



Protocollo RC n. 8480/13

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 22 MAGGIO 2013)

L'anno duemilatredici, il giorno di mercoledì ventidue del mese di maggio, alle ore 16,15, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1 ALEMANNI GIOVANNI.....	<i>Sindaco</i>	8 FUNARI LUCIA.....	<i>Assessore</i>
2 BELVISO SVEVA.....	<i>Vice Sindaco</i>	9 GASPERINI DINO.....	“
3 BARBUSCIA BARBARA.....	<i>Assessore</i>	10 GHERA FABRIZIO.....	“
4 BORDONI DAVIDE.....	“	11 LAMANDA CARMINE.....	“
5 CAVALLARI ENRICO.....	“	12 SENSI ROSELLA.....	“
6 CORSINI MARCO.....	“	13 SPENA MARIA.....	“
7 DE PALO GIANLUIGI.....	“		

Sono presenti il Vice Sindaco e gli Assessori Barbuscia, Bordoni, Corsini, De Palo, Funari, Gasperini, Ghera, Lamanda e Spena.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

A questo punto l'On.le Sindaco entra nell'Aula ed assume la presidenza dell'Assemblea. Il Vice Sindaco e l'Assessore Bordoni escono dall'Aula.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 272

Art. 53 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, approvazione del Programma Preliminare e del Bando di sollecitazione dei contributi partecipativi e delle proposte private d'intervento relativi all'Ambito “Xa2 Ciampino” - della componente Città da ristrutturare tessuto prevalentemente per Attività - Municipio Roma X.

Premesso, che l'art. 16 della L. 17 febbraio 1992, n. 179 prevede che i Comuni promuovano la formazione di Programmi Integrati (PRINT), finalizzati ad una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio, ed in particolare del patrimonio edilizio e delle infrastrutture in esso presenti e che i soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possano presentare al Comune Programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale;

Che, nel rispetto dei principi stabiliti dall'art. 16, commi 1 e 2, della L. n. 179/1992, la formazione e la realizzazione di PRINT di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale è disciplinata dalla Legge Regionale n. 22 del 26 giugno 1997;

Che il PRINT, come previsto dall'art. 2 della L.R. n. 22/1997, consiste in un progetto operativo complesso, di interesse pubblico, caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso e di dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano;

Che anche il Nuovo Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, ha introdotto il PRINT come modalità di attuazione delle previsioni del Piano stesso, con la finalità di sollecitare, coordinare e integrare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti e indiretti;

Che il PRINT prevede, di norma, incentivi di tipo urbanistico, finanziario e fiscale, volti a favorire l'integrazione degli interventi, la qualità urbana e ambientale, il finanziamento delle opere pubbliche;

Che i PRINT nella componente Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private;

Che il PRG vigente individua, fra gli altri, nel territorio del Municipio X l'Ambito per il PRINT "Xa2 Ciampino" all'interno della componente di sistema insediativo "Città da Ristrutturare", con destinazione urbanistica parte a Tessuto prevalentemente per Attività e parte a Verde Pubblico e servizi pubblici locali, delimitato dal Grande Raccordo Anulare, la linea ferroviaria, Via Ranuccio Bianchi Bandinelli e il confine comunale verso Ciampino;

Che il suddetto Ambito "Xa2 Ciampino" costituisce una importante localizzazione di attività produttive logistiche e commerciali all'ingrosso, stratificato nel tempo anche in modo spontaneo, tanto che il Piano Regolatore Generale ha classificato gran parte dell'area come Tessuto prevalentemente per attività al fine di razionalizzare l'insediamento con l'adeguamento e l'integrazione della viabilità e dei servizi;

Che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 53 comma 5 delle NTA di PRG, i PRINT possono essere promossi da soggetti privati che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiale, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti, previa autorizzazione del Municipio;

Che in data 22 marzo 2012 è stata presentata da un primo raggruppamento di proprietari agli Uffici di Roma Capitale, istanza di attivazione del PRINT Xa2 (protocollo Assessorato all'Urbanistica n. QF/6167 e protocollo Municipio X n. CL/2012/30022);

Che, al primo gruppo di proprietari si è aggiunto, nell'istanza di attivazione del PRINT un ulteriore raggruppamento di proprietari di aree, comunicato con istanza del giorno 8 novembre 2012 prot. n. 16963 al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, e ancora più recentemente con prot. n. 21527 del 28 febbraio 2013, è stata presentata un'ulteriore istanza di adesione dei promotori nonché l'adesione di tutti i proprietari delle aree previste per le aree destinate a nodo di scambio e piattaforma logistica;

Che il raggruppamento di proprietari di cui sopra raggiungendo una rappresentanza in termini di estensione superficiale delle aree interne dell'intero ambito PRINT più del 90,7%, (mq. 303.314 su un totale di mq. 377.749) ha reso applicabile la suddetta norma di PRG che legittima l'iniziativa Privata dei PRINT attraverso la presentazione al Municipio di competenza di una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito di PRG, corredata delle proposte di intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità;

Che a tal proposito l'intero raggruppamento di proprietari in qualità di soggetto proponente per l'attivazione della procedura urbanistica del PRINT in oggetto, in data 22 giugno 2012 con atto notarile rep. n. 888665, si è costituito in un consorzio denominato: "Consorzio Xa2 Ciampino" con la finalità di dare maggior coerenza e operatività alla proposta di attivazione del PRINT proponendosi di svolgere in modo unitario e coordinato tutti gli adempimenti e le attività tecniche, amministrative, legali e negoziali necessarie e/o opportune per il raggiungimento e l'esecuzione del PRINT d'intervento e includendo tra le altre attività previste anche la progettazione e realizzazione delle opere pubbliche ammesse a scomputo degli oneri di urbanizzazione nei limiti e secondo le prescrizioni di legge;

Che il PRINT Xa2 – Ciampino è interessato da un'importante sistema di infrastrutturazione viaria tangenziale e per il trasporto pubblico, in particolare il Nuovo Piano Regolatore, prevede tra l'Ambito del PRINT Xa2 e la linea ferroviaria, due aree per infrastrutture a servizio della città, con destinazione Nodo di Scambio e Piattaforma Logistica;

Che, per la particolare posizione delle suddette aree, contornate dal perimetro dell'Ambito soggetto a PRINT, si rende necessario che le stesse vengano pianificate insieme allo stesso PRINT Xa2 Ciampino, come per altro previsto dalle NTA di PRG per i nodi di scambio (artt. 89 e 95) e per le Piattaforme Logistiche (art. 101), in cui si indica espressamente che "Per le aree di Ciampino ..., la realizzazione delle Piattaforme logistiche e la connessione con la rete ferroviaria e stradale, sarà pianificata e disciplinata dal Programma integrato ...";

Che, il Municipio Roma X, con deliberazione del Consiglio Municipale n. 5 del 12 aprile 2012: "Obiettivi da inserire nella formulazione del Programma Preliminare, afferente i PRINT 4, 5 e 6 ricadenti nel territorio del Municipio Roma X – Morena, Casal Morena", ha definito e aggiornato la "Carta municipale degli obiettivi" ai sensi dell'art. 13 comma 4 delle NTA e nella suddetta deliberazione, pur non riguardando espressamente il PRINT Xa2 – Ciampino, è indicata come prioritaria la realizzazione di alcuni interventi infrastrutturali di adeguamento del sistema della mobilità per risolvere le criticità del territorio di cui sopra;

Che, tra gli interventi auspicati sono indicate: la variante o tangenziale di Gregna di S. Andrea, prevista dal nuovo PRG, la realizzazione di un collegamento stradale tra Via Vigne di Morena e/o Via Casale Agostinelli con Via Lucrezia Romana nel Comune di Ciampino;

Che, pertanto, nel suddetto Atto di Indirizzo si evidenziano le carenze infrastrutturali e di dotazione dei servizi di quel settore urbano individuando alcuni possibili interventi per la loro risoluzione e tra questi la previsione di un tracciato viario utile anche per realizzare la parte terminale Corridoio del Trasporto Pubblico T5, come previsto dal PRG, fino alla Via Appia;

Considerato che, a seguito dell'istanza di attivazione del PRINT Xa2, il 7 agosto 2012 è stata presentata agli Uffici di Roma Capitale (prot. DPAU n. QF/2012/16963 del 7 agosto 2012 e prot Municipio Roma X n. CL/2012/80767 del 7 agosto 2012), la proposta di Programma Preliminare da parte del Consorzio Ciampino Xa2, estesa all'intero ambito e corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà e configurata come un unico intervento di riqualificazione;

Che, in merito alla proposta privata di cui sopra, il Municipio Roma X, Assessorato Politiche Urbanistiche, con nota prot. n. 19154 del 18 febbraio 2013 inoltra all'Assessore alle Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio, ha espresso parere favorevole all'attivazione su iniziativa privata del PRINT Xa2 Ciampino;

Che, in dettaglio tra gli obiettivi del Programma presentato figurano:

- a) il mantenimento e sviluppo delle attività e dei livelli occupazionali presenti nell'ambito;
- b) il miglioramento dell'accessibilità dell'area e delle sue relazioni con il sistema infrastrutturale primario;
- c) la definizione di una soluzione al tracciato del corridoio del trasporto pubblico T5 da Tor Vergata al Nodo di Scambio Ciampino 2 e all'accessibilità di quest'ultimo, al fine di incrementare e potenziare l'offerta di trasporto pubblico nell'intero ambito territoriale;
- d) il riordino urbanistico ed edilizio dell'edificato esistente attraverso il completamento e lo sviluppo dell'edificazione secondo i meccanismi incentivanti del PRINT finalizzati a realizzare un progetto unitario di riqualificazione edilizia ed urbanistica, con la demolizione dei manufatti illegittimi, sulla base di un programma temporale al fine di salvaguardare i livelli occupazionali presenti;

Che le opere pubbliche proposte sono coerenti con quanto previsto dal PRG e con le indicazioni di riqualificazione del Municipio Roma X;

Considerato, inoltre, che la proposta d'intervento riveste carattere di particolare interesse pubblico in quanto coinvolge oltre il 90,7% dei proprietari delle aree con la conseguente autonomia, solidità procedurale e consistenza economica del Programma, nonché l'adesione di tutti i proprietari delle aree previste per i sopradescritti interventi pubblici di nodo di scambio e piattaforma logistica;

Che la proposta d'intervento riveste carattere di particolare interesse pubblico, per gli effetti occupazionali, in quanto consente oltre alla salvaguardia dei livelli occupazionali presenti, anche il suo sviluppo potenziando l'insediamento produttivo nel settore della logistica in cui si manifesta una domanda per nuovi insediamenti;

Che, la proposta d'intervento riveste carattere di particolare interesse pubblico per il considerevole contributo dell'intervento alla formazione di estesi spazi pubblici, in coerenza con le previsioni del PRG;

Che, pertanto si evidenzia un chiaro interesse pubblico all'approvazione Programma Preliminare del PRINT in oggetto;

Che, l'Ufficio competente ha proceduto ad una prima verifica dei principali vincoli presenti sull'area delle condizioni di procedibilità della proposta di PRINT;

Che in riferimento all'interesse paesaggistico l'Ambito è sottoposto alle disposizioni dell'art. 142 c. 1 lettera m) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 in quanto zona di interesse archeologico, e al riguardo il relativo PTP 15/12 "Valle della Caffarella, Appia Antica e Acquedotti", classifica tale Ambito come zona di Tutela limitata, pertanto compatibile con la trasformazione prevista dagli strumenti urbanistici, come meglio rappresentato nella relazione tecnica allegata;

Che, l'effettiva procedibilità ed operatività della proposta è garantita dalla presenza, all'interno dell'Ambito, di aree libere sia nella componente Tessuti per Attività, e nella componente Verde e Servizi Pubblici (mq. 53.880) in cessione compensativa;

Che, in riferimento alla prossimità con l'aeroporto "G.B. Pastine" di Ciampino l'Ambito ricade nelle zone di rischio previste nel Codice della Navigazione in cui occorre adeguare gli strumenti urbanistici, pertanto, il Programma d'Assetto Urbanistico Definitivo rimane subordinato al Piano di Rischio da approvare ai sensi dell'art. 707 c. 5 del predetto Codice della Navigazione che fissi localizzazione e quantificazione del carico antropico sostenibile;

Che con nota prot. Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica n. 24449 dell'11 gennaio 2013 è stato inoltrato all'Ente Nazionale Aviazione Civile (ENAC), per l'espressione del preventivo parere di competenza, il documento per la

Valutazione di Rischio delle attività aeronautiche e in particolare per l'adeguamento degli strumenti operativi di pianificazione del territorio, relativo alle aree interne al PRINT;

Che con nota acquisita al prot. Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con n. 23870 del 6 marzo 2013, l'Ente Nazionale Aviazione Civile (ENAC), ha invitato l'Amministrazione Capitolina a recepire alcune prescrizioni previste nel codice della Navigazione;

Che in risposta al suddetto invito, l'Amministrazione Capitolina con nota prot. Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica n. 33922 del 29 marzo 2013 ha inoltrato all'Ente Nazionale Aviazione Civile (ENAC), il documento per la Valutazione di Rischio delle attività aeronautiche definita per l'adeguamento degli strumenti operativi di pianificazione del territorio, recependo solo in parte le prescrizioni di cui sopra;

Che pertanto, in riferimento alla vicinanza con l'aeroporto di Ciampino, si rinvia, il recepimento delle limitazioni all'edificato disposte dal Codice della Navigazione e da ogni altra normativa in materia, alla redazione del Programma d'Assetto Urbanistico Definitivo del PRINT Xa2 Ciampino, in tale fase, infatti, la localizzazione e quantificazione del carico antropico dovrà essere coerente con quanto previsto nel Piano di Rischio da adottare dalla competente Amministrazione Capitolina ai sensi dell'art. 707 comma 5 della Codice della Navigazione;

Considerato, ancora, che l'attivazione del PRINT Xa2 Ciampino è auspicabile anche in relazione alla mancanza, ad oggi, di previsioni di Bilancio dell'Amministrazione Capitolina che coprano il finanziamento degli interventi necessari alla riqualificazione dell'area in parola, realizzabile esclusivamente mediante il ricorso agli incentivi urbanistici e il concorso di finanziamenti privati mediante la corresponsione degli oneri di urbanizzazione ordinari nonché di un contributo straordinario, di cui all'art. 20 delle NTA del PRG;

Che la proposta di Programma di cui sopra, con una rappresentatività superiore al 90% delle aree interne dell'intero ambito PRINT, prevede di generare oneri per oltre Euro 50.000.000,00 per la realizzazione delle OO.PP. la cui previsione di spesa riportata in allegato, Tab. 13, risulta pari ad Euro 38.124.780,00 (distinte in infrastrutture a rete/edifici ed attrezzature pubbliche/spazi pubblici verde e sistemazione ambientale);

Che, al fine determinare il suddetto contributo straordinario in sede di formazione del Programma Definitivo del PRINT in oggetto, si rende opportuno adottare i criteri e le tariffe dettati nella recente circolare applicativa prot. n. 41487 del 13 aprile 2013 del Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, nel rispetto della normativa vigente;

Che, in ottemperanza alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 57/2006 relativa al Regolamento per l'attivazione del processo di partecipazione dei cittadini alle scelte di trasformazione urbana, il Municipio Roma X dovrà assumere iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, sulla base di apposito Avviso Pubblico predisposto dall'Amministrazione, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi, in ordine ai contenuti del Programma Preliminare, nonché proposte private di intervento;

Che l'Ufficio Programmi Complessi del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha predisposto un Bando per la sollecitazione di contributi partecipativi e delle proposte d'intervento da parte degli operatori privati, ai fini della successiva formazione del Programma definitivo degli interventi pubblici e privati;

Che, a seguito della raccolta delle osservazioni e dei contributi partecipativi, nonché della selezione delle proposte private d'intervento presentate e positivamente valutate, eventualmente integrate e modificate tramite procedimento negoziale, funzionali alle indicazioni e agli obiettivi del programma di assetto preliminare, l'Ufficio provvederà a

predisporre il Programma Definitivo, da sottoporre all'approvazione nelle forme previste dalla normativa vigente in materia;

Che con nota Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica prot. n. 24358 del 7 marzo 2013 è stata trasmessa alla Regione Lazio, Dipartimento Istituzionale e Territorio, Direzione Regionale Ambiente, Area Valutazione Impatto Ambientale e Valutazione Ambientale Strategica, la documentazione necessaria per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., che sarà perfezionata comunque prima della deliberazione di approvazione del Programma Urbanistico Definitivo;

Che, ai sensi all'art. 53 comma 6 delle NTA di PRG, il Programma Preliminare ha la funzione di definire gli obiettivi urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare nonché gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati;

Che solo con l'approvazione della progettazione definitiva del PRINT si potrà determinare l'assetto complessivo dell'ambito "...aggiornato secondo le proposte assentite, i progetti degli interventi privati, i documenti preliminari degli interventi pubblici" e quant'altro indicato al comma 9 dell'art. 53 delle NTA di PRG;

Che pertanto solo in fase di progettazione definitiva si potrà definire l'assetto morfologico finale dell'ambito in relazione ad eventuali prescrizioni/indicazioni da parte dei competenti Enti, motivate dalla sostenibilità urbanistico-ambientale dell'intervento anche attraverso modifiche alle prescrizioni di PRG indicate all'art. 53 comma 17 delle NTA, senza determinare Variante allo stesso PRG;

Visto la legge n. 1150 del 17 agosto 1942 e ss.mm.ii.;

La Legge Regionale n. 22 del 26 giugno 1997;

Il D.Lgs. n. 267/2000 "Testo Unico degli Enti Locali" e ss.mm.ii.;

Il D.P.R. n. 380/2001 "Testo Unico dell'Edilizia" e ss.mm.ii.;

Il D.P.R. n. 327/2001 "Testo Unico Espropri" e ss.mm.ii.;

La deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, di approvazione del Nuovo Piano Regolatore Generale;

Considerato che in data 15 maggio 2013 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 15 maggio 2013 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;

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.;

Tanto sopra premesso e considerato,

LA GIUNTA CAPITOLINA

DELIBERA

1. di approvare il Programma Preliminare relativo all'Ambito del Programma Integrato n. Xa2 – "Ciampino" – tessuto prevalentemente per Attività – nel Municipio Roma X, come rappresentato dai seguenti elaborati, corredato delle proposte private d'intervento:

Elenco Elaborati

PP 00

Relazione tecnica

PP 01

Individuazione dell'ambito PRINT su fotopiano rapp. 1:5.000

PP 02

Individuazione dell'ambito PRINT su Sistemi e Regole – componenti ad esito rapp. 1:5.000

PP 03

Masterplan – individuazione dell'ambito di intervento nel contesto territoriale di riferimento con l'assetto delle previsioni urbanistiche rapp. 1:10.000

PP 04

Schema di assetto del Programma Preliminare rapp. 1:5.000

PP 05

Localizzazione delle opere pubbliche rapp. 1:5.000

Tabella 1: previsione delle opere pubbliche e loro costo

PP 06

Localizzazione dei sub-ambiti omogenei di intervento rapp. 1:5.000

PP 07

Azzonamento del Programma Preliminare rapp. 1:5.000

PP 08

Individuazione delle proprietà proponenti delle istanze di attivazione del PRINT ai sensi degli artt. 13, 14 e 53 comma 5

NTA PRG rapp. 1:5.000

2. di approvare il Bando finalizzato alla sollecitazione di contributi partecipativi e delle proposte di intervento degli operatori privati, ai fini della successiva formazione del Programma definitivo degli interventi pubblici e privati.

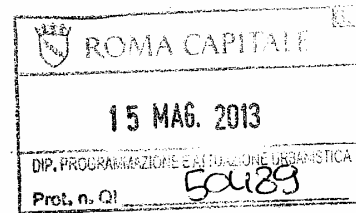
L'Amministrazione Capitolina provvederà alla pubblicazione di un Avviso Pubblico, contenente il riferimento al suddetto Bando, al fine di diffondere l'iniziativa e le finalità del Programma.

Sulla base di tali documenti, il Municipio Roma X dovrà assumere iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte private di intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del programma di assetto preliminare, entro sessanta giorni dalla data di pubblicazione dell'Avviso Pubblico di cui sopra, per una eventuale integrazione o modifica del Programma Preliminare o anche ai fini di un migliore indirizzo e/o valutazione delle proposte private di intervento presentate dagli operatori privati.

Le proposte private di intervento dovranno essere presentate all'Amministrazione Capitolina entro novanta giorni dalla data di pubblicazione dell'Avviso Pubblico di cui sopra.

Successivamente, sulla base delle proposte private valutate positivamente e del correlato programma definitivo delle opere pubbliche, la cui realizzazione sarà finanziabile attraverso gli oneri urbanistici ordinari e straordinari a carico dei soggetti proponenti privati e/o di eventuali ulteriori finanziamenti pubblici, sarà predisposto il Programma Definitivo del Programma Integrato.

Si prende atto della necessità che gli introiti derivanti dagli oneri a carico degli operatori privati per l'attuazione delle rispettive proposte d'intervento inserite nel Programma Definitivo, oneri di urbanizzazione e contributi straordinari, siano destinati al finanziamento delle opere pubbliche individuate dal Programma Definitivo.



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Programmi Complessi e Sistema Insediativo

PROGRAMMI INTEGRATI NELLA CITTA' DA RISTRUTTURARE

TESSUTI PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ

- PRINT "XA2 CIAMPINO" -

Bando di sollecitazione

dei contributi partecipativi e delle proposte d'intervento

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Gau'.

Pagina 1 di 15

Art. 1. Finalità e carattere dell'iniziativa

1. Il presente bando è finalizzato alla formazione dei Programmi integrati della Città da ristrutturare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, (di seguito indicate in breve NTA del PRG).
2. In particolare, il presente bando costituisce parte integrante e strumento di attuazione dei Programmi preliminari, definiti ai sensi dell'art. 53, commi 5 e 6, delle NTA, pertanto dopo l'approvazione degli stessi vengono contestualmente resi pubblici.
3. Per tali finalità, a seguito della predetta pubblicazione, possono essere presentati:
 - a) Contributi partecipativi, come definiti dall'art. 3;
 - b) Proposte d'intervento, come definite dagli artt. 6 e 7;
 - c) Proposte miste, di cui alle lettere precedenti.
4. Nel caso di proposte miste, ai contributi partecipativi possono essere associate conseguenti proposte d'intervento, sempreché i soggetti proponenti detengano i requisiti di cui all'art. 4.
5. Per quanto non espressamente previsto si rinvia alle NTA del PRG.

Art. 2 Definizioni

1. Ai fini del presente bando valgono le seguenti definizioni:
 - **IET** : indice di edificabilità totale rappresenta la Superficie utile lorda (SUL) realizzabile, per ogni mq di tessuto secondo gli indici previsti dalle NTA del PRG, come riportati in Tab. 1 del successivo art. 6, è espresso in mq/mq.
L'indice di edificabilità è differenziato secondo i caratteri identificati nei sub ambiti omogenei d'intervento A, B e C.
In conformità con quanto stabilito nelle NTA del PRG, l'indice IET viene articolato in: IEP/esente, IEP/cs, IEC, come definiti ai successivi punti;
 - **IEP/esente**: indice di edificabilità a disposizione dei proprietari ed esente da contributo straordinario, rappresenta la quota di edificabilità totale (IET) riservata, dalle NTA del PRG, ai proprietari delle aree e non soggetta al pagamento del contributo straordinario di urbanizzazione, l'indice è espresso in mq/mq;
 - **IEP/cs**: indice di edificabilità a disposizione dei proprietari soggetta a contributo straordinario, rappresenta la quota di edificabilità totale (IET) riservata, dalle NTA del PRG, ai proprietari delle aree e assoggettata al pagamento del contributo straordinario di urbanizzazione, l'indice è espresso in mq/mq;
 - **IEC**: indice di edificabilità a disposizione dell'Amministrazione capitolina, inteso come quota dell'edificabilità totale (IET) da cedere all'Amministrazione o a soggetti terzi da essa individuati, unitamente alle zone fondiari di pertinenza, ovvero da assegnare ai proprietari, secondo quanto previsto dal successivo art. 6, comma 3, l'indice è espresso in mq/mq;
 - **Particella catastale**: è la porzione di territorio, su cui insiste o meno un fabbricato, che costituisce l'unità elementare in cui viene suddiviso il territorio nella sua rappresentazione catastale;

- **Area oggetto della proposta di intervento ($A_{prop.intervento}$):**, per area oggetto della proposta di intervento si intende la/e particella/e catastale/i che sono oggetto della Proposta d'intervento; si considera la relativa superficie catastale ed è espressa in mq.
Ai fini del presente bando le aree oggetto della proposta d'intervento vengono classificate in: Aree libere (A_{libere}), Aree parzialmente edificate ($A_{parz.edif.}$), Aree edificate ($A_{edif.}$) come definite nei successivi punti;
- **Aree libere (A_{libere}):** per aree libere, si intendono la/e particella/e catastali non edificate e libere da **fabbricati** (accatastati o non), salvo che questi non siano manufatti temporanei; si considera la relativa superficie catastale ed essa è espressa in mq;
- **Aree parzialmente edificate ($A_{parz.edif.}$):** per aree parzialmente edificate si intendono la/e particella/e catastali interessate da fabbricati esistenti (accatastati o non), che, nel loro insieme, non raggiungano la previsione di edificabilità derivante dall'applicazione del relativo indice IET; si considera la relativa superficie catastale espressa in mq.
Le costruzioni esistenti insistenti sull'area devono risultare legittimamente realizzate, ovvero legittimate a seguito di condono edilizio, ovvero in corso di sanatoria; in tale ultimo caso, la conclusione del procedimento è subordinato al rilascio del titolo abilitativo in sanatoria;
- **Aree edificate ($A_{edif.}$):** per aree edificate si intendono la/e particella/e catastali interessate da fabbricati esistenti (accatastati o non), che, nel loro insieme, raggiungono o superano la previsione di edificabilità derivante dall'applicazione del relativo indice IET; si considera per esse la relativa superficie catastale espressa in mq.
Le costruzioni esistenti devono risultare legittimamente realizzate, ovvero legittimate a seguito di condono edilizio, ovvero in corso di sanatoria; in tale ultimo caso, la conclusione del procedimento è subordinato al rilascio del titolo abilitativo in sanatoria;
- **SUL/e:** la SUL esistente rappresenta la consistenza edilizia, in termini di superficie utile lorda dei fabbricati esistenti, legittimamente realizzati, ovvero legittimati a seguito di condono edilizio, ovvero in corso di sanatoria; la **SUL/e** viene calcolata come previsto dall'art. 4 delle NTA del PRG, fermo restando che non vanno comunque considerate le superfici escluse dal computo del volume assentito in sede di rilascio dei titoli abilitativi;
Tale SUL, in quanto esistente, non è assoggettata al pagamento del contributo straordinario se non per CDU verso più favorevoli valorizzazioni immobiliari;
- **SUL/amm.le:** rappresenta la SUL totale ammissibile per l'area oggetto della proposta di intervento al netto degli eventuali incentivi urbanistici, è espressa in mq e viene calcolata attraverso la seguente espressione:
$$\underline{SUL/amm.le = \sum(A_{libere} * IET) + \sum(A_{parz.edif.} * IET) + \sum SUL/e \text{ fino al raggiungimento della IET}}$$

come riportati in Tab. 1 del successivo art. 6
Valgono inoltre le seguenti specificazioni:
Per le A_{edif} e per $A_{parz.edif}$ vanno escluse le SUL/e dei fabbricati esistenti, per i quali non sono previste categorie di intervento di ristrutturazione edilizia (RE) o demolizione e ricostruzione (DR).
- **SUL/prop. intervento:** è la SUL della proposta di intervento, al netto degli eventuali incentivi urbanistici, che deve essere minore o pari della SUL/amm.le, è espressa in mq;
$$\underline{SUL/prop. intervento \leq SUL/amm.le}$$

- **IU/RPE:** incentivi urbanistici per il rinnovo del patrimonio edilizio esistente; rappresentano, in termini percentuali, gli incrementi concessi per le diverse categorie di intervento sui fabbricati esistenti [art. 6, comma 5, lett. d) ed e)]; sono applicati alla SUL/e oggetto di intervento e sono espressi in %;
- **IU/MBE:** incentivi urbanistici per interventi di MBE (come definiti dall'art. 10, comma 7 delle NTA); rappresentano, in termini percentuali, gli incrementi concessi per le proposte che prevedano anche interventi di MBE; sono applicati alla sommatoria della SUL/prop. intervento e della SUL/IU/RPE(derivante dagli incentivi urbanistici per il rinnovo edilizio IU/RPE) e sono espressi in %;
- **SUL/progetto:** rappresenta la SUL totale di progetto ed è la sommatoria della SUL/prop. intervento e della SUL derivante dagli eventuali incentivi urbanistici di cui ai precedenti punti (SUL/IU/RPE + SUL/IU/MBE), è espressa in mq;

Art. 3. Contributi partecipativi

1. I contributi partecipativi consistono in osservazioni, proposte di modifica, richieste di chiarimenti e specificazioni, in ordine al Programma Preliminare d'Intervento e al presente Bando, nonché indicazioni per la formazione del Programma Definitivo.
2. Possono essere presentati da Associazioni, Comitati o Enti, portatori di interessi diffusi, da Amministrazioni pubbliche aventi competenza o interesse, dai proprietari degli immobili.
3. I contributi partecipativi devono essere adeguatamente motivati e sono definiti ad esito di iniziative di informazione e consultazione assunte anche dai Municipi.

Art. 4. Requisiti soggettivi dei proponenti.

1. Possono aderire al presente bando i soggetti titolari del diritto di proprietà sugli immobili oggetto della proposta d'intervento; nel caso di contitolarità del diritto di proprietà per comunione pro diviso o pro indiviso, la proposta deve essere presentata e sottoscritta almeno dalla maggioranza dei comproprietari. In alternativa o congiuntamente ai proprietari, possono aderire al presente invito i promissari acquirenti delle aree proposte, divenuti tali in forza di atti preliminari di compravendita, condizionati all'approvazione definitiva dei programmi d'intervento.
2. La proprietà degli immobili deve essere certa e incontrastata e non deve essere gravata da pesi, limiti, diritti reali o obbligatori, in favore di terzi, costituiti in forza di legge, di sentenza o di contratto, che possano pregiudicare la realizzazione della proposta d'intervento.
3. I soggetti proponenti – proprietari o promissari acquirenti – devono detenere la capacità giuridica, definita ai sensi di legge, di stipulare accordi o contratti con la pubblica amministrazione.
4. I soggetti proponenti devono essere in possesso di adeguata capacità economico-finanziaria, attestata da primari istituti di credito, da presentare ad esito della valutazione delle proposte e comunque prima della conferma delle stesse per la stesura del Programma Definitivo.
5. I requisiti stabiliti dai precedenti commi devono sussistere in capo ai proponenti, a pena di decadenza della proposta, fino alla conclusione dei procedimenti di approvazione dei programmi d'intervento, salvo diversa successiva determinazione di Roma Capitale.

6. Fino al rilascio dei titoli abilitativi è possibile, per una sola volta, il subentro di un diverso soggetto proponente, previo consenso espresso del soggetto originario; ogni ulteriore subentro, se adeguatamente motivato, deve essere autorizzato dall'amministrazione capitolina.

Art. 5 Requisiti generali delle proposte di intervento

1. Le proposte d'intervento devono rispondere ai requisiti oggettivi come di seguito specificati, fatto salvo i requisiti specifici di seguito indicati.
2. Le proposte d'intervento contengono la definizione preliminare degli interventi di trasformazione delle aree ricadenti nei perimetri degli ambiti per i Programmi integrati, ovvero nelle aree ad essi adiacenti, nei casi previsti dall'art. 53, comma 17, delle NTA.
3. Le proposte d'intervento devono essere funzionali al conseguimento degli obiettivi e coerenti con gli indirizzi stabiliti dal Programma preliminare; devono risultare altresì conformi alla disciplina del PRG.
4. Non possono essere presentate proposte di intervento su aree per le quali sia in corso la procedura espropriativa.
6. I soggetti proponenti potranno recedere, senza penalità, dalle proposte presentate entro 60 giorni dalla data di scadenza per la presentazione delle proposte d'intervento in risposta al presente bando di sollecitazione, ovvero, qualora entro 12 mesi dalla stessa data l'amministrazione non pervenga alla formale individuazione delle proposte selezionate. Qualora il recesso avvenga dopo l'individuazione formale delle proposte da parte dell'amministrazione e fuori dai casi innanzi previsti, esso è subordinato al pagamento di una penalità pari al 5% del contributo straordinario dovuto ai sensi dell'art. 10. La volontà di recesso deve essere comunicata all'Ufficio Procedente in forma scritta da presentare al protocollo ovvero mediante raccomandata, il cui timbro di partenza farà fede ai fini del rispetto delle date sopra menzionate.

Art. 6. Proposte d'intervento nei Tessuti

Indici di edificabilità

1. Fatto salvo quanto previsto ai commi successivi e sulla base di quanto prescritto dall'art. 53, commi 11, 12, 13 delle NTA del PRG, nei Tessuti, come delimitati dal PRG vigente e negli ambiti edificatori definiti nel Programma preliminare, si applicano i seguenti indici di edificabilità totale delle aree (IET), distinguendo – sulla base della previsione urbanistica del PRG pre-vigente di Zona "N" - tra quota riservata ai proprietari (IEP/esente e IEP/cs), quota riservata all'Amministrazione capitolina (IEC), derivanti dalle verificate condizioni di sostenibilità urbanistiche dell'area, relativamente alla attuale fase di programmazione, distinta per ambiti edificatori:

tab. 1

Ambiti edificatori e Previsioni urbanistiche pre-vigenti	IEP/esente (mq/mq)	IEP/cs (mq/mq)	IEC (mq/mq)	IET (mq/mq)
Sub- Ambito Omogeneo d'Intervento "A" PRG pre-vigente: H, N, viabilità e parcheggi, zone sprovviste di pianificazione urbanistica (zone non edificabili)	0,06	0,06	0,18	0,30*

Sub - Ambito Omogeneo d'Intervento "B" PRG pre-vigente: H, N, viabilità e parcheggi, zone sprovviste di pianificazione urbanistica (zone non edificabili)	0,06	0,21	0,18	0,45*
Sub - Ambito Omogeneo d'Intervento "C" PRG pre-vigente: H, N, viabilità e parcheggi, zone sprovviste di pianificazione urbanistica (zone non edificabili)	0,06	0,21	0,18	0,45*

** previa verifica di sostenibilità urbanistica e vincolistica in sede di programma definitivo e per il reperimento degli standard*

2. L'edificabilità prevista al precedente comma è da intendersi al netto degli eventuali incentivi urbanistici concessi ai sensi dei successivi commi 10, 11 e 12 e 13, fatta salva comunque la maggiore edificabilità degli edifici esistenti.

Nel caso in cui le A_{libere} , dei tessuti fossero gravate da vincolo di asservimento in favore di edifici esistenti, come risultante da atto giuridico regolarmente registrato e trascritto, l'indice IEP/esente riportato nella precedente tab. 1 è da assimilarsi all'indice IEP/cs e di conseguenza viene sommato ad esso.

Diversamente, nel caso in cui le A_{libere} e/o le $A_{parz.-edif.}$, dei tessuti fossero gravate da vincolo di cessione a favore dell'Amministrazione comunale (oggi Amministrazione capitolina), come risultante da atto giuridico regolarmente registrato e trascritto, l'indice IET riportato nella precedente tab. 1 è da assimilarsi interamente all'indice IEC.

3. La quota di edificabilità corrispondente all'IEC, unitamente alla corrispondente superficie fondiaria, deve essere messa a disposizione di Roma Capitale, che la utilizza per finalità di interesse pubblico; tra le possibili utilizzazioni di tale edificabilità è previsto:
- l'assegnazione della stessa ai proprietari che ne facciano richiesta, con l'applicazione del contributo straordinario di cui al successivo art. 10;
 - il trasferimento da altre aree di SUL edificata o edificabile;
4. Sulle aree libere indicate come "Tessuto" nel Programma preliminare, ma delimitate quali "Verde e servizi pubblici di livello locale" nel PRG vigente, alla proprietà è riservato un indice di edificabilità pari 0,06 mq/mq, fermi restando gli indici IET stabiliti ai sensi del precedente comma 1; di conseguenza la maggiore edificabilità tra quella riservata ai proprietari e quella prevista dagli indici IET si intende interamente attribuita alla IEC che viene utilizzata per consentire il trasferimento da altre aree di SUL edificata o edificabile;
5. Ai sensi dell'art. 53, comma 17, lett. b) delle NTA del PRG, il Programma Preliminare può prevedere, mediante apposita individuazione cartografica, le "Aree di concentrazione edilizia" (ACE): in tali aree è consentito un indice IET maggiore di quanto stabilito al precedente comma 1, al solo fine di consentire il trasferimento da altre aree di SUL edificata o edificabile: di conseguenza, la maggiorazione dell'indice IET si intende interamente devoluta all'indice IEC;

6. In sede di stesura del Programma Definitivo, l'individuazione delle "Aree di concentrazione edilizia" (ACE), può essere ridefinita, rispetto al Programma Preliminare, in ragione del miglior assetto dell'ambito, rispetto alle condizioni urbanistiche e di sostenibilità, consentendo trasferimenti di cubatura e funzioni anche delle quote relative dell'indice IEP.

Tipologie d'intervento

7. Salvo quanto previsto al successivo comma 9, tenendo conto degli indici di edificabilità (IET) di cui al comma 1 e degli incentivi urbanistici (IU) di cui ai commi 10, 11, 12 e 13, nei tessuti possono essere presentate proposte di intervento che prevedano le categorie d'intervento urbanistico ed edilizio, previste all'art. 9 delle NTA, anche eventualmente combinate tra loro, e specificate come segue:
- a) **Interventi di nuova edificazione (NE)**: consistono nella edificazione di singole Aree libere (A_{libere}), come definite all'art. 2, fino all'indice IET previsto al comma 1, fatta salva la concessione degli incentivi per Interventi di miglioramento bio-energetico (UI/MBE) di cui al comma 7;
 - b) **Interventi di nuova costruzione ampliamento (AMP)**: consistono nel completamento di Aree parzialmente edificate ($A_{parz. edif.}$), come definite all'art. 2, fino all'indice IET previsto al comma 1 che non prevedano interventi su edifici esistenti di categoria RE o DR;
 - c) **Interventi su edifici esistenti (RE o DR, connesse o meno ad AMP)**: consistono nella riqualificazione di edifici esistenti legittimi, mediante interventi di ristrutturazione edilizia (RE) o demolizione e ricostruzione (DR), con o senza aumento di SUL (cat. AMP). In tal caso è consentito l'aumento di SUL rispetto alla SUL esistente (SUL/e) fino all'indice IET previsto al comma 1, fatta salva la concessione degli incentivi urbanistici per il rinnovo del patrimonio edilizio esistente (IU/RPE) di cui al comma 10 e 11 e degli incentivi per gli Interventi di miglioramento bio-energetico (UI/MBE) di cui al comma 12; si applica alle Aree parzialmente edificate ($A_{parz. edif.}$) e/o alle Aree edificate ($A_{edif.}$);
 - d) **Interventi di ristrutturazione urbanistica (RU)**: consistono nella trasformazione e riorganizzazione del tessuto esistente o di una porzione di esso, comprendente un insieme coordinato di interventi di ristrutturazione edilizia RE, di demolizione e ricostruzione (RE2 e DR), di realizzazione o adeguamento di urbanizzazioni comuni; si applica alle Aree parzialmente edificate ($A_{parz. edif.}$) e/o alle Aree edificate ($A_{edif.}$);
 - e) **Interventi di nuovo impianto urbano (NIU)**: consistono nella realizzazione coordinata di interventi diversi (urbanizzazioni, impianti, nuove costruzioni, sistemazioni ambientali) volti alla realizzazione di nuovi insediamenti urbani che non siano riconducibili ad interventi di ristrutturazione urbanistica; in tal caso l'edificabilità prevista è quella corrisponde all'indice IET previsto al comma 1, fatta salva la concessione degli incentivi urbanistici per interventi di miglioramento bio-energetico (UI/MBE) di cui al comma 12;
7. Nell'ambito delle precedenti categorie d'intervento, possono essere proposti interventi di riconversione funzionale (CDU) di edifici esistenti verso le destinazioni d'uso ammesse dall'art. 52, comma 7 e art 53 comma 15 delle NTA. Non sono comunque ammessi interventi di riconversione funzionale (CDU) di edifici esistenti verso funzioni Commerciali e Servizi a Cu/a per rispetto delle indicazioni di rischio derivanti dall'attività aeroportuale dell'Aeroporto di Ciampino;
8. Nell'ambito delle precedenti categorie d'intervento, possono essere proposti, sia sugli edifici esistenti che su edifici di nuova edificazione, interventi di miglioramento bio-energetico (MBE), che determinino un livello prestazionale in materia di risparmio idrico ed energetico superiore a quello stabilito dalla normativa statale, regionale o comunale vigente in materia. A tali interventi verranno

concessi, previa emanazione della disciplina prevista all'art. 10, comma 9, delle NTA, gli incentivi di cui al comma 12 e tali incentivi sono cumulabili con gli incentivi previsti nei successivi commi 10 e 11.

9. Gli interventi di RU devono seguire le indicazioni dello schema di assetto indicato dal Programma preliminare, mediante apposita individuazione cartografica. Gli interventi NE e NIU possono essere localizzati su tutte le aree libere dei tessuti. Gli interventi di RE, DR e AMP possono essere localizzati su tutte le aree edificate e parzialmente edificate dei tessuti.

Sono, comunque fatti salvi i vincoli di inedificabilità, totale o parziale, derivanti da norme sovraordinate o i limiti alla stessa imposti dalle norme regolamentari.

10. Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 21, commi 5 e 6 delle NTA del PRG, al fine di promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, sono concessi i seguenti incentivi urbanistici (IU), espressi in termini di incremento percentuale della SUL esistente:

- a) Ristrutturazione edilizia (categoria di intervento RE2, come definita all'art. 9, comma 5 delle NTA), connessa o non alla categoria di intervento AMP (come definita all'art. 9, comma 6): + 20%;
- b) Demolizione e ricostruzione (categorie di intervento RE3 e DR, come definite all'art. 9, commi 5 e 6 delle NTA), connessa o non alla categoria di intervento AMP (come definita all'art. 9, comma 6): +25%;
- c) Ristrutturazione urbanistica (categoria RU, come definita dall'art. 9, comma 7, delle NTA): si aggiunge un ulteriore 15% agli incentivi di cui alle lett. a) e b); tale maggiore incentivo si applica nel caso di progetto unitario di trasformazione di un tessuto o di una porzione di tessuto, comprendente un insieme coordinato di interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di realizzazione o adeguamento di urbanizzazioni comuni.

11. Sempre per le stesse finalità, agli incentivi urbanistici stabiliti nel comma precedente, distinti per le diverse categorie d'intervento, si aggiungono i seguenti incentivi urbanistici (IU), espressi in termini di incremento percentuale della SUL esistente:

- a) Interventi su edifici condominiali prevalentemente residenziali (garantendo la permanenza di eventuali locatari); +5%;
- b) Interventi che prevedano il trasferimento della SUL esistente (edificata) o premiale (es. derivante da incentivi), ovvero una quota di essa: + 5% (va applicata solo alla quota di trasferimento);

12. Al fine di incentivare interventi volti a migliorare le prestazioni bioclimatiche e in conformità di quanto disposto dall'art. 10, comma 9, delle NTA, è concesso un incremento percentuale, della sommatoria della SUL della proposta di intervento (SUL/prop. intervento) e della SUL derivante dagli incentivi urbanistici (SUL/IU/RE), fino al 5% per interventi di miglioramento bio-energetico (IU/MBE); La concessione di tali incentivi è subordinata all'emanazione della disciplina prevista dall'art. 10, comma 9, delle NTA del PRG, e tali incentivi sono cumulabili con gli incentivi previsti ai precedenti commi 10 e 11.

13. Gli incrementi di SUL sono ammessi in eccedenza agli indici di edificabilità IET di cui al comma 1.

I parametri di cui ai commi 11, 12 e 13 sono da intendersi quali misure massime da attribuire in sede di valutazione delle proposte d'intervento, in relazione alla qualità delle stesse.

14. Nel caso di aree parzialmente edificate ($A_{\text{parz. edif.}}$), ove vengano concessi gli incentivi urbanistici per interventi su fabbricati esistenti, valgono le seguenti specificazioni: la SUL/e dei fabbricati esistenti

sostituisce progressivamente la SUL/IEP/esente (derivante dall'applicazione dell'indice IEP/esente), la SUL/IEP/cs (derivante dall'applicazione dell'indice IEP/cs) e la SUL/pubblica (derivante dall'applicazione dell'indice IEC ove presente) secondo tale sequenza e fino al concorso della propria misura. In tal caso gli incentivi urbanistici concessi (IU/RPE e/o IU/MBE) si aggiungono alla SUL/amm.le (derivante dall'applicazione dell'indice IET), assumendo che quest'ultima sia uguale alla SUL/prop. intervento.

A maggior chiarimento si propongono i seguenti esempi:

esempio 1

Se in area parzialmente edificate del sub-ambito omogeneo d'intervento "B", destinazione pre-vigente: zona N, avente una superficie di 5.000 mq, fosse presente un fabbricato esistente corrispondente ad una SUL/e di 2.000 mq, per il quale la proposta d'intervento prevede la categoria di intervento di demolizione e ricostruzione (DR), quindi con incentivo pari al 25% della SUL esistente, la tabella delle SUL derivanti dall'applicazione degli indici riportati in tab.1 (Step. 1), verrebbe rimodulata come segue:

Step. 1 - Determinazioni delle diverse tipologie SUL derivanti dall'applicazione degli indici di cui in Tab. 1

	SUL/IEP/esente mq	SUL/IPE/cs mq	SUL/pubblica mq	SUL/amm.le mq
	300	1050	900	2250

Step. 2 - Rimodulazione delle diverse tipologie SUL (come sopra calcolate) per effetto della presenza della SUL/e e degli incentivi urbanistici

SUL/e mq	SUL/IEP/esente mq	SUL/IPE/cs mq	SUL/pubblica mq	SUL/amm.le mq	SUL/IU/RPE mq	SUL/IU/MBE mq	SUL/progetto
2.000	-	-	250	2.250	500	137,5	2.887,50

L'eventuale cambio di destinazione d'uso della SUL esistente verso la valorizzazione della destinazione d'uso determina contributo straordinario di urbanizzazione.

esempio 2

Se in area parzialmente edificata del sub-ambito omogeneo d'intervento "C" (pre-vigente N), avente una superficie di 5.000 mq, fosse presente un fabbricato esistente corrispondente ad una SUL/e di 1.000 mq, per il quale la proposta d'intervento prevede la categoria di intervento di Ristrutturazione urbanistica (RU) con Demolizione e ricostruzione (DR), quindi con incentivo pari al 40% (25%+15%) della SUL esistente, ed inoltre fosse previsto un intervento di MBE, la tabella delle SUL derivanti dall'applicazione degli indici riportati in tab.1 (Step. 1), verrebbe rimodulata come segue:

Step. 1 - Determinazioni delle diverse tipologie SUL derivanti dall'applicazione degli indici di cui in Tab. 1

	SUL/IEP/esente mq	SUL/IPE/cs mq	SUL/pubblica mq	SUL/amm.le mq
	300	1800	900	3000

Step. 2 - Rimodulazione delle diverse tipologie SUL (come sopra calcolate) per effetto della presenza della SUL/e e degli incentivi urbanistici

SUL/e	SUL/IEP/esente	SUL/IPE/cs	SUL/pubblica	SUL/amm.le	SUL/IU/PRE	SUL/IU/MBE	SUL/progetto
-------	----------------	------------	--------------	------------	------------	------------	--------------

mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
1.000	0	1100	900	3000	400	170	3.570,00

15. Tutte le proposte di intervento devono garantire il reperimento della dotazione di standard urbanistici minimi, come stabiliti dagli artt. 7 e 8 delle NTA del PRG, fatta salva la possibilità di monetizzare gli standard non reperiti per effetto dell'applicazione degli artt. 13 e 15 delle NTA del PRG e di quanto stabilito nella deliberazione di Consiglio comunale n. 73/2010, come meglio specificato all'art. 7 comma 20.

Calcolo della SUL dei fabbricati esistenti

16. Ai fini del calcolo della consistenza edilizia dei fabbricati esistenti (SUL/esistente), vanno considerate le superfici lorde ai vari livelli, misurate in mq, comprese entro il perimetro esterno delle murature, al netto degli spazi e delle superfici descritte dall'art 4 delle NTA del PRG.
La "Superficie Utile Esistente", sarà data dalla superficie (e non dalla volumetria) dell'edificio preesistente, secondo i limiti di legge avvalorati dal titolo conseguito.

Art. 7. Proposte d'intervento nelle aree a destinazione pubblica

1. Nelle aree ricadenti nella componente "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale", come individuate dal PRG può essere proposta la Cessione compensativa delle aree, ai sensi dell'art. 22 delle NTA. In tal caso ai proprietari viene concessa una edificabilità pari all'indice di 0,06 mq/mq, sostitutiva dell'indennità di esproprio, che può essere trasferita all'interno dei tessuti,
2. Sulle aree indicate come "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" nel Programma preliminare, ma delimitate come tessuti dal PRG vigente, Ai sensi dell'art. 53, comma 17, lett. c), NTA, possono essere presentate proposte di analogo contenuto anche su aree esterne a tali perimetri. Roma capitale si riserva di valutare tali proposte, sulla base dell'interesse pubblico e degli obiettivi stabiliti. Non possono essere presentate proposte su aree per le quali sia in corso la procedura espropriativa.
3. Sulle aree a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" nel Programma preliminare, soggette al punto 1, sono consentite proposte di Realizzazione e Gestione di Servizi Pubblici compatibili con quanto stabilito nel Piano di Assetto del Programma Preliminare, così come specificato dall'art 13 delle NTA del PRG.

Art. 8. Oneri ordinari e straordinari

1. Le proposte d'intervento devono essere realizzate interamente a cura e spese dei soggetti proponenti. Oltre ai costi di realizzazione, le proposte d'intervento sono sottoposte ai seguenti oneri ordinari e straordinari:
 - a) contributo sul costo di costruzione, di cui all'art. 16, comma 3, del DPR 380/2001 **ss.mm.ii.**, da calcolarsi ai sensi della deliberazione di Consiglio comunale 19/2005;
 - b) oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui all'art. 16, comma 2, del DPR 380/2001 **ss.mm.ii.**, da calcolarsi ai sensi della deliberazione di Assemblea capitolina n. 31/2012;

- c) contributo straordinario di urbanizzazione, da corrispondere ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli art. 20 e dell'art.53, comma 11, delle NTA del PRG, e da calcolarsi con le modalità di cui all'art. 10.

Art. 9. Contributo straordinario di urbanizzazione

L'art 20 delle NTA di PRG stabilisce che, ai sensi e per le finalità di cui all'art 17, comma 2 lett. b), le più rilevanti valorizzazioni immobiliari, generate dalle previsioni del presente PRG rispetto alla disciplina urbanistica previgente, sono soggette a contributo straordinario di urbanizzazione, commisurato a tali valorizzazioni e posto a carico del soggetto attuatore. Stabilisce inoltre che le norme di componente individuano espressamente le maggiorazioni di SUL non soggette alla disciplina di cui all'art 18 e al netto di eventuali incentivi concessi ai sensi dell'art 21 delle NTA di PRG, nonché i cambi di destinazione d'uso, cui si applica detto contributo.

L'art. 17, comma 2 lettera b), delle NTA, dispone che Roma Capitale utilizzi il contributo straordinario di urbanizzazione per il finanziamento delle opere e servizi pubblici in ambiti degradati, con la finalità di riqualificazione urbana.

Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione nell'ambito dei Programmi Urbanistici, si è reso necessario individuare un parametro strettamente correlato ai valori di mercato e nello specifico alle unità immobiliari residenziali e non, desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), così come definito dalla delibera di Giunta n. 74/2011.

In particolare il valore da assoggettare a contributo straordinario di urbanizzazione, nella misura percentuale del 66,6%, così come previsto dall'art. 20 comma 3 delle NTA del PRG vigente, e al fine di determinare il suddetto contributo straordinario in sede di formazione del Programma Definitivo, lo stesso è calcolato secondo i criteri e le modalità previsti nella Circolare del Direttore del Dipartimento PAU del 13 aprile 2013 (prot. QI 41487) e nella relazione esplicativa ad essa allegata, ed è riferito alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base all'edificabilità prevista dal Programma Preliminare e il valore di trasformazione del medesimo immobile, calcolato sulla base dell'edificabilità prevista dallo strumento urbanistico previgente.

Il valore di mercato del prodotto edilizio finito (V_{mt}) conseguibile per effetto della valorizzazione urbanistico/edilizia, è costituito dalla differenza tra il valore dell'immobile ad esito dell'intervento di trasformazione (valore finale V_f) e il valore dell'immobile prima della medesima trasformazione valorizzazione (valore iniziale V_i): $V_{mt} = V_f - V_i$.

Sia il valore finale V_f che il V_i sono calcolati facendo riferimento al metodo analitico del Valore della Trasformazione.

Solo in via preliminare ed indicativa, da verificare in via analitica rispetto alle condizioni sopra espresse ad esito dell'istruttoria per i singoli progetti proposti, e in attesa della approvazione del provvedimento di carattere regolamentare di disciplina dei criteri e delle modalità di stima del valore immobiliare di cui all'art 20 comma 9 delle NTA di PRG, si esemplifica il contributo straordinario unitario* ($CS_{unitario}$), da applicare alla SUL imponibile, determinato in relazione alle distinte destinazioni d'uso di progetto e alle corrispondenti destinazioni riportate nelle zone OMI come di seguito rappresentato:

Destinazioni d'uso	Contributo straordinario unitario €/mq *
a) Abitative	683,90
b) Commerciali: Piccole e Medie Strutture di vendita	452,07
c) Servizi e attività Non residenziali in genere : pubblici esercizi, direzionale privato, artigianato di servizio, ect.	452,07
d) Turistico- Ricettive: strutture alberghiere, extra-alberghiere ect.	452,07
e) Produttivo	210,47

Le destinazioni d'uso si riferiscono all'articolazione dell'art. 6 delle NTA di PRG vigente.
Ove non fossero rappresentate le dirette destinazioni riportate nelle zone OMI si procede per analogia e mediando tra i valori delle zone più vicine.

1. L'importo del contributo straordinario dovuto per la proposta di intervento, è dato dalla seguente espressione:

$$CS \text{ dovuto} = CS_{\text{unitario}} * SUL/\text{imponibile}$$

dove

CS_{unitario} è il contributo straordinario unitario per mq di SUL/imponibile, ricavato come al comma precedente.

SUL/imponibile è la sommatoria della SUL/IEP/CS e dalla SUL/pubblica, ove assegnata ai proprietari, derivanti dall'applicazione degli indici di cui alla tabella 1 dell'art. 6, comma 1, eventualmente rimodulate dalla presenza di edifici esistenti come previsto dall'art. 6, comma 14.

4. Al contributo straordinario dovuto, come da art. 20 comma 3 delle NTA, viene applicato un coefficiente riduttivo in relazione alle capacità di coordinamento progettuale e attuativo delle opere pubbliche del Programma finanziate con le risorse private, per incentivare la qualità progettuale delle proposte a fini pubblici. Tale coefficiente non potrà essere inferiore a 0,90.

Art. 10. Modalità di corresponsione degli oneri

1. Gli oneri ordinari e straordinari, come definiti all'art. 8, comma 1, dovranno essere corrisposti con le seguenti modalità:
- a) il contributo sul costo di costruzione può essere corrisposto unicamente mediante versamento dell'importo;
 - b) gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere corrisposti con versamento dell'importo, secondo i tempi e le modalità previste dalle apposite deliberazioni capitoline, ovvero

scomputati mediante la diretta realizzazione di opere di urbanizzazione, nei limiti ed alle condizioni previste dalla normativa vigente;

c) il contributo straordinario può essere corrisposto con versamento dell'importo, secondo gli stessi tempi e le modalità degli oneri di urbanizzazione, ovvero scomputato mediante la diretta realizzazione, nei limiti e alle condizioni di legge, degli interventi pubblici previsti dal Programma integrato.

2. Le OO.PP. del Programma potranno essere realizzate direttamente dal soggetto attuatore attraverso la progettazione e realizzazione coordinata delle opere pubbliche, mediante Consorzio, nei limiti e nelle condizioni di legge, a scomputo totale o parziali degli oneri ordinari e straordinari dovuti.

Ai fini della determinazione dello scomputo degli oneri mediante diretta realizzazione di opere, in caso di progettazione e realizzazione coordinata delle opere pubbliche mediante Consorzio tra più soggetti attuatori, saranno riconosciuti al soggetto attuatore, nei limiti e nelle condizioni di legge, maggiori oneri a scomputo, a titolo di spese di costituzione e funzionamento del Consorzio stesso.

Art. 11. Elaborati da presentare

1. Ai fini del presente bando, le proposte d'intervento devono essere corredate dalla seguente documentazione:

- a) Richiesta di partecipazione al bando
- b) Relazione generale
- c) Progetto preliminare
- d) Offerta economica

2. La richiesta di partecipazione al bando è sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto proponente, e reca:

- a) i dati anagrafici e fiscali del sottoscrittore e del soggetto rappresentato (ove distinti);
- b) la dichiarazione, formulata ai sensi del DPR 445/200, in ordine al titolo di disponibilità dell'area e ai suoi contenuti essenziali;
- c) la dichiarazione, formulata ai sensi del DPR 445/200, in ordine all'assenza di motivi di preclusione alla stipula di accordi o contratti con la pubblica amministrazione;
- d) la dichiarazione di accettazione integrale e senza riserva dei contenuti del presente avviso Invito, a pena di esclusione;

3. La relazione generale contiene indicativamente:

- a) la generale e sintetica descrizione della proposta d'intervento, nei suoi aspetti tecnici ed economici, e nel conseguimento degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare;
- b) l'inquadramento urbanistico della proposta, rispetto al sistema insediativo, infrastrutturale, ambientale, e alle previsioni del Programma preliminare;

- c) la descrizione della proposta tecnica, in termini di tipologia degli interventi previsti, dimensionamento, incentivi urbanistici, destinazioni d'uso, standard urbanistici;
- d) descrizione del progetto preliminare, in termini di criteri di progettazione e di descrizione tecnica delle opere;
- e) capitolato prestazionale preliminare degli edifici oggetto della proposta di intervento;-

4. Il progetto preliminare contiene indicativamente le seguenti tavole progettuali in formato A3:

- a) individuazione delle aree e degli edifici oggetto d'intervento, su base catastale e areofotogrammetrica georeferita e all'interno del Programma preliminare;
- b) planimetria generale dell'intervento, comprensiva degli edifici privati, degli standard urbanistici, delle opere di urbanizzazione;
- c) planimetria delle opere di urbanizzazione, distinte tra opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione secondaria;
- d) sviluppo planovolumetrico esemplificativo dell'intera proposta d'intervento su base areofotogrammetrica georeferita;
- e) sezioni planimetriche e altimetriche delle opere principali;

5. L'offerta economica contiene:

- a) il calcolo del contributo sul costo di costruzione;
- b) il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) il calcolo della SUL imponibile e del contributo straordinario minimo;
- d) gli importi, calcolati su base parametrica, delle opere di urbanizzazione a scomputo, distinguendo tra oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria, importo di monetizzazione degli standard, contributo straordinario offerto.

6. La documentazione di cui ai commi 3, 4 e 5 dovrà essere consegnata anche su supporto informatico con estensione dei file in formato originale.

7. Nell'avviso pubblico, i competenti uffici capitolini possono prevedere specifiche tecniche in ordine alla documentazione prevista nel presente articolo.

Art. 12. Valutazione delle proposte d'intervento

1. Roma Capitale valuta le proposte pervenute sulla base del conseguimento degli obiettivi del programma preliminare e della conformità con il presente bando, tenendo conto dei contributi partecipativi favorevolmente considerati.

2. Nella valutazione, Roma Capitale ha particolare riguardo per:

- a) l'organicità della proposta e il suo inserimento nel contesto urbano;
- b) la qualità del progetto architettonico;
- c) gli effetti di riqualificazione del patrimonio edilizio;

3. Dopo una prima valutazione, Roma Capitale esclude le proposte ritenute insufficienti rispetto ai criteri adottati ed esperisce procedure negoziali al fine di adeguare le proposte d'intervento ritenute significative; in caso di disaccordo, stabilisce termini e criteri per l'adeguamento di tali proposte, non rispettati i quali le proposte vengono escluse.

4. Ai fini della valutazione, Roma Capitale può avvalersi di apposita Commissione che ha facoltà di dettagliare i criteri di valutazione in ragione della specificità dei diversi Ambiti.

Art. 13 . Procedure per la formazione e approvazione del Programma integrato

1. Dopo la pubblicazione del presente bando unitamente ai Programmi preliminari, sono previste le seguenti procedure:
 - a) iniziative di informazione e consultazione della comunità locale;
 - b) presentazione delle proposte d'intervento e dei contributi partecipativi, secondo quanto stabilito nel presente Bando;
 - c) valutazione delle proposte d'intervento ed eventuale adeguamento delle stesse, secondo i criteri e le procedure di cui all'art. 13;
 - d) formazione del Programma definitivo, nel caso si consegua una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare e comunque tale da consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della fruizione degli interventi pubblici;
 - e) adozione del Programma integrato definitivo;
 - f) pubblicazione del Programma integrato e raccolta delle osservazioni;
 - g) approvazione del Programma integrato Definitivo;
 - h) stipula delle convenzioni tra Roma Capitale e soggetti attuatori.

Art. 14. Tempi e modalità di presentazione delle proposte d'intervento

1. Le Proposte d'intervento di cui all'artt. 6 e 7, i Contributi partecipativi di cui all'art. 3, ovvero le Proposte Coordinate e/o miste, dovranno essere consegnate a mano ovvero trasmesse, tramite raccomandata A/R o a mezzo Agenzia di recapito autorizzata, a "Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – U.O. Programmi Complessi e Sistema Insediativo", presso l'Ufficio protocollo, sito "via del Turismo 30, 00144 Roma", entro il termine di 90 giorni decorrenti dalla data dell'avviso pubblico.

L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il suesteso schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.

Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara, all'unanimità, immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
G. Alemanno – S. Belviso

IL SEGRETARIO GENERALE
L. Iudicello

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal
al e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dalla Giunta Capitolina nella seduta del
22 maggio 2013.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....