

Schema preliminare di atto d'obbligo, finalizzato alla stipula della convenzione urbanistica con ROMA CAPITALE per l'effetto dell'approvazione dell'Accordo di Programma di cui all'art. 34 T.U.E.E.L.L. concernente l'approvazione del Programma di Trasformazione Urbanistica denominato "Via Longoni" concernente: la rilocalizzazione del Programma dell'ex comprensorio G4 Settebagni nelle aree costituenti il Programma di Trasformazione Urbanistica "Via Longoni".

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO PROGRAMMA ED ATTUAZIONE URBANISTICA
08 LUG. 2011
15253
DIP. PROG. NE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
Via dei Giornalisti n. 8

- SONO PRESENTI -

- **Elisabetta Luciani**, nata a Roma il 9 marzo 1946 ed ivi residente alla Via dei Giornalisti n. 8, (C.F. LCNLBT46C49H501R);
- **Luciano Luciani**, nato a Roma il 21 dicembre 1943 ed ivi residente alla Via Nerola n. 21, (C.F. LCNLCN43T21H501Z);
- **Luigi Luciani**, nato a Roma il 1 giugno 1951 e residente a Pescara, alla Via Regina Elena n. 63, (C.F. LCNLGU51H01H501T);
- **Maria Teresa Luciani**, nata a Roma il 6 agosto 1942 ed ivi residente alla Via Enrico Tazzoli n. 6, (C.F. LCNMTR42M46H501H);
- **Giulio Grazioli**, nato a Roma il 10 giugno 1943 ed ivi residente a Roma, alla Via del Plebiscito n. 102, (C.F. GRZGLI43H10H501U);
- **Domenico Minna**, nato a Pofi (FR) il 12 marzo 1951 e residente a Roma, alla Via Casale Santarelli n. 57, (C.F. MNNDNC51C12G749T e **Massimo Paganini**, nato a Roma il 19 luglio 1953 ed ivi residente al Largo Arenula n. 26 (C.F. PGNMSM53L19H501X), nella loro qualità di legali rappresentanti della **Società Opera Nuova S.r.l.** con sede in Roma alla Via Cola di Rienzo n. 285 (P.IVA e C.F. 10565791000, R.E.A. n. 1241094).

- P R E M E S S O -

che con deliberazione G.R.L. n. 856 del 10 settembre 2004, pubblicata sul B.U.R.L. del 30 ottobre 2004, è stata approvata la Variante Generale al Piano Regolatore denominata Piano delle Certezze con cui è stato introdotto, tra l'altro, il principio della compensazione edificatoria che dispone che, qualora insorgano motivazioni di natura urbanistica che modifichino le certezze edificatorie preesistenti, venga garantito nel contempo sia il diritto edificatorio sia la rapida disponibilità dell'area vincolata e ciò attraverso il trasferimento su una nuova area di una volumetria avente valore immobiliare corrispondente a quella cancellata, con la contestuale cessione all'Amministrazione Capitolina dell'area originaria, secondo le procedure previste dall'art. 3 punto 21 delle N.T.A. come introdotto con la Variante delle Certezze;

che con deliberazioni di Giunta Comunale n. 811 del 21 luglio 2000 e n. 333 del 19 maggio 2004 sono state definite, in merito alle compensazioni edificatorie, sia le modalità che i criteri delle relative procedure attuative;

che, in particolare, il Dott. Giulio Grazioli è proprietario, in virtù di dichiarazione di successione per causa di morte del padre, Massimiliano Grazioli, registrata all'Ufficio del Registro di Roma, Successioni - Atti Giudiziari, il 30 ottobre 1990, n. 13315, del lotto di terreno con destinazione "G4" di P.R.G. (1965) sito in Roma, Località Settebagni all'interno del Parco della Marcigliana, catastalmente identificato al foglio n. 83, allegato n. 764, particelle nn. 23p, 489p, 501p, 502, 503, 504, 505, 506p, 507, 508, 509, 456p per un'estensione complessiva di mq. 84.050, e titolare dei diritti edificatori, ivi soppressi, quantificati nella tab. 1.1. c. della Variante Generale denominata "Piano delle Certezze" in mc. 18.040 (pari a SUL mq 5.637,5);

che, con scrittura privata del 19 luglio 2010, autenticata dal Dott. Giorgio Mario Calissoni, Notaio in Roma, trasmessa al Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana del Comune di Roma il 20 luglio 2010, ed assunta al protocollo al n. QF/2010/15444, l'Ing. Domenico Minna e l'Arch. Massimo Paganini, nella qualità di legali rappresentanti della Società Opera Nuova S.r.l. facevano espressamente

Giulio Grazioli
Giulio Grazioli
Massimo Paganini
Domenico Minna

propri, anche per il passato, tutti gli impegni assunti dal Dott. Giulio Grazioli nell'ambito dell'iniziativa urbanistica di cui al presente atto d'obbligo, confermando altresì l'interesse della succitata Società in ordine all'attuazione del Programma di Trasformazione Urbanistica "Via Longoni";

che i Signori Luigi, Luciano, Elisabetta e Maria Teresa Luciani sono proprietari giusta dichiarazione di successione per causa di morte di Mario Luciani, nato a Montenero di Bisaccia il 20 settembre 1913 e deceduto a Roma il 20 ottobre 1980, registrata in data 18 aprile 1981 al n. 41 Vol. 9104 presso l'Ufficio del Registro di Roma, nonché di atto di rinuncia ad eredità della Signora Cozzi Enrica Rossana Giovanna del 5 novembre 1982, a rogito Dott.ssa Maria Festa, Notaio in Roma (Rep. n. 16091; Racc. n. 3935), del lotto di terreno sito in Roma, alla Via Longoni, catastalmente identificato al foglio n. 639, particelle nn. 20, 57, 62 e 347, per complessivi mq. 36.117 (trentaseimilacentodiciassette), destinato dal P.R.G. previgente (1965) a zona M, sottozona M1, per mq. 8.436, zona M, sottozona M3, per mq. 8.427, zona M, sottozona M2, per mq. 1.290, zona N per mq. 7.076 e viabilità per mq. 10.888, oggi inserito nel PRG vigente in un Programma integrato della Città da Ristrutturare "Tessuti prevalentemente per Attività".

Il Programma urbanistico "Via Longoni" prevede una volumetria complessiva di mc 34.672,45 pari a SUL 10.835,14, così come di seguito specificato:

- la realizzazione di una volumetria di mc 19.456,45 pari a SUL 6.080,14 afferente ai diritti edificatori della proprietà dell'area del Programma integrato della città da ristrutturare;
- la rilocalizzazione della volumetria afferente l'area ex G4 Settebagni, originariamente definita dalla "Variante delle Certezze", D.G.R.L. n. 856 del 10/09/2004, in tabella 1.1.c. - Marcigliana G4 loc. Settebagni, in mc 18.040 che, depurati del valore del suolo che resta di proprietà privata e che sono stati stimati in mc 3.476,74 (pari ad una SUL di mq 1.086,48), ammonta a mc 14.563,26 corrispondenti, in base al criterio della parità del valore immobiliare, nell'ambito del Programma Urbanistico "Via Longoni", a mc 12.282,32 (pari a SUL 3.838,54);

Considerato che:

- l'area, ove è inserito il Programma di Trasformazione Urbanistica "Via Longoni", è attualmente fortemente caratterizzata dalla presenza di servizi, attività commerciali e produttive, come peraltro rilevato dal Municipio in occasione dell'Assemblea con la cittadinanza del 20 ottobre 2009;
- nel corso del tempo, l'evoluzione della domanda abitativa ha evidenziato, nella zona, una carenza di disponibilità residenziale;
- che, la Giunta Capitolina, con deliberazione n. 315/08, ha approvato il Bando pubblico per l'individuazione di nuovi Ambiti di riserva finalizzati al reperimento di aree per l'attuazione del Piano Comunale di "housing sociale" e di altri interventi di interesse pubblico quali le compensazioni;
- che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 123/09 (c.d. Piano Casa), definisce ancora la necessità di individuare nuovi ambiti territoriali per la realizzazione di interventi riguardanti i Programmi Integrati sia per il ripristino ambientale sia per il riordino urbano e delle periferie;



pertanto il Programma Integrato di Via Longoni "prevalentemente per attività" verrà variato in un Programma Integrato "prevalentemente residenziale" con il seguente mix funzionale:

| <i>TABELLA 3: Ripartizione S.U.L. da Programma</i> | | | | |
|--|------------------|--------------|---------------|--------------------------|
| | Non Residenziale | Residenziale | Compensazione | a disposizione dell'A.C. |
| SUL in mq | 1.734,00 | 4.346,14 | 3.838,54 | 916,42 |
| | 16% | 84% | | |
| totale SUL proprietà | 6.080,14 | | | |
| totale SUL | 10.835,10 | | | |

Luigi Garofalo

che, con determinazione Dirigenziale del dirigente della II U.O. del Dipartimento VI n. 142 del 30.09.2002, è stato costituito un gruppo di lavoro con il compito di stabilire il valore immobiliare delle volumetrie afferenti all'area di partenza e di atterraggio;

che la U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana, con Determinazione Dirigenziale n. 493 del 23/07/2010 ha determinato la modifica e l'integrazione del gruppo di lavoro come sopra costituito;

che per il programma integrato denominato "Via Longoni" il Gruppo di Lavoro ha predisposto la Valutazione economica e finanziaria in data 10 giugno 2009 prot. n. 10933 e successivi aggiornamenti, elaborato prot. n. 22500 del 4/11/2010, elaborato prot. n. 23988 del 23/11/2010 e successivo prot. n. 9920 del 16/05/2011;

che, a seguito della suddetta valutazione la volumetria in compensazione da realizzare nelle aree di Via Longoni viene quantificata in mc. 12.282,32 a cui corrisponde una cubatura di mc. 14.563,26 sulle aree dell'ex comprensorio G4 Settebagni;

che ai sensi della Deliberazione di C.C. n. 17 del 18 febbraio 2010 i mc. 12.282,32 corrispondono a una SUL di mq 3.838,54;

che, inoltre risulta assoggettata a contributo straordinario una SUL totale di mq 2.929,00;

che, il corrispettivo da corrispondere a titolo di contributo straordinario viene calcolato attenendosi alla valutazione di stima suddetta, già fatta dall'Amministrazione Capitolina ai fini dell'individuazione del valore immobiliare delle superfici residenziali da trasferire dal comprensorio G4 Settebagni sull'area di Via Longoni;

che il valore immobiliare di mercato dell'area di Via Longoni indicato in detta valutazione di stima, aggiornato secondo l'indice ISTAT Aprile 2010, è stato determinato in €/mc. 81,46 e, pertanto, il 66,6% (ai sensi dell'art. 20 comma 3 delle N.T.A. del P.R.G.) è pari ad € 54,25 al mc., pari ad € 173,60 al mq. di SUL.

Carpi

Moro

Alberici

[Three handwritten signatures]

che, pertanto, il corrispettivo che deve essere corrisposto a titolo di contributo straordinario, sulla base del progetto presentato, è determinato in € 508.474,40 (cinquecentoottoquattrocentosettantaquattro/40), pari a €/mq 173,60 x mq 2929,00;

che il contributo straordinario, secondo quanto stabilito dall'art. 20 delle NTA, deve essere utilizzato per il reperimento di standard urbanistici, per la realizzazione di opere e servizi pubblici, etc., ovvero deve essere versato o scomputato mediante la diretta realizzazione delle opere e dei servizi individuati;

che in data 20 giugno 2008 si è svolta la Conferenza di Servizi interna, convocata con nota prot. n. 12018 del 4 giugno 2008, conclusasi positivamente ma con prescrizioni;

che, in ossequio alle prescrizioni poste, con nota del Dip.to VI U.O. 4 prot. 17040 del 31/07/08 sono stati presentati gli elaborati contenenti le prescrizioni richieste;

che con nota prot n. 13539 del 24/06/2010, la U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana - Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, ha richiesto la redazione di nuovi elaborati ove venissero evidenziate le aree destinate alla proprietà e le aree destinate alla compensazione;

che con nota prot. n 24438 del 29/11/2010 e successiva nota prot. n. 14955 del 6/07/2011 i proponenti hanno presentato gli elaborati richiesti e di seguito elencati:

- A1 Estratto di P.R.G. pre-vigente Piano delle Certezze (area ex G4 – loc. Settebagni)
- A1a Estratto di P.R.G. pre-vigente (area Via Longoni)
- A2a Estratto Variante di P.R.G. (area Via Longoni)
- A3 Estratto di P.R.G. vigente (area ex G4 – loc. Settebagni)
- A3a Estratto di P.R.G. vigente (area Via Longoni)
- A7 Relazione Tecnica Illustrativa
- A8 Norme Tecniche di Attuazione
- A9 Relazione di previsione di massima delle spese
- A12 Relazione di impatto acustico
- B1 Planimetria catastale e proprietà (area ex G4 – loc. Settebagni)
- B2 Planimetria catastale e proprietà (area Via Longoni)
- B3 Certificati catastali
- C1 Inquadramento infrastrutturale
- C3 Rete viaria e parcheggi pubblici
- D1 Zonizzazione su base catastale
- E Verde e servizi pubblici
- F Superfici private
- G Esecutivo planivolumetrico
- H Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli

che con nota prot. 24962 del 6/12/2010 la U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana - Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica ha redatto la relazione conclusiva a chiusura della Conferenza;

che il processo partecipativo, ai sensi del “Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana” (Allegato A alla Delibera C.C. n. 57 del 2.03.2006), è stato espletato in tutte le sue forme compresa l’assemblea pubblica partecipativa svoltasi in data 20.10.09;

che l'approvazione del Programma di Trasformazione Urbanistica "Via Longoni", comporta variante al PRG vigente nei seguenti punti:

- la modifica della destinazione delle aree interessate dal Programma Urbanistico "Via Longoni", da Programma Integrato della Città da ristrutturare "tessuto prevalentemente per attività" ad Ambiti per i Programmi Integrati della Città della Trasformazione con destinazione "tessuto prevalentemente residenziale", con le relative norme tecniche allegate al Programma Urbanistico e con il seguente MIX funzionale dell'intervento, prevedendo la realizzazione di una SUL residenziale pari all'84% della SUL complessiva ed una SUL non residenziale - commerciale pari al restante 16%;

che tale programma dovrà essere attuato sulla base di apposita convenzione e previa cessione gratuita delle sole aree aventi destinazione pubblica di cui alla proposta presentata;

che con deliberazione del Consiglio Comunale del 1° ottobre 2009 n. 84, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato lo "Schema generale di Convenzione Urbanistica", volto a regolare l'attuazione dei programmi urbanistici privi al momento di disciplina contrattuale, che nella parte speciale III regola anche il meccanismo delle compensazioni edificatorie;

che con deliberazione del Consiglio Comunale del 23 febbraio 2010 n.17, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Roma ha stabilito le regole per la determinazione dei criteri da utilizzare per l'applicazione del principio dell'equivalenza economica ai sensi del comma 3° dell'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, regole e modalità anche afferenti altri temi e per la cui completezza di temi si rinvia alla deliberazione suddetta;

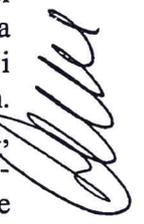
che, la parte proprietaria Dott. Giulio Grazioli conferma, qualora il preliminare di vendita non avvenga ad atto definitivo, che gli obblighi derivanti dal presente atto continueranno ad essere a carico del proprietario;

– TUTTO CIO' PREMESSO e confermato –

quale parte integrante e sostanziale del presente atto i sigg. Elisabetta, Luciano, Luigi e Maria Teresa Luciani, Giulio Grazioli, Domenico Minna e Massimo Paganini per la Soc. Opera Nuova S.r.l., che d'ora in poi saranno indicati come "società proprietarie e comparenti" aderiscono senza riserva alcuna a tutte le premesse come sopra delineate che fanno parte integrante del contenuto del presente atto, e di conseguenza, per loro e per i propri successori ed eventuali aventi causa, a qualunque titolo si obbligano irrevocabilmente a stipulare la convenzione urbanistica secondo i contenuti e lo schema generale di convenzione di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 1 ottobre 2009 esecutiva a norma di legge e sue modificazioni, integrazioni ed adeguamenti, anche scaturenti dalla normativa nel frattempo intervenuta (ad es Legge 13 agosto 2010, n. 136 - Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia) e comunque alle condizioni e clausole ivi riportate, convenzione urbanistica la quale contemplerà tutti gli impegni ed oneri previsti dal Piano Urbanistico in questione e in premessa sinteticamente delineato:

1) la realizzazione del Programma urbanistico "Via Longoni" che prevede una volumetria complessiva di mc 34.672,45 pari a SUL 10.835,14, così come di seguito specificato:

- la realizzazione di una volumetria di mc 19.456,45 pari a SUL 6.080,14 afferente ai diritti edificatori della proprietà dell'area del Programma integrato della città da



- ristrutturare;
- la rilocalizzazione della volumetria afferente l'area ex G4 Settebagni, originariamente definita dalla "Variante delle Certezze", D.G.R.L. n. 856 del 10/09/2004, in tabella 1.1.c. – Marcigliana G4 loc. Settebagni, in mc 18.040 che, depurati del valore del suolo che resta di proprietà privata e che sono stati stimati in mc 3.476,34 (pari ad una SUL di mq 1.086,48), ammonta a mc 14.563,26 corrispondenti, in base al criterio della parità del valore immobiliare, nell'ambito del Programma Urbanistico "Via Longoni", a mc 12.282,32 (pari a SUL 3.838,54);
 - una SUL a disposizione dell'Amministrazione Capitolina pari a mq 916,42 (pari a mc 2.932,54);
- 2) la cessione all'Amministrazione Capitolina delle sole aree aventi destinazione pubblica, secondo il Progetto Urbanistico del Programma di Trasformazione "Via Longoni" delle aree a destinazione pubblica all'interno del Programma e così indicativamente delineate: verde pubblico per mq 5.240, servizi pubblici mq 3.070, parcheggi pubblici mq 3.973, viabilità pubblica, verde e arredo stradale mq 11.211. Tutte le relative individuazioni catastali saranno compiutamente effettuate in sede di stipula della relativa convenzione, previi frazionamenti catastali ove necessari;
- 3) l'assunzione, in forza di tale convenzione, della veste di "Stazione Appaltante" ai sensi e per gli effetti degli l'art. 32, comma 1 lett. g) e l'art. 122, comma 8 del Decreto Legislativo n.163 del 12 aprile 2006 (come modificato dal Decreto Legislativo 152/08) - Codice dei Contratti Pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle Direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE, al fine di realizzare a totale propria cura e spese: a) le "opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo parziale ovvero totale dei relativi oneri di urbanizzazione ex art. 16 del D.P.R. 380/2001; b) le "opere straordinarie" ovvero aggiuntive, da eseguirsi a "scomputo" e/o a compensazione totale o parziale degli oneri ed obbligazioni straordinari e aggiuntivi dovuti all'Amministrazione Capitolina;
- 4) l'assunzione, in solido tra loro della progettazione e realizzazione delle seguenti opere qui di seguito sinteticamente e non esaustivamente descritte ed in particolare:
- opere di urbanizzazione primaria quali rete fognaria, rete stradale, parcheggi e rete di pubblici servizi;
 - opere di urbanizzazione secondaria: realizzazione di opere che saranno concordate con la Pubblica Amministrazione, almeno fino alla concorrenza del contributo previsto all'art. 5 della L 10/77 per l'urbanizzazione secondaria;
 - opere da realizzare il contributo straordinario pari ad in € 508.474,40 (cinquecentoottoquattrocentosettantaquattro/40), che sarà corrisposto tramite la realizzazione delle seguenti opere, con accollo di eventuali costi aggiuntivi per la realizzazione delle opere:
 - un asilo nido da 60 bambini, piuttosto che una struttura per 12 bambini;
 - un passaggio pedonale protetto munito di impianto semaforico per l'attraversamento di Via Longoni;
 - lo spostamento dell'elettrodotto esistente da ricollocare in aderenza alla ferrovia;



6



il tutto come da progetti definitivi da approvarsi dall'Amministrazione Capitolina nelle forme di rito.

In dettaglio dalla "Relazione di previsione di massima delle Spese" risulta che la realizzazione delle suddette opere comporterà un costo aggiuntivo, rispetto agli oneri previsti dalla legge, pari ad € 1.418.148,28; il suddetto importo, che verrà comunque corrisposto, risulta notevolmente superiore al contributo straordinario che è stato calcolato in € 508.474,40.

Per la Proposta di Programma Urbanistico "Via Longoni", relativamente alla SUL prevista dal progetto presentato con le relative destinazioni d'uso, le opere saranno realizzate ad integrale carico dei soggetti proponenti.

Inoltre in questa sede si obbligano irrevocabilmente anche:

- 5) ad accettare eventuali modifiche apportate al Programma Urbanistico, modifiche che non esimeranno le società proprietarie comparente o loro eventuali aventi causa dall'obbligo di sottoscrivere la Convenzione Urbanistica di cui ai superiori numeri 1) e 2), sempreché l'entità di dette modifiche non alteri l'impianto progettuale, snaturandone in modo assolutamente prevalente la portata e le finalità;
- 6) a stipulare la convenzione medesima entro il termine ultimo di 60(sessanta) giorni dalla richiesta formale di "ROMA CAPITALE" e comunque dopo la conclusione definitiva delle procedure – anche di pubblicazione – relative al Piano in questione cui il presente atto d'obbligo è propedeutico;
- 7) ad accollarsi integralmente tutte le spese del procedimento, anche relativamente ad operazioni tecnico-catastali nonché quelle relative alla pubblicazione urbanistica del Programma Urbanistico "VIA LONGONI", previste all'art. 49, comma 2 della Legge Regionale n. 38/1999, saranno a carico dei proponenti comparenti.

Resta inteso che l'efficacia delle obbligazioni assunte con il presente atto unilaterale è risolutivamente condizionata alla mancata approvazione della deliberazione dell'Assemblea Capitolina.

Roma, 8/07/2011


Elisabetta Luciani


Luigi Luciani


Ginlio Graziani


Massimo Paganini


Luciano Luciani


Maria Teresa Larciani


Domenico Minna

Opera Nuova s.r.l.

