



BOZZA DI STAMPA

Protocollo RC n. 3964/14

Anno 2014
Ordine del giorno n. 20

39ª Proposta (Dec. G.C. del 5 marzo 2014 n. 14)

Controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso la deliberazione della Giunta Capitolina n. 131 dell'8 aprile 2013 di adozione del Piano di Recupero di iniziativa privata di un complesso immobiliare sito in Roma Via Boncompagni e contestuale approvazione dello stesso. Municipio Roma I Centro Storico.

Premesso che il Fondo “Unicredito Immobiliare Uno”, gestito da “Torre SGR S.p.A.”, è pieno ed esclusivo proprietario di un compendio immobiliare sito in Roma e ubicato tra Via Boncompagni, Via Puglie, Via Sicilia e Via Romagna;

Che tale compendio immobiliare è caratterizzato dalla presenza di tre distinti corpi di fabbrica: il Complesso residenziale e per uffici “Boncompagni”, il Residence “May Fair” e l'ex Chiesa di San Lorenzo da Brindisi;

Che il Complesso residenziale e per uffici “Boncompagni” è stato realizzato negli anni '70 e l'immobile, che occupa gran parte dell'isolato e si estende lungo Via Boncompagni, Via Romagna e su parte di Via Sicilia e Via Puglie, ha destinazione d'uso mista (abitative, commerciali, servizi);

Che il Residence “May Fair” è situato lungo Via Sicilia, dove in passato sorgeva la Curia Generalizia ed il Collegio Internazionale dei Frati Cappuccini; nel 1968 i Padri Cappuccini abbandonarono il complesso edilizio, che fu venduto ad una società immobiliare, e il residence, che ospita circa 40 unità abitative arredate, venne inserito nella progettazione e realizzazione del Complesso “Boncompagni” conservando, dell'edificio dei Frati Cappuccini, unicamente, l'originaria facciata;

Che l'ex Chiesa di San Lorenzo da Brindisi, ubicata tra Via Sicilia e Via Puglie, è stata eretta nel 1912 dall'architetto Giovan Battista Milani per i Frati Cappuccini e, a seguito della vendita, di cui sopra, e relativa sconsacrazione, l'immobile è stato integrato nel progetto del complesso “Boncompagni”, assolvendo all'attuale funzione di sala congressi e biblioteca;

Che i quattro piani interrati dell'intero complesso sono utilizzati a parcheggi, centrali tecnologiche e strutture di servizio di un istituto bancario, e presentano caratteristiche diversificate in linea con le funzioni a cui sono destinati e, in copertura, sono presenti volumi tecnici adibiti a centrali tecnologiche;

Che il compendio immobiliare in oggetto è censito nel Catasto Fabbricati di Roma al foglio 473, particella n. 47, alle seguenti u.i.:

- sub 16, cat. D/1, Via Puglie n. 2/A, p. T;
- sub 17, cat. D/2, Via Sicilia n. 183, p. S1-6;
- sub 21, cat. A/10, Via Sicilia n. 169, p. 1, int. 111;
- sub 23, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 2, int. 131;
- sub 24, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 3, int. 141;

- sub 25, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 4, int. 151;
- sub 26, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 5, int. 161;
- sub 28, cat. A/10, Via Sicilia n. 169, p. 1, int. 212;
- sub 31, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 2, int. 232;
- sub 32, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 3, int. 241;
- sub 33, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 3, int. 242;
- sub 34, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 4, int. 251;
- sub 37, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 5, int. 262;
- sub 40, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 2, int. 331;
- sub 41, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 2, int. 332;
- sub 42, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 3, int. 341;
- sub 43, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 3, int. 342;
- sub 44, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 4, int. 351;
- sub 47, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 5, int. 362;
- sub 51, cat. A/2, Via Boncompagni n. 71/C, p. 2, int. 422;
- sub 53, cat. A/2, Via Boncompagni n. 71/C, p. 4, int. 441;
- sub 55, cat. A/10, Via Boncompagni n. 71/C, p. 6, int. 461;
- sub 56, cat. A/2, Via Boncompagni n. 71/C, p. 7, int. 471;
- sub 501, cat. C/1, Via Boncompagni n. 71/M, p. T;
- sub 503, cat. D/5, Via Boncompagni n. 71/H, p. S5-8;
- sub 504, cat. A/2, Via Boncompagni n. 71/C, p. 2, int. 421;
- sub 505, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 2, int. 231;
- sub 506, cat. A/2, Via Boncompagni n. 71/C, p. 3, int. 431;
- sub 507, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 4, int. 252;
- sub 508, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 5, int. 352;
- sub 509, cat. A/2, Via Boncompagni n. 71/C, p. 5, int. 451;
- sub 510, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 5, int. 261;
- sub 511, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 6, int. 361;
- sub 512, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 6, int. 271;
- sub 513, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 7, int. 371;
- sub 514, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 7, int. 372;
- sub 515, cat. A/10, Via Sicilia n. 169, p. 1, int. 112;
- sub 516, cat. A/10, Via Sicilia n. 169, p. 1, int. 211;

Che la consistenza edilizia del complesso immobiliare, come definita dell'art. 4 delle NTA del PRG vigente, risulta pari a complessivi mq. 20.002,49 di S.U.L. (superficie utile lorda);

Che le relative attuali destinazioni d'uso, classificate secondo il comma 1, dell'art. 6 delle NTA del PRG, espresse in termini di S.U.L. come sopra definita, risultano: parte ad "Abitativa" per mq. 3.895,99 (pari a circa il 20%), parte a "Servizi" per mq. 12.996,00 (pari a circa il 65%), parte a "Turistico-ricettive" per mq. 3.110,50 (pari a circa il 15%);

Che nel PRG vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, l'area in oggetto, nell'Elaborato Prescrittivo "Sistemi e Regole" – rapp. 1:5.000, è classificata in "Città storica – Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6)";

Che, nell'Elaborato Gestionale "Carta per la Qualità" G1.b, i beni ricadenti nell'area in oggetto sono individuati come "Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto nodale – EC: Edificio per il culto", "Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto seriale – CO: Convento" e "Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto seriale – US: Edificio per servizi e uffici";

Che nella Tavola A del P.T.P.R. l'area in oggetto è individuata in "Sistema del Paesaggio insediativo – Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di

rispetto di 150 metri”, nella Tavola B del P.T.P.R. in “Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati del Piano Paesaggistico – insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri”;

Che, all’interno della Città Storica, l’art. 24 delle NTA del PRG stabilisce che gli interventi edilizi e urbanistici, nonché le iniziative di promozione sociale ed economica, sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative, e sono volti al perseguimento di alcuni obiettivi specifici, tra i quali risultano:

- a) il trasferimento delle sedi direzionali, al fine di ridurre il carico urbanistico dei tessuti più centrali e favorire la distribuzione policentrica di tali funzioni;
- b) il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana;

Che, ai sensi dell’art. 31 delle NTA del PRG, nei Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue, tra i quali è classificato il complesso immobiliare in oggetto, sono consentite, oltre agli interventi meramente conservativi, le seguenti categorie d’intervento trasformativo: RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP3, come definiti dall’art. 25, commi 4 e 5, delle NTA del PRG;

Che, ai sensi del combinato disposto dell’art. 9, comma 5, e dell’art. 25, comma 4, delle NTA del PRG, la categoria d’intervento RE2 consiste nella Ristrutturazione edilizia finalizzata al miglioramento della qualità architettonica e/o all’adeguamento funzionale degli edifici o di parti di essi, con possibilità di aumento della S.U.L.;

Che la categoria della Ristrutturazione edilizia di tipo RE2 è stata ulteriormente specificata e disciplinata nella Circolare della U.O. “Permessi di costruire” di Roma Capitale, prot. n. 19137/2012, recante “Circolare esplicativa: gli interventi edilizi e i relativi titoli abilitativi; la disciplina edilizia dopo il decreto-sviluppo 2011”, che a sua volta faceva seguito, per la tematica specifica delle categorie d’intervento, alla Circolare della Regione Lazio del 1° dicembre 2004 emanata in applicazione della L.R. n. 12/2004;

Che, ai sensi dell’art. 21, comma 5, lettera a), delle NTA del PRG, al fine di promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio, negli interventi di categoria RE2 si può riconoscere una S.U.L. aggiuntiva rispetto all’esistente nella misura del 10%;

Che, ai sensi dell’art. 25, comma 11, delle NTA del PRG, alla S.U.L. aggiuntiva, realizzata tramite interventi di categoria RE2, ridotta del 50%, si applica il contributo straordinario di urbanizzazione di cui all’art. 20 delle stesse NTA;

Che, ai sensi del combinato disposto dell’art. 25, comma 14, e dell’art. 31, comma 4, delle NTA del PRG, nei Tessuti T6 di Città storica sono consentite le seguenti destinazioni d’uso: Abitative; Commerciali, limitatamente alle piccole e medie strutture di vendita; Servizi; Turistico-ricettive; Produttive; Parcheggi non pertinenziali;

Che, ai sensi dell’art. 25, comma 6, delle NTA del PRG, in tutti i Tessuti di Città storica, salvo eccezioni che non riguardano il Tessuto T6, è possibile operare accorpamenti e frazionamenti di unità immobiliari, senza che le unità immobiliari abitative generate risultino inferiori a 45 mq.;

Che, ai sensi dell’art. 25, comma 9, lett. c), delle NTA del PRG, gli interventi di categoria RE2, se estesi a più edifici o lotti contigui, sono subordinati all’approvazione di un Piano di Recupero ai sensi dell’art. 28 della L. n. 457/1978, di iniziativa pubblica o privata, o di altro strumento urbanistico esecutivo;

Che, ai sensi dell’art. 24, comma 16, delle NTA del PRG, per gli interventi privati, tra gli altri di categoria RE2, che comportino aumento di S.U.L., il Comune può disporre, a carico dei soggetti attuatori, il ricorso a concorsi di idee o di progettazione, senza il vincolo delle formalità stabilite dal regolamento dei lavori pubblici;

Che, in conformità e attuazione alle norme citate, la proprietà ha ritenuto opportuno indire un “concorso” ad inviti fra studi di progettazione particolarmente qualificati, allo scopo di raggiungere un obiettivo di qualità architettonica e ambientale adeguato alle caratteristiche del complesso e del contesto urbano in cui è inserito, ponendo particolare attenzione alle facciate esterne dell’edificio ed alla loro contestualizzazione e il progetto prescelto è stato quello dello studio MAD di Pechino, il quale ha proposto un intervento armonico in grado di conferire un’identità unitaria alle varie parti che compongono il progetto, creando un dialogo sia tra corte interna e piano strada, sia tra le nuove facciate e quelle preesistenti della ex chiesa e dell’ex Convento dei Cappuccini;

Che la proprietà, in data 31 marzo 2011, prot. Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica/Direzione Attuazione Strumenti Urbanistici n. 25543, ai sensi dell’art. 28 e dell’art. 30 della legge 5 agosto 1978 n. 457, ha presentato, come “Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, Via Boncompagni”, il progetto prescelto;

Che, in data 29 novembre 2011, prot. n. 25553 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica/Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio/U.O. Città Storica, sono stati presentati i nuovi tipi del “Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, Via Boncompagni”;

Che il Piano di Recupero del complesso immobiliare sito in Roma in Via Boncompagni, in conformità alle NTA del PRG prima richiamate, prevede la riqualificazione dell’intero isolato, mediante intervento di categoria RE2 esteso a tre unità edilizie, e recante i seguenti parametri:

- categoria di intervento: ristrutturazione edilizia di tipo RE2, come definita dalle NTA del PRG e secondo le specificazioni contenute nella circolare esplicativa della U.O. “Permessi di costruire” prot. n. 19137/2012;
- S.U.L. complessiva: mq. 22.000, equivalenti alla S.U.L. esistente maggiorata dell’incentivo del 10%, previsto dall’art. 21, comma 5, per gli interventi di categoria RE2, e comunque nei limiti delle altre disposizioni; nel caso la S.U.L. effettiva di progetto, autorizzata in sede di rilascio del titolo abilitativo dovesse risultare inferiore alla S.U.L. massima, non si dà luogo al trasferimento consentito dall’art. 21, comma 2, delle NTA del PRG;
- destinazioni d’uso consentite: Abitative, fino ad un massimo dell’85%; Commerciali, limitatamente alle piccole strutture di vendita; Servizi, con esclusione dei servizi a CU/a;
- prescrizioni particolari: sono consentiti accorpamenti e frazionamenti delle unità immobiliari, fatto salvo il limite minimo di 45 mq. per le abitazioni singole; è consentito il riuso dei locali tecnici e degli spazi accessori chiusi (con esclusione di impianti e macchinari esterni) ad abitazioni, atelier e studi professionali, nel rispetto delle norme regolamentari in materia edilizia, igienico-sanitaria, sismica, bio-climatica; è consentita la modificazione della sagoma, fermi restando i limiti posti dalla categoria d’intervento per il riuso degli spazi emergenti dall’estradosso del solaio di copertura;

Che l’entità finale della S.U.L. di progetto sarà determinata in sede di formazione e rilascio del titolo abilitativo, sulla base del progetto architettonico definitivo, fermo restando che, in caso di riduzione della S.U.L. assentita a livello urbanistico, non si darà luogo al trasferimento in altro sito della S.U.L. differenziale, pur consentito dall’art. 21, comma 2, delle NTA del PRG;

Che, ai sensi del combinato disposto dell’art. 24, comma 12 e comma 19, delle NTA del PRG, il Piano di Recupero – oltre che il successivo progetto architettonico –

deve essere sottoposto al parere consultivo della Soprintendenza statale per i beni architettonici e per il paesaggio;

Che, a tal fine, in data 20 dicembre 2011 si è svolta la Conferenza di Servizi, convocata con prot. n. 25640 del 29 novembre 2011 dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica/Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio/U.O. Città Storica, avente ad oggetto l'esame istruttorio del "Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, Via Boncompagni" prot. n. 25553 del 29 novembre 2011, in cui gli Uffici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali "Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio", "Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma", "Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma/Servizio Tutela" hanno espresso parere interlocutorio ed i restanti Uffici, partecipanti alla Conferenza di Servizi, parere favorevole con prescrizioni;

Che, a seguito dei pareri interlocutori espressi in sede di Conferenza di Servizi, è stata presentata la documentazione integrativa al "Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, Via Boncompagni" al Ministero per i Beni e le Attività Culturali/Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio il 17 maggio 2012; al Ministero per i Beni e le Attività Culturali/Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma il 18 maggio 2012; al Ministero per i Beni e le Attività Culturali/Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma/Servizio Tutela il 21 maggio 2012;

Che, in data 21 maggio 2012 prot. n. 10792 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica/Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio/U.O. Città Storica, sono stati presentati i nuovi tipi del "Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, Via Boncompagni" e copia della documentazione integrativa presentata al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, il tutto in conformità alle prescrizioni dei pareri emessi in sede di Conferenza di Servizi e composto dai seguenti elaborati:

- | | |
|----------|--|
| Elab. 1 | Estratto di PRG previgente; |
| Elab. 2 | Estratto di PRG vigente; |
| Elab. 3 | Attuazione di PRG vigente; |
| Elab. 4 | Relazione Tecnica Illustrativa; |
| Elab. 5 | Norme Tecniche di Attuazione; |
| Elab. 6 | Relazione di previsione di massima delle spese; |
| Elab. 7 | Planimetria catastale e proprietà; |
| Elab. 8 | Certificati catastali; |
| Elab. 9 | Tipo di frazionamento; |
| Elab. 10 | Inquadramento territoriale; |
| Elab. 11 | Relazione sulla mobilità; |
| Elab. 12 | Rete stradale e discipline di traffico; |
| Elab. 13 | Stato di Fatto area d'intervento; |
| Elab. 14 | Zonizzazione su base catastale; |
| Elab. 15 | Planivolumetrico esecutivo; |
| Elab. 16 | Planivolumetrico esemplificativo; |
| Elab. 17 | Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli; |
| Elab. 18 | Stato di Fatto immobili; |
| Elab. 19 | Progetto edilizio post operam; |
| Elab. 20 | Tipi edilizi post operam; |
| Elab. 21 | Relazione geologica e vegetazionale; |
| Elab. 22 | Categorie di intervento; |
| Elab. 23 | Calcolo analitico legittimità della preesistenza; |

Elaborati integrativi richiesti in sede di Conferenza di Servizi:

- Documentazione fotografica;
- Indagine bibliografica e di archivio;
- Posizionamento su foglio catastale delle strutture murarie e epoca romana;
- Posizione dei resti murari di epoca romana su planimetria del I livello interrato dell'edificio esistente;
- Posizione dei resti murari di epoca romana su planimetria del I livello interrato dell'edificio esistente;
- Strutture murarie di epoca romana – rilievo delle strutture murarie alla quota del piano di calpestio del I livello interrato. Piante e sezioni;
- Sovrapposizione rilievi archeologici su elaborato progettuale;
- Elaborato grafico relativo al posizionamento in pianta delle cisterne e delle sonde geotermiche;
- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Planivolumetrico esemplificativo;

Che a seguito dei pareri positivi con prescrizioni degli Uffici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali “Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio”, “Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma”, “Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma/Servizio Tutela” la Conferenza di Servizi si è conclusa positivamente con determinazione dirigenziale n. 553 del 2 agosto 2012 prot. n. 16675 emessa dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica/Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio/U.O. Città Storica;

Che il processo partecipativo, ai sensi della deliberazione Consiglio Comunale n. 57 del 2 marzo 2006, è stato espletato in tutte le sue forme, come da verbale di partecipazione dell'assemblea pubblica del 4 ottobre 2012, protocollato con il n. 24805 del 3 dicembre 2012 dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica/Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio/U.O. Città Storica;

Che, nell'ambito del processo partecipativo, è stata individuata, quale opera pubblica necessaria per il fabbisogno del quadrante territoriale e dell'intero quartiere, una struttura di servizi socio-assistenziali dedicata ai giovani diversamente abili;

Che detta struttura, già prevista in sede di adozione del Piano di Recupero nella forma alternativa di costruzione pubblica o privata, sarà realizzata secondo la prima opzione, mediante la cessione gratuita da parte del soggetto attuatore ed a favore dell'Amministrazione Capitolina, quale quota dello standard dovuto per i servizi pubblici, di un'unità immobiliare pari a 275 mq., situata al pianterreno del complesso immobiliare oggetto di intervento, e previa esecuzione, a cura dello stesso soggetto attuatore, degli interventi di ristrutturazione edilizia, consoni alla programmata destinazione finale, per un ammontare di Euro 390.500,00, a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria e fermo restando che l'importo definitivo sarà determinato in sede di convenzione ed in base al progetto definitivo dei lavori;

Che la struttura socio-assistenziale, meglio indicata nell'elaborato 14 bis Zonizzazione su base catastale, disporrà, conformemente alle prescrizioni vigenti, di una dotazione di parcheggi pertinenziali, pari a 110 mq., e di parcheggi pubblici, pari a 165 mq., che verranno reperiti nei piani interrati dell'edificio;

Che, ai fini del calcolo della S.U.L. aggiuntiva da sottoporre a contributo straordinario, occorre applicare la seguente specificazione:

- nel computo della S.U.L., soggetta a contributo straordinario, dalla S.U.L. aggiuntiva deve essere detratto il 5% della S.U.L. esistente, corrispondente al 50% dell'incentivo previsto dall'art. 21 delle NTA del PRG per gli interventi di categoria RE2, sicché la S.U.L. assoggettata a contributo straordinario sarà pari a 1.000 mq.;

Che il soggetto attuatore ha prodotto una stima di parte del contributo straordinario dovuto, giusta nota acquisita al prot. n. 25818 dell'11 marzo 2013 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica U.O. Pianificazione Urbanistica Generale PRG;

Che la suddetta U.O. ha provveduto alla verifica di congruità della stima presentata dal soggetto attuatore, ad esito della quale il contributo straordinario di urbanizzazione è risultato pari ad Euro 3.550.190,00, come da parere ed allegato prospetto di calcolo prot. n. QI 32819 del 27 marzo 2013;

Che tale stima è da ritenersi provvisoria e sarà definitivamente stabilita in fase di stipula della convenzione con il soggetto attuatore, secondo la disciplina regolamentare al tempo vigente;

Che, a tale scopo, il soggetto attuatore si è impegnato, con l'atto d'obbligo di seguito indicato, ad accettare l'applicazione di eventuali conguagli, qualora la sopravveniente disciplina regolamentare dovesse comportare un maggiore importo del contributo straordinario;

Che, preso atto di quanto previsto in sede di adozione del Piano di Recupero circa le destinazioni del contributo straordinario, si ritiene di dover finalizzare i relativi proventi, confermando, per una quota parte, la destinazione mirata agli interventi di riqualificazione dell'area di Piazza Augusto Imperatore (Euro 2.050.190,00), nonché precisando e specificando che l'altra quota parte sarà destinata agli ambiti urbani dei Rioni Trastevere e Monti, per gli interventi di manutenzione straordinaria di strade ed edifici pubblici (Euro 1.500.000,00);

Che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati in base ai criteri prestabiliti dalla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 31 del 19 luglio 2012 e come risulta dalla relazione di previsione di massima delle spese (Elab. 6 bis) allegata quale parte integrante della presente deliberazione, sono stimati, provvisoriamente, in rispettivi Euro 726.432,00 ed Euro 1.042.530,00, fermo restando che l'importo definitivo sarà determinato all'atto della formazione e del rilascio del titolo abilitativo edilizio;

Che il contributo sul costo di costruzione viene stimato, provvisoriamente, in Euro 1.732.120,00, come risulta dalla relazione di previsione di massima delle spese (Elab. 6 bis) allegata quale parte integrante della presente deliberazione e fermo restando che l'importo definitivo sarà determinato all'atto della formazione e del rilascio del titolo abilitativo edilizio;

Che la determinazione della dotazione degli standard da reperire è stata sviluppata sulla base dell'art. 7, commi 11 e 12, delle NTA del PRG, calcolando il differenziale tra la dotazione teorica dell'intera S.U.L. di progetto e la dotazione teorica dell'intera S.U.L. legittima preesistente, a fronte di un aumento di S.U.L. pari a 2.000 mq. e dei cambi di destinazione d'uso previsti dal progetto;

Che le dotazioni prescritte di parcheggi pubblici e pertinenziali risultano soddisfatte, in quanto la dotazione già esistente di parcheggi pubblici, pari a mq. 7.738,10, eccede per mq. 3.072,10 la dotazione generata dal Piano di Recupero, mentre la dotazione aggiuntiva di 799 mq. di parcheggi pertinenziali è stata reperita nell'ambito del Piano di Recupero, come meglio specificato nella relazione tecnica allegata quale parte integrante della presente deliberazione;

Che, in base alle NTA del PRG e secondo le risultanze della relazione tecnica allegata quale parte integrante della presente deliberazione, la dotazione complessiva differenziale di verde pubblico e di servizi pubblici da reperire è pari a 1.197,40 mq.;

Che, attesa la prevista cessione gratuita di 275 mq. per la realizzazione della struttura socio-assistenziale, residuano mq. 922,40, che saranno monetizzati, ai sensi della disciplina approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 30/31 luglio 2010 e con deliberazione della Giunta Capitolina n. 115 dell'11 aprile 2011;

Che la monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, da corrispondere a Roma Capitale, è stimata provvisoriamente in Euro 672.992,00, come risulta dalla relazione di previsione di massima delle spese (Elab. 6 bis) allegata quale parte integrante della presente deliberazione e fermo restando che l'importo definitivo verrà determinato nella convenzione con il soggetto attuatore;

Che la Società Torre SGR S.p.A., in qualità di proponente, si è impegnata, ai fini di quanto previsto dall'art. 30, comma 2, della legge n. 457/1978 e delle NTA del PRG vigente, ad adempiere a tutte le obbligazioni sopra riportate, con la sottoscrizione dell'atto d'obbligo a rogito notaio Giuditta Lombardo dell'11 febbraio 2014, repertorio 250, raccolta 155, il quale sostituisce l'atto d'obbligo a rogito notaio Nicola Cinotti del 2 aprile 2013, repertorio 142463, raccolta 55478;

Considerato che, con deliberazione della Giunta Capitolina n. 131/2013, è stato adottato il Piano di Recupero di iniziativa privata del complesso immobiliare della "Torre SGR S.p.A." in Roma Via Boncompagni, ai sensi degli artt. 27, 28 e 30 della legge n. 457/1978;

Che la deliberazione di adozione del Piano è stata sottoposta alla pubblicazione e alla formulazione delle osservazioni da parte dei soggetti interessati, secondo quanto previsto dall'art. 15 della legge n. 1150/1942 e dall'art. 30 della legge n. 457/1978;

Che, nel periodo di pubblicazione, è stata presentata n. 1 osservazione da parte dell'arch. Dario Pendenza, registrata al prot. n. QI 81694 del 7 agosto 2013, con la quale è stato sinteticamente dedotto che:

1. per la tipologia degli interventi previsti dal Piano di Recupero, l'articolo 24, comma 16, delle NTA del PRG prevede la possibilità del ricorso a "concorsi di idee o di progettazione, senza il vincolo delle formalità stabilite dal Regolamento dei lavori pubblici";
2. il Piano di Recupero è stato adottato senza il parere consultivo della Soprintendenza di Stato per i Beni Architettonici e per il Paesaggio;
3. il servizio socio-assistenziale, formalmente richiesto dal Presidente del Municipio Roma I e per il quale è stata riservata una quota parte del contributo straordinario, venga previsto e realizzato dal soggetto proponente all'interno del Piano di Recupero;
4. tutti gli oneri a carico del Piano di Recupero (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione, contributo straordinario) siano ricalcolati ed assoggettati ad eventuali conguagli;

Che, in merito alle suddette osservazioni, si controdeduce nel modo seguente:

1. ai fini della progettazione del Piano di Recupero, la proprietà ha indetto e svolto un concorso ad inviti qualificati, come riportato nelle precedenti premesse;
2. il Piano di Recupero ha conseguito, in sede di Conferenza di Servizi, tutti i pareri prescritti, ivi incluso quello della Soprintendenza di Stato per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, cui verrà sottoposto anche il successivo progetto architettonico per il relativo parere, ai sensi del combinato disposto dei commi 12 e 19 dell'articolo 24 delle NTA del PRG, come meglio precisato nelle precedenti premesse;
3. l'osservazione prodotta risulta meritevole di accoglimento, in relazione alla scelta di realizzare la struttura socio-assistenziale all'interno dell'intervento, come già ipotizzato al punto 10 della deliberazione di adozione del Piano di Recupero, e mediante il sistema dell'opera pubblica a scomputo da acquisire al patrimonio capitolino, come riportato nelle precedenti premesse;
4. tutti gli oneri del Piano di Recupero verranno ricalcolati con eventuali conguagli, come riportato nelle precedenti premesse;

Che gli aggiornamenti al Piano, come sopra descritti, non costituiscono modifiche al Piano adottato e, pertanto, non si ritiene necessaria la ripubblicazione dello stesso;

Che quanto esposto nelle precedenti premesse è attestato nella Relazione Tecnica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – U.O. Città Storica e Ambiti di Tutela e Riqualificazione prot. n. QI/25055 del 24 febbraio 2014, allegata quale parte integrante della presente deliberazione;

Che Roma Capitale ha ritenuto e ritiene che la proposta urbanistica in oggetto abbia un rilevante interesse pubblico, dovuto alla riqualificazione del quadrante urbano attraverso la ristrutturazione e valorizzazione dello stesso immobile oggetto del Piano di Recupero, cui si aggiunge il complesso delle opere pubbliche da finanziare con gli oneri ordinari e straordinari ed i conseguenti effetti di riqualificazione urbana e protezione sociale, questi ultimi derivanti dalla realizzazione del servizio socio-assistenziale;

Considerato che in data 24 febbraio 2014 il Dirigente della U.O. Città storica e ambiti di tutela e riqualificazione, quale Responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto.

Il Dirigente

F.to: P. Ottolini”;

Preso atto che in data 24 febbraio 2014 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato – ai sensi dell’art. 29 c. 1, lett. i) e j) del Regolamento degli 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 aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull’impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: A. Graziano;

Che in data 25 febbraio 2014 il Ragioniere Generale quale Responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Ragioniere Generale

F.to: M. Salvi”;

Che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, di cui all’art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali, approvato con Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.;

Vista la legge 5 agosto 1978, n. 457;

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

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Vista la Legge Regionale n. 36/1987 e s.m.i.;

Viste le NTA del vigente PRG;

Vista la legge 7 agosto 1990, n. 241;

Visto l’art. 34 dello Statuto del Comune di Roma;

Visti gli elaborati tecnici;

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

- 1) di formulare, con le motivazioni esposte nelle premesse, le controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso la deliberazione della Giunta Capitolina n. 131/2013 di adozione del Piano di Recupero di iniziativa privata di un complesso immobiliare sito in Roma in Via Boncompagni, a norma degli articoli 27, 28 e 30 della legge n. 457/1978;
- 2) di approvare il suddetto Piano di Recupero, composto dagli elaborati di seguito elencati che, rilegati, costituiscono parte integrante della presente deliberazione e corredato dall'allegata Relazione Tecnica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – U.O. Città Storica e Ambiti di Tutela e Riquilificazione prot. n. QI/25055 del 24 febbraio 2014:

Elab. 1	Estratto di PRG previgente;
Elab. 2	Estratto di PRG vigente;
Elab. 3	Attuazione di PRG vigente;
Elab. 4 bis	Relazione Tecnica Illustrativa;
Elab. 5 bis	Norme Tecniche di Attuazione;
Elab. 6 bis	Relazione di previsione di massima delle spese;
Elab. 7	Planimetria catastale e proprietà;
Elab. 8	Certificati catastali;
Elab. 9	Tipo di frazionamento;
Elab. 10	Inquadramento territoriale;
Elab. 11	Relazione sulla mobilità;
Elab. 12	Rete stradale e discipline di traffico;
Elab. 13	Stato di Fatto area d'intervento;
Elab. 14 bis	Zonizzazione su base catastale;
Elab. 15 bis	Planivolumetrico esecutivo;
Elab. 16	Planivolumetrico esemplificativo;
Elab. 17	Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli;
Elab. 18	Stato di Fatto immobili;
Elab. 19	Progetto edilizio post operam;
Elab. 20	Tipi edilizi post operam;
Elab. 21	Relazione geologica e vegetazionale;
Elab. 22	Categorie di intervento;
Elab. 23	Calcolo analitico legittimità delle preesistenze;
- 3) di approvare l'atto d'obbligo a rogito notaio Giuditta Lombardo dell'11 febbraio 2014 repertorio 250, raccolta 155, sottoscritto dalla Torre SGR S.p.A., il quale sostituisce l'atto d'obbligo a rogito notaio Nicola Cinotti del 2 aprile 2013, repertorio 142463, raccolta 55478, ed è allegato quale parte integrante della presente deliberazione;
- 4) di stabilire che il contributo straordinario, la monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il costo di costruzione, stimati provvisoriamente per il Piano di Recupero di iniziativa privata di un complesso immobiliare sito in Roma Via Boncompagni siano così come di seguito ripartiti:
 - Euro 3.550.190,00 per contributo straordinario sulla risorsa E40575000U17 C.d.C. 6GT: destinato per Euro 2.050.190,00 alla riqualificazione aree limitrofe Piazza Augusto Imperatore e per Euro 1.500.000,00 alla manutenzione straordinaria strade ed edifici rione Trastevere e Monti;

- Euro 672.992,00 per monetizzazione sulla risorsa E40575000M17 C.d.C. 6GT: da destinare;
- Euro 726.432,00 per oneri di urbanizzazione primaria sulla risorsa E4051000B17 C.d.C. 6GT: da destinare;
- Euro 1.042.530,00 per oneri di urbanizzazione secondaria:
 - per Euro 390.500,00 da destinare alla ristrutturazione della struttura del servizio socio assistenziale per giovani diversamente abili da realizzare a scomputo, che saranno introitati sulla risorsa E4051000S17 C.d.C. 4GT;
 - per Euro 652.030,00 che saranno introitati sulla risorsa E4051000B17 sul C.d.C. 6GT da destinare;
- Euro 1.732.120,00 per oneri di costruzione sulla risorsa E4051000B17 C.d.C. 6GT da destinare.