternativa di trasmissione elettronica certificata.

2. Ai fini della scadenza di cui al comma 1, farà fede la data del timbro di partenza. La documentazione dovrà comunque pervenire all'Ufficio destinatario entro e non oltre 15 giorni dalla data di scadenza di cui al comma 1. Le proposte pervenute oltre tale ulteriore termine non saranno prese in considerazione; l'amministrazione comunale non risponde in alcun modo di eventuali disguidi postali o di spedizione che non consentano il rispetto di tale termine perentorio.

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

² 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, lett. b), c), d), e), f), g), h), i), devono essere prodotte in un'ulteriore copia in formato .dwg.

³ Nell'Avviso di pubblicazione, il termine di presentazione è stato fissato per il **17 dicembre 2010**

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.zone@comune.roma.it
2. Le comunicazioni dell'Ufficio procedente relative ai quesiti più frequenti o altre informazioni saranno rese note sul sito internet: www.urbanistica.comune.roma.it, nell'apposito spazio "Housing Sociale-Invito zone".

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

Valori di vendita da AG.TER. (euro/mq)	SUL/CDU da Terziario a Residenziale		SUL/CDU da Servizi o Produttivo a Residenziale		SUL/AGG	
	con HS	senza HS	con HS	senza HS	con HS	senza HS
	(euro/mq/SUL)	(euro/mq/SUL)	(euro/mq/SUL)	(euro/mq/SUL)	(euro/mq/SUL)	(euro/mq/SUL)
3.000	100	320	120	340	230	460
3.500	160	400	270	550	400	680
4.000	220	480	420	760	570	900
4.500	280	560	570	970	740	1.120
5.000	340	640	720	1.180	910	1.340
5.500	400	720	870	1.390	1.080	1.560
6.000	460	800	1.020	1.600	1.250	1.780
6.500	520	880	1.170	1.810	1.420	2.000
7.000	580	960	1.320	2.020	1.590	2.220
7.500	640	1.040	1.470	2.230	1.760	2.440
8.000	700	1.120	1.620	2.440	1.930	2.660

Note: I valori di vendita devono essere calcolati prendendo la media dei valori OMI della 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 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 eccedono l'importo di 8.000 euro, il contributo straordinario è calcolato mediante proiezione lineare retta.

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

