



BOZZA DI STAMPA

Protocollo RC n. 13130/12

Anno 2012
Ordine del giorno n. 31

67ª Proposta (Dec. G.C. del 1° agosto 2012 n. 46)

Indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione del nuovo Accordo di Programma relativo al Programma di Recupero Urbano di Tor Bella Monaca, approvato con DPGR n. 577 del 16 novembre 2005 – Adozione nuova proposta urbanistica relativa all'intervento privato n. 1, presentata in adesione all'"Invito pubblico per la realizzazione di alloggi in housing sociale, mediante cambi di destinazione d'uso di zone urbanistiche non residenziali".

Premesso che in data 1° aprile 2005 la Regione Lazio e il Comune di Roma hanno sottoscritto un Accordo di Programma atto ad approvare l'intervento denominato "Programma di Recupero Urbano di cui all'art. 11 del Decreto Legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con legge 4 dicembre 1993, n. 493, Ambito Tor Bella Monaca", nel Comune di Roma (di seguito: PRU "Tor Bella Monaca" o semplicemente PRU);

Che l'Accordo di Programma è stato ratificato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 74 del 18 aprile 2005 e approvato con DPGR n. 582 del 16 novembre 2005;

Che il PRU è articolato in 33 interventi di cui 27 pubblici e 6 privati, tutti concentrati nel settore urbano compreso tra Via Prenestina, Via Casilina e il GRA;

Che, nell'ambito degli interventi pubblici del PRU "Tor Bella Monaca", rientra la realizzazione dell'opera pubblica denominata "Nuovo svincolo di connessione al GRA in corrispondenza del sottopasso di collegamento tra Via Laerte e Via Tobagi";

Che, nell'ambito degli interventi privati del PRU, rientra l'intervento privato n. 1 "Torrenova Città Parco", presentato dall'ATI composta dalle Società I.A.C.O. S.r.l., Ettore e Guido di Veroli S.r.l., SAC S.p.A. – soggetto proponente che aveva partecipato al bando di confronto concorrenziale di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 4468 del 21 ottobre 1997;

Che, successivamente, il Comune di Roma ha preso atto del subentro al sopra citato soggetto attuatore della Società Galotti S.p.A., così come comunicato con lettera assunta al prot. Dipartimento VI con n. 22191 del 23 ottobre 2008;

Che, in particolare, la realizzazione dell'opera pubblica "Nuovo svincolo di connessione al GRA in corrispondenza del sottopasso di collegamento tra Via Laerte e Via Tobagi", è stata posta a carico del soggetto attuatore dell'intervento privato n. 1 – Torrenova Città Parco – a parziale scomputo del dovuto contributo straordinario, insieme ad una serie di altre opere rilevanti del PRU, come meglio specificato nel prosieguo della presente trattazione;

Che, in sede di Conferenza di Servizi propedeutica alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma tra Comune di Roma e Regione Lazio, l'ANAS aveva posto la prescrizione che la progettazione della sopra citata opera pubblica tenesse conto della previsione di corsie complanari al GRA, di collegamento tra lo svincolo di Tor Bella Monaca e quello

di Via Casilina, in grado di garantire la piena funzionalità del sistema, mediante un allacciamento intermedio con l'area oggetto del PRU ed un adeguamento dello svincolo di collegamento con l'area oggetto di Accordo di Programma con il Consorzio Polo Alessandrino;

Che, pertanto, in sede attuativa, la realizzazione dell'intervento privato n. 1 è risultata strettamente connessa e condizionata alla progettazione e realizzazione della sopra citata opera pubblica, a sua volta strettamente connessa e condizionata dalla progettazione e realizzazione dell'opera viabilistica inerente le corsie complanari al GRA;

Che l'opera viabilistica considerata nel suo complesso – corsie complanari, svincolo intermedio e relative connessioni infra ed extra GRA tra le uscite n. 18, Via Casilina, e n. 17, Tor Bella Monaca – essendo finalizzata a ridurre le criticità relative alla mobilità sul GRA nel tratto interessato, costituisce opera di interesse generale di competenza dell'ANAS e, al contempo, condizione essenziale per l'attuazione dell'Intervento privato n. 1 e, in generale, del PRU "Tor Bella Monaca";

Che, a tal fine, la Società Galotti S.p.A., con nota assunta al protocollo del Dipartimento VI n. 12026 del 25 giugno 2009, ha evidenziato la propria disponibilità a contribuire alla realizzazione dell'opera viabilistica, assumendo, a propria cura e spese, l'onere relativo alla sua progettazione preliminare e definitiva nonché contribuendo al suo finanziamento con un'anticipazione dell'importo di Euro 5 milioni, corrispondente alla stima provvisoria del contributo afferente al costo di costruzione da essa dovuto per l'attuazione dell'intervento n. 1 del PRU "Tor Bella Monaca", e di un ulteriore finanziamento di Euro 7 milioni a valere sul contributo straordinario, per un finanziamento privato complessivo, quindi, di Euro 12 milioni, cui si aggiungono i 6 milioni di Euro stanziati da Roma capitale e riconfermati sul Bilancio 2012;

Che, in base a tali presupposti, la Giunta Comunale, con deliberazione n. 178 del 16 giugno 2010, ha autorizzato la sottoscrizione di un Protocollo d'Intesa tra Comune di Roma, ANAS e Galotti S.p.A. per la definizione degli impegni reciproci in merito al finanziamento, approvazione e realizzazione dell'opera viaria inerente la realizzazione delle complanari e delle relative connessioni infra-extra GRA tra le uscite n. 18, Casilina, e n. 17, Tor Bella Monaca;

Che in data 12 ottobre 2010 è stato sottoscritto tra Comune di Roma, ANAS S.p.A. e Galotti S.p.A. il Protocollo d'Intesa per il finanziamento e l'approvazione dell'opera viabilistica inerente le complanari e le relative connessioni infra-extra GRA tra le uscite n. 18, Casilina, e n. 17, Tor Bella Monaca; Protocollo d'Intesa che prevede l'attuazione dell'intera opera in due stralci funzionali: il primo finalizzato alla realizzazione dello svincolo intermedio e delle connessioni infra-extra GRA in corrispondenza dell'ambito di Tor Bella Monaca e delle complanari verso sud (di seguito, in sintesi: "OP1. Svincolo GRA e complanari. Primo stralcio"), il secondo finalizzato al completamento delle complanari verso nord;

Che, parallelamente, la Galotti S.p.A., a seguito di approfondimenti svolti anche con gli Uffici comunali in relazione sia all'assetto plano-altimetrico sia alla campagna di indagini archeologiche, ha presentato una nuova proposta urbanistica (Progetto Urbanistico Definitivo) contenente modifiche non sostanziali della zonizzazione e del planivolumetrico, adeguando contestualmente le connessioni viabilistiche alle richieste di ANAS e recependo la prima stesura del progetto preliminare oggetto del Protocollo d'Intesa;

Che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 59 del 15 luglio 2010, ha approvato la suddetta proposta di adeguamento del Progetto Urbanistico Definitivo – intervento privato n. 1 PRU "Tor Bella Monaca", approvando contestualmente la previsione del finanziamento del primo stralcio dell'opera viabilistica inerente le

complanari e delle relative connessioni infra-extra GRA tra le uscite n. 18, Casilina, e n. 17, Tor Bella Monaca;

Che in data 29 dicembre 2010 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica tra la società Galotti S.p.A. e Roma Capitale;

Che, con deliberazione di Giunta Comunale n. 221 del 14 luglio 2010, è stato pubblicato un Invito Pubblico per la realizzazione di alloggi di Housing Sociale, mediante cambi di destinazione d'uso di zone urbanistiche non residenziali (di seguito: Invito ZONE);

Che con deliberazione di Giunta Capitolina n. 74 del 23 marzo 2011 Roma Capitale ha approvato alcune modifiche ed integrazioni all'Invito ZONE e ha fissato una nuova scadenza per la presentazione delle relative proposte di intervento;

Che, in particolare, l'art. 4, comma 2, lett. e) e comma 10 dell'Invito ZONE prevede che le proposte di cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale possano essere localizzate, fra gli altri Piani Attuativi già approvati, anche nei programmi di recupero urbano, con la finalità di ridurre, per quanto possibile, il deficit di risorse necessarie per il finanziamento del programma di opere pubbliche e che il contributo straordinario generato dal cambio di destinazione d'uso deve essere per questo interamente devoluto al finanziamento delle opere pubbliche del PRU; con la stessa finalità, oltre ai cambi di destinazione d'uso, l'Invito ZONE, all'art. 4, comma 10, contempla la possibilità di corredare le proposte con ulteriori istanze o modalità di intervento, ivi comprese operazioni di densificazione o di inclusione di aree e immobili limitrofi o prossimi;

Che la Galotti S.p.A., in qualità di soggetto attuatore dell'intervento privato n. 1 del PRU "Tor Bella Monaca", ha presentato, entro i termini stabiliti dall'Invito ZONE e ai sensi del sopra citato art. 4, comma 2, lett. e), e comma 10, del medesimo Invito, una richiesta di cambio di destinazione d'uso nonché di densificazione nell'ambito del proprio intervento privato (prot. n. 17458 del 3 agosto 2011);

Che la Commissione tecnico-consultiva istituita ai sensi dell'art. 10 dell'Invito ZONE, così come stabilito nella seduta del 3 ottobre 2011, con nota n. 22706/2011 ha trasmesso alla U.O. "Programmi Complessi e Sistema Insediativo" del Dipartimento le proposte ricadenti nei PRU, al fine di procedere all'istruttoria delle medesime;

Che, in data 23 novembre 2011, l'Ufficio Programmi Complessi ha indetto una Conferenza di Servizi interna, al fine di acquisire preliminarmente i pareri dei Dipartimenti, degli Uffici di Roma Capitale, Enti e Aziende competenti ad esprimersi sulla proposta urbanistica;

Che, nell'ambito della conferenza, sono stati acquisiti i pareri favorevoli rilasciati dai rappresentanti del Municipio VIII e dell'Ufficio Roma Metropolitane;

Che, successivamente, sono pervenuti all'Ufficio i pareri del Dipartimento Politiche per la Riqualificazione delle Periferie prot. n. 16401 del 30 novembre 2011; del Dipartimento Tutela Ambiente e del Verde Promozione dello Sport del 10 gennaio 2012; del Dipartimento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana prot. generale n. 1823 del 13 gennaio 2012; del Dipartimento Programmazione e attuazione U.O. permessi di costruire prot. n. 4638 del 20 gennaio 2012; del Collaboratore del Sindaco per le politiche della disabilità prot. n. 6075 del 26 gennaio 2012; del Dipartimento Mobilità e Trasporti prot. n. 4097 del 1° febbraio 2012;

Che la Conferenza di Servizi, come da verbale allegato in atti, si è conclusa positivamente;

Premesso altresì che la nuova proposta urbanistica (di seguito: Proposta di Variante) si sostanzia in un nuovo impianto urbanistico con diverso posizionamento della volumetria e conseguente ridefinizione dimensionale e topografica degli interventi edilizi

privati e delle aree e infrastrutture pubbliche, al fine di garantire una maggiore organicità funzionale;

Che, come più in dettaglio descritto nella Relazione Tecnica d'Ufficio, che si allega al presente atto costituendone parte integrante e a cui si rinvia per ogni ulteriore approfondimento, la Proposta di Variante, in adesione a quanto sollecitato nell'Invito ZONE, prevede, rispetto a quanto approvato in Accordo di Programma e a quanto previsto nella successiva Convenzione Urbanistica del 2010, sia il cambio di destinazione d'uso verso residenziale di una quota rilevante delle destinazioni non residenziali, sia una densificazione, cioè un incremento della capacità edificatoria, delle destinazioni già residenziali;

Che, le destinazioni non residenziali, originariamente previste in mq. 44.174 di SLP si riducano a 22.744 mq., mentre le destinazioni residenziali, originariamente previste in mq. 46.875 di Superficie Lorda Abitabile, si incrementano sino a mq. 98.875 di Superficie Utile Lorda (SUL), come definita dall'art. 4 delle NTA del Nuovo PRG;

Che, conseguentemente, nel complesso, e in base alla Proposta di Variante, l'intervento privato n. 1 del PRU "Tor Bella Monaca", passa da una capacità edificatoria, espressa in Superficie lorda abitabile, di mq. 91.049 (corrispondente ad una volumetria di mc. 320.000) ad una capacità edificatoria di mq. 121.619 (corrispondente a una SUL di mq. 119.784 e a una volumetria complessiva di mc. 447.198), con un incremento, in termini superficiali, del 33,57;

Che, come più in dettaglio descritto nella Relazione Tecnica d'Ufficio, i suddetti risultati derivano da una serie di modifiche quantitative e funzionali, apportate ai sub-ambiti E1, M2, O, di cui si compone la proposta complessiva, e così riassumibili:

- a) nel sub-ambito M2 della proposta originaria, la SLP non residenziale si riduce da 35.000 a 12.245 mq., in conseguenza del fatto che 22.755 mq. vengono trasformati da destinazione non residenziale (media e grande distribuzione) a destinazione residenziale e, convertiti da SLP in SUL, trasferiti nella sub-ambito E1;
- b) nel sub-ambito E1, comprendente destinazioni quasi interamente residenziali, ai mq. 46.875 di Superficie lorda abitabile si aggiungono, oltre alla SUL residenziale trasferita dal sub-ambito M2, mq. 29.245 di ulteriore SUL residenziale e 1.325 mq. di SLP non residenziale, quest'ultima finalizzata ad adeguare quantitativamente i Servizi privati al maggior carico insediativo residenziale;
- c) sempre nel sub-ambito E1, in applicazione della deliberazione di Giunta Capitolina n. 122/2011, la Superficie lorda abitabile originaria, pari a mq. 46.875 (e corrispondente alla Volumetria diviso l'altezza media di 3,20 mt.) viene convertita in SUL, a fronte di contributo straordinario commisurato al maggior volume imponibile;
- d) in definitiva, nel sub-ambito E1 della nuova Proposta di Variante si concentra una SUL residenziale di 98.875 mq., di cui: 46.875 mq. provenienti dalla Superficie lorda abitabile precedente convertita in SUL ai sensi della deliberazione di Giunta Capitolina n. 122/2011; 22.275 mq. dal cambio di destinazione d'uso nel sub-ambito M2; 29.245 mq. dalla ulteriore densificazione proposta (di cui mq. 694 generati dalla cessione compensativa, come descritta nel punto successivo); ad essa si aggiunge una SLP non residenziale di servizio pari mq. 10.499 (corrispondenti a mq. 9.888 di SUL), di cui 9.174 già previsti e 1.325 di incremento;

Che anche il perimetro generale dell'intervento privato n. 1, passando da mq. 641.800 della Convenzione 2010 a mq. 653.372 della Proposta di Variante, subisce una serie di modificazioni – geografiche o quantitative – rispetto alla Convenzione 2010, seppur di portata contenuta, sia in aggiunta che in riduzione, come individuate nell'elaborato B2.3 e come di seguito descritte:

- a) sottrazione geografica di un'area di mq. 540, in quanto, a seguito di verifiche, risultante di proprietà di terzi, e conseguente adeguamento al frazionamento catastale, senza effetti quantitativi in quanto già esclusa dal computo nella Convenzione 2010: tale area viene stralciata geograficamente dal PRU e assume la destinazione urbanistica della zona O "Valle della piscina" (nel PRG vigente: ambito a pianificazione particolareggiata definita);
- b) aggiunta di aree limitrofe al perimetro originario, di estensione complessiva pari a mq. 11.572, proposte in cessione compensativa secondo il meccanismo di cui all'art. 22 delle NTA del PRG, generando una SUL di compensazione a destinazione residenziale, pari a 694 mq., che viene trasferita nel sub-ambito E1: tali aree ricadono attualmente, per una parte, pari a 9.033 mq., nel perimetro della zona O "Valle della Piscina", e per la restante parte, pari a mq. 2.539, nella componente di PRG "Verde e Servizi pubblici di livello locale": tutte le aree suddette assumeranno, per effetto della presente Proposta di Variante, la destinazione urbanistica di zona O "Valle della piscina" (APPD), con vincolo di destinazione pubblica;

Che, in conseguenza delle suddette profonde modificazioni, si produce una complessiva revisione dei sub-ambiti e una riorganizzazione dell'assetto progettuale:

- a) il sub-ambito E1, al fine di accogliere il già descritto incremento del carico insediativo, amplia la sua estensione territoriale da mq. 152.290 a mq. 271.151 e la sua superficie fondiaria da mq. 80.447 a mq. 150.460 (al netto dei parcheggi ex L.R.L. n. 33/1999);
- b) per converso, il sub-ambito M2, per effetto del descritto cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, subisce una contrazione della superficie territoriale da mq. 133.000 a mq. 33.584 e della superficie fondiaria da mq. 76.586 a mq. 16.655, al netto dei parcheggi ex L.R.L. n. 33/1999;
- c) il sub-ambito zona O, originariamente previsto, nell'Accordo di Programma, in mq. 308.081 (comprensivi della Viabilità di PRG che vi ricade), poi incrementato, in sede di Convenzione urbanistica 2010, in mq. 356.510 in conseguenza di una corretta misurazione catastale, viene ridotta, in misura modesta, a mq. 348.637 (sempre comprensivi della viabilità di PRG che vi ricade), al fine di reperire quota parte degli standard urbanistici aggiuntivi generati dalla proposta di densificazione, rimanendo comunque al di sopra della soglia quantitativa stabilita in Accordo di Programma quale fabbisogno della zona O-Valle della Piscina;

Che, quale ulteriore conseguenza delle modificazioni quantitative e funzionali del carico insediativo come descritte, si è reso necessario adeguare gli standard urbanistici, garantendone la dotazione di legge, sulla base dei seguenti criteri:

- a) al fine di evitare una ingiustificata commistione tra edificabilità preesistente ed edificabilità aggiuntiva, e di provvedere ad un Bilancio degli standard urbanistici unitario, complessivo ed omogeneo, nonché in adesione a quanto appositamente previsto dall'Invito ZONE, si è scelto di effettuare la verifica degli standard urbanistici, per le destinazioni residenziali, sulla base dei minimi assunti dal PRU originario, che, a sua volta, faceva riferimento al PRG pre-vigente (e cioè ai 23,5 mq. per abitante e a 25 mq. di capacità edificatoria per abitante); ciò è ancor più giustificato dal fatto che il nuovo PRG richiede una dotazione inferiore di standard urbanistici (22 mq. di standard urbanistici e 37,5 mq. di SUL per abitante);
- b) analogo criterio è stato assunto per le destinazioni non residenziali, e cioè: 4 mq. per mq. di SLP per i parcheggi pubblici (senza standard di verde pubblico) per la quota di Servizi alla residenza (cioè ricadenti nel sub-ambito E1); 0,8 mq. per mq. di SLP, di cui 0,6 per parcheggi pubblici e 0,2 per verde pubblico, per la restante quota di destinazioni non residenziali ricadenti nel sub-ambito M2;

- c) solo per le destinazioni commerciali, al suddetto criterio, si è aggiunto il recepimento della L.R. n. 33/1999, per ciò che concerne la dotazione di parcheggi per le attività commerciali (fermo restando che la dotazione definitiva sarà verificata in sede di autorizzazione amministrativa e di abilitazione edilizia); in tal caso, infatti, gli standard del PRG pre-vigente non sarebbero stati sufficienti a garantire la dotazione di parcheggi privati d'uso pubblico richiesta dalla legge regionale;

Che, per effetto dei suddetti criteri di verifica degli standard urbanistici, la dotazione degli stessi subisce un incremento considerevole: rispetto a quanto stabilito nella Convenzione del 2010, gli standard urbanistici complessivi (ricomprendendo in essi anche i parcheggi dovuti ai sensi della L.R. n. 33/1999, calcolati ex novo in questa sede) passano, nel complesso, da 409.340 a 441.309 mq.; rispetto all'originario Accordo di Programma, passano da 373.610 a 441.309 mq. (di cui 11.572, derivanti dalla cessione compensativa) e più in dettaglio:

- a) i parcheggi pubblici e d'uso pubblico, unitariamente considerati, passano da 65.821 a 87.841 mq.;
- b) i Servizi pubblici, da 100.912 mq. a 121.671 mq.;
- c) il verde pubblico passa da 206.877 mq. a 231.797 mq.;

Che, in definitiva, lo standard minimo dovuto per le sottozone edificabili della proposta d'intervento (sub-ambiti E1 ed M2) viene pienamente soddisfatto, poiché a fronte dei 126.512 mq. complessivamente richiesti, vengono reperiti 139.897 mq., e più in dettaglio:

- a) per i parcheggi pubblici in cessione: a fronte dei 35.277 mq. richiesti, vengono reperiti 38.377 mq.;
- b) per i parcheggi d'uso pubblico (L.R. n. 33/1999): a fronte dei 19.573 mq. richiesti, vengono provvisoriamente reperiti 20.026 mq.;
- c) per i Servizi pubblici: a fronte dei 33.618 mq. richiesti, vengono reperiti 38.005 mq.;
- d) per il verde pubblico: a fronte dei 38.044 mq. richiesti, vengono reperiti 43.489 mq.;

Che, in generale, il maggior fabbisogno di standard urbanistici generato dalla Proposta di Variante, viene soddisfatto, in larga parte, dall'utilizzazione delle aree extra-standard già previste nel progetto urbanistico approvato e convenzionato, e per la restante parte (quasi 2 Ha) dall'utilizzazione delle aree extra-standard della zona O-Valle della Piscina generatesi tra l'Accordo di Programma 2005 e la Convenzione 2010, tanto che, in definitiva, gli standard della zona O, anche per effetto dell'aggiunta di aree derivanti dalla cessione compensativa (11.572 mq.) subiscono un lieve incremento passando dai 288.947 mq. dell'Accordo di Programma ai 301.412 mq. della Proposta di Variante, mentre viene largamente revisionato il sistema della viabilità, che, sempre nella zona O, passa da 38.426 della Convenzione 2010 a 47.225 mq.;

Che, in sintesi, la Proposta di Variante in oggetto presenta i seguenti parametri urbanistici essenziali:

- superficie territoriale: mq. 653.372 (di cui mq. 348.637 per il sub-ambito relativo alla zona O, ivi compresa la viabilità di PRG che vi ricade);
- capacità edificatoria espressa in SUL: mq. 119.784, di cui mq. 98.875 a destinazione residenziale, e mq. 20.909 a destinazione non residenziale;
- capacità insediativa: abitanti 3.955, corrispondenti ad una densità territoriale (escluso il sub-ambito della zona O) di 130 ab/ha;
- superficie fondiaria: mq. 167.091 (al netto dei parcheggi ex L.R.L. n. 33/1999);

Che le consistenti modifiche dimensionali e funzionali dell'intervento privato n. 1 comportano sia una complessiva riorganizzazione dell'intervento urbanistico, sia la

verifica e l'adeguamento dimensionale e localizzativo delle aree in cessione a Roma capitale, comprendenti i nuovi standard urbanistici e la viabilità pubblica, con l'esito di un nuovo e diverso assetto planovolumetrico e azionamento rispetto a quanto previsto nella Convenzione 2010;

Che, in forza del precedente progetto urbanistico definitivo e della Convenzione 2010, le aree a destinazione pubblica ivi previste (salvo le aree della fermate Metro C, acquisite tramite esproprio e, per consenso dei proprietari convenzionati, senza indennizzo) sono già state cedute a Roma Capitale, per cui si rende necessario procedere, nell'ambito della futura nuova Convenzione urbanistica che recepisca la Proposta di Variante in oggetto, ad una complessiva ricomposizione fondiaria tra aree ancora di proprietà del soggetto attuatore privato e le aree già cedute a Roma Capitale, retrocedendo al soggetto attuatore privato parte delle aree già cedute ma che assumono destinazione privata nella Proposta di Variante e cedendo a Roma Capitale le aree di nuova destinazione pubblica;

Che tutto questo, oltre ad essere possibile di per sé, subordinatamente alle determinazioni dell'Assemblea Capitolina, è già espressamente preannunciato e consentito dall'art. 7 della Convenzione 2010, laddove è stabilito che "Nel caso in cui, nel corso dell'attuazione dell'intervento, dovesse attuarsi una modifica urbanistica, eventualmente anche mediante la sottoscrizione di un ulteriore Accordi di Programma, Roma Capitale si impegna a valutare congiuntamente al soggetto attuatore la possibilità di retrocedere o permutare le aree già cedute ed oggetto della variante medesima";

Che, secondo quanto in dettaglio rappresentato nell'elaborato B2.3, allegato alla Proposta di Variante, la manovra complessiva di ricomposizione fondiaria dovrà essere effettuata sulla base della seguente classificazione:

- a) aree già cedute All'amministrazione Capitolina, per effetto della Convenzione 2010 e che vengono confermate dalla Proposta di Variante: mq. 365.300;
- b) aree già espropriate, senza indennizzo, ai fini della realizzazione del progetto della stazione Metro C (mq. 2.036);
- c) aree in cessione All'amministrazione Capitolina sospensivamente condizionata (cioè ancora da cedere), per effetto della Convenzione 2010, e che vengono confermate dalla Proposta di Variante: mq. 43.972;
- d) aree già cedute all'Amministrazione Capitolina, per effetto della Convenzione 2010, e che vengono retrocesse al soggetto attuatore, in quanto assumono destinazione privata nella Proposta di Variante: mq. 32.639;
- e) aree a destinazione privata nella Convenzione 2012 ma da cedere all'Amministrazione Capitolina in quanto assumono destinazione pubblica nella Proposta di Variante: mq. 53.602;
- f) aree a destinazione privata nella Convenzione 2010, ma da asservire ad uso pubblico secondo la Proposta di Variante: mq. 3.120;
- g) aree a destinazione pubblica nella Convenzione 2010, ma da retrocedere al soggetto attuatore secondo la Proposta di Variante, in quanto da asservire ad uso pubblico: mq. 3.285;
- h) aree in cessione all'Amministrazione Capitolina sospensivamente condizionata (cioè ancora da cedere), per effetto della Convenzione 2010, ma da svincolare al soggetto attuatore in quanto assumono destinazione privata secondo la Proposta di Variante: mq. 32.351;
- i) aree già di proprietà pubblica comprese nel perimetro dell'intervento privato n. 1 che dall'attuale destinazione viaria sono destinate a verde pubblico sia dalla Convenzione 2010 sia dalla Proposta di Variante: mq. 3.085;
- j) aree stralciate dall'intervento n. 1 in quanto risultate, a seguito di successive verifiche, di proprietà di terzi: mq. 540;

- k) aree aggiuntive all'originario perimetro del comprensorio di intervento, proposte in cessione compensativa, con le modalità di cui all'art. 22 delle NTA del PRG: mq. 11.572;

Considerato che la Proposta di Variante, per le motivazioni prima descritte, comporta una significativa valorizzazione immobiliare e quindi deve essere assoggettata, ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PRG e dell'art. 14, comma 16, lett. f), del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con legge n. 122/2010, alla corresponsione di un contributo straordinario commisurato all'entità della valorizzazione;

Che tale valorizzazione avviene per effetto di distinte operazioni e in forza di diversi atti e procedimenti amministrativi, a cui corrispondono differenti contributi straordinari, che si aggiungono a quello già previsto nella Convenzione 2010, e cioè:

- a) conversione del Volume residenziale in SUL residenziale, nel sub-ambito E2, ai sensi e per gli effetti della deliberazione di Giunta Capitolina n. 122/2011;
- b) cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, nel sub-ambito M2, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4, comma 2, lett. e), dell'Invito ZONE, definitivamente approvato con deliberazione di Giunta Capitolina n. 74/2011;
- c) densificazione, e cioè aumento della capacità edificatoria residenziale, nel sub-ambito E1, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4, comma 10 dell'Invito ZONE, definitivamente approvato con deliberazione di Giunta Capitolina n. 74/2011;

Che tutti i suddetti contributi straordinari, ivi compreso quello già dovuto in forza della Convenzione 2010, sono stati calcolati e/o riportati nei quadri tecnico-economici (QTE) allegati sub A2 alla presente deliberazione e parte integrante della stessa;

Che il contributo straordinario dovuto ai sensi della deliberazione di Giunta Capitolina n. 122/2011 è stato provvisoriamente stimato, come da calcolo riportato, in Euro 860.611,00, fermo restando che l'ammontare definitivo sarà determinato in sede di rilascio del/dei permessi di costruire fino all'ammontare della SUL imponibile che è pari a mq. 46.875, ed è definitivamente vincolato, con la presente deliberazione, al finanziamento delle opere pubbliche del PRU e, tra esse, in via prioritaria, alla copertura di eventuali maggiori costi dell'opera pubblica OP1 "Svincolo GRA e complanari. Primo stralcio", che dovessero risultare ad esito delle progettazioni preliminare e definitiva, fermo restando che l'effettività dei tempi e delle modalità di erogazione di tale contributo, da assicurare anche anticipatamente in relazione alle necessità di copertura finanziaria dell'opera pubblica, saranno stabilite in apposita Convenzione con ANAS e Roma Capitale;

Che il contributo straordinario dovuto ai sensi e per gli effetti dell'Invito ZONE è stato calcolato, come da quadri tecnici allegati, in Euro 20.116.642,00, di cui Euro 6.068.501,00 per la SUL soggetta a cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale ed Euro 14.048.141,00 per la SUL residenziale aggiuntiva;

Che tale contributo straordinario deve intendersi definitivamente determinato con la presente deliberazione, salvo modifiche della SUL imponibile che dovessero discendere dall'approvazione della Proposta di Variante e dalla successiva Convenzione urbanistica, ma fermi restando in ogni caso i criteri e le tariffe di calcolo stabiliti nell'Invito ZONE;

Che lo stesso contributo è destinato al finanziamento delle opere pubbliche del PRU, sia nel senso dei maggiori costi di opere già programmate sia nel senso di nuove opere aggiuntive, come indicato nei QTE allegati, e potrà essere scomputato mediante la realizzazione delle medesime opere da parte del soggetto attuatore, alle condizioni di legge come recepite nella nuova Convenzione Urbanistica;

Che agli oneri straordinari vanno aggiunti gli oneri ordinari connessi ai permessi di costruire (contributo sul costo di costruzione, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria), complessivamente ricalcolati e provvisoriamente stimati in

Euro 31.894.131,00, fermo restando che l'ammontare definitivo sarà ricalcolato prima in sede di nuova Convenzione Urbanistica, ai fini della quantificazione delle fideiussioni, e quindi definitivamente determinati in sede di rilascio dei permessi di costruire;

Che i suddetti oneri ordinari evidenziano un incremento di ben 8.832.481,00 Euro rispetto al precedente ammontare, e sono composti: da Euro 5.970.304,00 di contributo sul costo di costruzione; Euro 14.249.521,00 di oneri di urbanizzazione primaria; Euro 11.674.306,00 di oneri di urbanizzazione secondaria;

Che l'eventuale maggior importo del contributo sul costo di costruzione (stimato provvisoriamente in Euro 970.304,00) rispetto alla somma di Euro 5 milioni, già impegnata con la Convenzione 2010 al finanziamento dell'opera pubblica "OP1. Svincolo GRA e complanari. Primo stralcio", sarà versato a Roma capitale, ma con il vincolo di destinazione al finanziamento delle opere pubbliche del PRU;

Che gli oneri di urbanizzazione primaria sono interamente devoluti alla diretta realizzazione, da parte del soggetto attuatore, alle condizioni di legge, come recepite nella Convenzione Urbanistica, delle opere di urbanizzazione primaria, presuntivamente stimate in Euro 16.815.000,00, salvo che dai progetti definitivi da allegare alla nuova Convenzione Urbanistica non risulti un importo complessivo inferiore all'ammontare degli oneri, nel qual caso la differenza sarà comunque devoluta alle opere pubbliche del PRU;

Che gli oneri di urbanizzazione secondaria sono devoluti alla diretta realizzazione, alle condizioni di legge, come recepite nella Convenzione Urbanistica, alle opere di urbanizzazione secondaria individuate nella Proposta di Variante (scuole materne nei comparti Z1 e Z2) di importo presuntivamente stimato in Euro 4.322.286,00, mentre la parte residua dovrà integrare il contributo straordinario ed essere devoluta alle opere pubbliche del PRU;

Che il soggetto proponente-attuatore assume a proprio carico sia i costi delle progettazioni preliminare e definitiva dell'opera pubblica "OP1. Svincolo GRA e complanari. Primo stralcio" sia i costi della progettazione esecutiva, direzione lavori, sicurezza, ecc. relativi alle opere di urbanizzazione primaria, alle opere di urbanizzazione secondaria e alle altre opere pubbliche del PRU, realizzate a proprio carico e portate a scomputo degli oneri ordinari e straordinari;

Che, in definitiva, nel pieno rispetto delle finalità dell'Invito ZONE, la Proposta di Variante consente di incrementare i finanziamenti per opere pubbliche a carico dell'Intervento privato n. 1 da Euro 35.084.575,00 a Euro 64.849.309,00, generando risorse aggiuntive per ben 29.764.734,00 Euro, in quota minore (Euro 3.380.464,00) destinati al finanziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio dell'intervento privato, e per il resto destinato al finanziamento delle opere pubbliche straordinarie del PRU;

Che tale consistente importo, pari a Euro 26.384.270,00, servirà in parte, per Euro 6.370.000,00, a rifinanziare opere del PRU sprovviste di finanziamento, quali OP17 "Piazza Merope" e OP18 "Centro Culturale Torre Angela", per un'altra parte, pari a Euro 860.611,00, a finanziare eventuali maggiori oneri dell'opera "OP1. Svincolo GRA e complanari. Primo stralcio", e per la parte preponderante (Euro 19.153.659,00) a finanziare una serie di nuove opere pubbliche, come dettagliatamente descritte nell'elaborato B13 allegato alla Proposta di Variante e nei QTE allegati sub A2;

Che, quindi, l'ammontare dei fondi sopra citati garantisce la realizzazione di un significativo numero di opere pubbliche del PRU ambito Tor Bella Monaca e, pertanto, la Proposta di Variante di cui trattasi risponde alla finalità sotteso all'Invito Pubblico di una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio e di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale;

Che gli oneri e le obbligazioni conseguenti alla Proposta di Variante, come definiti nella presente deliberazione, sono stati formalmente assunti dal Soggetto proponente mediante atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto in data 25 giugno 2012;

Che tali oneri e obbligazioni saranno recepiti e regolati da apposita Convenzione Urbanistica - modificativa o sostitutiva di quella stipulata in data 29 dicembre 2010 – il cui schema, coordinato con le novità introdotte dalla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 70/2011 laddove ancora vigenti, sarà approvato, ove si rendesse necessaria la competenza dell'Assemblea capitolina, in sede di ratifica dell'Accordo di Programma;

Considerato inoltre che le sopra descritte modifiche all'intervento privato n. 1 del PRU "Tor Bella Monaca" comportano variante sostanziale sia al PRU "Tor Bella Monaca" sia al PRG vigente e, pertanto, ai fini della loro approvazione, si rende necessario procedere alla stipula di un Nuovo Accordo di Programma tra Roma Capitale e Regione Lazio, ai sensi dell'art. 34 del T.U.E.L., approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Che l'Ufficio procedente ha provveduto ad attivare la procedura relativa alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi di quanto prescritto dal Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4, richiedendo formalmente parere alla Regione Lazio – Area Valutazione Impatto Ambientale – Ufficio VAS (protocollo n. 7000 del 2 aprile 2012);

Che il soggetto privato proponente, con nota n. 14529 del 9 luglio 2012 ha provveduto alla richiesta del parere di compatibilità geomorfologica, di cui all'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001, all'Ufficio Regionale competente, corredando la richiesta con la "Relazione geologico-vegetazionale", redatta da tecnico abilitato secondo le linee-guida emanate in materia dalla Regione Lazio;

Che, in ogni caso, l'approvazione definitiva della Proposta di Variante al PRU rimane subordinata all'acquisizione, con esito favorevole, dei suddetti pareri di compatibilità ambientale, geomorfologica e paesaggistica, da rendere separatamente o in sede di Conferenza di Servizi preordinata alla stipula dell'Accordo di Programma;

Che l'Ufficio procedente, dopo la decisione della Giunta Capitolina riguardante la proposta di deliberazione in oggetto, ha attivato le procedure di partecipazione previste dalla deliberazione di Consiglio Comunale, i cui esiti sono raccolti nel documento della partecipazione che si allega sub A3 alla presente deliberazione;

Che la proposta di modifica dell'intervento privato n. 1, in variante al PRU e al PRG (Proposta di Variante), è definita e rappresentata negli elaborati che si allegano sub B alla presente deliberazione, costituendone parte integrante e sostanziale;

Che su tale proposta l'Ufficio procedente ha effettuato apposita istruttoria i cui esiti sono raccolti nella Relazione tecnica d'Ufficio (RTU) e nei Quadri tecnico-economici (QTE), che, unitamente alla Documento della partecipazione, si allegano sub A alla presente deliberazione, costituendone parte integrante;

Che si rende, quindi, necessario, ai sensi dell'art. 24 comma 4 dello Statuto di Roma Capitale, formulare gli indirizzi al Sindaco per la promozione e sottoscrizione del Nuovo Accordo di Programma, di cui all'art. 34 del T.U.E.L., approvato con Decreto Legislativo n. 267/2000, e per l'avvio delle procedure di pubblicazione e raccolta delle osservazioni alla variante urbanistica;

Considerato che in data 23 luglio 2012 il Dirigente della U.O. "Programmi Complessi e Sistema Insediativo" del Dipartimento "Programmazione e Attuazione Urbanistica" 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";

Considerato che in data 23 luglio 2012 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato – ai sensi dell’art. 29, c. 1, lett. h) e i) del Regolamento sugli 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;

Tanto sopra premesso e considerato,

L’ASSEMBLEA CAPITOLINA
DELIBERA

- 1) di adottare la modifica complessiva all’intervento privato n. 1 del Programma di Recupero Urbano “Tor Bella Monaca”, approvato con Accordo di Programma pubblicato sul B.U.R.L. n. 33 del 30 novembre 2005, comportante variante sostanziale al medesimo Programma di Recupero Urbano e al PRG, e rappresentata dai seguenti elaborati che si allegano sub B al presente provvedimento, costituendone parte integrante e sostanziale:
 - Documento B2.1 – Variante al PRG vigente e variazioni al PRU “Tor Bella Monaca” approvato in A.d.P. il 1° aprile 2005 indotte dalla Proposta di modifica dell’Intervento Privato n. 1;
 - Tavola B2.1 – Individuazione del perimetro di intervento su base catastale, con individuazione scritto-grafica delle diverse proprietà, conseguente alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica del 29 dicembre 2010;
 - Tavola B2.2 – Individuazione del perimetro di intervento su base catastale, con proposta di ricomposizione fondiaria delle aree conseguente alla variante urbanistica;
 - Tavola B2.3 – Proposta di ricomposizione fondiaria conseguente alla variante urbanistica, su base catastale, con individuazione delle aree in cessione ed in retrocessione;
 - Tavola B3 – Rilievo pianoaltometrico – stato di fatto;
 - Tavola B4 – Individuazione dell’Ambito generale su base catastale del progetto urbanistico definitivo convenzionato oggetto di modifica - piano previgente;
 - Tavola B5 – Zonizzazione – Individuazione dell’Ambito di progetto su base catastale – quadro riepilogativo dati di progetto;
 - Tavola B6 – Individuazione dell’Ambito di progetto su base aerofotogrammetrica;
 - Tavola B7 – Planivolumetrico esecutivo;
 - Tavola B8 – Planivolumetrico esemplificativo;
 - Tavola B9.1 – Opere di urbanizzazione rete viaria – planimetria generale;
 - Tavola B9.2 – Opere di urbanizzazione rete viaria – sezioni stradali tipo;
 - Tavola B10 – Attuazione per fasi di intervento in relazione alla realizzazione delle infrastrutture;
 - Documento B11 – Norme tecniche di attuazione;
 - Documento B12 – Relazione tecnica descrittiva;
 - Documento B13 – QTE, Cronoprogramma e Opere Pubbliche;
 - Documento B14 – Relazione Paesaggistica;
 - Documento B15 – Studio di Inserimento Paesistico;
 - Documento B16 – Relazione Geologico-vegetazionale;
 - Documento B17 – Valutazione Ambientale Strategica - Rapporto Preliminare;

– Documento B18 – Verifica trasportistica;

- 2) di formulare, ai sensi dell'art. 24 dello Statuto di Roma Capitale, gli indirizzi al Sindaco per la promozione e la sottoscrizione di un nuovo Accordo di Programma, ex art. 34 D.Lgs n. 267/2000, con la Regione Lazio, finalizzato all'approvazione di quanto riportato nel precedente punto 1), salvo le eventuali successive modifiche prescritte dalla Conferenza di Servizi di cui all'art. 34, comma 3, del D.Lgs n. 267/2000, o da ulteriori pareri diversamente acquisiti, che saranno recepite in sede di ratifica dell'Accordo di Programma da parte dell'Assemblea Capitolina, ferma restando, alle mutate condizioni, la preventiva conferma dell'adesione del Soggetto attuatore privato;
- 3) di stabilire che, nell'ambito della Proposta di Variante in oggetto, attengono alla disciplina urbanistica generale esclusivamente: il perimetro complessivo dell'intervento privato n. 1, fatti salvi gli adeguamenti consentiti ai sensi dell'art. 1 bis della L.R.L. n. 36/1987; il perimetro interno del sub-ambito della zona O, fatta salva la possibilità di applicare, in sede di sviluppo progettuale della presente Proposta di Variante, quanto consentito dall'art. 13, comma 18, delle NTA del PRG vigente; la viabilità di PRG, salvo gli adeguamenti successivi consentiti ai sensi e per effetti dell'art. 89, comma 8, delle NTA del PRG; la capacità edificatoria massima espressa in SUL e distinta in destinazione residenziale e destinazione non residenziale; la misura minima degli standard urbanistici nei sub-ambiti E1 e M2; la misura minima degli standard urbanistici del sub-ambito relativo alla zona O "Valle della Piscina" e la sua integrale destinazione pubblica;
- 4) di autorizzare preventivamente tutte le operazioni di ricomposizione fondiaria e di nuova acquisizione delle aree già a destinazione pubblica o di nuova destinazione pubblica, come classificate nelle premesse e come individuate nell'elaborato B2.3, ferma restando la possibilità di successive modificazioni e precisazioni fino alla stipula della nuova Convenzione Urbanistica;
- 5) di stabilire che gli oneri ordinari connessi al permesso di costruire, e cioè contributo sul costo di costruzione, oneri di urbanizzazione primaria e oneri di urbanizzazione secondaria, presuntivamente quantificati nei quadri tecnico-economici (QTE) allegati sub A2, saranno rideterminati in sede di Convenzione Urbanistica, ai fini della quantificazione delle garanzie fideiussorie, e, quindi, definitivamente calcolati in sede di rilascio dei permessi di costruire, fermo restando che eventuali scostamenti tra gli importi della convenzione urbanistica e gli importi dei titoli abilitativi saranno regolamentati in sede di convenzione urbanistica;
- 6) di stabilire, in analogia al precedente punto 5), che gli importi definitivi delle opere pubbliche, cui vengono destinati gli oneri ordinari e straordinari, provvisoriamente stimati negli elaborati allegati alla presente deliberazione, saranno definitivamente determinati ad esito della progettazione definitiva e in sede di Convenzione Urbanistica; qualora, in tale sede, l'importo complessivo degli oneri non dovesse coincidere, per difetto o in eccesso, con l'importo complessivo delle opere, la differenza dovrà essere regolata all'interno degli importi delle opere pubbliche OP.23 (acquisizione e sistemazione del parco di parco Torre Angela);
- 7) di stabilire che l'eventuale maggior importo del contributo sul costo di costruzione (provvisoriamente quantificato in Euro 5.970.304,00) rispetto al precedente (già stimato in Euro 5.000.000,00 e assegnato all'opera pubblica OP.1), da versare a Roma capitale in corrispondenza dei titoli abilitativi e con la rateizzazione da essi prevista, è vincolato al finanziamento dell'opera pubblica OP23.3 "Sistemazione 2° Lotto Parco Torre Angela";

- 8) di stabilire che gli oneri di urbanizzazione primaria, provvisoriamente stimati in Euro 14.249.521,00, sono destinati al finanziamento delle opere di urbanizzazione primaria individuate dal Progetto Urbanistico allegato alla presente deliberazione, fermo restando che in caso di saldo positivo tra l'importo delle opere e l'ammontare degli oneri, quali risultanti dalla nuova Convenzione Urbanistica, le somme residue andranno ad integrare il contributo straordinario, di cui al successivo punto 10), e le sue medesime destinazioni; in caso contrario, il maggior costo delle opere rimane a carico del Soggetto attuatore privato, senza essere portato a riduzione di altri oneri;
- 9) di stabilire che gli oneri di urbanizzazione secondaria, provvisoriamente stimati in Euro 11.674.306,00, sono destinati al finanziamento alle opere di urbanizzazione secondaria individuate dal Progetto Urbanistico allegato alla presente deliberazione (scuole materne nei comparti Z2 e Z1 e), provvisoriamente stimate in Euro 4.322.286;00, la differenza tra l'ammontare degli oneri e l'importo delle opere, provvisoriamente stimata in Euro 7.352.020,00, come eventualmente rideterminata in sede di nuova Convenzione Urbanistica, andrà ad integrare il contributo straordinario, di cui al successivo punto 10), e le sue medesime destinazioni;
- 10) di determinare in Euro 20.116.642,00 il contributo straordinario generato dall'applicazione dell'Invito ZONE, come definitivamente approvato dalla deliberazione di Giunta Capitolina n. 74/2011, e come risultante dai calcoli riportati nei QTE allegati sub A2; tale importo deve intendersi definitivamente determinato con la presente deliberazione, salvo modifiche della SUL imponibile che dovessero discendere dall'approvazione del progetto di variante, ma fermi restando in ogni caso i criteri e le tariffe di calcolo stabiliti nell'Invito ZONE;
- 11) di quantificare provvisoriamente in Euro 860.611,00 il contributo straordinario generato dall'applicazione della deliberazione di Giunta Capitolina n. 122/2011, come risulta dai calcoli riportati nei QTE allegati sub A2, fermo restando che l'importo definitivo sarà calcolato in sede di rilascio dei permessi di costruire fino all'ammontare della SUL imponibile residenziale che è stabilita in 46.875 mq.; tale importo è definitivamente vincolato, con la presente deliberazione, al finanziamento delle opere pubbliche del PRU e, tra esse, in via prioritaria, alla copertura di eventuali maggiori costi dell'opera pubblica "OP1. Svincolo sul GRA e complanari. Primo stralcio", che dovessero risultare ad esito delle progettazioni preliminare e definitiva, fermo restando che l'effettività dei tempi e delle modalità di erogazione di tale contributo, da assicurare anche anticipatamente in relazione alle necessità di copertura finanziaria dell'opera pubblica, saranno stabilite in apposita convenzione con ANAS e Roma Capitale; la presente disposizione ha immediata operatività per la parte che, in quanto compatibile con la Convenzione 2010 e la presente Proposta di Variante, prescinde dal decorso dell'iter approvativo della Proposta di Variante;
- 12) di destinare l'importo del contributo straordinario di cui al precedente punto 10), determinato in Euro 20.116.642,00, l'importo del contributo straordinario di cui al precedente punto 11), stimato in Euro 860.611,00 e alle condizioni ivi previste, l'importo del contributo straordinario già dovuto ai sensi della Convenzione 2010, definito in Euro 12.022.925,00, nonché le somme residue degli oneri di urbanizzazione secondaria, come indicate al precedente punto 7), stimate in Euro 7.352.020,00, e le somme residue eventuali degli oneri di urbanizzazione primaria, come indicate al precedente punto 6), alla realizzazione del nuovo programma di opere pubbliche del PRU di Tor Bella Monaca, posto a carico del nuovo Intervento privato n. 1, come di seguito dettagliato per opere e importi presunti:

- OP1. Svincolo GRA e complanari. Primo stralcio: Euro 12.000.000,00 (cui si aggiungono Euro 6 milioni a carico di Roma Capitale, per un importo complessivo dell'opera stimato in Euro 18 milioni);
 - OP1 bis. Somme a disposizione incremento costi OP1: Euro 860.611,00;
 - OP3. Collegamento Via Achemenide – Via Coribanti: Euro 2.800.000,00;
 - OP5 Collegamento Via Poseidone – Via Bartali: Euro 380.000,00;
 - OP14.1. Ristrutturazione Via Laerte – Via Coribante: euro 3.120.000,00;
 - OP14.2. Collegamento Via Laerte – svincolo GRA: Euro 1.100.000,00;
 - OP17. Riqualificazione Piazza Merope: Euro 2.000.000,00;
 - OP18. Centro Culturale Torre Angela e piazza pubblica: Euro 4.370.000,00;
 - OP23.1. Esproprio Parco Torre Angela: Euro 2.340.000,00;
 - OP23.2. Sistemazione 1° Lotto Parco Torre Angela: Euro 1.571.651,00;
 - OP23.3. Sistemazione 2° Lotto Parco Torre Angela: Euro 970.304,00;
 - OP25.1. Cessione aree standard PP Valle della Piscina: Euro 871.707,00;
 - OP25.2. Sistemazione a verde e piste ciclopedonali zona O: Euro 1.640.000,00;
 - OP25.3. Sistemazione a verde e piste ciclopedonali zona O: Euro 1.580.000,00;
 - OP26. Riqualificazione Casali Sbardella: Euro 3.544.229,00;
 - OP27. Miglioramento idraulico Fosso Tor Tre Teste: Euro 900.000,00;
 - OP28. Parcheggi zona O adiacenti comparto Z1: Euro 1.370.000,00;
 - OP29. Realizzazione adduttrice idrica: Euro 2.970.000,00;
 - OP30. Parcheggio fermata Metro C: Euro 870.000,00;
 - OP31. Uscita Nord fermata Metro C: Euro 1.100.000,00;
- 13) di autorizzare, salvo diversa pattuizione in sede di nuova convenzione urbanistica, che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le opere indicate al precedente punto 12) – con esclusione delle opere pubbliche OP. 1 (attuata da ANAS), OP.23.1, OP 23.3 (attuate da Roma Capitale) e OP.31 (attuata da Roma Metropolitane) – vengano realizzate dal Soggetto attuatore, a scapito degli oneri predetti, alle condizioni del Codice dei Contratti pubblici, e secondo i tempi e le modalità che saranno stabilite nella Convenzione urbanistica;
- 14) di recepire l'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal Soggetto attuatore privato, mediante il quale vengono assunti e dettagliati gli oneri e le obbligazioni stabiliti nella presente deliberazione, fatte salve tutte le ulteriori e necessarie condizioni e specificazioni che saranno stabilite in sede di convenzione urbanistica;
- 15) di consentire l'applicazione degli incentivi MBE, come definiti dall'art. 10, comma 9, delle NTA del PRG, esclusivamente alle destinazioni residenziali, nell'eventualità che venga approvato il provvedimento regolamentare cui rinvia la norma citata, e a condizione che vengano soddisfatti gli standard urbanistici minimi unitari assunti alla base della Proposta di Variante in oggetto;
- 16) di consentire preventivamente l'applicazione della cessione compensativa ai fini dell'acquisizione delle aree del parco di Torre Angela, opera pubblica OP.23, in alternativa all'espropriazione, localizzando la SUL di compensazione, calcolata con l'indice 0,04 mq./mq., sul 10% delle aree interessate, ovvero, ove ciò non fosse possibile, in altri Ambiti di compensazione, come definiti dall'art. 18 delle NTA del PRG: l'applicazione e gli esiti di tale dispositivo dovrà essere deliberato dalla Giunta Capitolina; il risparmio sull'indennità di espropriazione è destinato prioritariamente al completamento o integrazione dell'opera pubblica OP23.3 "Sistemazione 2° lotto Parco Torre Angela".

La presente deliberazione è sottoposta alla pubblicazione e alla formulazione delle osservazioni da parte dei soggetti interessati, secondo quanto previsto dalla legislazione

urbanistica. Le osservazioni pervenute, previa istruttoria da parte dell'Ufficio procedente, saranno controdedotte in sede di Conferenza di Servizi, convocata ai sensi dell'art. 34, comma 3, del D.Lgs. n. 267/2000. Nelle more dell'approvazione della Proposta di Variante è consentita l'attuazione dei comparti e delle opere previsti nella Convenzione 2010 e compatibili con la medesima Proposta di Variante.