



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 15/11/2005

ADDI' 15/11/2005 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	DE ANGELIS	Francesco	Assessore
		Vice			
POMPII	Massimo	Presidente	DI STEFANO	Marco	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MANDARELLI	Alessandra	"
BATTAGLIA	Augusto	"	MICHELANGELO	Mario	"
BONELLI	Angelo	"	NIERI	Luigi	"
BRACHETTI	Regino	"	RANUCCI	Raffaele	"
CIANI	Fabio	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
			VALENTINI	Daniela	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

***** OMISSIS

ASSENTI: Pompili - Bonelli - De Angelis - Ranucci - Rodano - Tibaldi

DELIBERAZIONE 1003

Oggetto:

Mandato al Presidente a sottoscrivere "Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 per l'approvazione del Programma di interventi relativo al Comparto "A" di sostituzione edilizia nell'ambito urbano denominato Giustiniano Imperatore", in variante al PRG vigente del Comune di Roma.

llr

1003 15 NOV. 2005 *Der*

OGGETTO: Mandato al Presidente a sottoscrivere "Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 per l'approvazione del Programma di interventi relativo al Comparto "A" di sostituzione edilizia nell'ambito urbano denominato Giustiniano Imperatore", in variante al PRG vigente del Comune di Roma.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta del Presidente

PREMESSO

Che il Consiglio Comunale di Roma con deliberazione n. 309 del 21.12.2004 ha formulato indirizzi al Sindaco, ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale, per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 267/2000 relativo al Programma di Riqualificazione Urbana dell'Ambito Giustiniano Imperatore, in variante al PRG vigente;

Che, con nota prot. 11926 dell'8.8.2005, il Comune di Roma ha trasmesso gli atti per la conclusione dell'Accordo di Programma in parola;

Che su tale Programma e sulle connesse varianti urbanistiche l'Amministrazione Comunale ha ottenuto i pareri, i nulla osta e gli assensi previsti dalle vigenti disposizioni di legge in apposite Conferenze di Servizi, come da verbali allegati;

PRESO ATTO

Dei contenuti dell'Accordo di Programma, il cui schema è parte integrante del presente atto;

CONSIDERATA

l'inderogabile necessità di procedere alla urgente riqualificazione urbana di un quartiere con gravi carenze di dotazioni e servizi pubblici, caratterizzato ora, in parte, da degrado funzionale e strutturale e reso più manifesto dai richiamati fenomeni di dissesto in atto che compromettono la stessa pubblica incolumità;

RITENUTO

di aderire per tali motivi ai contenuti dell'Accordo di Programma in parola;

VISTO

La deliberazione n. 309 del 21.12.2004 del Consiglio Comunale di Roma citata in premessa; *Der*
I pareri ed i verbali delle Conferenze di Servizi;

Lo schema di Accordo di Programma;

Gli elaborati progettuali elencati nello schema di Accordo di Programma;

VISTO

Lo Statuto della Regione Lazio;

Il R.R. 6 settembre 2002, n. 1 "Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale";

L'art. 34 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali";

La L. 7.8.1990, n. 241 "Nuove norme in materia di Procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";

DELIBERA

Di dare mandato al Presidente a sottoscrivere "Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 per l'approvazione del Programma di interventi relativo al Comparto "A" di sostituzione edilizia nell'ambito urbano denominato Giustiniano Imperatore", in variante al PRG vigente del Comune di Roma.

IL PRESIDENTE: P.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO: P.to Domenico Antonio CUZZUPI *Der*

ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELL'ART. 34 DEL D. LGS N. 267/2000 PER L'APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA DI INTERVENTI RELATIVO AL COMPARTO "A" DI SOSTITUZIONE EDILIZIA NELL'AMBITO URBANO DENOMINATO GUSTINIANO IMPERATORE

Premesso

Che l'Amministrazione Comunale di Roma, anche alla luce degli obiettivi fissati con il NPRG, ha tra le sue priorità quella di procedere alla riqualificazione diffusa e trasformazione qualitativa di ambiti urbani degradati;

Che l'ambito di Viale Giustiniano Imperatore delimitato ad est dalla Via Cristoforo Colombo e ad ovest da Via Ostiense, è costituito prevalentemente da edifici residenziali intensivi, realizzati tra il '50 e i primi anni '60 che, nel tempo, hanno evidenziato rilevanti dissesti e cedimenti del sistema fondale; che per quanto riguarda l'aspetto concernente la conformazione e la trasformazione del territorio, il vigente PRG prevede, all'interno dell'ambito di cui trattasi, destinazione N, M1 (deposito Atac), M3 (servizi locali), B2 e destinazione D (zone di completamento soggette a piano particolareggiato), trasformata dalla variante "Piano delle Cortezze" in zona B2 (conservazione dei volumi e delle superfici esistenti) ora approvata con deliberazione della G.R.L.n.856/04 e che nell'ambito suddetto sono ricompresi parzialmente ambiti a pianificazione particolareggiata definita;

Che con deliberazione del C.C. n. 10/03 recante "l'Aggiornamento del Progetto urbano Ostiense Marconi: Indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione di accordo di programma ai sensi art. 34 D. lgs. 267/00", l'ambito in oggetto è stato identificato da un perimetro di intervento "soggetto a futuri programmi di riqualificazione urbana, anche tramite sostituzione edilizia, al fine di completare la riorganizzazione ed il miglioramento del quadrante urbano interessato";

Che il N.P.R.G., adottato con deliberazione C.C. n.33 del 19/20 Marzo 2003, ha identificato l'ambito Giustiniano Imperatore, per le sue caratteristiche e peculiarità, come programma integrato (P04) nella città consolidata, ex art. 46 delle NTA e sede di centralità locale;

Che con Accordo di Programma ex art.34 T.U.E.L. è stato approvato il piano di assetto per la riqualificazione di Piazza dei Navigatori con il quale sono state inserite funzioni direzionali e commerciali nell'area della piazza medesima per un totale di mq. 42.593 di superficie utile e funzioni ricettive per mq. 10.600 di superficie utile nel lotto libero compreso tra via Costantino e Viale Giustiniano Imperatore, in prossimità della via Cristoforo Colombo;

Che la deliberazione del Commissario Straordinario n.85 del 12.05.2001 di "Approvazione del Piano di Utilizzazione delle aree verdi della Via Cristoforo Colombo", trasformando le aree

pubbliche delimitanti l'asse viario di via Cristoforo Colombo da insediamenti direzionali a "verde pubblico", ha indicato e precisato le tipologie delle aree verdi suddette, indicando per le aree di Giustiniano Imperatore una utilizzazione a "verde attrezzato per lo sport", controdedotta alle osservazioni presentate con Delibera di Consiglio Comunale n. 142 del 26.07.2004;

Che l'Amministrazione Comunale ha già assunto una serie di provvedimenti, con cui ha iniziato ad affrontare il tema della riqualificazione dell'ambito urbano di Giustiniano Imperatore sotto il duplice aspetto dell'emergenza abitativa e della conformazione e trasformazione del territorio;

Che per quanto riguarda l'aspetto concernente l'emergenza abitativa il Comune ha affidato all'Università di Roma Tre uno studio relativo alla situazione di dissesto statico e strutturale dell'ambito urbano di viale Giustiniano Imperatore, all'esito del quale è emersa la presenza, tra l'altro, di gravi dissesti statici e la compromissione strutturale dei fabbricati di via Alessandro Severo 105 A e 105 B;

Che tale condizione ha determinato, in particolare, per l'edificio di via Alessandro Severo 105 A e 105 B, l'allontanamento dei residenti nel novembre 2001 disposto con ordinanza sindacale n. 147/01 e il conseguente trasferimento in alloggi di proprietà comunale in località Santa Palomba;

Che l'Amministrazione Comunale ha disposto l'inserimento in bilancio comunale la somma di euro 600.000 per avviare le procedure cautelative in ragione della pubblica incolumità per l'eventuale demolizione dei fabbricati per i quali è stata emessa l'ordinanza di sgombero;

Che sulla base delle risultanze dello studio di Roma Tre, l'Amministrazione Comunale, con D.D. n. 50/02, ha affidato al Dip. Architettura per l'Ingegneria dell'Università La Sapienza, uno studio di prefattibilità per la definizione di un progetto urbano o programma integrato per la riqualificazione e messa in sicurezza dell'ambito in questione;

Che la Giunta Comunale, con memoria del 25.03.2003, nel dare mandato all'Assessore alle politiche per la programmazione e pianificazione urbanistica, di costituire e coordinare una Cabina di Regia interdipartimentale con il compito di accelerare il processo decisionale relativo al programma, ha sottolineato, inoltre, la necessità di definire una o più ipotesi di percorso amministrativo, attivare le risorse finanziarie, identificare le modalità di attuazione del progetto di riqualificazione dell'ambito urbano;

Che con D.D. n.33 del 22.12.03 e D.D. n. 15 del 27.02.2004, il Direttore della U.O. n.11 "Interventi di Qualità", costituita con il compito, fra l'altro, di dirigere e coordinare il programma di "Riqualificazione dell'Ambito Giustiniano Imperatore", ha avviato con il supporto della Società "Risorse per Roma S.p.A." il programma di lavoro finalizzato alla soluzione dell'emergenza abitativa e del più generale programma di riqualificazione e sostituzione edilizia;

Che in data 19.12.03, è stato sottoscritto l'accordo n. 1108/Dir/TRAS, con cui il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti (Dip. per lo sviluppo del territorio) ha deciso di cofinanziare lo studio avviato dall'Amministrazione Comunale per il programma di riqualificazione "progetto urbano Giustiniano Imperatore;

Che la Giunta Comunale con deliberazione n. 77 del 18/02/04, considerato il carattere fortemente innovativo e sperimentale del programma, ha approvato la procedura di evidenza pubblica denominata "Segni di Qualità: Giustiniano Imperatore. Incarico di studio sulle strategie di assetto urbano per l'ambito di Giustiniano Imperatore", finalizzata ad ottenere dai partecipanti selezionati l'elaborazione di una proposta volta a definire le strategie di ridisegno urbano dell'ambito Giustiniano Imperatore (Master Plan), sulla base di un apposito documento programmatico;

Che con deliberazione n. 269 del 6.05.04, in attuazione della memoria del 18.02.2004, nonché della risoluzione del Consiglio Municipale n. 24 del 22.04.04 e dell'O.d.G. del Consiglio Comunale n.24 del 6.05.2004, la Giunta comunale ha preso atto e confermato quanto disposto dagli Organi deliberanti citati in ordine a:

- dare soluzione in tempi brevi e con la massima priorità all'emergenza abitativa in atto nell'ambito di Viale Giustiniano Imperatore attraverso la predisposizione di un programma di interventi in un quadro generale di sostenibilità e compatibilità urbanistica dell'ambito di riferimento e in coerenza con le finalità di interesse pubblico;
- prevedere una generale riqualificazione del quartiere, attraverso una maggiore e migliore dotazione e riorganizzazione degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi, allo scopo di migliorare la qualità di vita degli abitanti;
- considerare quale perimetro di riferimento dell'ambito di intervento del programma di riqualificazione quello definito dal Progetto Urbano Ostiense Marconi in coerenza con gli indirizzi del NPRG e con i principali elementi della centralità locale individuata nel NPRG, ponendo particolare attenzione alle connessioni funzionali con gli strumenti di pianificazione definita eventualmente interessati;
- considerare le aree pubbliche di proprietà comunale ricadenti nel perimetro del programma di riqualificazione disponibili per determinare le migliori condizioni di attuazione degli interventi di sostituzione e riqualificazione urbana;
- dare mandato alla soc. ATAC S.p.A. per le proprie aree di proprietà, in coerenza con i programmi di riqualificazione e rifunionalizzazione degli impianti avviati dalla medesima società, a valutare modalità e tempi affinché il compendio immobiliare dell'impianto S. Paolo,

possa essere trasformato in coerenza con l'attuazione del Programma di Riqualificazione dell'ambito urbano Giustiniano Imperatore;

- utilizzare i servizi offerti dalla Soc. Risorse per Roma R.p.R..p.a, già incaricata di svolgere attività in tale programma, e quindi soggetto idoneo a procedere, in tempi brevi, alla verifica della fattibilità ed alla predisposizione di una proposta operativa di intervento nel quartiere, quale primo comparto attuativo del più ampio progetto di riqualificazione;

Che in attuazione di quanto sopra espresso e alla luce degli atti di pianificazione generale già prodotti, è emersa la necessità imprescindibile di procedere all'adozione di uno specifico provvedimento avente ad oggetto un ampio contesto di riqualificazione, contenente i criteri di indirizzo e programmazione necessari al perseguimento delle priorità prefissate;

Che peraltro, a seguito degli esiti dei monitoraggi effettuati dall'amministrazione comunale sull'edificio di via di Villa di Lucina e del conseguente parere sia della Commissione Stabili pericolanti che del Comando dei Vigili del Fuoco nonché del Dipartimento di Ingegneria dell'Università di Roma Tre, sono stati evacuati anche gli edifici di Via di Villa di Lucina 26a e 26b con Ordinanza di sgombero n. 257 del 19 novembre 2004;

Che con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 14 gennaio 2005, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 21 gennaio 2005, n. 15, è stato dichiarato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5, comma 1, della legge 24 febbraio 1992, n. 225, "lo stato di emergenza nell'area di via Giustiniano Imperatore nel territorio del Comune di Roma, in conseguenza di un gravissimo dissesto urbano e strutturale";

Che per l'espletamento delle attività finalizzate al superamento del suddetto stato di emergenza dell'area di Via Giustiniano Imperatore, con ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri dell'1 luglio 2005, n. 3446, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 08.07.05 n. 157, è stato nominato Commissario delegato, l'Assessore all'urbanistica il quale provvederà, in particolare al compimento delle iniziative volte: a) alla ricostruzione degli immobili demoliti; b) all'erogazione dei contributi per l'immediata ripresa delle normali condizioni di vita dei cittadini coinvolti dai predetti eventi di dissesto;

Che l'ambito urbano di riferimento ha tutte le peculiarità per essere oggetto di un significativo ed innovativo processo di riqualificazione urbana, trattandosi di un quartiere con carenza di qualità dei servizi pubblici, scarsa qualità dell'insediamento a causa dei rilevanti fenomeni di criticità strutturale dei fabbricati nonché con una consistente presenza di aree inedificate di proprietà comunale;

Che la frammentazione proprietaria dell'ambito interessato non garantisce un profilo qualitativo adeguato di rinnovamento e trasformazione del quartiere quale è negli intenti dell'amministrazione corrispondente al perseguimento di un generale interesse pubblico;

Che pertanto, nella salvaguardia del generale interesse pubblico e nell'esercizio dell'istituto assegnato di conformazione e trasformazione del territorio, è tra le priorità dell'Amministrazione Comunale riqualificare l'ambito e rivitalizzare la struttura sociale, preservarne l'identità favorendo la permanenza nel quartiere degli abitanti;

Che il processo di trasformazione qualitativa dell'ambito *de quo*, anche alla luce degli obiettivi fissati con il NPRG e degli atti di pianificazione già adottati e/o approvati, è finalizzato, attraverso la definizione di una nuova organizzazione morfologica e di un diverso e più adeguato mix funzionale, a riequilibrare l'insediamento residenziale incrementando quantitativamente e qualitativamente la dotazione dei servizi a supporto dell'abitare ed invertendo il processo di dissesto in atto;

Che nel più ampio ed esteso interesse pubblico, obiettivo generale del presente Programma è quindi l'individuazione di un sistema di procedure, atti, risorse e certezze finanziarie che tenda a definire un modello sperimentale di trasformazione urbana sostenibile e di qualità per lo sviluppo di un ambiente urbano efficiente e rispondente alle esigenze di qualità di vita degli abitanti;

Che tale modello di trasformazione urbana sostenibile e di qualità fortemente innovativo, in grado di non incidere negativamente sul patrimonio comunale né gravare sulle risorse del bilancio Comunale, è applicabile in altre situazioni del territorio comunale;

Che tale processo innovativo, per le sue specificità, per l'assetto proprietario e per lo stesso valore dato dall'Amministrazione alla forma partecipata nella trasformazione del territorio, viene connotato dalla convergenza tra le azioni di programmazione e proposizione dell'Amministrazione e l'effettiva adesione ai contenuti da parte degli abitanti;

Che sia l'adesione volontaria da parte dei residenti proprietari e/ aventi titolo che l'assunzione del principio di onerosità da parte degli stessi nell'attuazione del processo di sostituzione edilizia, valutato e compatibile con le finalità di interesse pubblico sono condizione indispensabile e necessaria alla attuazione del Programma di Riqualificazione;

Che, inoltre, obiettivo prioritario è l'ottimizzazione dell'impegno pubblico, finalizzato al conseguimento di un concreto beneficio per la collettività, attraverso la disponibilità di aree e compendi immobiliari pubblici che consentano un meccanismo di trasformazione dell'insediamento attuabile per comparti privilegiando la permanenza nel quartiere dei suoi abitanti;



Che tale obiettivo è perseguibile tramite un meccanismo di attuazione del programma di sostituzione edilizia progressiva, utilizzando inizialmente le aree pubbliche libere e rese disponibili per l'attuazione dei primi comparti di sostituzione edilizia;

Che, attraverso la successiva demolizione degli edifici sostituiti, verranno liberate le aree attualmente edificate; tali beni di proprietà saranno trasferiti al Comune, da parte dei residenti aderenti al programma, a fronte della cessione da parte dell'Amministrazione, di equivalenti diritti edificatori;

Che la promozione di un'alta qualità nella trasformazione urbana sarà attuata attraverso un incremento delle dotazioni e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, ponendo come invariante del processo il ridisegno degli spazi aperti, i servizi al quartiere – la cui rilevanza e necessità è già indicata nel NPRG dall'individuazione di una centralità locale- i quali costituiscono parte essenziale del programma e sono la vera condizione di garanzia al processo di riqualificazione e trasformazione urbana;

Che il concorso di soggetti diversi e la configurazione del programma, per quanto precedentemente espresso, in assenza di contributi finanziari pubblici, richiede una articolazione che prefiguri potenzialità di investimento e certezze di attuazione, dichiarando i termini di attuazione, l'insieme delle opere e i benefici derivanti dall'assetto generale;

Che per tali motivazioni, in sede di verifica della sostenibilità economico-finanziaria ed urbanistica del programma, è emersa l'opportunità di fare ricorso anche al dispositivo di incentivazione urbanistica, come previsto anche dal NPRG, e cioè all'introduzione di superfici aggiuntive a quelle della sostituzione edilizia quale strumento operativo funzionale al raggiungimento dei benefici attesi ed elencati per l'attuazione delle opere, attrezzature, infrastrutture e servizi pubblici a carico del programma e per consentire la realizzazione di migliori forme insediative, a costi sostenibili dalla collettività e dagli abitanti;

Che tale dispositivo di incentivazione, da attuarsi mediante una procedura ad evidenza pubblica finalizzata all'individuazione di un soggetto che realizzi l'intervento di sostituzione edilizia previsto, denominato "Soggetto Attuatore", è rivolto a soggetti imprenditoriali qualificati per l'attuazione dei programmi individuati, disciplinando il procedimento, i requisiti ammessi, i criteri per la selezione delle proposte progettuali, economiche, imprenditoriali, i criteri per la determinazione del valore delle aree, le opere extraonere e le obbligazioni da assumersi;

Che il "Soggetto Attuatore", avrà l'obbligo:

- di realizzare l'intervento di sostituzione edilizia;

- di demolire gli edifici in sostituzione;
- di realizzare l'insieme delle opere pubbliche previste nell'ambito del comparto;
- di corrispondere all'Amministrazione Comunale in opere e/o corrispettivi economici il relativo prezzo di alienazione della quota di superficie fondiaria corrispondente alle superfici edificabili di incremento assegnate che il soggetto attuatore potrà realizzare sulle superfici fondiarie di cui sopra;

Che a fronte di tali obbligazioni saranno realizzati:

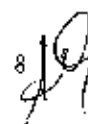
- l'intervento di sostituzione edilizia e la demolizione degli edifici ad un corrispettivo stabilito;
- la realizzazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico attraverso la corresponsione di oneri concessori oltre che contributi straordinari extra oneri;
- la realizzazione e conseguente trasferimento da parte del Comune di Roma delle superfici aggiuntive residenziali e non residenziali assegnate;

Che in relazione alla complessità e flessibilità progettuale e temporale ritenuta indispensabile per iniziative complesse che necessitano di azioni, interventi, opere di diversa natura, il programma è articolato in uno schema di assetto ed in una serie di strumenti urbanistici esecutivi per l'attuazione dei vari comparti;

Che gli aspetti progettuali di ridisegno del quartiere sono esplicitati dallo schema di assetto, volto ad individuare le potenzialità delle dotazioni pubbliche e delle attività insediabili ammesse e compatibili, il mix urbano prevedibile, gli interventi sulla mobilità, il modello di attuazione formulato per il processo di sostituzione edilizia, evidenziando, altresì, le diverse fasi possibili e gli esiti prevedibili, i criteri per la valorizzazione del patrimonio comunale, nonché gli scenari di attuazione, avendone verificato la sostenibilità urbanistica attraverso una analisi comparata con la sostenibilità economico finanziaria del medesimo;

Che, inoltre, sono state individuate le risorse attivabili per l'Amministrazione Comunale riferite agli oneri di urbanizzazione, ai benefici risultanti dalla cessione delle aree e dai diritti edificatori delle superfici aggiuntive e ai contributi straordinari destinati alla realizzazione di servizi pubblici;

Che il nuovo assetto del quartiere avverrà per fasi temporali differenziate ed attraverso la realizzazione di successivi comparti unitari di attuazione con valore di strumento urbanistico esecutivo;

8


Che la pubblica utilità del presente programma consiste nella inderogabile necessità di procedere alla urgente riqualificazione urbana di un quartiere con gravi carenze di dotazioni e servizi pubblici, caratterizzato ora, in parte, da degrado funzionale e strutturale e reso più manifesto dai richiamati fenomeni di dissesto in atto che compromettono la stessa pubblica incolumità;

Che l'attuazione del comparto unitario avverrà per unità minime di intervento, ai sensi della L. R. Lazio n.35/78, corrispondenti ai fabbricati, o porzioni di fabbricati con autonomia strutturale, che siano costituiti in appositi condomini;

Che, quindi, ai fini della realizzazione del programma in oggetto è indispensabile procedere coinvolgendo tutte le unità immobiliari afferenti al comparto individuato; pertanto l'Amministrazione Comunale potrà fare ricorso, nel caso di una percentuale di adesione inferiore al 100%, alla procedura di acquisizione nei confronti dei proprietari non aderenti al fine di perseguire le finalità di pubblica utilità delineate;

Che per garantire certezze dei tempi realizzativi e un elevato livello qualitativo l'Amministrazione Comunale intende assumere, il ruolo di coordinamento del processo attuativo, in qualità di stazione appaltante, procedendo eventualmente al diretto finanziamento delle opere previste, con proprie risorse;

Che, a tal fine, è indispensabile, da parte dei proprietari e/o aventi titolo, la costituzione in apposito consorzio/i quale unico rappresentante ed interlocutore nei confronti sia dell'Amministrazione comunale;

che, a conclusione delle opere, contestualmente al trasferimento proquota delle porzioni immobiliari di sostituzione di pertinenza del Consorzio, saranno trasferite al Comune di Roma le aree di proprietà degli aventi diritto e aderenti al programma, e versato dagli stessi all'Amministrazione Comunale il corrispettivo stabilito;

Che lo schema di assetto dell'ambito in oggetto, elaborato sulla base del master plan vincitore della consultazione bandita dall'amministrazione, è articolato in due perimetri: il primo più ampio, corrispondente prevalentemente al perimetro individuato dal NPRG quale centralità locale, ove sono previste misure di riqualificazione ambientale, riorganizzazione degli spazi e servizi pubblici in attuazione anche degli strumenti di programmazione definiti, il secondo corrispondente all'area di intervento all'interno della quale sono previsti i comparti di sostituzione edilizia e gli interventi di completamento secondo i principi di seguito descritti;

Che la consistenza attuale dell'insediamento è riferita a circa mq. 275.386 di Superficie Utile Lorda di progetto residenziale, mq. 11.062 di superfici non residenziali per negozi di prossimità, officine, artigianato e pubblici esercizi, oltre a mq. 10.600 di funzioni ricettive già pianificate ed

9
AR

una Superficie Utile Virtuale di progetto relativa alla volumetria espressa dal Ex Deposito Atac di complessivi mq. 18.500;

Che lo schema di assetto, nel suo disegno complessivo, riguarda una quota rilevante degli edifici compresi nel perimetro, pari a mq. 239.640 di Superficie Utile Lorda di progetto, di cui mq. 229.073 residenziali e circa 10567 di superfici non residenziali, a cui sono da aggiungere le superfici relative all'albergo e all'ex deposito Atac;

Che le superfici aggiuntive di incentivazione urbanistica necessarie a garantire il perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico, verificate nel dimensionamento di progetto, sono state determinate, per un massimo del 30% della superficie edilizia in sostituzione, attribuendo a tale incremento la seguente articolazione di massima:

- 60% dell'incentivazione complessiva ammissibile da destinare a superfici residenziali
- 40 % dell'incentivazione complessiva ammissibile da destinare a superfici non residenziali, riferite ad attività di supporto alla residenza (attività commerciali di vicinato, pubblici esercizi ecc);

Che in ragione di tale percentuale di incremento ammissibile, le superfici aggiuntive residenziali ammontano a complessivi mq. 20.362 di Superficie Utile Lorda di progetto, pari a circa il 6% del dimensionamento complessivo e a mq 16.054 per le superfici a destinazione non residenziale, pari a circa il 5% dello stesso;

Che pertanto il dimensionamento complessivo dello schema di assetto prevede una Superficie residenziale pari a mq. 295.748 e una Superficie non residenziale pari a mq. 56.216, di cui mq. 13.000 riferiti alla previsione di un servizio di livello urbano a carattere culturale e ricreativo, da inserire nel recupero dell'ex Deposito Atac, per totali mq. 351.964 mq di Superficie Utile Lorda di progetto;

Che infine lo schema di assetto prevede l'intera sostituzione edilizia degli edifici interessati dal nuovo assetto urbano proposto, sia per le funzioni residenziali che per quelle non residenziali private e la collocazione, all'interno del perimetro, delle superfici aggiuntive relative alla sostituzione di oltre 110.000 mq di Superficie Utile Lorda di progetto, corrispondenti alla superficie degli edifici che palesano, in forma più evidente, problematiche di dissesto;

Che le ulteriori superfici aggiuntive necessarie ai fini dell'attuazione completa del piano in oggetto è stato calcolato in circa 35.000 mq di Superficie Utile Lorda di progetto da reperire con successivi atti in aree pubbliche idonee esterne al perimetro;

Che tale schema prevede il completamento del quartiere attraverso un nuovo assetto urbano che potenzia, mediante un'ampia e qualificata dotazione, il sistema delle aree attrezzate a parco quale nuova armatura centrale del disegno urbano, introducendo un sistema di spazi aperti e di relazione strutturanti l'insediamento per complessivi 227.752 mq, nonché una migliore articolazione dei servizi pubblici e un più razionale assetto della viabilità locale;

Che per quanto riguarda le misure relative agli aspetti della mobilità si è provveduto, in coerenza con gli atti di pianificazione già assunti dall'amministrazione e verificandone gli esiti con uno studio dei flussi riferiti al dimensionamento dello schema di assetto, ad una razionalizzazione della infrastruttura esistente, confermando la direttrice prevista di trasporto pubblico lungo viale Giustiniano Imperatore e il nodo di scambio del trasporto pubblico previsto in prossimità della stazione della Metro B San Paolo, declassato a rete secondaria dal NPRG adottato ed integrato nella previsione di corridoio pubblico di superficie denominato T2 "Nomentana - Piramide";

Che pertanto, in coerenza con quanto previsto per il sistema della mobilità, l'assetto definitivo del nodo di via C. Colombo con il collegamento di previsione con il "Sistema del Sottopasso dell'Appia Antica" sarà definito dal Progetto urbano per le grandi infrastrutture per il trasporto;

Che per tali motivazioni l'assetto viario previsto risulta conforme al Piano Regolatore Generale e non contrasta con le indicazioni del NPRG;

Che, inoltre, obiettivo dello schema di assetto è la predisposizione di una ampia dotazione di parcheggi pubblici preferibilmente interrati, i quali, in prossimità e/o in corrispondenza alle aree di sedime edificato non riducano la permeabilità naturale ed ambientale e consentano invece una consistente riduzione dell'attuale parcheggio di superficie;

Che la limitazione della sosta su strada, ipotizzata nello schema di assetto sarà attuata progressivamente a fronte di una equivalente e migliorativa attuazione dell'offerta di parcheggi pubblici interrati;

Che nello specifico la dotazione dei parcheggi pubblici preferibilmente interrati prevista nello schema ammonta a complessivi mq. 45.235 pari a circa 2262 posti auto, a cui si sommano mq. 8.835 posti auto di superficie e la quota di parcheggi pubblici per mq. 3.305 afferente l'intervento a funzione ricettiva già pianificato per oltre 4000 posti auto;

Che tali misure consentirebbero una rilevante contrazione della sosta su strada stimata, a piano attuato, in circa 1230 posti auto complessivi;

Che l'assetto proposto, a forte valenza urbana e ambientale, privilegia un connettivo costituito da una successione ed articolazione di spazi verdi e pubblici, disciplinati dal tessuto residenziale,

scanditi dalla serie dei servizi pubblici, resi agevoli e sicuri dalla prossimità con attività e funzioni a servizio del quartiere (negozi, pubblici esercizi ecc), collegati tra loro da percorsi pedonali e ciclabili che non subiscono interferenze dalla rete della viabilità carrabile;

Che l'impostazione progettuale privilegia la flessibilità e complessità precedentemente citate quale criterio informatore del programma, articolando la trasformabilità dell'ambito secondo un principio che assicuri la compiutezza del tessuto urbano come evidenziato nelle simulazioni progettuali riferite a scenari intermedi allegate alla relazione generale;

Che lo schema di assetto, così come si evince dalla relazione tecnica e dai relativi elaborati allegati prevede l'introduzione di nuove funzioni e superfici che si andranno ad aggiungere alle complessive superfici di sostituzione edilizia, determinando gli incentivi urbanistici rispondendo ai seguenti criteri progettuali di indirizzo:

- adeguamento del tessuto residenziale, con un impianto che privilegia una riqualificazione generale dei suoi spazi aperti e di relazione per mq. 20.362 di Superficie Utile Lorda di progetto per un dimensionamento residenziale di progetto pari a mq 249.435.;
- incremento di superfici commerciali di servizio alla residenza in funzione della realizzazione di un nuovo equilibrio funzionale per mq 16.054 di Superficie Utile Lorda di progetto per un dimensionamento di progetto pari a mq. 26.621 complessivi ;
- trasformazione del deposito Atac in un complesso per funzioni di servizio di livello urbano che partecipi alla riqualificazione e dotazione di spazi e servizi pubblici per il quartiere per complessivi mq 18.500 così articolati:
 - attrezzature di livello urbano, comprensive di servizi a supporto dell'attività prevalente: mq. 13.000
 - servizi privati: mq. 5.500
- potenziamento quantitativo e qualitativo della dotazione di servizi pubblici, con la sostituzione dei servizi pubblici attualmente presenti (asilo nido, scuola materna, piscina comunale) e l'introduzione di nuovi servizi quali una biblioteca pubblica, un centro polifunzionale, ecc a miglioramento della qualità e in adeguamento alle previsioni del NPRG per complessivi mq 11.271 di Superficie Utile Lorda prestazionale;

Che per quanto riguarda gli standard la dotazione attuale consiste in circa mq. 61.699 di aree articolate in servizi scolastici per mq. 14.382; aree di verde sportivo sulla C. Colombo pari a mq. 20.620; verde pubblico per mq. 17.460 e parcheggi pubblici a raso per mq. 9.237, con una dotazione di mq. 11,5/abitante;

Che il dimensionamento di progetto delinea una capacità insediativa di 7.394 abitanti (40 mq/abitante), con un incremento di circa 2.041 rispetto agli abitanti esistenti (censimento 2001);

Che il nuovo assetto, in virtù dell'impianto proposto, potenzia le aree pubbliche e a verde attrezzate, nonché il sistema dei parcheggi pubblici preferibilmente interrati; in raffronto alla sintesi valutativa del fabbisogno di progetto, valutato sull'incremento per verde e servizi e totalmente per quanto riguarda i parcheggi pubblici, lo schema prevede una dotazione di complessivi mq. 173.430, pari a circa mq. 23,5/abitante:

- verde e servizi per mq. 116.055 > 103.016
- parcheggi pubblici per mq. 57.375 > 51.709

Che nella valutazione delle superfici aggiuntive necessarie per l'attuazione in progressione temporale dei comparti edificatori potrà essere introdotto un margine di flessibilità nei limiti fissati dalla L. R. Lazio n.38/99 e s.m.i., pari al 10% della Superficie Utile Lorda di progetto, ampiamente sostenuto dall'ampia dotazione di standard verificata dallo schema di assetto;

Che inoltre, nella attuazione dei comparti edificatori, qualora la capacità edificatoria consentita sia superiore alla capacità prevista dallo schema di assetto, (sommatoria delle superfici di sostituzione e delle superfici aggiuntive), l'amministrazione comunale si riserva di procedere, in sede di gara per l'individuazione del soggetto attuatore, all'acquisizione al proprio patrimonio di dette superfici, al fine di costituire una riserva da utilizzare per adempiere a proprie finalità istituzionali relativamente agli interventi di edilizia residenziale pubblica, in particolare per specifiche soluzioni dell'emergenza abitativa legata all'attuazione del programma in oggetto, senza impegnare direttamente risorse finanziarie aggiuntive;

Che, in particolare, la quantificazione preliminare delle risorse attivabili destinabili alla riqualificazione e alle dotazioni di opere e servizi pubblici consente di considerare positivo il bilancio complessivo del piano rispetto agli obiettivi prefigurati;

Che, come risulta dal quadro economico allegato alla relazione generale, le risorse finanziarie complessive attivabili, derivanti dagli oneri concessori, dai proventi per la cessione delle aree destinate alle superfici aggiuntive, dai contributi straordinari - previsti e verificati dal piano economico e finanziario - sono stimate, a programma attuato, in circa 85 milioni di euro;

Che di tale importo complessivo, circa 48 milioni di euro, salvo un ulteriore eventuale apporto derivante da risorse finanziarie ricavabili da dette superfici aggiuntive da reperire in aree idonee esterne al perimetro, sono direttamente riferiti al perimetro di intervento;

Che in particolare i proventi da corrispondere all'amministrazione comunale da parte dei soggetti attuatori per la cessione delle aree pubbliche edificabili per le superfici aggiuntive all'interno del perimetro sono stimati in oltre 38 milioni di euro, mentre i contributi straordinari extra oneri stimati in 1.000.000 di euro riferiti alla sostituzione edilizia e in oltre 3.700.000 euro riferiti alla riqualificazione e trasformazione dell'Ex deposito Atac;

Che la previsione di costo necessaria alla completa riqualificazione del quartiere, secondo gli indirizzi previsti dallo schema di assetto, articolata per categorie di opere, ammonta a circa 48 milioni di euro, quindi completamente sostenuta dall'insieme delle risorse finanziarie attivabili e precedentemente esposte;

Che in relazione a quanto espresso appare indispensabile destinare totalmente le voci relative agli oneri concessori nonché i proventi derivanti dalla cessione delle aree alle opere di riqualificazione previste dallo schema di assetto

Che, pertanto, in tale quadro, l'Amministrazione Comunale è nelle condizioni di garantire l'interesse pubblico generale, attivando una modalità di sostituzione edilizia e senza incidere negativamente sul patrimonio comunale, né gravare sulle risorse del bilancio comunale;

Che l'interesse pubblico generale, perseguito con l'acquisizione di maggiori dotazioni di aree e servizi pubblici – quantitativa (attraverso un incremento di circa il 100% rispetto all'attuale) e qualitativa (attraverso un incremento della viabilità e fruibilità del territorio interessato) è congruo rispetto al trasferimento previsto delle superfici aggiuntive a soggetti privati coinvolti e selezionati da procedure di evidenza pubblica;

Che, peraltro, il soggetto attuatore corrisponderà, oltre agli oneri concessori dovuti per legge e dal corrispettivo pro quota dovuto per le aree sulle quali avverrà l'edificazione, anche un contributo straordinario destinato alla realizzazione di opere pubbliche aggiuntive;

Che, pertanto, è stata avviata la procedura in accordo di programma ex art. 34 del D.lgs. 267/00 e s.m.i., per l'attuazione del Comparto A di sostituzione edilizia in variante urbanistica con valore di piano particolareggiato relativo alla sostituzione edilizia dei fabbricati di Via Alessandro Severo 105a, 105b; via di Villa di Lucina 26a, 26b;

Che, al fine di procedere alla realizzazione del comparto è stato avviato un percorso di informazione e partecipazione degli abitanti ed è, a tal fine, stato allestito dal dicembre 2003 un punto informativo nel quartiere, denominato Infobox, sede di confronto con i cittadini residenti ed il Municipio;

Che la Soc. Risorse per Roma, incaricata di perfezionare la proposta operativa per l'avvio del primo comparto del programma di riqualificazione, ha avviato una serie di dettagliati incontri con i

residenti che hanno formulato una preliminare disponibilità all'iniziativa dell'amministrazione, con particolare riguardo alle modalità di attuazione del programma, alla presentazione delle condizioni economico-finanziarie di accesso, finalizzate alla formale adesione allo stesso da parte dei proprietari residenti;

Che tale mandato si è concluso, giuste note di Risorse per Roma S.p.a. prot. Dip. VI n.14010 /04c succ. prot. n.16102 del 22.11.04, con l'adesione dei tre quarti degli aventi diritto al programma d'interventi riferito alle quote di proprietà in ragione dell'imponibile catastale di cui all'art. 48 della Legge Regione Lazio n.38/99 e s.m.i. e della L.R. Lazio n.35/78;

Che in relazione a ciò l'Ufficio ha comunicato formalmente ai proprietari e aventi titolo, con nota n.15697 del 15.11.2004 l'avvio della fase conclusiva di istruttoria preliminare all'avvio formale del procedimento;

Che, espletate le attività di verifica e perfezionamento degli atti e degli elaborati sono stati acquisiti i relativi pareri di competenza a seguito della conferenza preliminare dei servizi interna svoltasi il 12 novembre 2004 come da verbali esibiti in atti;

Che l'ufficio, conseguentemente con nota prot Dip.to VI n.16106 del 22.11.04 ha comunicato formalmente l'avvio del procedimento ai soggetti destinatari degli effetti della procedura dell'accordo di programma, ai sensi dell'art.7 e seguenti della L. 241/90;

Che i soggetti proprietari e destinatari degli effetti del provvedimento finale, tramite il mandato esposto dalla Soc. Risorse per Roma, hanno prima trasmesso l'atto di adesione e di impegno unilaterale preliminare (n. 16102 del 22.11.04), ed hanno poi sottoscritto, riuniti in apposito Consorzio, il c.d. "Atto d'impegno unilaterale nei confronti del Comune di Roma" in forma pubblica, allegato e parte integrante del presente accordo e recante, fra l'altro, i seguenti impegni:

- adesione al Programma di interventi previsto nell'ambito urbano di "Giustiniano Imperatore";
- adesione al Consorzio (art. 2612 del codice civile) che contribuirà, in nome e per conto dei medesimi proprietari e/o titolari di diritti reali di godimento, all'attuazione del detto programma di riqualificazione;
- obbligazione a trasferire al Comune di Roma i diritti di proprietà pro-quota delle porzioni immobiliari e relative pertinenze condominiali dei fabbricati da sostituire, subordinatamente alla condizione sospensiva della realizzazione e del trasferimento del diritto di proprietà di nuove porzioni immobiliari e relative quote condominiali, di corrispondente superficie da parte dell'Amministrazione Comunale

- versamento di un corrispettivo "stabilito" per le nuove superfici residenziali che saranno realizzate nelle aree pubbliche, di equivalente dimensione e destinazione d'uso;

Che il Comparto di attuazione A, identificato con perimetro anche negli elaborati dello schema di assetto preliminare e costituito dagli elaborati e documenti allegati e parte integrante del presente provvedimento è articolato in:

Subcomparto A1, con trasformazioni di demolizione e sostituzione – identificato al foglio 838 del Nuovo Catasto Urbano, part. 67, 80, 86, 116,125, 290, con capacità edificatoria pari a complessivi mq. 12.459 di Superfici di progetto, articolati in mq. 10.924 residenziali e mq. 1535 non residenziali;

Subcomparto A2, con trasformazioni di impianto di nuova previsione – identificato al foglio 838 del Nuovo Catasto Urbano, part. 36, 40, 279, 280, 281, 344/parte, articolato in:

- A2a1-3: subcomparto urbanistico di prima attuazione, con capacità edificatoria pari a complessivi mq. 13.770 di Superficie Utile Lorda di progetto, articolati in mq. 12.890 residenziali e mq. 880 non residenziali;
- A2b: subcomparto urbanistico di prima sistemazione temporanea per verde/servizi, compresa la demolizione della piscina comunale esistente e trasformazione successiva per nuova edificazione, con capacità edificatoria pari a complessivi mq. 11.813 di Superficie Utile Lorda di progetto, articolati in mq. 10.534 residenziali e mq. 1.279 non residenziali;
- A2c1-3: subcomparti urbanistici di prima sistemazione temporanea per verde/ varchi di accesso e trasformazione successiva per nuova edificazione, ad attuazione differenziata, subordinata alla realizzazione di successivi comparti di sostituzione edilizia;

Che il subcomparto A1 è riferito alle aree e diritti di proprietà pro quota delle porzioni immobiliari e relative pertinenze condominiali, oggetto degli atti di impegno unilaterali allegati al presente provvedimento, da trasferire da parte dei proprietari e aventi titolo al Comune di Roma a fronte della ricostruzione, secondo quanto già espresso nei commi precedenti, di nuove porzioni immobiliari di corrispondente superficie;

Che nel subcomparto A1, come previsto peraltro nelle NTA del programma di interventi allegato e parte integrante del presente provvedimento, sono previsti interventi di demolizione e successiva ricostruzione edilizia e sistemazione dello spazio aperto pubblico; tali ricostruzioni saranno subordinate all'attivazione di successivi comparti di sostituzione edilizia, al fine di garantire

* l'assetto definitivo previsto dallo schema e procedere alla progettazione unitaria e coordinata delle quantità edificabili previste;

Che, nella prima fase di attuazione del suddetto subcomparto, è prevista la demolizione degli immobili esistenti e la sistemazione temporanea a verde e spazi pubblici;

Che nel sub comparto A2, sono attivati i sub comparti urbanistici di prima attuazione: A2a1; A2a2; A2a3, con capacità edificatoria pari a complessivi mq. 13.770 di Superficie Utile Lorda di progetto, articolati in mq. 12.890 residenziali e mq. 880 non residenziali;

Che il dimensionamento è stato definito in ragione della sostituzione edilizia degli immobili di Via A. Severo 105 a; 105 b e di via di Villa di Lucina 26a; 26b, per mq. 9.504 residenziali e per mq. 415,0 non residenziali;

Che pertanto, sulla base delle superfici aggiuntive di incentivazione urbanistica previste dallo schema di assetto, il fabbisogno teorico complessivo è pari a mq. 11.290 residenziali e 1.605 mq non residenziali;

Che gli indirizzi formulati con lo schema di assetto indicano una superficie aggiuntiva insediabile fino ad un massimo del 30% della Superficie Utile di sostituzione, articolata in linea teorica in un 60% residenziale e 40 % non residenziale;

Che il dimensionamento di ciascun comparto, pur in coerenza con i criteri di sostenibilità urbanistica generale riferiti al suesposto limite massimo di incremento, è attuabile con la possibilità di trasferire le quantità di incremento tra le destinazioni residenziali e non residenziali, fermo restando il rispetto delle dotazioni di standard;

Che quindi, in ragione delle superfici residenziali e non residenziali oggetto della sostituzione edilizia e della capacità edificatoria attribuita al sub A2a, la scelta progettuale operata ha privilegiato l'attribuzione di una maggiore quantità di superfici residenziali aggiuntive. Il dimensionamento di progetto - pari a complessivi mq. 13.770 di Superficie Utile Lorda di progetto - attribuito al subcomparto di prima attuazione (A2a) è superiore ai mq. 12.014 definiti dalla somma della sostituzione edilizia di cui ai commi precedenti e del relativo incentivo urbanistico;

Che pertanto tale differenza, pari a mq 876 Superficie Utile Lorda di progetto residenziale potrà essere utilizzata, secondo gli indirizzi già espressi in premessa, dall'amministrazione comunale per l'adempimento delle proprie finalità istituzionali;

Che la verifica per il soddisfacimento degli standard di legge è stata eseguita relativamente alla prima fase di attuazione del comparto A di sostituzione edilizia, in coerenza con gli indirizzi dello

schema di assetto ed è dettagliatamente riportata nelle NTA del programma di interventi allegato e parte integrante del presente accordo;

Che con l'attuazione del comparto A si evidenzia già una significativa trasformazione qualitativa dell'insediamento e si persegue un miglioramento della qualità ambientale ed urbana, attraverso la realizzazione e la riqualificazione di aree pubbliche e l'inscrimento di dotazioni sostitutive ed integrative a quelle esistenti, conformando l'assetto del territorio secondo quanto previsto dallo schema di assetto preliminare, con particolare attenzione ad evitare fenomeni di incompiutezza edilizia. Nel dettaglio le opere previste riguardano:

- la realizzazione di una nuova piscina comunale, compreso la demolizione dell'esistente, comprensiva di ulteriori spazi accessori per lo svolgimento di attività sportive, per mq. 1650 di Superficie Utile Lorda di progetto e mq. 1095 di Superficie Fondiaria;
- la realizzazione dell'area a parco lungo Viale Giustiniano Imperatore e degli spazi verdi conformati dal costruito, comprensiva di piantumazioni, percorsi pedonali ed elementi di arredo urbano, così come identificato negli elaborati e nella relazione generale e NTA per mq. 5.495 circa di superficie;
- la realizzazione di parcheggi pubblici interrati per mq. 817 di superficie;
- la realizzazione della strada pubblica di accesso ai sedimi residenziali e ai servizi e spazi pubblici, comprensiva di parcheggi di superficie per mq. 1.339 di superficie;
- la sistemazione temporanea a giardino dei sub comparti A2b; A2c1-3 e delle aree di demolizione relative al subcomparto A1;
- la riqualificazione di via della Villa di Lucina, comprensiva di realizzazione di aree per parcheggi di superficie, la riconfigurazione dei percorsi pedonali e delle aree di sosta con i relativi elementi di arredo urbano, comprensiva della razionalizzazione dei sottoservizi e del sistema di deflusso superficiale delle acque.

Che per l'attuazione del comparto A di sostituzione edilizia è necessario procedere alla variante urbanistica delle aree racchiuse nei perimetri del comparto, procedendo alla variante di PRG vigente, secondo quanto riportato nelle tavv. di seguito elencate:

- Stralcio di PRG vigente – Prg 1965; stralcio della variante delle Certezze - tav. 24N
- Variante al PRG vigente - Prg 1965; variante alla variante delle Certezze - tav. 24N

Che le aree di proprietà pubblica vengono variate da zona N - Verde pubblico a "Zona in corso di convenzionamento";

Che le aree di proprietà privata vengono variate da zona B sottozona B2 di PRG a "Zona in corso di convenzionamento";

Che, per gli aspetti sperimentali e di estrema complessità del programma già enunciati, appare indispensabile procedere obbligatoriamente da parte dei proprietari e/o aventi titolo, alla costituzione di un consorzio al fine di gestire, in nome e per conto dei medesimi proprietari e/o titolari di altri diritti reali di godimento aderenti e nei limiti dell'interesse di questi ultimi, l'attuazione del detto programma di riqualificazione;

Che l'efficacia giuridica del trasferimento dei diritti di proprietà sarà subordinata all'attuazione del comparto, così come risulta dagli atti d'impegno allegati al presente provvedimento;

Che con successivi atti verrà predisposta la gara ad evidenza pubblica da parte dell'Amministrazione Comunale per l'individuazione del "soggetto attuatore" e regolamentato il rapporto tra i soggetti proprietari, l'amministrazione comunale e lo stesso soggetto attuatore o/o altri soggetti eventualmente interessati;

Che le aree interessate dal programma di interventi in questione non risultano gravate da usi civici, come da attestazione prot. Dipartimento VI n.16096 del 22.11.04, sulla base delle risultanze della perizia eseguita dal Prof. Ugo Petronio acquisita agli atti del Dipartimento VI;

Che con nota prot. Dip.to VI n.16099 del 22.11.04 è stato richiesto al competente Assessorato Regionale il parere di cui alle L.R. n. 1/86 e L.R. n. 59/95

Che con nota prot. Dip.to VI n.16100 del 22.11.04 è stato richiesto il parere di cui all'art. 13 della L. n. 64/74, come ribadito nella deliberazione della G.R.L. n. 2649/99, al competente Assessorato Regionale;

Che, in considerazione della peculiarità e complessità del programma, che richiede un'azione coordinata di più soggetti, tenuto conto dell'interesse pubblico del programma di riqualificazione così come precedentemente rappresentato e della necessità di pervenire in tempi brevi alla riqualificazione funzionale ed urbanistica dell'ambito denominato Giustiniano Imperatore, il Sindaco ha ritenuto di promuovere la sottoscrizione di un accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/00 per il programma di interventi promosso in accordo con i privati;

Che a norma dell'art. 24 dello Statuto, il Sindaco assume le determinazioni in ordine agli accordi di programma promossi dall'Amministrazione Comunale sulla base degli indirizzi deliberati dall'organo competente a pronunciarsi in merito all'intervento oggetto dell'accordo di programma;

2. Che il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 309 del 21 dicembre 2004 ha approvato i contenuti dell'Accordo di Programma;

Che il presente provvedimento, dopo l'approvazione del Consiglio Comunale è stato pubblicato ai sensi dell'art. 49 della L.R. n. 38/99 come modificata dalla L.R. n. 28/00;

Che alle predette osservazioni è stato controdotto in sede di conferenza tra le Amministrazioni interessate, convocata ai sensi dell'art.34 del T.U.E.L. approvato con D. L.vo n. 267/2000, come da verbali allegati al presente accordo;

Che la Conferenza tra le Amministrazioni interessate ha espresso nella seduta del 25 luglio 2005 parere favorevole all'unanimità alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma come di seguito riportato; ha approvato il progetto preliminare relativo all'attuazione del Sub A2a1-3; A2B; A2C1-3 e delle opere di urbanizzazione connesse, nonché il progetto preliminare delle opere pubbliche di riqualificazione di Via di Villa di Lucina e sistemazione delle aree di demolizione.

Tutto ciò premesso e considerato:

La Regione Lazio rappresentata dal Presidente p.t.

Il Comune di Roma rappresentato dal Sindaco p.t.

convengono quanto segue:

ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELL'ART. 34 DEL D. LGS N. 267/2000 PER L'APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA DI INTERVENTI RELATIVO AL COMPARTO "A" DI SOSTITUZIONE EDILIZIA NELL'AMBITO URBANO DENOMINATO GUSTINIANO IMPERATORE

ART.1

DISPOSIZIONI GENERALI

Il programma di interventi, articolato per unità funzionali, è soggetto a progettazione unitaria.

L'attuazione avverrà per comparti edificatori, ai sensi della L. R. Lazio n.35/78, corrispondenti ai fabbricati, o porzioni di fabbricati con autonomia strutturale, costituiti in appositi condomini, della Superficie Utile minima di mq. 5.000.

Considerati i rilevanti interessi pubblici del programma di interventi e ove si rendesse necessario il ricorso a procedure espropriative, i relativi strumenti saranno utilizzati direttamente dal Comune di Roma, ovvero da soggetto a ciò espressamente delegato al fine di perseguire le finalità di pubblica utilità delineate..

Le superfici di sostituzione edilizia assoggettate alla procedura espropriativa saranno oggetto di nuova costruzione, all'interno del comparto edificatorio, che farà parte, a titolo generale, del patrimonio indisponibile del Comune di Roma.

L'introduzione di tali superfici aggiuntive a quelle della sostituzione edilizia - strumento operativo funzionale al raggiungimento dei benefici attesi ed elencati per l'attuazione delle opere, attrezzature, infrastrutture e servizi pubblici a carico del programma - secondo gli indirizzi formulati in premessa - è fissato sino al 30% della Superficie Utile di sostituzione edilizia, articolata in circa 60% residenziale e 40% non residenziale.

Nella valutazione delle superfici aggiuntive necessarie per l'attuazione in progressione temporale dei comparti edificatori potrà essere introdotto un margine di flessibilità nei limiti fissati dalla L. R. Lazio n.38/99 e s.m.i., pari al 10% della Superficie Utile.

Nel dimensionamento dei programmi di intervento, in coerenza con i criteri di sostenibilità urbanistica generale riferiti al suesposto limite massimo di incremento, sono consentiti trasferimenti delle quantità di incremento tra le destinazioni residenziali e non residenziali in funzione di una ottimizzazione del programma, fermo restando le dotazioni di standard di legge.

Sono consentite previsioni edificatorie, nell'ambito ed in coerenza con i principi generali delineati in premessa e nello schema generale di assetto, relative a nuove superfici residenziali che saranno utilizzate dall'amministrazione comunale per l'adempimento delle proprie finalità istituzionali.

I proprietari, preventivamente, assumeranno l'obbligo di trasferire, a fronte del riconoscimento di equivalenti diritti edificatori le porzioni immobiliari, pertinenze ed accessioni di cui risultano titolari, sottoscrivendo un atto di adesione e di impegno unilaterale nei confronti del Comune di Roma. Detti beni sono trasferibili al Comune di Roma esclusivamente liberi da ipoteche, iscrizioni o vincoli di qualunque natura e specie.

Deve essere formalizzato inoltre, da parte dei privati cedenti ed aderenti al programma, il divieto contrattuale di alienare le porzioni immobiliari oggetto di demolizione e accorpate le distinte unità e/o porzioni immobiliari oggetto di sostituzione edilizia; è fatto divieto contrattuale inoltre di alienare la nuova unità immobiliare trasferita in sostituzione per un periodo di cinque anni decorrenti dalla sottoscrizione dell'atto pubblico di trasferimento.

I proprietari e/o titolari di diritti reali sugli immobili interessati dall'intervento dovranno procedere alla costituzione di un apposito Consorzio, ai sensi art. 2612 del codice civile al fine di contribuire unitariamente, in nome e per conto dei medesimi proprietari e/o titolari di diritti reali di godimento, alla gestione e all'attuazione del programma.

Il corrispettivo "stabilito" di trasferimento dei beni realizzati in sostituzione deve essere comprensivo di:

- oneri di demolizione dei fabbricati interessati
- costi di realizzazione dei nuovi fabbricati in sostituzione, oltre alle imposte previste per legge;
- oneri concessori di cui all'art. 16 DPR 360/2001
- spese tecniche relative alla Direzione Lavori, contabilità e collaudi

L'attuazione di ogni singolo comparto edificatorio avverrà, pertanto, in forza del trasferimento dei diritti di proprietà da parte degli aventi titoli a favore del Comune di Roma. Ad attuazione completata, il Comune di Roma proprietario dell'area oggetto di sostituzione - trasferirà ai consorziati aderenti al programma proquota la proprietà della medesima area e di conseguenza i fabbricati sulla stessa realizzati.

Il Comune di Roma, per quanto riguarda l'attuazione del primo programma di sostituzione edilizia "A", considerata l'espressa dichiarazione di pubblica utilità che qui si conferma, anche a seguito del DCPM e della conseguente Ordinanza di attuazione n. 3446 del 1.07. 2005, realizzerà direttamente, nella qualità di stazione appaltante, su aree appartenenti al proprio patrimonio, gli edifici e le opere connesse all'attuazione del citato programma.

I nuovi immobili di sostituzione edilizia avranno caratteristiche dimensionali e destinazioni d'uso equivalenti a quelle in demolizione, fatto salvo quanto stabilito ed infradescritto nel presente articolo.

I nuovi immobili potranno essere realizzati da un soggetto terzo, denominato "soggetto attuatore", che verrà selezionato mediante l'esperimento di una procedura di evidenza pubblica, con la quale verrà posto a base di gara un progetto preliminare, predisposto a norma della L. 109/94 e smi e fatto proprio dall'amministrazione stessa che descriva compiutamente gli indirizzi e le prescrizioni progettuali, i caratteri costruttivi, i livelli qualitativi e prestazionali.

I criteri di dimensionamento della nuova edificazione di sostituzione perseguono l'obiettivo di trasformare l'insediamento secondo principi di razionalità della qualità urbana ed ambientale. Sono adottati pertanto i seguenti criteri di conversione delle superfici assentite e legittime relative alla consistenza attuale :

- le superfici a magazzini e/o cantine autonome e non accessorie alle superfici principali (residenziale-non residenziale), vengono convertite in superfici non residenziali, calcolate

secondo i parametri correttivi di valutazione della corrispondente superficie commerciale di vendita, se i titolari dei diritti reali hanno formalmente aderito al programma di interventi

- le superfici a magazzini c/o cantine autonome e non accessorie alle superfici principali (residenziale-non residenziale), assoggettate a procedure espropriative, vengono convertite in superfici residenziali, in quanto tali destinazioni sono consone ai fini istituzionali del Comune di Roma e saranno calcolate secondo i parametri correttivi di valutazione della corrispondente superficie commerciale di vendita.

ART.2

APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA DI INTERVENTI COMPARTO "A" DI SOSTITUZIONE EDILIZIA

E' approvato il programma di interventi, in variante di PRG vigente, relativo al comparto "A" di sostituzione edilizia nell'ambito denominato Giustiniano Imperatore, avente come obiettivo la soluzione dell'emergenza abitativa presente nel contesto di un processo organico di riqualificazione e sostituzione edilizia, costituito dagli elaborati sottoelencati e parte integrante del presente accordo

- 0 Pianificazione vigente - Variante scala 1:10.000
- 1bis Programma di sostituzione edilizia – Adeguamento grafico – base Progetto preliminare
Comparto A piano quotato 1:500/200 scala 1:2000
- 2 Comparto A - Sintesi analitico - valutativa dello stato di fatto
- 3 Comparto A - Schema di assetto: disegno di suolo
- 4bis Disegno di suolo: prescrizioni morfologiche e funzionali e profili regolatori
Adeguamento grafico – base Progetto preliminare Comparto A piano quotato 1:500/200
scala 1/1000
- 5 Norme tecniche di attuazione
- 6 Relazione illustrativa

Il programma di interventi, il cui perimetro è individuato negli elaborati di cui al presente articolo, prevede le misure, gli interventi e gli strumenti finalizzati alla piena integrazione delle opere nel contesto urbano di riferimento e in coerenza con gli indirizzi generali delle premesse e dei successivi articoli.

Il programma di interventi è articolato per sub comparti di intervento; è soggetto a progettazione unitaria; stabilisce la definizione dei limiti massimi delle dimensioni della S.U.L.; l'altezza della

nuova edificazione, disciplina i servizi pubblici, le aree a verde e gli spazi pubblici veicolari e pedonali; i parcheggi pubblici, nonché le modalità di attuazione e le previsioni di spesa per l'attuazione degli spazi e servizi pubblici.

Il programma A di sostituzione edilizia prevede l'attuazione della sostituzione edilizia dei fabbricati di via A. Severo 105 a, 105 b; via di Villa di Lucina 26a, 26b, contraddistinti catastalmente identificato al foglio 838 del Nuovo Catasto Urbano part. 67,80,86,116,125,290

In particolare il programma prevede:

1. la ricostruzione della superficie residenziale ed accessoria pari alla consistenza di proprietà dei proprietari e aventi titolo che hanno aderito al programma
2. la demolizione del fabbricato/i sottoposti a programma di sostituzione edilizia ;
3. nuove superfici residenziali di proprietà del Comune di Roma, derivanti anche eventualmente dall'esecuzione delle misure di esproprio nei confronti dei soggetti non aderenti;
4. l'identificazione delle opere di interesse pubblico - servizi e dotazioni pubbliche e/o di uso pubblico - a carico del programma di attuazione ed inserite nel perimetro dello stesso, da realizzarsi, in parte, come oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e, in parte, come opere aggiuntive e comunque da cedere al patrimonio disponibile dell'amministrazione.
5. nuove superfici residenziali e non residenziali, da cedere sul mercato quale corrispettivo degli oneri straordinari ed opere di urbanizzazione connesse e a carico del programma, al fine di perseguire gli obiettivi di interesse pubblico e di riqualificazione urbana di cui alle premesse del presente accordo.

Il dimensionamento di programma è stato definito in ragione della sostituzione edilizia degli immobili di via A. Severo 105 a; 105 b e di via di Villa di Lucina 26a 26b ed in coerenza con i principi generali espressi dallo schema di assetto e nelle premesse del presente accordo.

Il programma A è articolato in:

Sub AI, con trasformazioni di demolizione e ricostruzione, identificato al foglio 838 del Nuovo catasto urbano part. 67,80,86,116,125,290, la cui area è oggetto di trasferimento da parte dei soggetti proprietari al Comune di Roma a fronte del trasferimento di nuove superfici. La capacità edificatoria è pari a complessivi mq. 12.459 di Superficie Utile, articolati in mq. 10.924 di

Superficie Utile residenziale e mq. 1.535 di Superficie Utile non residenziale, la cui attuazione è differita.

Sub A2 con trasformazioni di impianto di nuova previsione – identificato al foglio 838 del Nuovo catasto Urbano, part. 36,40,279,280,281,344-parte; articolato in:

- sub A21-3: di prima attuazione, con capacità edificatoria pari a complessivi mq. 13.770 di Superficie Utile, articolati in mq. 12.890 di Superficie Utile residenziale e mq. 880 di Superficie Utile non residenziale;
- sub A2b: di prima sistemazione temporanea per verde e servizi, compresa la demolizione dell'attuale piscina comunale. La capacità edificatoria è pari a mq. 11.813 di Superficie Utile, articolati in mq. 10.534 di Superficie Utile residenziale e mq. 1.279 di Superficie Utile non residenziale;
- sub A2c1-3. di prima sistemazione temporanea per verde-archi di accesso pedonale. La trasformazione per nuova edificazione, ad attuazione differenziata, è subordinata alla attuazione di successivi comparti di sostituzione edilizia.

Il sub A1 è riferito alle aree e diritti di proprietà proquota delle porzioni immobiliari e relative pertinenze ed accessioni, oggetto degli atti d'obbligo, da trasferire da parte dei proprietari ed aventi titolo al Comune di Roma in relazione alla ricostruzione, secondo quanto già espresso nei commi precedenti, di nuove porzioni immobiliari con caratteristiche dimensionali e destinazioni d'uso sostanzialmente equivalenti, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 1 del presente accordo, ad un corrispettivo stabilito.

Nel sub A1, come previsto nelle NTA del programma, allegato e parte integrante del presente accordo, sono previsti interventi di demolizione e successiva ricostruzione edilizia e sistemazione dello spazio aperto pubblico; tali interventi di nuova costruzione sono subordinati all'attivazione di successivi programmi di sostituzione edilizia al fine di garantire l'assetto definitivo previsto dallo schema e procedere alla progettazione unitaria e coordinata delle quantità edificabili previste.

Nella prima fase di attuazione è prevista la demolizione degli immobili esistenti e la sistemazione temporanea a verde e spazio pubblico alla cui attuazione l'amministrazione comunale provvederà con proprie risorse finanziarie.

La consistenza edilizia attuale, asseverata e agli atti del presente accordo, è pari a circa mq. 8.924,00 di Superficie Utile, di cui circa mq. 8.492,00 residenziale e circa mq. 432,00 di Superficie Utile non residenziale, oltre a superfici accessorie, pari a mq 1.156,73 di superficie lorda, i cui titoli reali sono stati verificati dagli Uffici competenti.

L'applicazione dei criteri di conversione espressi nell'art.1 del presente accordo determina quindi una superficie in sostituzione residenziale pari a mq. 8.824 di Superficie Utile, una superficie non residenziale pari a mq.366 di Superficie Utile per complessivi mq. 9.190 di Superficie Utile.

Nel sub A2 sono attivati con il presente accordo i sub A2 a1; A2 a2; A2 a3 con capacità edificatoria pari a complessivi mq. 13. 770 di Superficie Utile, articolati in mq. 12.890 di Superficie Utile residenziale e mq. 880 di Superficie Utile non residenziale, riferiti al trasferimento delle superfici di sostituzione, alle nuove superfici in incremento da immettere sul libero mercato e alle nuove superfici residenziali del Comune di Roma.

Le nuove superfici residenziali e non residenziali aggiuntive, di cui all'art.1 del presente accordo, sono quantificate in complessivi mq. 2.975 di Superficie Utile, ricorrendo al margine di flessibilità pari al 10% disposto dalla L.R. 38/99 di cui all'art. 1 del presente accordo e comunque ricomprese nel dimensionamento del programma.

E' attivato anche il sub A2b: di prima sistemazione temporanea per verde e servizi per quanto riguarda l'attuazione del presente programma e con capacità edificatoria, da attivare successivamente, pari a mq. 11.813 di Superficie Utile, articolati in mq. 10.534 di Superficie Utile residenziale e mq. 1279 di Superficie Utile non residenziale.

Le dotazioni di parcheggio pubblico, come dettagliatamente espresso espresso nelle NTA del programma, sono pari a circa mq. 2.156 complessivi, di cui almeno mq. 817 interrati, ricompresi nel sedime fondiario del sub A2 1-3, tipo "P" e mq. 1.339 di superficie, da realizzare nella nuova strada di accesso di cui al sub A2a3 superfici di mq. 1368 di dotazione minima.

Le dotazioni di verde pubblico riconfigurato e servizi sono pari a mq. 5.495 necessari alla dotazione di progetto del comparto e a ripristinare le dotazioni necessarie per l'intero ambito, e precisamente consistenti in:

- area a parco lungo viale Giustiniano Imperatore e nuovi spazi verdi conformati dal costruito, comprensivi di piantumazioni, percorsi pedonali ed elementi di arredo urbano
- nuova piscina comunale comprensiva di nuovi dotazioni e spazi accessori, in sostituzione dell'attuale servizio esistente di mq. 1066 Superficie Utile , per complessivi mq. 1650 di Superficie Utile e mq. 1095 di Superficie fondiaria

ART. 3

VARIANTI DI P.R.G. e DEROGHE ALLE N.T.A di P.R.G

In conseguenza a quanto sopra riportato, salvo ratifica del Consiglio Comunale, sono approvate le varianti urbanistiche delle aree racchiuse nei perimetri del comparto, quali risultano dagli elaborati allegati al presente accordo quale sua parte integrante, procedendo alla variante di secondo quanto riportato nelle tavv. di seguito elencate:

- Stralcio di PRG vigente – Prg 1965; stralcio della variante delle Certezze – tav. 24N
- Variante al PRG vigente - Prg 1965; variante alla variante delle Certezze – tav. 24N;

Le aree di proprietà pubblica vengono variate da zona N - Verde pubblico a "Zona in corso di convenzionamento";

Le aree di proprietà privata vengono variate da zona B- sottozona B2 di PRG a "Zona in corso di convenzionamento";

Per l'attuazione del comparto di cui al presente accordo è prevista la seguente deroga alle NTA del PRG per i distacchi e per gli indici di fabbricabilità, come definita nell'elaborato denominato N.T.A:

In deroga alle NTA di PRG per i parcheggi pubblici è previsto lo standard minimo di 0,4 mq/mq Superficie Utile, fermo restando lo standard complessivo di 0,8 mq/mq di Superficie Utile.

Per l'attuazione degli interventi è prevista la deroga alle NTA del PRG per il computi dei volumi edificabili relativi a spazi e funzioni ubicate nel basamento degli edifici, che saranno computati con riferimento ad una altezza virtuale di m. 3,20, anche quando l'altezza effettiva sia superiore per esigenze funzionali.

ART. 4

APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE RELATIVO ALL'ATTUAZIONE DEL SUBCOMPARTO A2a1-3; A2B, A2C1-3 E ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE CONNESSE; APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE PUBBLICHE DI RIQUALIFICAZIONE DI VIA DI VILLA DI LUCINA E DI SISTEMAZIONE DELLE AREE DI DEMOLIZIONE:

È approvato il progetto preliminare relativo ai subcomparti di prima attuazione, in variante di PRG vigente, relativi al comparto "A" di sostituzione edilizia nell'ambito denominato Giustiniano Imperatore, costituito dagli elaborati sottoclenati e parte integrante del presente accordo, in coerenza con i criteri dello schema di assetto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale

n. 309 del 21 dicembre 2004 e del programma di interventi relativo al Comparto A di sostituzione edilizia

- A. 1 Relazioni Tecniche Relazione illustrativa
- B. 1 Relazioni Tecniche Relazione urbanistico edilizia;
- B. 2 Relazioni Tecniche Relazione geologico tecnica e archeologica;
- B. 3 Relazioni Tecniche Relazione strutturale;
- B. 4 Relazioni Tecniche Relazione impiantistica;
- B. 5 Relazioni Tecniche Relazione indicativa delle disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- B. 6 Relazioni Tecniche Relazione del calcolo sommario della spesa;
- C. 1.a Comparto A – Schema di Assetto: disegno del suolo 1:5.000
- C.1.b Comparto A – Disegno di suolo: prescrizioni morfologiche e funzionali e profili regolatori 1:500
- C. 2 Planimetria con identificazione dei Sub Comparti A1 - A2 e delle superfici di intervento 1:500
- C. 3.a Piano quotato del Comparto A Piano altimetrico 1:500
- C.3.b Piano quotato del Comparto A
Piano altimetrico con identificazione dei sub comparti di attuazione 1:500
- C.3.c Piano quotato del Comparto A
Piano altimetrico del Sub Comparto A1 e del Tratto Nord di Via della Villa di Lucina 1:200
- C.3.d Piano quotato del Comparto A
Piano altimetrico del Sub Comparto A2 e del Tratto Sud di Via della Villa di Lucina 1:200
- C.3.e Documentazione fotografica
- C.4 Profili quotati con restituzione degli edifici immediatamente circostanti 1:500
- C. 5. a Planimetria dei Sottoservizi Rete di distribuzione elettrica 1:1000
- C. 5. b Planimetria dei Sottoservizi Rete di distribuzione gas e telefono 1:1000
- C. 5.c Planimetria dei Sottoservizi Rete distribuzione acqua e collettore fognario 1:1000
- C. 6 PROGETTO - planimetria generale degli interventi 1:500
- C. 7 PROGETTO - piante piano terra degli edifici "P" ed "F"
pianta primo livello edificio tipo "F" 1:500
- C. 8 PROGETTO - sistema del verde: il parco pubblico - il giardino dei profumi -
Via della Villa di Lucina 1:500
- C. 9 PROGETTO - pianta primo livello interrato edificio "P"
- pianta secondo livello interrato edificio "P" e primo livello interrato edificio "F"
- pianta terzo livello interrato edificio "P" e secondo livello interrato edificio "F" 1:500

- | | | |
|--------|---|-------|
| C.10 | PROGETTO - pianta dei livelli residenziali: esemplificazioni tipologiche | 1:500 |
| C. 11 | PROGETTO - pianta livello soffitte edifici "P" ed "F"
- schemi strutturali piano terra ed elevazione | 1:500 |
| C. 12 | PROGETTO - profili e sezioni | 1:500 |
| C. 12a | Profili quotati con restituzione degli edifici circostanti e le sagome di progetto | 1:500 |
| C. 13 | PROGETTO - esempi architettonici di riferimento | |
| C. 14 | PROGETTO - immagini e configurazioni volumetriche del progetto vincitore del concorso:
Durig AG | |
| C. 15 | PROGETTO - Via della Villa di Lucina – planimetria generale
Profilo longitudinale | 1:500 |
| C. 16 | PROGETTO - Via della Villa di Lucina – stralci planimetrici immagini di riferimento | 1:200 |
| D. 1 | Schema di contratto di appalto; | |
| E. 1 | Capitolato speciale | |
| F. 1 | Quadro economico | |

I progetti definitivi ed esecutivi oggetto del presente accordo sono approvati in Conferenza dei Servizi senza altri adempimenti e ferma restando la competenza della Conferenza medesima di apportare modifiche ed adeguamenti di carattere non sostanziale, senza la necessità di ulteriori Accordi di Programma o di deliberazioni consiliari.

ART. 5

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI INTERVENTI "A" DI SOSTITUZIONE EDILIZIA

Il Comune di Roma, per quanto riguarda l'attuazione del primo programma di sostituzione edilizia "A", considerata l'espressa dichiarazione di pubblica utilità che qui si conferma, anche a seguito del DCPM e della conseguente Ordinanza di attuazione n. 3446 del 1.07. 2005, in qualità di stazione appaltante, attuerà direttamente la procedura di evidenza pubblica per la progettazione e realizzazione delle opere riferite all'attuazione del programma in oggetto.

L'alta qualità architettonica ed urbana sarà assicurata da una offerta tecnica corrispondente al progetto esecutivo delle opere oggetto di gara, che sarà oggetto di valutazione per il 70% dell'offerta complessiva da parte di una commissione scientifica di alto rilievo, nominata dall'amministrazione secondo quanto disposto dalla vigente legislazione in materia.

Nel dettaglio la procedura di evidenza pubblica ha per oggetto la progettazione esecutiva e la realizzazione degli interventi da effettuare nell'area compresa tra Via Costantino, Via Giustiniano Imperatore, Via A. Severo e Via di Villa di Lucina.

Il "Soggetto Attuatore ha l'obbligo di:

1. realizzare i nuovi fabbricati in sostituzione edilizia ad un corrispettivo stabilito. In dettaglio:
 - 1a) progettazione esecutiva e realizzazione di superfici residenziali e non, in sostituzione alle superfici esistenti dei civici 105A e 105B di Via Alessandro Severo e 26A e 26B di Via di Villa di Lucina;
 - 1b) progettazione esecutiva e realizzazione di superfici residenziali di pertinenza del Comune di Roma, derivanti da eventuali procedure espropriative e dal dimensionamento del programma di interventi di cui al presente accordo
 - 1c) progettazione esecutiva e realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati e di altre dotazioni accessorie
2. realizzazione dell'insieme delle opere di urbanizzazione connesse all'attuazione previste nell'ambito del comparto:
 - 2a) progettazione esecutiva e realizzazione di parcheggi pubblici interrati,
 - 2b) progettazione esecutiva e realizzazione di una strada pubblica di accesso ai sedimi residenziali ed ai servizi e spazi pubblici comprensiva di parcheggi pubblici di superficie
 - 2c) progettazione esecutiva e realizzazione di una nuova piscina comunale comprensiva di ulteriori spazi accessori per lo svolgimento di attività sportive;
 - 2d) progettazione esecutiva e realizzazione dell'area a parco lungo Viale Giustiniano Imperatore e degli spazi conformati dal costruito

Il tutto in aderenza agli elaborati di cui all'art. 4 del presente accordo

Sono a carico del soggetto attuatore gli oneri, già impegnati dall'amministrazione comunale, relativi alla demolizione degli edifici esistenti ai civici 105a e 105b di via Alessandro severo e 26a e 26b di via di Villa di Lucina.

A fronte del completo e puntuale adempimento di tali obbligazioni sono riconosciute e quindi trasferite in proprietà le nuove superfici aggiuntive, residenziali e non residenziali, da immettere sul libero mercato, quale corrispettivo degli oneri straordinari sostenuti dal soggetto aggiudicatario relativi alle opere pubbliche previste.

La realizzazione delle opere in questione è finanziata con:

- a) fondi ordinari di bilancio comunale, per quanto riguarda l'opera pubblica per la riqualificazione di Via di Villa di Lucina e la sistemazione temporanea delle aree in demolizione, nonché la realizzazione delle superfici residenziali di pertinenza dell'amministrazione;
- b) fondi pervenuti al Comune di Roma da accensione di mutuo, per quanto riguarda la realizzazione delle superfici residenziali e non residenziali di sostituzione edilizia;
- c) il riconoscimento di nuove superfici residenziali e non residenziali e il trasferimento della relativa proprietà al soggetto attuatore per una Superficie Utile Lorda complessiva di circa complessivi mq 2.975 che quest'ultimo realizza e commercializza sul libero mercato.
- L'aggiudicazione definitiva è subordinata all'accensione del mutuo di cui al punto b).

Art. 6

OBBLIGAZIONI E VINCOLI

L'adesione al Programma di interventi da parte dei proprietari e/o titolari di altri diritti reali sugli immobili oggetto di sostituzione avviene sulla base della sottoscrizione di Atto di impegno unilaterale nei confronti del Comune di Roma nel quale saranno contenuti, a mero titolo esemplificativo i seguenti principi:

- adesione al Programma di interventi previsti nell'ambito urbano di "Giustiniano Imperatore";
- costituzione di un apposito Consorzio che gestirà, in nome e per conto dei medesimi proprietari e/o titolari di diritti reali di godimento aderenti e nei limiti dell'interesse di questi ultimi, l'attuazione di detto programma.
- dare mandato al Consorzio di sottoscrivere gli atti negoziali, anche traslativi, con il Comune di Roma, con il soggetto attuatore e con altri soggetti eventualmente interessati
- obbligazioni a trasferire al Comune di Roma i diritti di proprietà pro-quota delle porzioni immobiliari e relative pertinenze condominiali dei fabbricati da sostituire, subordinatamente alla condizione sospensiva della realizzazione e del trasferimento dei corrispondenti diritti relativi alle nuove porzioni immobiliari e connesse quote di proprietà comune, di equivalente caratteristiche dimensionali e destinazioni d'uso
- estinzione, qualora esistente, del contratto di mutuo ipotecario sull'immobile oggetto della sostituzione edilizia, in relazione alla disponibilità di un istituto di credito a ricontrattare il mutuo medesimo a fronte della nuova garanzia accettazione dell'edificio in sostituzione con

caratteristiche equivalenti; gli immobili perverranno al Comune di Roma liberi da qualsiasi gravame, ipoteca, iscrizione e trascrizione di qualsiasi genere;

- contestualmente al trasferimento delle nuove unità immobiliari, versamento di un corrispettivo "stabilito" pari a 950 euro mq sup. commerciale, comprensiva di spese tecniche, calcolata ai sensi della norma UNI/1998, esclusa Iva, nonché oneri ed imposte dovute per le spese di trasferimento, per le nuove superfici residenziali che saranno realizzate nelle aree pubbliche.
- rinuncia a qualsiasi pretesa, in nessun caso e per nessun motivo, nemmeno sotto il profilo risarcitorio, nei confronti dell'Amministrazione comunale, nell'ipotesi di mancata attuazione, anche parziale del comparto "A" e realizzazione degli interventi previsti.

Il Consorzio, che agisce in nome e per conto degli aventi diritto sugli immobili oggetto di sostituzione, presterà ogni necessario consenso al trasferimento al Comune di Roma dell'intera proprietà dei fabbricati, pertinenze ed accessioni, quote comuni e condominiali e/o delle relative aree di sedime.

E' fatto divieto contrattuale di alienare le porzioni immobiliari oggetto di demolizione e l'accorpamento di distinte unità e/o porzioni immobiliari oggetto di sostituzione edilizia. E' fatto divieto contrattuale altresì di alienare la nuova unità immobiliare acquisita in proprietà per un periodo di cinque anni decorrenti dalla sottoscrizione dell'atto pubblico di trasferimento.

Il soggetto attuatore si obbligherà a realizzare, su aree di proprietà comunale, le quali rimarranno tali sino alla formale consegna degli alloggi, gli immobili oggetto di sostituzione edilizia, le opere pubbliche connesse all'attuazione del programma. In particolare, si obbligherà:

- a realizzare il complesso immobiliare comprendente le superfici residenziali e non, oggetto di sostituzione edilizia, e quelle aggiuntive, riconosciutegli dal Comune per l'attuazione del programma di riqualificazione;
- a realizzare le opere di urbanizzazione poste a carico del nuovo complesso immobiliare e previste dallo schema di assetto preliminare;
- a corrispondere all'amministrazione comunale il costo di demolizione, cui ha già provveduto l'Amministrazione medesima, versando a questa i costi sostenuti;

Il Comune di Roma, relativamente alle opere di nuova realizzazione a sua volta trasferirà, direttamente agli aventi titolo aderenti al programma di interventi, per il tramite del consorzio che avrà la rappresentanza negoziale ed unitaria degli stessi a fronte del corrispettivo stabilito in euro 950 per mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi della norma UNI, esclusa Iva, nonché oneri

ed imposte dovute per le spese di trasferimento, per le nuove superfici residenziali che saranno realizzate nelle aree pubbliche:

- La proprietà, ovvero i diritti reali della relativa unità immobiliare ed aventi caratteristiche dimensionali e destinazioni d'uso sostanzialmente equivalenti
- Le relative pertinenze, accessioni, quote comuni e condominiali, anche obbligatorie per legge
- La proprietà pro indiviso dell'area comunale di sedime

Il Comune di Roma trasferirà al soggetto attuatore, la quota parte degli immobili realizzati e relative aree di sedime, corrispondente ad una Superficie Utile complessiva di circa mq 2.975 a titolo di corrispettivo per l'attuazione del programma di sostituzione in questione, contestualmente al trasferimento ai soggetti aderenti.

L'Amministrazione Comunale vigilerà sulla corretta esecuzione del contratto di appalto e sull'attuazione del programma di riqualificazione; procede altresì alla nomina del Direttore dei Lavori e della Commissione di Collaudo.

Con uno o più atti convenzionali verranno prestati tutti i necessari e reciproci consensi, anche mediante il Consorzio, ai reciproci trasferimenti dei diritti immobiliari e al soddisfacimento dei diritti di ciascuno mediante atti convenzionali. Saranno, fra l'altro, disciplinati il rapporto contrattuale di appalto intercorrente tra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto attuatore stesso. Ai fini della concreta attuazione del programma l'Amministrazione Comunale, ovvero con le attività del Commissario delegato nominato con ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 3446 del 1.07. 2005, pubblicata nella GURI n.157 del 08.07.2005, è autorizzata a porre in essere ogni atto necessario per la concreta e specifica attuazione degli indirizzi del presente Accordo.

ART.7

ADOZIONE DELL'ACCORDO

A seguito dell'avvenuta approvazione con ordinanza sindacale dell'Accordo, il medesimo sarà adottato, ai fini urbanistici, dal Presidente della Regione Lazio ai sensi dell'art. 34, c. 4, del D.Lgs. 267/2000.

ART. 7 bis

RATIFICA DELL'ACCORDO

L'adesione del Sindaco al presente Accordo dovrà essere ratificata dal Consiglio Comunale entro trenta giorni a pena di decadenza.

ART. 8

COLLEGIO DI VIGILANZA

A seguito dell'intervenuta esecutività del presente atto si procederà, a norma dell'art.34, VI comma, del D. Lgs n. 267/2000 alla costituzione del Collegio di Vigilanza sulla sua esecuzione.

ART. 9

PUBBLICAZIONE

Il presente Accordo sarà approvato con provvedimento del Sindaco e pubblicato sul B.U.R. della Regione Lazio.

Per la Regione Lazio

il Presidente

Per il Comune di Roma

il Sindaco

