ROMA CAPITALE

BOZZA DI STAMPA

Protocollo RC n. 13430/11

Anno 2011
Ordine del giorno n. 54

130ª Proposta (Dec. G.C. del 15 novembre 2011 n. 108)

Attuazione del Piano casa di Roma Capitale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23/2010. Adozione della Variante al Piano di Zona "C8 Casal Brunori", ai sensi del combinato disposto dell'art. 17 della L.R.L. n. 21/2009 e dell'art. 1 della L.R.L. n. 36/1987. Densificazione del comparto NR1, mediante incremento della capacità edificatoria e cambio di destinazione d'uso verso residenziale, finalizzata alla realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata e di housing sociale. Assegnazione in proprietà alla società "Costruzioni Civili e Commerciali di Roma S.p.A." della volumetria aggiuntiva pari a 21.081 mc. Acquisizione, per via negoziale, al patrimonio indisponibile di Roma Capitale dell'area denominata "Strada di Via Mezzocamino".

Premesso che, con deliberazione n. 23 del 1° marzo 2010, il Consiglio Comunale ha approvato gli indirizzi per il "Piano Casa" del Comune di Roma, preliminarmente dimensionato in 25.700 alloggi, di cui 6.000 di edilizia sovvenzionata;

Che la medesima deliberazione prevede una serie di azioni volte a perseguire tale obiettivo, tra cui la densificazione e/o il cambio di destinazione d'uso di aree già edificabili, riservando l'edificabilità aggiuntiva in prevalenza alla realizzazione di alloggi sociali;

Che, in particolare, la succitata deliberazione prevede, alla lettera j) del punto 3) del dispositivo, la densificazione dei Piani di Zona del II P.E.E.P. precedenti alla deliberazione Consiglio Comunale n. 65/2006, attraverso l'utilizzazione delle aree extra standard di proprietà comunale e il cambio di destinazione d'uso dei comparti non residenziali ancora nella disponibilità del Comune, nonché alla lettera k) del medesimo punto, la modifica delle destinazioni d'uso di zone urbanistiche di PRG o di Piani Attuativi e Programmi Urbanistici o di comparti di Piani Urbanistici comunque denominati già approvati od in corso di approvazione attraverso bando di evidenza pubblica;

Che, in attuazione della lettera j) del punto 3), gli Uffici Comunali hanno predisposto, ai sensi del combinato disposto dell'art. 17 della Legge Regionale n. 21/2009 e dell'art. 1 della Legge Regionale n. 36/1987, le Varianti Urbanistiche di n. 20 Piani di Zona del II P.E.E.P. precedenti alla deliberazione n. 65/2006, in corso di adozione da parte dell'Assemblea Capitolina;

Che, in attuazione della lett. k) del punto 3), gli Uffici Comunali hanno predisposto l'Invito pubblico per il cambio di destinazione d'uso delle zone urbanistiche non residenziali, di cui alla deliberazione di Giunta Comunale (ora Giunta Capitolina) n. 221/2010 e ss.mm.ii., escludendo però i comparti non residenziali previsti nei Piani di Zona;

Che, inoltre, al punto 4) del dispositivo della citata deliberazione n. 23/2010, il Consiglio Comunale dà mandato alla Giunta Comunale ed agli Uffici competenti di individuare, verificare e mettere in atto, ulteriori iniziative, anche di tipo negoziale, utili alla finalità della medesima deliberazione;

Che, in attuazione di tale mandato, la Giunta Comunale (ora Giunta Capitolina), con Memoria del 1° ottobre 2010, impegnava il "Dipartimento Programmazione ed Attuazione urbanistica" ad attivare, con i soggetti assegnatari di comparti non residenziali previsti nei P.d.Z. del II P.E.E.P. e non ancora attuati, procedure finalizzate a verificare la sostenibilità urbanistica delle proposte di intervento aventi per oggetto cambi di destinazione d'uso da non residenziale in residenziale, nonché eventuali densificazione dei suddetti comparti;

Che, a seguito di tale indirizzo, la U.O. "Pianificazione e Riqualificazione delle Aree di Interesse Pubblico", titolare del procedimento, ha predisposto e pubblicato sul sito internet di Roma Capitale un Avviso Pubblico rivolto ai soggetti assegnatari di comparti non residenziali dei Piani di Zona non ancora attuati, invitandoli a manifestare, entro il termine del 31 marzo 2011, il loro interesse all'iniziativa sopra descritta;

Che, con nota del 10 febbraio 2011 prot. n. 21/RD/rs, la società "Costruzioni Civili e Commerciali di Roma S.p.A.", assegnataria del diritto di proprietà del comparto NR1 del Piano di Zona "C8 Casal Brunori", corrispondente ad una volumetria non residenziale di 28.752 mc., ha manifestato il proprio interesse all'iniziativa in oggetto, proponendo sia il cambio di destinazione d'uso della volumetria già assegnata sia la densificazione del comparto NR1 per ulteriori 21.081 mc.;

Che la volumetria non residenziale pari a mc. 28.752 precedentemente citata, è stata assegnata in quota parte pari a 24.000 mc. con deliberazione di Giunta Comunale n. 239 del 29 aprile 2003 e in quota parte pari a 4.752 mc. con deliberazione di Giunta Comunale n. 576 del 25 ottobre 2006 che al riguardo testualmente dispone:

a) di trasferire le cubature non residenziali assegnate in diritto di proprietà, ex art. 35 L. n. 865/1971, a favore della Soc. C.C.C. Costruzioni Civili e Commerciali, con deliberazione di Giunta Comunale n. 572/2005, dal Piano di Zona C2 Lunghezza al comparto "NR 1" del Piano di Zona C8 Casal Brunori, limitatamente a mc. n.r. 1.042, fermo restando su quest'ultimo P.Z. (deve intendersi il Piano di Zona C2 Lunghezza) la residua cubatura non residenziale pari a mc. 458 (1.500 – 1.042);
b) di assegnare, a titolo transattivo, per l'acquisizione in capo all'Amministrazione del diritto di proprietà del compendio "strada Via di Mezzocammino, una cubatura non residenziale pari a mc. 3.710 sul comparto "NR1" del P.Z. C8 Casal Brunori, in diritto di proprietà, a favore della Soc. C.C.C. – Costruzioni Civili e Commerciali.
   L'area costituente il comparto, come sopra assegnato, e contornato in rosso nelle esibite planimetrie di piano, verrà meglio identificata, sui frazionamenti catastali che, firmati dal competente Ufficio della III U.O. del IX Dipartimento, verranno allegati alla stipulanda convenzione;
c) di autorizzare la stipula della convenzione, ex art. 35 L. n. 865/1971, tra la Soc. C.C.C. – Costruzioni Civili e Commerciali – e l'Amministrazione Comunale sulla base dello schema di convenzione per la cessione in proprietà, di cui alla deliberazione Consiglio Comunale n. 94 del 14 maggio 2003, avente ad oggetto l'attribuzione di mc. nr. 4.752, nel comparto "NR1" del P.Z. Casal Brunori;
d) di subordinare l'efficacia del presente provvedimento al formale perfezionamento della procedura di acquisizione del compendio descritto sub b);

Che, quindi, una quota parte, pari a 3.710 mc., dei diritti edificatori originariamente previsti ed assegnati con la suddetta deliberazione della Giunta Comunale n. 576 del 25 ottobre 2006, sono stati riconosciuti alla società medesima a titolo

transattivo/compensativo a fronte e subordinatamente alla cessione in favore del patrimonio del Comune di Roma delle aree suddette, individuate e denominate quale "Strada di Via di Mezzocamino" indicata al punto b) del dispositivo della medesima deliberazione;

Che tale cessione transattiva a tutt'oggi non è stata ancora stipulata né è stato emanato un provvedimento acquisitivo di detti beni, come già utilizzati per scopi di interesse pubblico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 del D.P.R. n. 327/2001;

Che la Corte Costituzionale, infatti, con sentenza n. 293 del 2010 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'intero articolo 43 del D.P.R. n. 327 del 2001;

Che successivamente è stato emanato l'art. 42bis del D.P.R. n. 327/2001, introdotto dall'art. 34, comma 1, della legge n. 111/2011, che disciplina l'utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico;

Che, tuttavia, coerentemente con gli orientamenti della giurisprudenza amministrativa (Consiglio di Stato, sez. IV, n. 4970/2011) e valutati preventivamente gli interessi in conflitto, risulta opportuno, per ragioni di efficienza dell'azione amministrativa, proseguire e concludere per via negoziale l'acquisizione delle aree in questione;

Che, pertanto, attesa la manifestazione di interesse sopracitata, si può procedere con un unico atto convenzionale al trasferimento in proprietà in favore del patrimonio capitolino di dette porzioni immobiliari, attribuendo in favore della Società cedente, sempre in tale sede, i relativi diritti edificatori, e ciò come già previsto dalla deliberazione Giunta Comunale n. 576/2006, facenti parte della proposta d'attuazione oggetto della presente deliberazione;

Che, in relazione all'operazione di cui al presente provvedimento, occorre precisare che nell'istruttoria della proposta presentata dalla Società "Costruzioni Civili e Commerciali di Roma S.p.A.", l'Ufficio procedente ha effettuato, al fine di definire la quota di alloggi da destinare ad housing sociale, in analogia con le altre manovre attuative della deliberazione di indirizzi per Piano Casa di Roma Capitale, apposita verifica sia della sostenibilità urbanistica sia dell'equilibrio economico-finanziario della proposta, assumendo quali aspetti determinanti della verifica economico-finanziaria: il mix di edilizia convenzionata a credito ordinario e di alloggi in housing sociale, gli oneri di urbanizzazione già garantiti con polizza fideiussoria, il corrispettivo di cessione dell'area già versato, il prezzo massimo di cessione degli alloggi di edilizia convenzionata, l'eventuale contributo straordinario, il regime e le condizioni di gestione degli alloggi in housing sociale;

Che, sulla base dei suddetti parametri, lo stesso Ufficio procedente ha predisposto un modello di calcolo volto alla verifica di congruità del mix funzionale, assumendo quale parametro-obiettivo minimo il 40% di alloggi in housing sociale, misurato in termini volumetrici, come già previsto, per analoga iniziativa, dalla deliberazione di Giunta Capitolina n. 74/2011;

Che l'Ufficio procedente ha predisposto una specifica Relazione sui criteri informatori del citato Modello di calcolo, che viene allegata alla presente deliberazione costituendone parte integrante, e che è stata adoperata e illustrata nei diversi incontri con i soggetti interessati;

Che, a seguito della manifestazione di interesse della Società "Costruzioni Civili e Commerciali di Roma S.p.A.", l'Ufficio procedente con nota n. QF/10404 del 19 maggio 2011, ha convocato un primo incontro con la stessa società per il 23 maggio 2011 e un secondo incontro conclusivo in data 1° agosto 2011;

Che, ad esito delle verifiche suddette, effettuate con l'applicazione del sopracitato modello di calcolo, e ad esito delle citate riunioni sono emerse le seguenti risultanze:

1. la proposta d'intervento, comprensiva sia del cambio di destinazione d'uso di 28.752 mc. sia della densificazione di 21.081 mc., risulta sostenibile dal punto di vista urbanistico, come già verificato in sede di precedente Conferenza di Servizi preliminare;
2. il mix della volumetria totale (cambio di destinazione d'uso e densificazione), distinta tra edilizia convenzionata ed alloggi in housing sociale, risulta congrua con la seguente partizione:
   - 57,696% Edilizia convenzionata a credito ordinario (28.752 mc.) corrispondenti a circa 120 alloggi;
   - 42,304% housing sociale in affitto a 25 anni (21.081 mc.) corrispondenti a circa 80 alloggi;
3. il prezzo massimo di cessione dell'edilizia convenzionata sarà calcolato, a ultimazione lavori, secondo la deliberazione di Consiglio Comunale n. 31/2007 e ss.mm.ii.;
4. il canone di locazione degli alloggi in housing sociale è determinato in Euro 6/mese/mq. di superficie complessiva, secondo la deliberazione di Consiglio Comunale n. 23/2010;
5. gli alloggi in housing sociale dovranno essere realizzati e gestiti secondo quanto previsto dalla deliberazione di Giunta Capitolina n. 74/2011;
6. il soggetto assegnatario si impegna a versare l'importo degli OO.UU. già determinati dalle deliberazioni di assegnazione delle volumetrie non residenziali (pari a Euro 62,36 per mc. di volumetria realizzata), anche eccedenti gli OO.UU. dovuti per l'edilizia residenziale nei Piani di Zona, ovvero a scomputarli, nei limiti e alle condizioni di legge, mediante la diretta realizzazione delle opere di urbanizzazione;
7. sulla volumetria di densificazione il soggetto proponente si impegna a versare un importo di 56,5917 Euro/mc., a titolo di contributo straordinario, secondo i criteri di computo individuati nel sopra citato modello di calcolo, per un importo complessivo di Euro 1.193.010,46, da devolvere alla realizzazione di opere di urbanizzazione nel Piano di Zona "Casal Brunori", ovvero a scomputare il medesimo importo, nei limiti e alle condizioni di legge, e previa apposita previsione nella convenzione di attuazione, mediante la realizzazione delle suddette opere;

Che, inoltre, nei verbali degli incontri sopra citati si è precisato che l'iter amministrativo finalizzato all'approvazione della proposta di variante è altresì subordinata alla sottoscrizione da parte del soggetto proponente di un atto d'obbligo unilaterale registrato che contenga i suddetti punti e che dovrà integrare i contenuti della convenzione tipo urbanistica degli interventi costruttivi dei Piani di Zona;

Che, in relazione di quanto sopra, la società "Costruzioni Civili e Commerciali di Roma S.p.A." ha trasmesso l'atto d'obbligo sottoscritto in data 31 ottobre 2011, in cui la stessa si impegna per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo ad accettare i termini e le condizioni sopra citate ed in particolare:

1) ad applicare agli alloggi di edilizia convenzionata il prezzo massimo di cessione secondo la deliberazione di Consiglio Comunale n. 31/2007 e seguenti modificazioni ed integrazioni;
2) ad applicare agli alloggi in housing sociale il canone di locazione mensile pari a Euro 6,00 (sei) per metro quadro di superficie complessiva, secondo la deliberazione di Consiglio Comunale n. 23/2010;
3) a realizzare e gestire gli alloggi in housing sociale secondo le modalità e le condizioni previste dalla deliberazione di Giunta Capitolina n. 74/2011;

4) a versare, per la quota parte della volumetria soggetta a cambio di destinazione d'uso l'importo degli oneri di urbanizzazione già determinati nelle deliberazioni di assegnazione della volumetria non residenziale (mc. 28.752), anche eccedenti gli oneri di urbanizzazione dovuti per l'edilizia residenziale nei Piani di Zona, ovvero a scomputarli, nei limiti e alle condizioni di legge, e previa espressa previsione nella convenzione urbanistica, mediante la diretta realizzazione delle opere di urbanizzazione; qualora dal prossimo aggiornamento degli oneri di urbanizzazione per le destinazioni residenziali nei Piani di Zona dovesse derivare un importo maggiore di quanto prima stabilito, allora dovrà essere assunto tale nuovo importo; resta inteso che nel calcolo del prezzo massimo di cessione di cui al punto 1) dovranno essere considerati sempre, comunque ed esclusivamente gli oneri per le OO.UU., ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, applicabili all'edilizia residenziale nei Piani di Zona;
5) a versare, relativamente all'ammontare della volumetria di densificazione (mc. 21.081), un importo pari a 56,5917 Euro/mc., a titolo di contributo straordinario, di importo complessivo pari a Euro 1.193.010,46, oltre agli oneri di urbanizzazione ordinari e altri oneri dovuti per legge, da devolvere alla realizzazione di opere di urbanizzazione nel Piano di Zona "Casal Brunori", ovvero a scomputare il medesimo importo, nei limiti ed alle condizioni di legge, e previa espressa previsione nella convenzione urbanistica, mediante la diretta realizzazione delle suddette opere;
6) a cedere, in sede di convenzione attuativa e in via transattiva, all'Amministrazione di Roma Capitale l'area denominata "strada Via di Mezzocamino", secondo quanto previsto dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 576/2006; la Società C.C.C. dà e prende atto che l'assegnazione della volumetria di 3.710 mc. concordata a fronte della cessione dell'area suddetta resta subordinata alla cessione dell'area stessa;
7) ad espletare tempestivamente ogni adempimento tecnico-amministrativo necessario all'approvazione della variante al Piano di Zona e alla successiva stipula della convenzione urbanistica con l'Amministrazione di Roma Capitale;
8) a stipulare con l'Amministrazione di Roma Capitale, a semplice richiesta della stessa, apposita convenzione urbanistica, secondo gli schemi-tipo già assunti dalla stessa Amministrazione, integrati dalle obbligazioni in precedenza stabilite e adeguati alla specificità dell'intervento proposto;

Premesso infine che, come citato in precedenza, il Dipartimento IX – III U.O. ha verificato la compatibilità urbanistica dell'iniziativa in una Conferenza Preliminare dei Servizi, sottoponendo agli Uffici interessati apposita relazione e i relativi elaborati aventi ad oggetto "cambio di destinazione d'uso di volumetria non residenziale in residenziale e realizzazione di nuova cubatura residenziale destinata all'housing sociale in Località Casal Brunori XII Municipio";

Che, nella riunione di chiusura della Conferenza di Servizi svoltasi in data 28 luglio 2009, il progetto per il cambio di destinazione d'uso di volumetria non residenziale in residenziale e realizzazione di nuova volumetria destinata all'housing sociale in località Casal Brunori ha riportato esito favorevole da parte dei convenuti Uffici Comunali, in particolare dal Municipio XII U.O.T., dal Dipartimento VI U.O. n. 3 e n. 5; dalla Società Roma Metropolitane S.r.l., dal Dipartimento XII U.O. n. V;

Che, come comunicato con nota prot. n. 48386/2009 del Dipartimento IX, ha espresso parere favorevole anche il Ministero per i Beni e le Attività culturali (S.A.R.), rappresentando la necessità di eseguire scavi preventivi al rilascio del Permesso di Costruire, da conseguire prima dell'inizio dei lavori ed all'esito dei quali è subordinato il rilascio del definitivo N.O. all'attuazione del comparto;

Che, di concerto con il Dipartimento VII – Mobilità e il Municipio XII, è stato redatto un piano di assetto della Viabilità pubblica, con particolare riferimento alle vie di

accesso al Piano di Zona "Casal Brunori", gravemente congestionate, che consente di migliorare la viabilità di accesso al Piano suddetto, in prossimità della Via Pontina, soprattutto in corrispondenza del futuro corridoio di trasporto pubblico che verrà realizzato da parte della Società Roma Metropolitane S.r.l;

Che, con la Variante quinquies del Piano di Zona "Casal Brunori", approvata con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 31 del 1° giugno 2011, è stato recepito il nuovo schema di viabilità pubblica di accesso all'insediamento di Casal Brunori, e, a recepimento di quanto richiesto dal parere di Roma Metropolitane S.r.l., espresso nella medesima conferenza, è stato ampliata da 9 a 16 mt. (16,5 mt. in corrispondenza della fermata Mostacciano) la fascia riservata al corridoio della mobilità pubblica, con il conseguente arretramento del confine del comparto NR1 sul versante Mostacciano;

Che, nel rispetto dei principi partecipativi previsti dalla normativa regionale, le opere di urbanizzazione necessarie al completamento e miglioramento del Piano di Zona, saranno comunque oggetto di concertazione anche con il Municipio XII, al fine di sopperire alle eventuali carenze di servizi riscontrate nell'ambito del Piano di Zona "Casal Brunori";

Considerato che l'intervento proposto rientra negli obiettivi del Piano Casa Roma Capitale;

Che, in sintesi, la variante di cui al presente provvedimento consiste nel cambio di destinazione d'uso di 28.752 mc. da non residenziale a residenziale del comparto NR1 del Piano di Zona C8 "Casal Brunori" e nella densificazione dello stesso per una volumetria residenziale di 21.081 mc. Tale densificazione realizza, quindi, circa 120 alloggi di edilizia convenzionata, in luogo delle previsioni edificatorie non residenziali, e circa 80 alloggi per l'housing sociale interamente corrispondenti alla volumetria di densificazione;

Che tale variante comporta altresì il parziale ridisegno dei confini del comparto per la necessità di reperire ulteriori spazi pubblici per i parcheggi e la viabilità di accesso, riducendo di conseguenza l'area da cedere in proprietà al soggetto assegnatario dei diritti edificatori;

Che la tipologia di offerta abitativa denominata "housing sociale" è definita, nelle sue condizioni economiche e gestionali, sia nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 23/2010 (piano casa del Comune di Roma) sia, ad ulteriore specificazione, nella deliberazione di Giunta Capitolina n. 74/2011 (Bando Fabbricati), prevedendo, in entrambi gli atti, un canone mensile di 6 Euro/mese/mq. e una durata della locazione pari a 25 anni, nonché delle forme di incentivazione o di compensazione di tipo urbanistico volte ad assicurare l'equilibrio economico-finanziario degli interventi in housing sociale, quali cambi di destinazione d'uso o maggiori diritti edificatori;

Che, nel caso in questione, la realizzazione di 21.081 mc. di housing sociale è sostenibile in forza del cambio di destinazione d'uso degli attuali 28.752 mc. non residenziali in edilizia residenziale convenzionata, generando altresì un contributo straordinario a favore dell'Amministrazione Capitolina, come meglio descritto nella Relazione illustrativa dei criteri di formazione del Modello di calcolo allegata alla presente deliberazione;

Che nel Piano di Zona C8 "Casal Brunori" esiste un altro Comparto (NR2) a destinazione non residenziale e non ancora attuato, il cui proprietario non ha manifestato alcun interesse né presentato alcuna proposta sia a seguito di specifico invito in tal senso rivolto al medesimo proprietario dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con nota prot. n. 7775 del 2 febbraio 2011, sia a seguito della pubblicazione del sopra citato avviso sul sito di Roma Capitale;

Che l'art. 17 della Legge Regionale n. 21 dell'11 agosto 2009 prevede la possibilità di aumentare la previsione edificatoria delle aree già assegnate dallo strumento urbanistico vigente ad edilizia residenziale pubblica in eccedenza del fabbisogno abitativo

previsto e previa valutazione della sostenibilità del maggior carico insediativo, utilizzando le procedure di variante urbanistica di cui all'art. 1 della Legge Regionale n. 36/1987;

Che tale variante assicura comunque il rispetto degli standard urbanistici di PRG (22 mq.) superiori ai minimi stabiliti dal D.M. n. 1444/1968, prescritti dall'art. 17 della Legge Regionale n. 21/2009;

Che, per quanto riguarda la procedura VAS, il soggetto proponente ha predisposto e trasmesso, per mezzo dell'Ufficio procedente, alla Regione Lazio, Direzione Ambiente, i documenti per la verifica di assoggettabilità secondo quanto previsto dall'art. 8 del D.Lgs. n. 162/2006 e che tale procedimento verrà svolto prima dell'approvazione definitiva della variante in oggetto;

Vista la legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il Testo Unico in materia di ordinamento degli Enti Locali di cui al D.Lgs. n. 267/2000;

Visto l'art. 17 della Legge Regione Lazio 11 agosto 2009, n. 21;

Visto l'art. 1 della Legge Regionale n. 36/1987, come modificato dalla Legge Regione Lazio n. 21/2009;

Considerato che in data 12 settembre 2011 il Dirigente della U.O. Pianificazione e Riqualificazione delle Aree di Interesse Pubblico ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente F.to: M. Geusa";

Preso atto che, in data 12 settembre 2011 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, c. 1 lett. h) e i) del Regolamento degli Uffici e Servizi, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte di natura economico-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore F.to: E. Stravato;

Preso atto che in data 27 ottobre 2011 il Vice Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

Il Vice Ragioniere Generale F.to: C.A. Pagliarulo";

Che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, di cui all'art. 97 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Tutto ciò premesso e considerato e per quanto, più in dettaglio, riportato nella relazione tecnica allegata al presente provvedimento;

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

1) di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della Legge Regionale n. 21/2009 e secondo la procedura di cui all'art. 1 della Legge Regionale 36/1987, la variante sexies al Piano di Zona C8 "Casal Brunori" quinquies, così come risulta dai

sottoelencati elaborati che si allegano al presente provvedimento quale parte integrante:

Elaborato 1	–	Inquadramento territoriale-Destinazioni di PRG	rapp. 1:10.000
Elaborato 2	–	Inquadramento territoriale-Vincoli	rapp. 1:2.000
Elaborato 3	–	Perimetro del Piano di Zona su base catastale	rapp. 1:2.000
Elaborato 4	–	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base catastale	rapp. 1:2.000
Elaborato 5	–	Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e Privati-Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Elaborato 6	–	Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e Privati-Regolamento per l'edificazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Elaborato A	–	Relazione Illustrativa	
Elaborato B	–	Norme Tecniche di Attuazione	
Elaborato C	–	Relazione geologica	
Elaborato D	–	Relazione vegetazionale	

La variante urbanistica in oggetto consiste, fermo restando quanto più precisamente riportato negli elaborati sopra elencati, nel:

- cambio di destinazione d'uso del comparto NR1, per 28.752 mc. da destinare a edilizia convenzionata, e la sua densificazione per ulteriori 21.081 mc., da destinare ad alloggi di housing sociale, secondo le condizioni economiche e gestionali definite nella deliberazione di Giunta Capitolina n. 74/2011;
- parziale ridisegno del comparto NR1, al fine di prevedere spazi pubblici destinati a parcheggi e viabilità di accesso, con la conseguente riduzione dell'area riservata all'edificazione che, in sede di convenzione di cui al punto 10), sarà trasferita alla proprietà del soggetto assegnatario dei diritti edificatori;

2) di confermare in capo alla Società Costruzioni Civili e Commerciali S.p.A., le volumetrie di 24.000 mc. e 4.752 mc., pur convertite a destinazione residenziale per effetto della variante di cui al punto 1), rispettivamente assegnate sul comparto NR1 con deliberazioni di Giunta Comunale n. 239/2003 e n. 576/2006;

3) di assegnare, per le ragioni esplicitate in premessa, sempre in proprietà e sempre sul comparto NR1, alla stessa Società "Costruzioni Civili e Commerciali S.p.A." la volumetria aggiuntiva di 21.081 mc., prevista dal programma di interventi di cui al punto 1), interamente riservata alla costruzione di alloggi in housing sociale;
Le assegnazioni di cui ai precedenti punti 2) e 3) sono subordinate al perfezionamento della procedura di variante urbanistica di cui al punto 1);

4) di confermare e reiterare in capo al soggetto assegnatario, relativamente alle volumetrie già assegnate pari a complessivi 28.752 mc., gli oneri già previsti dalle deliberazioni di Giunta Comunale nn. 239/2003 e 576/2006, sia riguardo ai corrispettivi di assegnazione, per complessivi Euro 1.975.966 (come dettagliati nella tabella allegata all'Elaborato A "Relazione Illustrativa"), sia riguardo agli oneri di urbanizzazione, per complessivi euro 1.792.975, ancorché stabiliti per la destinazione non residenziale; qualora dal prossimo aggiornamento degli oneri di urbanizzazione per le destinazioni residenziali nei Piani di Zona dovesse derivare un importo maggiore di quanto prima stabilito, allora dovrà essere assunto tale nuovo importo; resta inteso che nel calcolo del prezzo massimo di cessione dell'edilizia convenzionata dovranno essere considerati sempre, comunque ed esclusivamente gli oneri per le OO.UU., ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, applicabili all'edilizia residenziale nei Piani di Zona;

5) di stabilire che per l'assegnazione della volumetria aggiuntiva, pari a 21.081 mc., sono dovuti gli oneri di urbanizzazione ordinari, provvisoriamente quantificati in Euro 1.214.898 (57,63 Euro/mc.) e salvo conguaglio, nonché un contributo straordinario pari a euro 1.193.010 (56,59 Euro/mc.), calcolato in base ai parametri definiti nel modello di calcolo di cui al successivo punto 12); l'eventuale maggiorazione degli oneri di urbanizzazione, derivanti dal prossimo aggiornamento, sarà portata in detrazione dal contributo straordinario, al fine di non alterare l'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa;

6) di autorizzare l'acquisizione dell'area cosiddetta "Strada di Via Mezzocamino", così come identificata nella deliberazione di Giunta Comunale n. 576/2006, attualmente di proprietà della Società Costruzioni Civili e Commerciali S.p.A., a fronte dell'assegnazione alla stessa Società della volumetria di 3.710 mc., rientrante nelle assegnazioni di cui al punto 2), così come previsto nella deliberazione di Giunta Comunale n. 576/2006 e come confermato da successivi accordi descritti in premessa; l'assegnazione della volumetria è espressamente subordinata alla cessione dell'area che sarà formalizzata in sede di convenzione attuativa, la mancata cessione dell'area costituirà condizione risolutiva per il riconoscimento dei corrispondenti diritti edificatori;

7) di finalizzare gli oneri di urbanizzazione generati dai precedenti impegni, alla realizzazione o al completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria mancanti nel Piano di Zona, con priorità per la realizzazione del Centro Anziani già prevista dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 239/2003, nonché di finalizzare il contributo straordinario prioritariamente alla realizzazione della connessione della viabilità di Via Arturo Brasini con Via Vinicio Cortese come richiesto dallo stesso Municipio XII, fermo restando che la precisa definizione tecnico-economica di tali opere è devoluta alla fase della convenzione e ad essa preordinata;

8) di stabilire, a parziale modifica di quanto previsto dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 239/2003, che la realizzazione del Centro Anziani posta a carico del soggetto assegnatario, potrà essere portata a scomputo degli ulteriori oneri di urbanizzazione stabiliti nel presente provvedimento e, se il costo di realizzazione dovesse eccedere tali oneri, l'opera dovrà comunque essere realizzata a cura e spese del soggetto assegnatario, senza intaccare l'importo del contributo straordinario;

9) di approvare gli impegni e le obbligazioni assunte dal medesimo soggetto assegnatario con l'atto d'obbligo sottoscritto in data 31 ottobre 2011, diffusamente illustrato nelle premesse, a fronte delle previsioni di cambio di destinazione d'uso e di densificazione contenute nella variante urbanistica di cui al punto 1) del presente dispositivo;

10) di regolare l'attuazione del comparto NR1 del Piano di Zona "Casal Brunori" e le relative e conseguenti obbligazioni assunte dal soggetto assegnatario per effetto del presente provvedimento, tramite apposita convenzione;

11) di autorizzare gli Uffici competenti dell'Amministrazione Capitolina a predisporre lo schema di tale convenzione, che recepisca: le obbligazioni scaturenti dall'art. 35 della legge n. 865/1971, sulla base dello schema-tipo di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 94/2003 ed eventuali successive modificazioni; gli oneri ordinari e straordinari e le obbligazioni scaturenti dalla diretta realizzazione delle opere a scomputo degli stessi oneri, sulla base dello schema di convenzione urbanistica, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 84/2009; le obbligazioni riguardanti la realizzazione e gestione degli alloggi in housing sociale, sulla base delle disposizioni della deliberazione di Giunta Capitolina n. 74/2011, che a tal fine

dal presente provvedimento vengono appositamente recepite; il trasferimento dell'area denominata "Strada di Via Mezzocamino" al patrimonio di Roma Capitale;

12) di approvare i criteri di formazione del Modello di calcolo, attraverso il quale sono stati definiti i dati volumetrici di cui al punto 1), e i dati economici di cui al punto 5), illustrati nella relazione che si allega alla presente deliberazione quale parte integrante.

Qualora non si dovesse pervenire alla stipula della convenzione attuativa, Roma Capitale procederà alla revoca dell'assegnazione dello ius aedificandi dovuto dall'accordo transattivo di cui al punto 6) e, per prevalenti ragioni di interesse pubblico, delle restanti previsioni della presente deliberazione e di ogni atto connesso antecedente e conseguente; resta comunque ferma la facoltà di più ampia e ulteriore rivalsa volta al recupero dei costi sostenuti e dei mancati benefici.

PIANO DI ZONA C8 CASAL BRUNORI VARIANTE SEXIES
RELAZIONE TECNICA

Il Piano di Zona Casal Brunori variante quinquies. è stato approvato, ai sensi dell'art. 34 della Legge 865/71 , con Delibera C.C. n° 31 del 31.05.2011.

La elaborazione della presente variante urbanistica sexies è stata determinata dalla esigenza di favorire quanto previsto dal Consiglio Comunale, con la deliberazione n. 23 del 1° marzo 2010,che ha promosso la formazione ed attuazione del "Piano Casa" di Roma Capitale, impegnando la Giunta e gli uffici ad operare anche attraverso *"la densificazione dei Piani di Zona del II PEEP precedenti alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 65/2006, con l'utilizzazione delle aree extra-standard di proprietà comunale e il cambio di destinazione d'uso dei comparti non residenziali ancora nella disponibilità del Comune, unitamente alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria mancanti"* .

Successivamente, la Giunta Capitolina, in data 6 ottobre 2010, ha condiviso la Memoria sottoposta dall'Assessore all'Urbanistica in cui ha impegnato «*il Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica ad attivare con i soggetti già assegnatari di comparti non residenziali e residenziali non ancora attuati previsti nei PdZ del II PEEP precedenti la deliberazione n. 65/2006 procedure finalizzate a verificare la sostenibilità urbanistica di eventuali proposte di intervento aventi per oggetto i cambi di destinazione d'uso e l'eventuale densificazione dei suddetti comparti*».

Pertanto, con l'Avviso Pubblico della U.O. " Pianificazione e Riqualificazione delle Aree di Interesse pubblico" del 09.03.2011, l'Amministazione Comunale ha invitato tutti i soggetti interessati, già assegnatari di comparti non residenziali e residenziali non ancora attuati previsti nei PdZ del II PEEP precedenti la deliberazione n. 65/2006, a manifestare con la massima urgenza il proprio interesse e disponibilità all'iniziativa in argomento.

In tal senso la Società "Costruzione Civili e Commerciali S.p.A." ha presentato la proposta di adesione che ha per oggetto il cambio di destinazione d'uso del comparto NR1 di non residenziale del P.Z. C8 Casal Brunori.(nota prot. 69/RD/cf del 9.5.2011 – UO prot. QF/9441 del 10.5.2011)

L'Amministrazione Comunale ha esaminato la proposta presentata dal soggetto interessato e ne ha verificato favorevolmente la sostenibilità urbanistica.

Pertanto nella variante sexies il comparto NR1, corrispondente ad una volumetria non residenziale di 28.752 mc, non ancora realizzata, muta la destinazione da non residenziale in destinazione residenziale.

Oltre al cambio di destinazione di tale volumetria la variante prevede la realizzazione di altri 21.081 mc da destinare ad housing sociale insistenti interamente sullo stesso lotto NR1 precedentemente citato.

Con la variante sexies la superficie fondiaria del lotto NR1 subisce una diminuzione di mq 2.898 a favore della fascia pubblica destinata alla realizzazione del corridoio del trasporto pubblico così come richiesto dal competente ufficio della PP.AA.

A seguito del cambio di destinazione della volumetria non residenziale e dell'incremento della volumetria residenziale di cui sopra, la popolazione insediata nel Piano varia da 3.625 a 4.248 abitanti.

L'aumento della popolazione ha ottimizzato l'utilizzo delle aree extra-standard di proprietà comunale per l'edilizia residenziale pubblica.

La variante sexies infine, oltre a rispondere a quanto sopra esposto, consente con le risorse aggiuntive dovute al cambio di destinazione d'uso ed alla riscossione dei relativi oneri, di poter programmare la realizzazione delle OO.UU.PP.e SS. ancora mancanti e strettamente necessarie alla popolazione insediata e da insediare.
In particolare il contributo straordinario, dovuto dal proponente, sarà utilizzato prioritariamente per attuare la connessione della viabilità di Via Arturo Brasini con Via Vinicio Cortese come richiesto dallo stesso Municipio XII .
Inoltre, la Società "Costruzione Civili e Commerciali S.p.A." realizzerà un centro anziani e la sistemazione della relativa area verde come da impegno indicato nella Del. G.C. 536/2006

Le modifiche della presente variante sexies non interessano aree precedentemente vincolate ai fini di ritrovamenti archeologici e/o vincoli paesaggistici.

In conclusione la variante predisposta modifica i dati dimensionali del Piano (variante quinquies) così come si evidenzia nelle seguenti tabelle :

VARIANTE QUINQUIES			VARIANTE SEXIES		
DATI GENERALI DEL PIANO			**DATI GENERALI DEL PIANO**		
SUPERFICIE TOTALE	Ha 50,45		SUPERFICIE TOTALE	Ha 50,45	
ABITANTI/STANZE	n. 3.625		ABITANTI/STANZE	n. 4.248	
DENSITA' TERRITORIALE	71,85 ab/ha		DENSITA' TERRITORIALE	ab/ha 84,20	
SUPERFICIE FONDIARIA	mq 131.969		SUPERFICIE FONDIARIA	mq 129.071	
CUBATURA RESIDENZIALE	Mc.290.000		CUBATURA RESIDENZIALE	Mc.339.833	
CUBATURA NON RESIDENZIALE	Mc.58.500		CUBATURA NON RESIDENZIALE	Mc 29.669	

DOTAZIONE DI AREE PUBBLCHE			**DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE**		
DESCRIZIONE	QUANTITA'/MQ	MQ/AB	DESCRIZIONE	QUANTITA'/MQ	MQ/AB.
SERVIZI SCOLASTICI	21.950	6,05	SERVIZI SCOLASTICI	21.950	5,16
SERVIZI SOCIALI	30.400	8,38	SERVIZI SOCIALI	30.400	7,16
SERVIZI PER CULTO	7.523	2,07	SERVIZI PER CULTO	7.523	1,77
PARCHEGGI E ZONE DI SOSTA	14.955	4,12	PARCHEGGI E ZONE DI SOSTA	20.689	4,87
VERDE ATTREZZATO	33.897	9,35	VERDE ATTREZZATO	41.914	9,87
TOTALE AREE STANDARD	**108.725**	**29,77**	**TOTALE AREE STANDARD**	**122.476**	**28,83**
VERDE NATURALE	219.036	=	VERDE NATURALE	207.393	=
TOTALE AREE PUBBLICHE	**327.761**		**TOTALE AREE PUBBLICHE**	**329.869**	
VIABILITA' E LUOGHI DI RELAZIONE	44.770	=	VIABILITA' E LUOGHI DI RELAZIONE	45.560	=
TOTALE	**372.531**		**TOTALE**	**375.429**	

Gli elaborati allegati alla Variante Sexies sono i seguenti:

Elab. 1 –	Inquadramento territoriale: Destinazioni di PRG	scala 1: 10.000
Elab. 2 –	Inquadramento territoriale - Vincoli	scala 1: 25.000/1:10.000
Elab. 3 –	Perimetro del Piano di Zona su base catastale	scala 1: 2.000
Elab. 4 –	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base catastale	scala 1: 2.000
Elab. 5 –	Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati Zonizzazione su base catastale	scala 1: 2.000
Elab. 6 -	Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati Regolamento per l'edificazione su base catastale	scala 1:2.000
Elab. A -	Relazione illustrativa	
Elab. B -	Norme Tecniche di Attuazione	

1. PIANO DI ZONA C8 CASAL BRUNORI. COMPARTO NR1

Assegnazioni già effettuate con deliberazioni di GC nn. 239/2003 e 576/2006

Assegnazioni	Unità di misura	Volumetrie assegnate (mc)	Corrispettivo aree (euro)	Corrispettivo aree (euro/mc)	Oneri di urbanizzazione (euro)	Oneri di urbanizzazione (euro/mc)
1. Deliberazione 239/2003	mc	24.000	1.462.080	60,92	1.496.640	62,36
2. Deliberazione 576/2006	mc	1.042	49.672	47,67	64.979	62,36
3. Deliberazione 576/2007 (*)	mc	3.710	464.214	125,125	231.356	62,36
Totale	mc	28.752,00	1.975.966	68,7245	1.792.975	62,36

(*) la volumetria di 3.710 mc sarà assegnata quale controvalore dell'area "Strada di via Mezzocamino"; quindi, il corrispettivo di euro 464.214 è da intenedersi "figurativo" e soddisfatto dalla cessione dell'area predetta all'AC.

2. PIANO DI ZONA C8 CASAL BRUNORI. COMPARTO NR1

Cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale e densificazione

Varianti	Volumetria	Corrispettivo assegnazione/CS		Oneri di urbanizzazione		Totale oneri	
	mc	euro/mc	euro (*)	euro/mc	euro	euro/mc	euro
Cambio di destinazione d'uso	28.752	68,72	1.975.966	62,36	1.792.975	131,08	3.768.941
Densificazione	21.081	56,59	1.193.010	57,63	1.214.898	114,22	2.407.908
Totale	49.833	63,59	3.168.976	60,36	3.007.873	123,95	6.176.849

(*) l'importo di euro 1.193.010 è dovuto a titolo di contributo straordinario

3. PIANO DI ZONA C8 CASAL BRUNORI. COMPARTO NR1

Cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale e densificazione

Parametri	Unità di misura	Cambio dest. d'uso	Densificazione	Totale
Volumetria	mc	28.752	21.081	49.833
Corrispettivo assegnazione	euro/mc	68,72	0,00	-
Corrispettivo assegnazione (*)	euro	1.975.966	0	1.975.966
Oneri di urbanizzazione	euro/mc	62,36	57,63	-
Oneri di urbanizzazione	euro	1.792.975	1.214.898	3.007.873
Contributo straordinario	euro/mc	0,00	56,59	-
Contributo straordinario	euro	0	1.193.010	1.193.010
Totale Oneri	euro	3.768.941	2.407.908	6.176.849

(*) quota parte del corrispettivo di assegnazione dei diritti edificatori, per euro 464.213,75, viene corrisposto tramite la cessione all'AC del compendio "strada via di Mezzocamino", come previsto dalla deliberazione GC576/2006

RELAZIONE SULLA VERIFICA DI CONGRUITA' DEL MIX FUNZIONALE.
Criteri per la formazione del modello di calcolo.

1. Il modello di calcolo è stato impostato e adoperato ai fini della determinazione o verifica del mix funzionale per gli interventi nei Piani di zona, e dei connessi parametri economico-finanziari.

2. Per interventi nei Piani di zona, devono intendersi quelli riguardanti il cambio di destinazione d'uso e l'eventuale densificazione dei comparti non residenziali già assegnati nei Piani di zona del II PEEP antecedenti la deliberazione di Consiglio comunale n. 65/2006.

3. Per mix funzionale deve intendersi la ripartizione, in termini percentuali, delle quote riservate distintamente agli alloggi di edilizia convenzionata e agli alloggi in *housing sociale*.

4. Per alloggi in *housing sociale* devono intendersi gli alloggi in locazione per 25 anni, con canone mensile pari a 6 euro/mese per mq di superficie complessiva, così come definiti nella deliberazione di Giunta comunale n. 74/2011, unitamente alle relative condizioni di realizzazione e gestione.

5. Il modello di calcolo ha assunto quale parametro di riferimento per la determinazione del mix funzionale l'obiettivo della quota minima del 40% di *housing sociale* stabilito nella deliberazione di Giunta comunale n. 74/2011.

6. Al fine di verificare la congruità di tale parametro, sotto il profilo della sostenibilità economico-finanziaria, nei diversi casi di applicazione, nel modello di calcolo sono stati considerati una serie di fattori già storicamente differenziati o da essi derivanti, quali:
- gli oneri già assunti o sostenuti dagli operatori ai fini dell'assegnazione dell'area;
- il regime di assegnazione dell'area, distinto tra diritto di superficie e diritto di proprietà;
- i costi e gli oneri ordinari da sostenere ai fini della realizzazione degli interventi proposti;
- i proventi conseguibili dagli operatori per la commercializzazione degli alloggi di edilizia convenzionata e di housing sociale;
- gli oneri straordinari da sostenere al fine di assicurare a tutti gli operatori, partendo da situazioni differenziate e mantenendo lo stesso mix funzionale, un ragionevole utile immobiliare e pari livello di redditività.

7. Gli oneri già assunti dagli operatori in modo differenziato riguardano: gli oneri di urbanizzazione già coperti da polizza fideiussoria; il corrispettivo per l'assegnazione dell'area in diritto di proprietà o di superficie.

8. I costi di realizzazione degli interventi proposti riguardano sia i costi reali di costruzione degli alloggi di edilizia residenziale, sia gli oneri di urbanizzazione ad essi connessi. I costi di costruzione sono stati stimati secondo i reali valori di mercato, tenendo conto della marcata distinzione tra alloggi in proprietà e alloggi in diritto di superficie già adoperata negli ordinari modelli di calcolo dei prezzi di cessione. I costi degli alloggi di edilizia convenzionata in diritto di superficie sono stati equiparati al costo degli alloggi in housing sociale, già stimati ai fini dei bandi pubblici approvati con deliberazione di Giunta comunale n. 74/2011. Gli oneri di urbanizzazione sono stati determinati con la tariffa di 57 euro ordinariamente applicata per gli interventi abitativi nei Piani di zona.

9. Il prezzo di cessione degli alloggi è stato stimato secondo le metodologie correnti, stabilite dalla deliberazione di consiglio comunale n. 31/2007 e s.m.i., e differenziato in relazione agli oneri già sostenuti di cui al punto 7 e al regime di proprietà o di diritto di superficie, fermo restando che il prezzo di cessione definitivo sarà determinato a ultimazione dei lavori, in base all'andamento del costo di costruzione. Ai proventi derivanti dalla cessione degli alloggi di edilizia convenzionata, sono stati aggiunti i proventi derivanti dalla gestione venticinquennale degli alloggi in *housing sociale*, depurando il canone di locazione dai costi di gestione e attualizzando opportunamente i flussi netti di gestione.

10. Sono stati infine determinati gli oneri ancora da sostenere, in termini di contributo straordinario, per la realizzazione degli interventi proposti. Tale contributo straordinario si compone di tre voci:
- il maggior onere di urbanizzazione dovuto per l'edilizia non residenziale rispetto all'analogo onere da corrispondere per l'edilizia residenziale: tale maggior onere viene mantenuto al fine di non alterare l'equilibrio finanziario dell'intero Piano di zona e viene esteso anche all'edificazione aggiuntiva nei casi di densificazione;
- il corrispettivo di acquisizione delle aree che viene applicato anche all'edificazione aggiuntiva derivante dall'eventuale densificazione: ciò al fine di mantenere inalterato sia per la parte soggetta a cambio di destinazione d'uso che per la parte di densificazione, lo stesso mix funzionale (60% convenzionata; 40% *housing sociale*);
- un ulteriore contributo straordinario "regolatore" applicato ai casi in cui i "costi storici" si attestano su livelli inferiori alla media: tale onere è finalizzato a compensare i "minori costi storici" e a mantenere inalterata la quota di edilizia convenzionata, che altrimenti risulterebbe inferiore al parametro obiettivo del 60%.

11. Occorre precisare, a tal proposito, che il parametro obiettivo del 60% di edilizia convenzionata (o del 40% di *housing sociale*) non deve intendersi rigidamente applicabile a tutti i casi, lasciando la possibilità agli operatori di variare tale mix, entro un intervallo limitato,

riducendo di converso il contributo straordinario "regolatore", secondo il descritto modello di calcolo, al fine di tener conto delle esigenze specifiche degli operatori e di assicurare una necessaria flessibilità progettuale, anche volta a collocare, in distinti fabbricati o corpi di fabbrica, la quota di convenzionata e la quota di *housing sociale*. Al fine di evitare un'eccessiva differenziazione del mix funzionale tra i diversi casi, si ritiene ragionevole che l'intervallo di variabilità della quota di edilizia convenzionata sia mantenuto tra il 55% e il 60%.

IL DIRIGENTE
(Arch. Maurizio Geusa)