



## BOZZA DI STAMPA

Protocollo RC n. 1513/11

Anno 2011  
Ordine del giorno n. 13

13ª Proposta (Dec. G.C. del 9 marzo 2011 n. 10)

### **Deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 alle NTA del PRG per l'ampliamento dell'immobile sito in Via Lucrezia Romana nn. 41/47, di proprietà della BCC Solutions S.p.A., e realizzazione del Parco Archeologico Lucrezia Romana con riqualificazione dell'area contigua.**

Premesso che il Decreto Legislativo n. 39 del 27 gennaio 2010, emanato in attuazione della Direttiva C.E. n. 43/2006, al capo V, art. 16, detta “Disposizioni Speciali riguardanti gli Enti di interesse pubblico” e dichiara le banche “Enti di Interesse Pubblico”;

Che il Gruppo Bancario ICCREA, Istituto Centrale delle Casse Rurali e Artigiane, assiste le Banche del Credito Cooperativo nello svolgimento di tutte le funzioni creditizie e finanziarie;

Che la BCC Solutions S.p.A. fa parte del Gruppo Bancario ICCREA e svolge attività di supporto logistico a favore delle Società del Gruppo al fine di agevolarle nelle attività di business ed istituzionali;

Che la suddetta BCC Solutions S.p.A. è proprietaria di un'area ubicata in Roma in località Capannelle in Via Lucrezia Romana n. 41/47 della superficie di mq. 63.413, distinta al NCT del Comune di Roma al Foglio 978, partt. nn. 737, 734, 736, 859, 68 e 56;

Che sull'area sopradetta insiste una S.U.L. realizzata per un totale di mq. 21.797,33, con destinazione ad uffici sulla particella n. 859, con destinazione a residenziale ed a deposito sulla particella n. 68, e con destinazione residenziale sulla particella n. 56, come esaustivamente specificato nella Relazione Tecnica Urbanistica, parte integrante del presente atto;

Che la BCC Solutions S.p.A. ha presentato al Comune di Roma – U.O. Città Consolidata del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica un progetto costituito dai seguenti elaborati:

#### Relazione tecnica

Tav. 01	Cartografie della zona interessata
Tav. 02	Planimetria Generale
Tav. 03	Pianta del piano interrato
Tav. 04	Pianta del piano terra
Tav. 05	Pianta del piano primo
Tav. 06	Pianta del piano secondo
Tav. 07	Pianta del piano terzo
Tav. 08	Pianta del piano quarto
Tav. 09	Pianta del piano quinto
Tav. 10	Pianta del piano sesto
Tav. 11	Pianta del piano settimo

Tav. 12	Pianta del piano ottavo
Tav. 13	Pianta del piano coperture
Tav. 14	Sezioni
Tav. 15	Prospetti
Tav. 16	Sistemazione marciapiede
Tavola Unica Parco Archeologico	

Che la proposta progettuale prevede l'aumento della S.U.L. esistente dell'edificio avente destinazione ad uffici all'interno delle sagome sia planimetriche che altimetriche di massimo inviluppo per complessivi mq. 4.342,00, in deroga alla densità edilizia prevista dal PRG vigente;

Che il progetto prevede, inoltre, la realizzazione di un Parco Archeologico nell'area individuata tra Via Mario Broglio e Via Casale Ferranti e che tale parco riveste particolare interesse archeologico per la presenza di una vasta necropoli costituita da sepolcri e da un mausoleo di interesse storico;

Che l'intervento prevede il risanamento conservativo dei casali esistenti e del reperto funerario presente, come richiesto dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma, la realizzazione di una zona attrezzata con giochi per i bambini, che verrà aperta alla fruizione collettiva nelle ore diurne, la realizzazione di percorsi interni nonché una nuova recinzione di confine;

Che la sede di Lucrezia Romana costituisce la struttura centrale del Gruppo Bancario e degli altri Enti associati; infatti sono ivi presenti la Presidenza., le Direzioni Generali e i suoi Uffici Centrali costituendo così il baricentro nazionale del Credito Cooperativo in Roma;

Che la richiesta della BCC Solutions S.p.A. è motivata dalla esigenza del Gruppo Bancario di concentrare in un'unica sede le diverse attività distribuite nelle varie sedi della città di Roma e l'attuale proposta di ampliamento si inserisce nella strategia di miglioramento dell'efficienza delle attività istituzionali;

Che l'ubicazione di Capannelle per il Centro Direzionale della BCC Solutions S.p.A. di Lucrezia Romana è un sito strategico di notevole importanza logistica nel quadrante est della città in quanto facilmente raggiungibile dal GRA, inoltre è adiacente alla fermata Anagnina della Linea A della Metropolitana e alla stazione ferroviaria FF.SS. Capannelle ed è prossimo alle strade consolaci Appia e Tuscolana nonché all'Aeroporto di Ciampino divenendo, pertanto, un sito facilmente raggiungibile sia da coloro che provengono dal centro della città sia da coloro che provengono da fuori Roma;

Che le superfici attualmente disponibili non sono sufficienti a concentrare le attività ubicate in più parti della città, né ad attivare i nuovi servizi e le nuove funzioni programmate;

Che la BCC Solutions, analizzando le proprie necessità aziendali, ha ritenuto indispensabile proporre un ampliamento della sede di Via Lucrezia Romana fino a raggiungere una superficie complessiva di 26.139,33 mq., corrispondente ad un incremento di mq. 4.342,00 rispetto alla attuale superficie di mq. 21.797,33;

Che tale incremento di superficie consentirà all'ICCREA, oltre al mantenimento della attuali funzioni insediate, anche di attivare nuove funzioni amministrative ed aumentare l'organico di personale di circa 200/220 unità passando dagli attuali 1.500 ad oltre 1.700 addetti;

Che tale intervento è finalizzato al mantenimento a Roma della Sede Centrale del Gruppo e del Credito Cooperativo, alla conservazione dei posti di lavoro nonché al loro incremento;

Che la BCC Solutions S.p.A. ha in itinere ulteriori trattative a sostegno delle iniziative dell'I.P.A. – Istituto di Previdenza ed Assistenza – per i dipendenti di Roma

Capitale, con il quale esiste già una convenzione per la concessione di prestiti chirografari a favore dei dipendenti comunali iscritti all'I.P.A.;

Che, per tutto quanto sopradetto, sussistono le ragioni di interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento, anche avvalorato dal Decreto Legge n. 39 del 27 gennaio 2010, art. 16, che individua le banche quali Enti di interesse pubblico;

Che il progetto è stato esaminato in Conferenza di Servizi del 13 novembre 2009, convocata con nota prot. n. 19672 del 29 ottobre 2009, e che la stessa si è conclusa positivamente con i pareri favorevoli con raccomandazioni, osservazioni e prescrizioni espressi dagli uffici interessati e allegati alla determinazione dirigenziale rep. n. 253 del 13 aprile 2010;

Che la BCC Solutions S.p.A. con l'allegato Atto d'obbligo, stipulato in data 16 novembre 2010, notaio dott. Alfio Grassi, rep. n. 154860, rogito 30668, registrato all'Agenzia del Territorio in data 18 novembre 2010 e acquisito al prot. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con n. 23831 del 22 novembre 2010, si è impegnata, oltre agli obblighi di legge, alla corresponsione in favore dell'Amministrazione Capitolina di un contributo aggiuntivo nella misura di Euro 1.882.502,58, determinato sulla base della relazione tecnica estimativa inerente la valutazione dell'onere aggiuntivo, redatta dall'arch. Carla Fiori e acquisita al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con prot. n. 18279 data 10 settembre 2010, assumendo come parametro di riferimento quello di cui all'art. 20 delle NTA del PRG;

Che, in particolare con il citato atto d'obbligo, la BCC Solutions S.p.A. si è impegnata a versare parte del sopraindicato contributo aggiuntivo, per un importo di Euro 1.028.438,03 direttamente nelle casse dell'Amministrazione Capitolina mentre la restante parte di Euro 854.064,55 è destinata alla realizzazione secondo le prescrizioni normative vigenti del Parco Archeologico "Lucrezia Romana", in osservanza alle prescrizioni del Ministero dei Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma (note prot. n. 15805/2006 e n. 36789/2008, acquisite al Comune di Roma – U.O. Città Consolidata – con prot. n. 23713/2009 e n. 18112/2009) e del parco giochi attrezzato per bambini nonché dei marciapiedi e dell'illuminazione stradale pubblica lato di Via Casale Ferranti, come prescritto dal Municipio X (nota prot. n. 105749/2009);

Che, con successivo atto d'obbligo integrativo, redatto il 2 marzo 2011 dal notaio dott. Alfio Grassi, rep. n. 155864, rogito n. 30913, la BCC Solutions S.p.A. ha precisato l'impegno a versare direttamente all'Amministrazione Capitolina l'importo di Euro 854.064,55, destinato alla realizzazione del Parco Archeologico di cui alla premessa precedente, nella ipotesi di eventuale diniego delle istanze di concessione in sanatoria presentate per alcuni vetusti manufatti di modesta entità (risalenti all'anno 1942) siti all'interno del perimetro del progettato Parco laddove detto eventuale diniego divenisse un ostacolo a parere della Soprintendenza alla realizzazione del medesimo;

Che con nota prot. dipartimentale n. 22907 del 9 novembre 2010 è stata acquisita alla U.O. Città Consolidata la perizia giurata ed il relativo computo metrico estimativo, pari ad Euro 854.064,55, a firma del progettista, per la determinazione del costo dei lavori per la realizzazione del Parco Archeologico attrezzato, dell'illuminazione pubblica e della sistemazione del marciapiede lato Via Casale Ferranti;

Che con nota prot. dipartimentale n. 23831 del 22 novembre 2010 è stata acquisita alla U.O. Città Consolidata la fideiussione bancaria n. 5196 del 16 novembre 2010, accesa dalla BCC Solutions S.p.A. presso la Banca Agrileasing del Gruppo Bancario ICCREA, a favore del Comune di Roma per un importo massimo di Euro 1.882.502,58 (Euro unmilioneottocentottantaduemilacinquecentoduevirgolacinquantotto) a garanzia degli obblighi assunti dal richiedente ai punti 7, 8 e 9 del sopradetto Atto d'obbligo;

Che il PRG, approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 18/2008, include l'area in questione parte nel Sistema Insediativo – Città Consolidata in un Tessuto di Espansione novecentesca a tipologia libera T3 e parte nel Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture con destinazione a Servizi pubblici di livello urbano;

Che con l'ampliamento proposto di mq. 4.342,00 si perviene ad una S.U.L. complessiva di mq. 26.139,33 così suddivisa:

Superficie Utile Lorda esistente	mq. 21.797,33
Superficie Utile Lorda relativa all'ampliamento	<u>mq. 4.342,00</u>
Superficie Utile Lorda totale	mq. 26.139,33

Che ai sensi dell'art. 6 delle NTA del vigente PRG, la destinazione d'uso dell'immobile è classificata come servizi – direzionale privato con carico urbanistico basso;

Che il calcolo degli standards urbanistici, calcolati ai sensi dell'art. 7 delle NTA del vigente PRG, porta a determinare una dotazione minima di complessivi mq. 31.367,19 così determinata:

Parcheggio privato	mq. 26.139,33 x 0,4 =	mq. 10.455,73
Parcheggio di uso pubblico	mq. 26.139,33 x 0,4 =	mq. 10.455,73
Verde di uso pubblico	mq. 26.139,33 x 0,4 =	<u>mq. 10.455,73</u>
Totale superfici a standard richieste		mq. 31.367,19

Che la proposta progettuale presentata prevede il reperimento di una superficie complessiva delle aree da destinare agli standards urbanistici pari complessivamente a mq. 58.866,90 così suddivisa:

Parcheggio privato	mq. 19.148,90
Parcheggio di uso pubblico	mq. 10.600,00
Verde di uso pubblico (compreso parco archeologico)	<u>mq. 29.118,00</u>
Totale superfici a standard reperite	mq. 58.866,90 > mq. 31.367,19

Che l'intervento proposto si pone in difformità al vigente PRG in quanto prevede, pur in conformità della destinazione urbanistica, un indice di edificazione maggiore di quello previsto dalle NTA e pertanto ricorrono i presupposti per l'applicazione della procedura di deroga agli strumenti urbanistici per edifici di pubblico interesse, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001;

Che, coerentemente con quanto richiesto dall'ultimo comma dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001, il progetto dell'ampliamento rispetta gli artt. 7, 8 e 9 del D.M. n. 1444/1968;

Che ai fini del risparmio energetico e delle fonti rinnovabili di energia il proponente si è impegnato con l'Atto d'obbligo ad osservare le norme previste dagli artt. 48 bis, 48 ter, 48 quater e 48 quinquies del vigente Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione, Consiglio Comunale n. 48 del 20 febbraio 2006;

Che inoltre il proponente si obbliga a versare il contributo ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001;

Che, in considerazione di tutto quanto sopra esposto e dell'interesse pubblico dell'iniziativa proposta dalla BCC Solutions S.p.A., è possibile autorizzare la realizzazione del progetto presentato in deroga alla densità edilizia prevista dalla destinazione di PRG, ai sensi dell'art. 14, comma 3 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001;

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Visto l'art. 24 dello Statuto Comunale;

Visti gli elaborati progettuali prot. Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica n. 23831/2010 e n. 24289/2010, allegati al presente provvedimento;

Vista la Relazione Tecnica Estimativa del contributo aggiuntivo;

Vista la fideiussione n. 5196 del 16 novembre 2010;

Vista la Perizia Giurata prot. dipartimentale n. 22907 del 9 novembre 2010;

Vista la Relazione Tecnica Urbanistica, allegata quale parte integrante del presente provvedimento;

Visto il Verbale della Conferenza di Servizi del 13 novembre 2009 e la D.D. n. 253 del 13 aprile 2010, in atti allegati;

Visto gli Atti d'Obbligo, in atti allegati

Visto l'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001;

Che in data 20 gennaio 2011 il Dirigente della U.O. Città Consolidata del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Pianificazione del Territorio – ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “ Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: R. Botta”;

Preso atto che in data 20 gennaio 2011 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato, ai sensi dell'art. 29, c. 1, lett. h) del Regolamento Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti, 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;

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. della legge sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con Decreto Legislativo n. 267/2000.

## L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

### DELIBERA

1. di autorizzare, ai sensi dell'art. 14, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001, in deroga alle NTA del PRG, per quanto concerne la densità edilizia, il progetto di “Ampliamento dell'immobile sito in Via Lucrezia Romana nn. 41/47 di proprietà della BCC Solutions S.p.A. e la realizzazione del Parco Archeologico Lucrezia Romana, con riqualificazione dell'area contigua”, assunto al protocollo della U.O. Città Consolidata del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Pianificazione del Territorio – con n. 23831/2010 e n. 24289/2010, come specificato nella Relazione Tecnica Urbanistica, parte integrante del presente provvedimento, costituito dai seguenti elaborati:

#### Relazione tecnica

Tav. 01 Cartografie della zona interessata

Tav. 02 Planimetria Generale

Tav. 03 Pianta del piano interrato

Tav. 04 Pianta del piano terra

Tav. 05 Pianta del piano primo

Tav. 06 Pianta del piano secondo

Tav. 07 Pianta del piano terzo

Tav. 08	Pianta del piano quarto
Tav. 09	Pianta del piano quinto
Tav. 10	Pianta del piano sesto
Tav. 11	Pianta del piano settimo
Tav. 12	Pianta del piano ottavo
Tav. 13	Pianta del piano coperture
Tav. 14	Sezioni
Tav. 15	Prospetti
Tav. 16	Sistemazione marciapiede
Tavola Unica Parco Archeologico	

2. di approvare l'allegato atto d'obbligo stipulato in data 16 novembre 2010, notaio dott. Alfio Grassi, rep. 154860, rogito 36668, registrato all'Agenzia del Territorio in data 18 novembre 2010 e acquisito al prot. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con n. 23831 del 22 novembre 2010, nonché l'atto d'obbligo integrativo redatto il 2 marzo 2011 dal notaio dott. Alfio Grassi rep. 155864, rep. 30913, registrato in data 2 marzo 2011 e acquisito al prot. Dipartimento P.A.U. con il n. 4410 del 7 marzo 2011 con i quali la BCC Solutions S.p.A. si impegna;
  - alla corresponsione in favore dell'Amministrazione Capitolina di un contributo aggiuntivo, determinato assumendo come parametro di riferimento quello di cui all'art. 20 delle NTA del PRG, nella misura di Euro 1.882.502,58, in base alla relazione tecnica estimativa redatta dall'arch. Carla Fiori e acquisita al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con prot. n. 18279 in data 10 settembre 2010, da corrispondere nel modo seguente:
    - a) quanto a Euro 854.064,55 mediante realizzazione nei termini di legge del Parco Archeologico "Lucrezia Romana", in osservanza alle prescrizioni del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma, di cui ai prott. nn. 15805/2006 e 36789/2008, acquisite al Comune di Roma – U.O. Città Consolidata del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Pianificazione del Territorio – con note prott. nn. 23713/2009 e 18112/2009 e del parco giochi attrezzato per bambini nonché dei marciapiedi e dell'illuminazione stradale pubblica lato di Via Casale Ferranti, come prescritto dal Municipio X con nota prot. n. 105749/2009 ovvero al versamento diretto all'Amministrazione Capitolina nella ipotesi di diniego della istanza di concessione in sanatoria presentata per alcuni vetusti manufatti di modesta entità ricadenti all'interno del perimetro del progettato Parco Archeologico laddove tale eventuale diniego precludesse a parere della Soprintendenza la realizzazione del parco medesimo;
    - b) quanto a Euro 1.028.483,03 mediante versamento diretto nelle Casse di Roma Capitale;
  - al pagamento del contributo ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001;
3. di dare atto che l'importo di Euro 1.028.438,03, sarà accertato al momento del relativo versamento alla corrispondente risorsa del bilancio di competenza, così come l'importo di Euro 854.064,55 nell'eventualità di cui al secondo periodo della lett. a del punto 2 del presente dispositivo.

**OGGETTO: PROGETTO DI AMPLIAMENTO DELL'IMMOBILE SITO IN VIA LUCREZIA ROMANA N. 41/47, DI PROPRIETA' DELLA BCC SOLUTIONS S.P.A., IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.P.R. 380/2001 E REALIZZAZIONE DEL PARCO ARCHEOLOGICO LUCREZIA ROMANA CON RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA CONTIGUA.**

## RELAZIONE TECNICA URBANISTICA

### **1. Lo stato di fatto**

L'area di proprietà della B.C.C. Solutions – Gruppo Bancario ICCREA è ubicata in Roma Via Lucrezia Romana n. 41/47 in località Capannelle ed è distinta al NCT del Comune di Roma al foglio n. 978 part. nn. 737, 734, 736, 859, 68, 56, per una superficie complessiva di mq. 63.413.

Su detta area insistono diversi manufatti edificati nel corso degli anni, la cui legittimità è di seguito descritta:

- a) sulla particella n. 859 insiste un edificio realizzato con Concessione Edilizia del 14.07.1989 rilasciata dal Commissario ad Acta nominato dal T.A.R. Lazio con Sentenza n. 936/89; successivamente con Concessione in Sanatoria n. 272819 del 24.09.2004, di rettifica della precedente rilasciata il 24.01.2002, è stato concesso il cambio di destinazione d'uso da produttivo a uffici; con Concessione in Sanatoria, rilasciata dall'U.C.E., n. 322865 del 13.10.2004, è stata legittimata l'autorimessa interrata; in data 26.10.2004 con n. 1809 l'U.C.E. ha rilasciato il Certificato di Abitabilità; con D.I.A. presentate presso il Municipio X n. 38338 del 17.06.2004, n. 69540 del 15.11.2004, n. 21552 del 15.03.2005 e n. 16550 del 21.02.2008 sono stati realizzati lavori di adeguamento funzionale dell'immobile;
- b) la particella n. 68 è composta da due unità immobiliari, una avente destinazione residenziale risalente al 1942 per la quale è stata richiesta Concessione in Sanatoria prot. n. 509074 del 24.03.2004 in quanto priva di titolo di legittimità, l'altra destinata a deposito, per il quale è stata richiesta Concessione in Sanatoria prot. 509070 del 24.03.2004;
- c) la particella n. 56 è composta da due unità immobiliari con destinazione residenziale risalenti al 1942, per le quali è stata richiesta Concessione in Sanatoria prot. 509079 del 24.03.2004 e n. 509083 del 24.03.2004.

Riassumendo, sulla superficie complessiva del lotto pari a mq. 63.413 sono stati realizzati edifici per una S.U.L. complessiva esistente di mq. 21.797,33.

### **2. L'inquadramento urbanistico**

Il P.R.G. approvato con Delibera C.C. n. 18/2008, include l'area in questione parte nel Sistema Insediativo – Città Consolidata in un Tessuto di Espansione novecentesca a tipologia libera T3 e parte nel Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture con destinazione a Servizi pubblici di livello urbano.

Su parte dell'area destinata a Servizi, con accesso da Via Casale Ferrante n. 80, distinta con le particelle n. 734, 737 e 736p di mq. 21.098, insiste un sito archeologico di notevole interesse per cui l'area è stata soggetta a vincolo di assoluta inedificabilità con D.M. del 25.10.89, ex lege n. 1089/39, e vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

Il P.T.P. 15/12 Valle della Caffarella, Appia Antica e Acquadotti include l'area vincolata in tutela orientata TOC/49 e la restante area di proprietà in tutela limitata TLb/19.

### 3. La proposta progettuale

Il progetto presentato, prot. nn. 23713/09 e 1081/10, interessa un lotto di mq 60.822 e prevede l'aumento della S.U.L. esistente all'interno delle sagome, sia planimetriche che altimetriche, di massimo inviluppo dell'attuale edificio.

In particolare la proposta prevede un aumento della S.U.L. di complessivi mq. 4.342,00 così articolato:

- al piano interrato: l'ampliamento della superficie a parcheggio di mq. 2.144,00 e la realizzazione di un locale tecnico di mq. 250,00;
- al piano terra: un nuovo percorso all'interno di una chiostrina, con l'installazione di un ascensore di collegamento diretto con il piano settimo, per mq. 36,60, comprensiva della superficie dell'ascensore ai vari piani;
- al piano secondo: l'ampliamento di mq. 421,50, su parte del terrazzo di copertura del piano primo;
- al piano quarto: l'ampliamento di mq. 305,00, su parte del terrazzo di copertura del piano terzo;
- al piano sesto: l'ampliamento di mq. 1.650,00, sul terrazzo di copertura del piano quinto;
- al piano settimo: l'ampliamento di mq. 1.650,00, sovrastante il medesimo ampliamento del piano sesto, e l'ulteriore ampliamento di mq. 278,90 su parte del terrazzo di copertura del piano sesto;
- al piano ottavo: la localizzazione dei locali tecnici dei corpi elevatori.

Con l'ampliamento proposto si perviene ad una S.U.L. complessiva sul lotto di mq. 26.139,33 così suddivisa:

Superficie Utile Lorda esistente	mq. 21.797,33
Superficie Utile Lorda relativa all'ampliamento	<u>mq. 4.342,00</u>
<b>Superficie Utile Lorda totale</b>	<b>mq. 26.139,33</b>

Secondo l'art. 6 delle N.T.A. del vigente P.R.G., la destinazione d'uso dell'immobile è classificata come servizi – direzionale privato con carico urbanistico basso; il calcolo degli standards urbanistici condotto ai sensi dell'art. 7 delle N.T.A. del vigente P.R.G. porta a determinare una dotazione minima da assicurare di complessivi mq. 31.367,19 così determinata:

Parcheggio privato	mq. 26.139,33 x 0,4 =	mq. 10.455,73
Parcheggio di uso pubblico	mq. 26.139,33 x 0,4 =	mq. 10.455,73
Verde di uso pubblico	mq. 26.139,33 x 0,4 =	<u>mq. 10.455,73</u>
<b>Totale superfici a standards richieste</b>		<b>mq. 31.367,19</b>

La proposta progettuale presentata prevede il reperimento di una superficie complessiva delle aree da destinare agli standards urbanistici pari complessivamente a mq. 58.866,90 così suddivisa:

Parcheggio privato	mq. 19.148,90
Parcheggio di uso pubblico	mq. 10.600,00
Verde di uso pubblico (compreso parco archeologico)	<u>mq. 29.118,00</u>
<b>Totale superfici a standards reperate</b>	<b>mq. 58.866,90 &gt; mq. 31.367,19</b>

L'intervento proposto si pone in difformità al vigente P.R.G. in quanto richiede, pur in conformità della destinazione urbanistica, un indice di edificazione maggiore di quello previsto dalle N.T.A.. La necessaria maggiore densità edilizia è autorizzabile solo attivando la procedura di deroga agli strumenti urbanistici per edifici di pubblico interesse come previsto dall'art. 14 del D.P.R. 380/01.



Il progetto edilizio è costituito dai seguenti elaborati:

		Relazione
Tav.	01	Cartografie della zona interessata
Tav.	02	Planimetria Generale
Tav.	03	Pianta del piano interrato
Tav.	04	Pianta del piano terra
Tav.	05	Pianta del piano primo
Tav.	06	Pianta del piano secondo
Tav.	07	Pianta del piano terzo
Tav.	08	Pianta del piano quarto
Tav.	09	Pianta del piano quinto
Tav.	10	Pianta del piano sesto
Tav.	11	Pianta del piano settimo
Tav.	12	Pianta del piano ottavo
Tav.	13	Pianta del piano coperture
Tav.	14	Sezioni
Tav.	15	Prospetti
Tav.	16	Sistemazione marciapiede
		Tavola Unica Parco Archeologico

#### 4. Gli impegni

Il richiesto ampliamento della S.U.L. dell'edificio determina un incremento del valore immobiliare dello stesso per il quale la proprietà si è resa disponibile a corrispondere un contributo aggiuntivo al fine di contribuire alla realizzazione di opere pubbliche da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il contributo aggiuntivo è stato determinato in analogia a quanto previsto dall'art. 20 delle N.T.A. del P.R.G. in misura pari ai 2/3 dell'incremento di valore desunto dalla valorizzazione immobiliare. La relazione tecnica estimativa inerente la valutazione dell'onere aggiuntivo, acquisita al prot. 18279 in data 10.09.2010, è stata redatta dall'arch. Carla Fiori e quantifica il contributo aggiuntivo nell'importo di **€ 1.882.502,58**.

La B.C.C. Solutions si impegna a realizzare:

- il Parco Archeologico, così come richiesto dalla Soprintendenza Archeologica di Roma con note acquisite al Protocollo della U.O. Città Consolidata del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio con i numeri 18112/09 e 23713/09, comprensivo del museo archeologico e dell'area attrezzata per bambini;
- i marciapiedi e l'illuminazione stradale pubblica di Via Casale Ferranti, come prescritto dal Municipio X con nota prot. n. 105749 del 18.12.2009.

Il costo delle opere sopra indicate è stato determinato in **€ 854.064,55**, pertanto l'importo del contributo aggiuntivo da versare direttamente risulta pari a **€ 1.028.438,03**.

Il Gruppo Bancario altresì valuterà la possibilità di dotare la struttura di un asilo nido aziendale e aprirà un nuovo sportello bancario a servizio del quartiere. Infine, prima del rilascio del titolo abilitativo, stipulerà apposito atto d'obbligo di vincolo del lotto, della destinazione d'uso, dei parcheggi e del verde.

L'ampliamento richiesto è comunque assoggettato al versamento del contributo di costruzione ai sensi dell'art.16 del D.P.R.380/2001.

## 5. Le motivazioni della deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001

L'ubicazione di Capannelle per il Centro Direzionale di Lucrezia Romana è un sito strategico di notevole importanza logistica nel quadrante est della città; questo sito è infatti facilmente raggiungibile dal G.R.A., è adiacente alla fermata Anagnina della Linea A della Metropolitana e alla stazione ferroviaria Capannelle, inoltre è prossimo alle strade consolari Appia e Tuscolana e all'aeroporto di Ciampino. E' pertanto un sito facilmente raggiungibile sia da coloro che provengono dal centro della città sia da coloro che provengono da fuori Roma.

Il Gruppo Bancario ha ritenuto indispensabile di concentrare in un'unica sede le diverse attività distribuite nelle varie sedi della città e la attuale proposta di ampliamento si inserisce in quella strategia di miglioramento dell'efficienza delle proprie attività istituzionali

La sede di Lucrezia Romana costituisce la struttura centrale del Gruppo Bancario e degli altri Enti associati; infatti sono ivi presenti la Presidenza, le Direzioni Generali e i suoi Uffici Centrali costituendo così il baricentro nazionale del Credito Cooperativo in Roma.

Le superfici attualmente disponibili non sono sufficienti a concentrare le attività ubicate in più parti della città, né ad attivare i nuovi servizi e le nuove funzioni programmate.

La B.C.C. Solutions, analizzando le proprie necessità aziendali, ha ritenuto indispensabile proporre un ampliamento della sede di Via Lucrezia Romana fino a raggiungere una superficie complessiva di 26.139,33 mq., corrispondente ad un incremento di mq. 4.342,00 rispetto alla attuale superficie di mq. 21.797,33.

Tale incremento di superficie consentirà, oltre al mantenimento della attuali funzioni insediate, anche di attivare nuove funzioni amministrative ed aumentare l'organico di personale di circa 200/220 unità passando dagli attuali 1500 ad oltre 1700 addetti.

L'autorizzazione all'ampliamento consentirà pertanto all'ICCREA di:

- evitare una delocalizzazione delle attività aziendali e, conseguentemente, delle risorse umane, con grande disagio sociale e occupazionale;
- mantenere a Roma la Sede Centrale del Gruppo e del Credito Cooperativo;
- rafforzare il rapporto con l'Amministrazione Comunale anche a sostegno delle iniziative dell'I.P.A. – Istituto di Previdenza ed Assistenza per i dipendenti del Comune di Roma.

Ai fini della dimostrazione del presupposto dell'edificio di interesse pubblico necessario ad attivare la procedura di deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001, si precisa che il Decreto Legge n. 39 del 27.01.2010, emanato in attuazione della Direttiva C.E. n. 43/2006, al Capo V detta "Disposizioni speciali riguardanti gli Enti di interesse pubblico" e all'art.16 dichiara le banche quali enti di interesse pubblico.

In base a tutto quanto esposto si ritiene ammissibile l'applicazione della richiesta deroga alla densità edilizia ai sensi dell'art.14 del D.P.R. 380/2001.

Il Dirigente della U.O. Città Consolidata  
Ing. Roberto Botta

