

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 "Monte delle Piche" avente ad oggetto la rilocalizzazione dei diritti edificatori derivanti dall'ex Comprensorio G4 "Casale Montarelli", dall'ex Comprensorio F2 "Casale Montarelli" e dall'ex G4 "Casal Giudeo".

SONO PRESENTI

Dott. Claudio Cerasi, in qualità di legale rappresentante della **ITALSAC 90 S.r.l.**, con sede in Roma, via Barnaba Oriani n. 114 (C.F. e P.IVA 03755671009, REA RM - 696397);

Dott. Luca Navarra, in qualità di procuratore speciale della **ITALSAC 90 S.r.l.**, con sede in Roma, via Barnaba Oriani n. 114 (C.F. e P.IVA 03755671009, REA RM - 696397), giusta procura speciale a rogito Notaio Dottor Guido Gilardoni di Roma, Rep. n.40592, Raccolta n.15396 del 30 novembre 2012;

Dott. Luca Navarra, in qualità di procuratore speciale della **NAVARRA INIZIATIVE IMMOBILIARI S.r.l.** con sede in Roma via Antonio Stoppani n. 15 (C.F. e P.IVA 09084051003, REA RM - 1138397) giusta procura speciale a rogito Notaio Dottor Guido Gilardoni di Roma, Rep. n.40593, Raccolta n.15397 del 30 novembre 2012;

- **Dott. Luca Navarra**, in qualità di legale rappresentante della **Magliana S.r.l.** con sede in Roma, via Antonio Stoppani n. 15 (C.F. e P.IVA 09107591001, REA RM - 1140266);
- Il Signor **Barile Roberto**, domiciliato in Roma, via Capolona n. 8 (C.F: BRLRRT55L09H501Y) in qualità di legale rappresentante della **la Chiusdino House S.n.c.** con sede in Roma via Chiusdino n. 25 (P.IVA 01168221106, C.F. 0708545058);
- La Signora **Pallaracci Agnese**, domiciliata in via Chiusdino n. 25 (C.F. PLLGNS55T68H501J);
- La Signora **Pallaracci Angela**, domiciliata in via Chiusdino n. 25 (C.F. PLLNGL60C42H501C);

PREMESSO

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 del 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;

SP

PA

1

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



che l'art. 3 punto 21 del provvedimento citato prevede che la capacità edificatoria dei terreni ricadenti nei comprensori indicati nella tabella della variante Generale denominata Piano delle Certezze forma oggetto di trasferimento su aree edificabili di proprietà dell'Amministrazione, ovvero di compensazione con altre aree di proprietà privata ai sensi delle disposizioni seguenti. Il proprietario del fondo titolare della capacità edificatoria dovrà impegnarsi alla cessione gratuita all'Amministrazione Capitolina del proprio terreno. La norma prevede inoltre che i proprietari dei terreni ricadenti nei comprensori indicati nelle tabelle allegate alla Variante delle Certezze possono avanzare all'Amministrazione Capitolina proposte di intervento, al fine di trasferire la capacità edificatoria, di valore immobiliare corrispondente a quello dei terreni suddetti su altre aree di proprietà privata. Su tale ipotesi l'Amministrazione Capitolina si riserva di valutare la coerenza urbanistica dell'intervento e la soddisfazione degli interessi pubblici;

che lo stesso provvedimento prescrive che i pesi insediativi complessivi rilocalizzati con i programmi attuativi non dovranno superare in ogni caso il limite massimo della cubatura complessiva prevista dalle tabelle allegate alla Variante "Piano 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 per le relative procedure attuative;

che il PRG vigente, approvato con deliberazione C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008, all'art. 19 delle N.T.A. assume il principio e l'obiettivo di attuare le compensazioni urbanistiche individuate con la deliberazione di Giunta Regionale n. 856/2004 di approvazione del "Piano delle certezze", ed a tal fine individua strumenti e localizzazioni idonei a trasferire in ambiti specifici l'edificabilità da compensare, stabilendo che l'edificabilità da localizzare per fini di compensazione deve essere determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore immobiliare rispetto all'edificabilità da compensare;

che con nota prot. Dip VI n. 24684 del 02.12.2010 le Società "ITALSAC 90 S.r.l. – NII S.r.l.", avendo la proprietà di parte dei diritti edificatori afferenti all'area ex Compensorio G4 Casale Montarelli, dell'ex Compensorio F2 Casale Montarelli e dell'ex Compensorio G4 Casal Giudeo, hanno manifestato l'interesse ad attivare il Programma di Trasformazione Urbanistica denominato "Monte delle Piche", all'interno del Municipio Roma XV;

che, relativamente all'area del Compensorio Casale Montarelli, giusto atto di compravendita del 08.10.2007, Notaio in Roma Dott. Guido Gilardoni, Rep. n. 29209 Racc. n. 11134, la "ITALSAC 90 S.r.l." è divenuta proprietaria del terreno sito in Roma, distinto al N.C.T. del Comune di Roma al Foglio 173, Part.IIe 92, 93, 266, per mq 34.828, e al Foglio 173, Part.IIe 283 e 286, per mq 203.549;

che, relativamente all'area del Compensorio Casale Montarelli, giusto atto di compravendita del 06.03.2008, Notaio in Roma Dott. Guido Gilardoni, Rep. n. 30144 Racc. n. 11596, la "NAVARRA INIZIATIVE IMMOBILIARI S.r.l." è divenuta proprietaria del terreno sito in Roma, distinto al N.C.T. del Comune di Roma al Foglio 173, Part.IIe 53, 103, 291 (ex 54/a), 287 (ex 97/a) e 288 (ex 97/b) per mq 23.773, e al Foglio 173, Part.IIe 313 e 314, per mq 120.007,25;



che, relativamente all'area del Compensorio Casal Giudeo, giusto atto di compravendita del 31.07.2006, Notaio in Roma Dott. Guido Gilardoni, Rep. n. 27263 Racc. n. 10062, la "NAVARRA INIZIATIVE IMMOBILIARI S.r.l." è divenuta proprietaria del terreno sito in Roma, con accesso da via di Porta Medaglia, distinto al N.C.T. del Comune di Roma al Foglio 1166, Part.IIa 9, per mq 59.789;

che, relativamente all'area di intervento del Programma Urbanistico "Monte delle Piche" e specificatamente all'area A, denominata via Chiusdino, giusto atto di compravendita del 19.11.1985, Notaio in Roma Dott. Vincenzo Antonelli, Rep. n. 29877, Racc. n. 7689 la "CHIUSDINO HOUSE - SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO DI DE BIASE ERNESTO" è divenuta proprietaria del terreno sito in Roma, distinto al N.C.T. del Comune di Roma al Foglio 770, Part.IIe 793 e 796, per mq 21.464;

che, relativamente all'area di intervento del Programma Urbanistico "Monte delle Piche" e specificatamente all'area A denominata via Chiusdino, giusto atto di donazione del 12.05.1984, Notaio in Viterbo Dott. Luciano D'Alessandro, Rep. n. 18896, Racc. n. 967 "PALLARACCI ANGELA e PALLARACCI AGNESE" sono divenute proprietarie di porzioni immobiliari site in Roma, distinte al N.C.T. del Comune di Roma al Foglio 770, Part.IIe 660, 744, 745, 746, 747, 748 e 749 , per mq 1.840;

che, relativamente all'area di intervento del Programma Urbanistico "Monte delle Piche e specificatamente all'area B, denominata Monte delle Piche, giusto atto di compravendita del 25.09.2006, Notaio in Roma Dott. Guido Gilardoni, Rep. n. 27380, Racc. n. 10142 la "Magliana srl" è divenuta proprietaria del terreno sito in Roma, località Monte delle Piche, distinto al N.C.T. del Comune di Roma al Foglio 770, Part.IIe 37, 39, 41, 43, 49, 142, 624, 97, 364, 365, 366 e del complesso immobiliare, distinto al Catasto Urbano del Comune di Roma, al Foglio 770, Part.IIe 38, 101, 102, 104, 189, 190, 362, 363, 367 e 368, per mq 47.388;

che l'area complessiva di mq. 78.075 del Programma Urbanistico "Monte delle Piche" ricade, secondo il P.R.G. approvato con delibera C.C. n. 18/2008, all'interno di un Programma Integrato della Città da ristrutturare prevalentemente residenziale, con destinazione parte a "Tessuto prevalentemente residenziale", parte a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" e parte a "Strade";

che, in conformità a quanto stabilito dall'art. 53 comma 11 delle N.T.A. del PRG vigente, per gli Ambiti per i programmi integrati della Città da ristrutturare è stato previsto un indice di E.T. in funzione della precedente destinazione di PRG 1965;

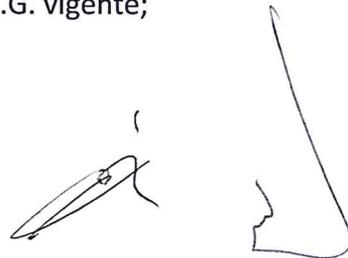
che nel caso specifico, le aree destinate a Tessuto esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG ed in particolare:

per le aree ex H (H1 ed H2) si prevede un indice pari a 0,30 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq per la proprietà, un ulteriore 0,06 mq/mq alla proprietà ma soggetto a contributo straordinario ed il residuo 0,18 mq/mq a disposizione dell'Amministrazione Capitolina per realizzare le proprie finalità di interesse pubblico quali sono le compensazioni edificatorie ovvero le transazioni compensative ovvero le altre finalità di cui all'art. 18 delle N.T.A del P.R.G. vigente;

SP.

PA.
Ren

3



per le aree ex F si prevede un indice pari a 0,60 mq/mq per la proprietà, di cui 0,30 mq/mq soggetto a contributo straordinario;

per le aree ex G si prevede un indice pari a 0,30 mq/mq, di cui 0,10 mq/mq per la proprietà, un ulteriore 0,10 mq/mq alla proprietà ma soggetto a contributo straordinario ed il residuo 0,10 mq/mq a disposizione dell'Amministrazione Capitolina per realizzare le proprie finalità di interesse pubblico quali sono le compensazioni edificatorie ovvero le transazioni compensative ovvero le altre finalità di cui all'art. 18 delle N.T.A del P.R.G. vigente;

che, inoltre risultano inserite, all'interno del perimetro della proposta, aree con destinazione di P.R.G. a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" e a "Strade" che, secondo quanto fissato dal combinato art. 53 c. 16 delle NTA e dall'art. 22 comma 4, esprimono un indice pari ad uno 0,06 mq/mq a disposizione della proprietà;

che la proposta invece, per quanto riguarda le suddette aree destinate a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" prevede, in variante al P.R.G., un indice pari a 0,30 mq/mq di cui 0,06 mq/mq a disposizione della proprietà ed il restante 0,24 mq/mq a disposizione dell'A.C. (di cui uno 0,18 mq/mq per le compensazioni);

che la proposta invece, per quanto riguarda le suddette aree destinate a "Strade" prevede, in variante al P.R.G., un indice pari a 0,30 mq/mq di cui 0,06 mq/mq a disposizione della proprietà, un ulteriore 0,06 mq/mq per la proprietà ma soggetta a contributo straordinario ed il restante 0,18 mq/mq a disposizione dell'Amministrazione Capitolina per realizzare le proprie finalità di interesse pubblico quali sono le compensazioni edificatorie ovvero le transazioni compensative ovvero le altre finalità di cui all'art. 18 delle N.T.A del P.R.G. vigente;

che la proposta inoltre per le aree ex F prevede, in variante al P.R.G., un indice pari a 0,30 mq/mq, di cui 0,10 mq/mq per la proprietà, un ulteriore 0,10 mq/mq alla proprietà ma soggetto a contributo straordinario ed il residuo 0,10 mq/mq a disposizione dell'Amministrazione Capitolina per realizzare le proprie finalità di interesse pubblico quali sono le compensazioni edificatorie ovvero le transazioni compensative ovvero le altre finalità di cui all'art. 18 delle N.T.A del P.R.G. vigente;

che la proposta inoltre per le aree ex G ed ex H prevede gli Indici di edificabilità territoriale in conformità al P.R.G.;

che parte delle aree destinate ad Ambiti per i Programmi Integrati della Città da Ristrutturare con destinazione "tessuto prevalentemente per Residenziale" con destinazione di PRG previgente parte H2 e parte G4, sono interessate da una SUL esistente pari a SUL mq 3.492 a cui si applica un incremento di SUL fino al raggiungimento dell'indice ET 0,30 mq/mq;

che, pertanto, i proponenti, ai sensi dell'art 18 comma 1, lett. f) secondo cui "gli ambiti per i programmi integrati della città da ristrutturare sono idonei alla compensazione ai sensi e per le finalità di cui all'art. 17 comma 2, lett. a", hanno presentato una proposta di trasformazione Urbanistica che è stata istruita e vagliata dall'ufficio proponente nonché verificata dal gruppo di lavoro istituito con Determinazione Dirigenziale del dirigente della II U.O. del Dipartimento VI n.

SP.

PA.
Ben.



142 del 30.09.2002 e integrato con Determinazione Dirigenziale n. 493 del 23/07/2010, sulla base dei principi dell'equivalenza economica prescritti dalla Variante delle Certezze, come meglio precisato nelle relazioni tecnica e finanziaria allegata alla presente deliberazione;

che a fronte dell'attribuzione degli indici sopra descritti, la proposta prevede:

- la cessione delle aree libere di parte dell'ex Comprensorio F2 Casale Montarelli per mq 14.500, distinti al Catasto al Foglio 173, Part.IIe 266/p e 92;
- la cessione delle aree libere di parte dell'ex Comprensorio G4 Casale Montarelli, per mq 112.457, distinti in Catasto al Foglio 173, Part.IIe 283/p, 286, 313/p;

la cessione delle aree libere di parte dell'ex Comprensorio G4 Casal Giudeo per mq 44.462, distinti al Catasto al Foglio 1166 Part.IIa 9/p;;

- una SUL di mq. 2.511 pari a mc. 8.036,06 afferenti ai diritti edificatori provenienti dall'ex Comprensorio F2 Casale Montarelli, (a cui corrisponde un valore equivalente sulle aree di "partenza" di mc. 10.714,75);

una SUL di mq. 5.334 pari a mc. 17.067,33 afferenti ai diritti edificatori provenienti dall'ex Comprensorio G4 Casale Montarelli, (a cui corrisponde un valore equivalente sulle aree di "partenza" di mc. 22.756,44);

- una SUL di mq. 2.261 pari a mc. 7.236,85 afferenti ai diritti edificatori provenienti dall'ex Comprensorio G4 Casale Giudeo, (a cui corrisponde un valore equivalente sulle aree di "partenza" di mc. 9.649,13);
- una SUL pari a mq. 7.297 pari a mc. 23.350,40 afferenti alla proprietà dell'area di atterraggio "Monte delle Piche";
- una ulteriore SUL pari a mq 1.574 pari a mc. 5.036,80 afferenti alla proprietà dell'area di atterraggio "Monte delle Piche" ma soggetti a contributo straordinario;
- una SUL a disposizione dell'A.C. per mq. 2.231 pari a mc. 7.139,20;
- la cessione gratuita all'Amministrazione Capitolina delle aree interne al programma proposto aventi destinazione pubblica;

che le aree site in località Casale Montarelli sono ricomprese nella Variante Generale "piano delle Certezze" e indicate nella tabella allegata alle N.T.A del P.R.G. vigente, 1.1b punti 1 e 4, con la specifica di complessivi mc. 166.532 (da compensare);

che i diritti edificatori pari a mc 7.236,85, provenienti dalle aree dell'ex comprensorio G4 Casal Giudeo Sud, sono previsti dal PRG vigente quale potenziale quota aggiuntiva della SUL totale

SP

PA.
Ben.

5



contemplata nella Centralità "Acilia Madonetta – Municipio XIII", come riportato nella tabella relativa di cui all'appendice 2 delle NTA (per complessivi mc 21.002);

che la suddetta cubatura, nel trasferimento all'interno del Programma Urbanistico "Monte delle Piche", viene assoggettata ai principi dell'equivalenza economica prescritti dalla Variante delle Certezze, come meglio precisato nelle relazioni tecnica e finanziaria allegata alla presente deliberazione;

che le aree di proprietà della "ITALSAC S.r.l. della NII S.r.l.", site in località Casale Montarelli e Casal Giudeo, sono pari a mq. 171.419, per una cubatura afferente, da rilocalizzare nel Programma di trasformazione Urbanistica "Monte delle Piche" oggetto del presente provvedimento, pari a mc. 32.340,24;

che, relativamente alle aree in località Casale Montarelli e Casal Giudeo, per quanto concerne la volumetria concedibile in compensazione, è stata applicata la soglia minima dello 0,75, nel rapporto tra il valore dell'area di partenza e il valore dell'area di atterraggio, disposta dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 17 del 18.02.2010, come meglio precisato nella Relazione Economico-finanziaria, allegata al presente provvedimento;

che tale proposta, seppur in variante rispetto alle previsioni edificatorie dettate dalle N.T.A. del P.R.G. vigente, lascia inalterati gli standard urbanistici prescritti per il PRINT, dalla normativa tecnica vigente, interessando aree di verde pubblico e servizi pubblici di livello locale extra standard (Vedi Perizia Giurata, a firma di un tecnico abilitato incaricato dalla proprietà, prot. Dip Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 13427 del 22.06.2012;

che, in data 9 maggio 2011 si è svolta la Conferenza di Servizi interna (elaborati progettuali Dip Programmazione e Attuazione Urbanistica, U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana prot. n. 7176 dell'11.04.2011), convocata con nota prot. n. 7727 del 18.04.2011, conclusasi positivamente con prescrizioni;

che, in ossequio alle prescrizioni poste, con nota del Dip. Programmazione e Attuazione Urbanistica, U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana prot. 23623 del 03.11.2011 sono stati presentati gli elaborati contenenti le prescrizioni richieste;

che con nota prot. n. 24189 del 10.11.2011 la U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana - Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, ha trasmesso copia degli elaborati prot. n. 23623 del 03.11.2011 a tutti gli uffici partecipanti alla Conferenza dei Servizi, di seguito elencati:

- A1 Estratto di P.R.G. previgente 1965 - aree in cessione (Casal Giudeo e Casale Montarelli)
- A2 Variante di P.R.G. previgente - aree in cessione (Casal Giudeo e Casale Montarelli)
- A3 Estratto di P.R.G. vigente - aree in cessione (Casal Giudeo e Casale Montarelli)
- A4 Estratto di P.R.G. previgente del 1965 (Monte delle Piche)
- A5 Variante di P.R.G. previgente – Piano delle Certezze (Monte delle Piche)
- A6 Estratto di P.R.G. vigente (Monte delle Piche)

- A7 Relazione Tecnica Illustrativa
- A8 Norme Tecniche di Attuazione
- A9 Relazione di previsione di massima delle spese
- A10 Relazione dell'indagine di tipo geologico
- A11 Relazione dell'indagine di tipo vegetazionale
- B1 Planimetria catastale e proprietà (Monte delle Piche)
- B2 Planimetria catastale e proprietà (Casal Giudeo e Casale Montarelli)
- B3 Certificati catastali
- B4 Tipo di Frazionamento
- C1 Inquadramento infrastrutturale
- C2 Relazione sulla mobilità
- C3 Rete viaria e parcheggi pubblici
- C4 Stato di fatto
- D Zonizzazione su base catastale
- E Verde e Servizi Pubblici
- F Superfici Private
- G1 Esecutivo piani volumetrico
- G2 Planivolumetrico Indicativo
- H Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli

che Ai sensi del "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" (Allegato A alla Delibera C.C. n. 57 del 2.03.2006), in data 22.12.2011 l'Assessorato all'Urbanistica ha dato diffusione dell'avvio della fase di informazione (primo livello della partecipazione) tramite l'inserimento della notizia dell'inizio del processo partecipativo all'interno del portale internet dell'Amministrazione Capitolina, allegando alla notizia il documento contenente gli elementi fondamentali del progetto di trasformazione.

Il processo di consultazione (secondo livello di partecipazione) è stato avviato con la convocazione dell'assemblea pubblica, la cui data è stata comunicata alla cittadinanza tramite l'inserimento della notizia nell'homepage del portale internet dell'Amministrazione Capitolina e nella homepage del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica il 09.02.2011;

In data 29.02.2012 si è svolta l'assemblea pubblica partecipativa durante la quale l'Amministrazione Capitolina ha presentato il programma urbanistico, di cui alla relazione finale che costituisce allegato al provvedimento deliberativo (prot. n. 10846 del 22.05.2012).

che a fronte delle prescrizioni riportate dal Dipartimento Mobilità e Trasporti – Servizio Istruttoria Progetti (prot. n. 2023 del 01.02.2012) e dalla U.O. Pianificazione Mobilità e Infrastrutture (prot. n. 25555 del 29.11.2011), relativamente al rispetto di taluni standards geometrici per la realizzazione delle nuove strade, le società proponenti con prot. n. 13076 del 18.06.2012 hanno presentato nuovi elaborati progettuali che manifestano chiaramente l'impossibilità tecnica di rispettare in alcuni tratti le norme del P.T.G.U., richiedendo pertanto l'applicazione della "deroga", così come rappresentato negli elaborati grafici;

che gli elaborati di cui sopra sono i seguenti:

AREA A

C3_Tav. A1

Planimetria dello Stato di Fatto

7

C3_Tav. A2	Planimetria di Progetto
C3_Tav. A3	Planimetria delle deroghe richieste
C3_Tav. A4	Relazione Tecnica
AREA B	
C3_Tav. A1	Planimetria dello Stato di Fatto
C3_Tav. A2	Planimetria di Progetto
C3_Tav. A3	Planimetria delle deroghe richieste
C3_Tav. A4	Relazione Tecnica

che, i suddetti elaborati sono stati trasmessi dall'Ufficio Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana, con nota prot. n. 13653 del 26.06.2012, agli Uffici competenti al fine di reperire i relativi pareri;

che il Dipartimento Mobilità e Trasporti con nota prot. n. 28763 del 06.07.2012 ha preso atto della richiesta del nulla osta per le deroga di cui sopra, rammentando che la stessa richiesta è disciplinata dal Regolamento Viario del PGTU all'art. 42 e dalle NTA del PRG, restando subordinata all'approvazione dell'Assemblea Capitolina;

che il Programma Urbanistico prevede per la funzionalità dello stesso, come meglio evidenziato nella allegata Relazione di Previsione di Massima delle Spese, la realizzazione delle seguenti opere aggiuntive, oltre le OO.UU. primarie e secondaria previste all'interno del perimetro del Programma Urbanistico (viabilità interna, verde di arredo stradale, marciapiedi, pista ciclabile, parcheggi, cunicoli PP.SS., rete fognatura pubblica, servizi pubblici), richieste in sede di Conferenza dei Servizi:

- adeguamento sede stradale di Via Manciano;
- realizzazione nuova viabilità di accesso all'area in corrispondenza di via della Magliana;

che il corrispettivo dovuto a titolo di contributo straordinario, stimato in € 689.097,20 viene calcolato sulla base delle conclusioni della relazioni tecnica e finanziaria (prot. Dip. Programmazione a Attuazione Urbanistica n. 14313 del 30.06.2011) redatta ai fini dell'individuazione del valore immobiliare delle superfici residenziali da trasferire sull'area "Monte delle Piche";

che, più dettagliatamente, il valore immobiliare di mercato ottenuto dalla valutazione di stima dell'area "Monte delle Piche", aggiornato secondo il valore di mercato - unità residenziali case civili - dell'OMI 2012, è stato determinato in €/mc 207,29; il 66,6% (così come previsto dall'art. 20 comma 3 delle NTA del PRG) risulta pari ad € 136,81 al mc. (pari ad € 437,80 al mq. di SUL.);

che pertanto il corrispettivo dovuto a titolo di contributo straordinario è pari a (mq 1.574 x €/mq 437,80) = € 689.097,20 (seicentottantanovezeronovantasette/20);

AP

Re.

8

B...

...

...

che il contributo straordinario, di cui all'art.53, come da indicazioni dell'art. 20 delle NTA, dovrà essere utilizzato per la realizzazione di opere nello stesso ambito del Programma Urbanistico ed in particolare alla realizzazione delle sopraelencate opere aggiuntive.

che tale programma dovrà essere attuato sulla base di apposita convenzione, ex Deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 1/10/2009 e ss.mm.ii., previa cessione gratuita di tutte le aree aventi destinazione pubblica di cui alla proposta presentata, oltre delle aree dell'ex Comprensorio G4 Casale Montarelli Sud per mq 31.516, distinti al Catasto al Foglio 173, Part.IIe 283/p e 286, dell'ex G4 Casale Montarelli Nord, per mq 80.941, distinti in Catasto al Foglio 173, Part.IIa 313/p, dell'ex Comprensorio F2 Casale Montarelli per mq 14.500, distinti in Catasto al Foglio 173, Part.IIe 266/p e 92 e dell'ex G4 Casal Giudeo per mq 44.462, distinti in catasto al Foglio 1166, Part.IIa 9/p, per complessivi mq 171.419;

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 18 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 l'Assemblea Capitolina ha approvato la deliberazione n. 70 del 22 novembre 2011 comportante misure di semplificazione, accelerazione dei tempi di attuazione delle convenzioni urbanistiche nonché dell'agevolazione dei rapporti con gli istituti di credito e quindi ha sancito una serie di modifiche strutturali, sia pure anche in regime temporalmente limitato, al vigente schema di convenzione urbanistica già oggetto della deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 1° ottobre 2009. Inoltre, ha stabilito di modificare, anche in via di disciplina transitoria, gli articoli 13, 16 e 19 dello schema di convenzione urbanistica precedentemente approvato e vigente stabilendo altresì che, decorso il termine di ventiquattro mesi decorrente dall'approvazione della deliberazione stessa tornino in vigore le disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 1° ottobre 2009 e successive modifiche ed integrazioni, senza la necessità di ulteriore provvedimento deliberativo;

TUTTO CIO' PREMESSO e confermato

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, la **"ITALSAC 90 S.r.l, la NAVARRA INIZIATIVE IMMOBILIARI S.r.l., la Magliana S.r.l., la Chiusdino House S.n.c. di Barile Roberto & C. e la Signora Pallaracci Agnese e la Signora Pallaracci Angela"**, come sopra rappresentate e che d'ora in poi saranno indicate come "società proprietarie e comparenti", confermano quanto sopra delineato ed aderiscono senza riserva alcuna a tutte le premesse come sopra esposte che fanno parte integrante del contenuto del presente atto, e di conseguenza, per sé e per i propri successori ed eventuali aventi causa, a qualunque titolo, si obbligano irrevocabilmente a stipulare la relativa 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, delibera dell'Assemblea Capitolina n. 70/2011 e al protocollo di Intesa tra Roma Capitale e Prefettura di Roma sottoscritto in data 21 luglio 2011 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 ed in particolare:

1. L'urbanizzazione e l'edificazione concernenti il Programma di Trasformazione Urbanistica denominato "Monte delle Piche" con la realizzazione di una SUL complessiva pari a mq. 21.208 (pari a mc. 67.865,60), di cui:
 - una SUL di mq. 2.511 pari a mc. 8.036,06 afferenti ai diritti edificatori provenienti dall'ex Comprensorio F2 Casale Montarelli, (a cui corrisponde un valore equivalente sulle aree di "partenza" di mc. 10.714,75);
 - una SUL di mq. 5.334 pari a mc. 17.067,33 afferenti ai diritti edificatori provenienti dall'ex Comprensorio G4 Casale Montarelli, (a cui corrisponde un valore equivalente sulle aree di "partenza" di mc. 22.756,44);
 - una SUL di mq. 2.261 pari a mc. 7.236,85 afferenti ai diritti edificatori provenienti dall'ex Comprensorio G4 Casale Giudeo, (a cui corrisponde un valore equivalente sulle aree di "partenza" di mc. 9.649,13); i suddetti diritti edificatori pari a mc 7.236,85, provenienti dalle aree dell'ex comprensorio G4 Casal Giudeo Sud, sono previsti dal PRG vigente quale potenziale quota aggiuntiva della SUL totale contemplata nella Centralità "Acilia Madonetta – Municipio XIII", come riportato nella tabella relativa di cui all'appendice 2 delle NTA (per complessivi mc 21.002);
 - una SUL pari a mq. 7.297 pari a mc. 23.350,40 afferenti alla proprietà dell'area di atterraggio "Monte delle Piche";
 - una ulteriore SUL pari a mq 1.574 pari a mc. 5.036,80 afferenti alla proprietà dell'area di atterraggio "Monte delle Piche" ma soggetti a contributo straordinario;
 - una SUL a disposizione dell'A.C. per mq. 2.231~~30~~ pari a mc. 7.139,20
2. la cessione a Roma Capitale delle sole aree aventi destinazione pubblica secondo il Progetto Urbanistico del Programma di Trasformazione Urbanistica "Monte delle Piche";
3. la cessione delle aree libere di parte dell'ex Comprensorio F2 Casale Montarelli per mq 14.500, distinti al Catasto al Foglio 173, Part.IIe 266/p e 92:
4. la cessione delle aree libere di parte dell'ex Comprensorio G4 Casale Montarelli, per mq 112.457, distinti in Catasto al Foglio 173, Part.IIe 283/p, 286, 313/p;
5. la cessione delle aree libere di parte dell'ex Comprensorio G4 Casal Giudeo per mq 44.462, distinti al Catasto al Foglio 1166 Part.IIa 9/p ;

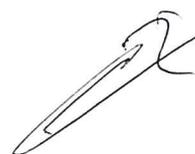
10

Tutte le relative individuazioni catastali saranno compiutamente effettuate in sede di stipula della relativa convenzione, previ i frazionamenti catastali ove necessari;

6. l'assunzione, in forza di tale convenzione, della veste di "Stazione Appaltante" ai sensi e per gli effetti degli 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 compensazione totale o parziale degli oneri ed obbligazioni straordinari e aggiuntivi dovuti all'Amministrazione Capitolina;
7. l'assunzione, in solido tra loro, della progettazione e realizzazione, nei limiti e alle condizioni di legge, delle opere di seguito sinteticamente e non esaustivamente descritte:
 - a. opere di urbanizzazione primaria quali rete fognaria, rete stradale, parcheggi e rete di pubblici servizi;
 - b. 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;
 - c. opere da realizzare con il contributo straordinario, che sarà corrisposto tramite la realizzazione delle seguenti opere, con accollo di eventuali costi aggiuntivi per la realizzazione delle stesse:
 - (1) adeguamento sede stradale di Via Manciano;
 - (2) realizzazione nuova viabilità di accesso all'area in corrispondenza di via della Magliana.

Inoltre in questa sede si obbligano irrevocabilmente anche:

8. ad accettare eventuali modifiche apportate al Programma Urbanistico. Modifiche che non esimeranno le società proprietarie comparenti o eventuali aventi causa dall'obbligo di sottoscrivere la Convenzione Urbanistica di cui ai superiori numeri 1) e 2), semprechè l'entità di dette modifiche non alteri l'impianto progettuale, snaturandone in modo assolutamente prevalente la portata e la finalità;
9. 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 e propedeutico;
10. a sostenere tutte le spese di procedimento, anche relativamente ad operazioni tecnico-catastali nonchè quelle relative alla pubblicazione urbanistica del Programma di Trasformazione Urbanistica "Monte delle Piche", previste all'art. 49, comma 2 della Legge Regionale n. 38/1999, la pubblicazioni e oneri indennitari previsti dal DPR 327/2001 (Testo Unico per le Espropriazioni) e i diritti di segreteria afferenti gli strumenti urbanistici

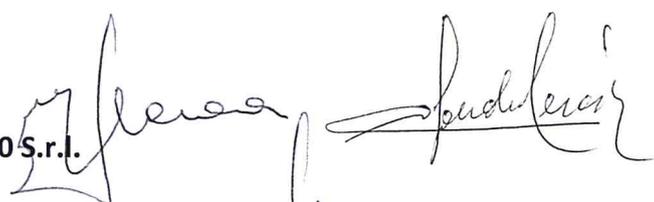


esecutivi di iniziativa privata (delibera A.C. n 49 dell'8/9 luglio 2011) che saranno a carico dei proponenti comparenti.

11. 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,

ITALSAC 90 S.r.l.



NAVARRA INIZIATIVE IMMOBILIARI S.r.l.

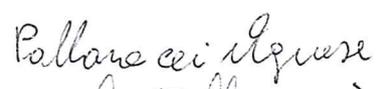
Magliana S.r.l.



Chiusdino House S.n.c. di Barile Roberto & C.



Pallaracci Agnese



Pallaracci Angela

