



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 23/02/2006

=====

ADDI' 23/02/2006 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' REUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	DE ANGELIS	Francesco	Assessore
		Vice			
POMPILI	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: Marrazzo - Brachetti - Costa - De Angelis - Nieri
Rodano - Tibaldi - Valentini

DELIBERAZIONE N. 95

Oggetto:

Adesione alla proposta di Accordo di Programma ex art. 34 del Decreto legislativo 18 agosto 2000 n.267, avanzata dall'Amministrazione comunale di Roma, concernente il "Programma urbanistico di intervento per il Centro Polifunzionale Appio 7 - Variante in corso d'opera - Variante di P.R.G.", nel Comune di Roma".



95 23 FEB. 2006 lu

OGGETTO : Adesione alla proposta di Accordo di Programma ex art. 34 del Decreto legislativo 18 agosto 2000 n.267, avanzata dall'Amministrazione comunale di Roma, concernente il "Programma urbanistico di intervento per il Centro Polifunzionale Appio I - Variante in corso d'opera - Variante di P.R.G.", nel Comune di Roma".

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta del Presidente

PREMESSO

Che l'intervento in oggetto, relativo alla realizzazione di una struttura polifunzionale integrata al mercato rionale, si sviluppa come variante in corso d'opera di un intervento oggetto di un precedente Accordo di Programma, sottoscritto in data 6 agosto 1997, approvato con ordinanza del Sindaco n. 450 del 23 settembre 1997 e pubblicato in data 10 dicembre 1997 sul bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 34, concernente l'immobile sito in Via Appia Nuova n. 450 (ex Deposito Stefer), per la realizzazione del Nuovo Centro Appio I;

che con delibera n.133/04 il Consiglio comunale di Roma ha formulato indirizzi al Sindaco per la conclusione di un Accordo di Programma finalizzato all'approvazione di detta variante in corso d'opera dell'intervento di cui sopra;

che il progetto di variante "Nuovo Centro Appio I" si sviluppa su un'area complessiva di circa 10.043 mq. chiusa tra Via Appia e Via Atto Vannucci sull'asse Est-Ovest e longitudinalmente da Via Cesare Baronio e dagli edifici confinanti;

che l'area oggetto dell'intervento è divisa in due porzioni: una pubblica in cui trova posto il mercato rionale nel lato Via Atto Vannucci, e una privata sul lato Via Appia Nuova con superfici destinate al commercio, alla ristorazione e ad uffici;

che, inoltre, il centro diviene una risorsa del quartiere svolgendo la funzione di un servizio integrato nel settore del commercio e della direzionalità;

che più dettagliatamente l'intervento di che trattasi consente :

- una migliore accessibilità pedonale al mercato anche attraverso la realizzazione di un ingresso su via Cesare Baronio e l'ampliamento di quelli del Centro Polifunzionale e quindi da via Appia Nuova;
- un aumento e una migliore funzionalità delle superfici destinate alla sosta a rotazione;
- lo svolgimento in una struttura pubblica di attività sportive -- polifunzionali;
- spazi per carico e scarico merci;
- funzioni non residenziali nonché attività commerciali collocate non oltre il primo piano fuori terra;
- la utilizzazione di due piani interrati per parcheggi pubblici e privati ad uso pubblico;
- destinazioni per servizi privati ad uso pubblico.;

che in considerazione della complessità del programma, che richiede un'azione coordinata di più soggetti, tenuto conto dell'interesse pubblico dell'intervento e della necessità di pervenire in tempi brevi alla riqualificazione funzionale ed urbanistica dell'area, il Sindaco ha ritenuto di promuovere la sottoscrizione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 che

95 23 FEB. 2006

ley

modifichi le previsioni progettuali e le destinazioni urbanistiche di cui al precedente accordo stipulato il 6 agosto 1997;

che l'Amministrazione comunale di Roma ha conseguentemente convocato apposita Conferenza di servizi per verificare la possibilità di concludere l'Accordo di Programma in oggetto ed acquisire i pareri, i nulla osta e gli assensi di rito;

CONSIDERATO

che la Conferenza dei Servizi si è positivamente conclusa con in data 16.03.2005, come dagli atti allegati allo schema di Accordo di Programma;

la valenza pubblica che riveste il Programma in oggetto;

RITENUTO

Di aderire anche per tali motivi all'Accordo di Programma proposto

VISTI

Lo schema di Accordo di Programma allegato e gli elaborati progettuali in esso specificati;

I verbali delle Conferenze di servizi ed i pareri in essi contenuti, allegati allo schema citato;

VISTI

Lo Statuto della Regione Lazio;
La L.7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i.;
Il D.L.vo 18 agosto 2000 n.267;
Il R.r. 6 settembre 2002 n. 1;

DELIBERA

Per quanto in premessa,

Di aderire alla proposta di Accordo di Programma avanzata dal Comune di Roma ex art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 concernente il *"Programma urbanistico di intervento per il Centro Polifunzionale Appio I - Variante in corso d'opera - Variante di P.R.G."*, nel Comune di Roma".

IL VICE PRESIDENTE: F.to Massimo POMPII
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

2005





REGIONE LAZIO



COMUNE DI ROMA

ACCORDO DI PROGRAMMA



EX ART. 34 del D.LGS. N. 267/2000 CONCERNENTE IL "PROGRAMMA URBANISTICO DI INTERVENTO PER IL CENTRO POLIFUNZIONALE APPIO I - VARIANTE IN CORSO D'OPERA - VARIANTE DI P.R.G." nel Comune di Roma..

PREMESSO

Che il Consiglio Comunale di Roma con la deliberazione n. 117 del 14 luglio 1997 recante gli Indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma per l'approvazione degli interventi per la realizzazione del Nuovo Centro Appio I e relativa variazione delle previsioni e delle prescrizioni urbanistiche, ha:

1. approvato la realizzazione del "Programma degli interventi denominato Nuovo Centro Appio I" comprendente anche la nuova sede dell'attuale mercato rionale "Alberone" di Via Valesio e Via Capponi e relativi parcheggi di pertinenza;
2. revocato le deliberazioni del Commissario Straordinario, adottate con i poteri consiliari, n. 363 del 16 novembre 1993 e n. 426 del 4 dicembre 1993 aventi ad oggetto la convenzione tra il Comune di Roma ed il Consorzio Trasporti Pubblici Lazio ed approvato il nuovo testo della convenzione Comune di Roma - CO.TRA.L.;
3. disposto di affidare con successivo atto alla Società Risorse per Roma S.p.A., in coordinamento con i competenti uffici comunali la progettazione dell'intervento, la direzione dei lavori, l'assistenza al collaudo e l'individuazione con procedura di evidenza pubblica dei soggetti attuatori degli interventi previsti dal citato programma;
4. disposto ad affidare con successivo atto alla Società Risorse per Roma S.p.A., secondo quanto previsto dalla convenzione Comune di Roma - CO.TRA.L., l'attuazione del piano economico-finanziario contenuto nella convenzione medesima e la progettazione il cui compenso è coperto dal CO.TRA.L. con pari contributo a favore del Comune di Roma;
5. individuato, nell'ambito dell'intervento P.U.P. n. 366 di Via Compagni - Via Ugelli la copertura per il fabbisogno dei parcheggi di pertinenza del mercato;
6. autorizzato l'acquisizione al patrimonio comunale, a titolo gratuito, da parte della Società aggiudicataria dell'intervento complementare al mercato, dei locali per attività ricreative e pubbliche di quartiere;
7. disposto di utilizzare la somma di L. 4.500.000.000, previa novazione oggettiva del mutuo concesso dalla Cassa Depositi e Prestiti, in esecuzione della deliberazione consiliare n. 270 del 20 settembre 1988, per lavori di restauro dell'ex deposito Stefer di Via Appia Nuova n. 450 destinandola alla realizzazione del nuovo mercato rionale "Appio I";
che, con riferimento ai punti del dispositivo del provvedimento consiliare sopra citato, si riportano, di seguito gli adempimenti posti in essere in esecuzione dello stesso:

J

- 
- in data 10 dicembre 1997 sul bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 34 è stato pubblicato l'Accordo di Programma per la variazione della destinazione urbanistica dell'immobile sito in Via Appia Nuova n. 540, per la realizzazione del Nuovo Centro Appio I, concluso tra Regione Lazio e Comune di Roma in data 6 agosto 1997 e approvato con ordinanza del Sindaco di Roma n. 450 del 23 settembre 1997;
 - in data 7 ottobre 1997, è stata sottoscritta la convenzione tra il Comune di Roma e il CO.TRA.L. (reg. n. C/41116 dell'Ufficio del Registro Atti Privati di Roma) relativamente alle cessioni previste nel soprarichiamato Accordo di Programma;
 - in data 31 ottobre 1997, con deliberazione G.C. n. 4741, è stato conferito l'incarico alla Società Risorse per Roma S.p.A. per la progettazione definitiva ed esecutiva del Nuovo Centro Appio I;
 - in data 20 dicembre 2000, dopo la definizione e l'approvazione della composizione patrimoniale tra l'Amministrazione Comunale e il CO.TRA.L. (ora Metroferro S.p.A.) si è provveduto alla stipula dell'atto di cessione immobiliare, di un'area di circa mq. 3.621, tra CO.TRA.L. S.p.A. (ora Metroferro S.p.A.) e Comune di Roma, a rogito notaio dott. Di Fabio, rep. n. 80218 racc. n. 19693;
 - è stata approvata, altresì, la nuova localizzazione del P.U.P. n. 366 di Via Compagni - Via Ughelli, nell'ultimo tratto di Via Cesare Baronio, al fine di coprire il fabbisogno dei parcheggi di pertinenza al nuovo Mercato Appio I per mq. 1.552 pari a n. 62 posteggi interrati e per mq. 1.050 pari a n. 42 posteggi a raso, da acquisire, come oneri a scomputo del citato P.U.P., dall'Amministrazione Comunale;
 - in data 26 gennaio 2001, vista l'urgenza di procedere alla riallocazione in sede propria del mercato "Alberone", con deliberazione G.C. n. 181, al fine di avviare autonomamente la realizzazione della nuova sede fissa del mercato rispetto all'esecuzione dell'intero intervento, è stato approvato il progetto esecutivo e l'indirizzo della gara di appalto lavori il cui quadro economico complessivo (lavori e oneri tecnici) era pari a L. 7.239.862.900 (corrispondenti a Euro 3.739.077,12) comprensivi di I.V.A.;
 - in data 31 ottobre 2001 è stato sottoscritto il contratto di appalto a rogito notaio Paolo Silvestro di Roma (rep. n. 67700 - racc. n. 13990) con l'impresa aggiudicataria della suddetta gara: Società Ediltecnica S.r.l.;

che la Società Risorse per Roma, a seguito di specifico incarico conferito dal CO.TRA.L., ha curato l'indizione e l'espletamento della procedura di gara per l'alienazione, mediante Asta Pubblica, dell'area di proprietà dello stesso, completa di progetto definitivo e oneri aggiuntivi;

che in data 24 luglio 2001 la Società Pontinia 2000 S.r.l. è risultata aggiudicataria della procedura di gara di cui sopra, per un importo di aggiudicazione pari a Euro 5.784.317,27, come da contratto di compravendita a rogito notaio Claudio Togna del 17 giugno 2002 rep. n. 10.707 racc. n. 4.543;

che, pertanto, la Società Pontinia 2000 S.r.l. è divenuta proprietaria di un'area ubicata all'angolo tra Via Appia Nuova e Via Cesare Baronio che si estende per circa mq. 6322 distinta al catasto dei terreni al foglio 903 subalterno 501 particelle nn. 53, 54,55, 98, 237, 239, 381, 384, 385, 386, 389, 391, 392, 393, 396; particella 99 subalterno 503; particella 100 subalterno 502;

che tale area, unitamente all'area di proprietà comunale pari a circa mq. 3721, a seguito dell'Accordo di Programma di cui si tratta ha le seguenti destinazioni di P.R.G., per circa mq. 6322 a zona D, e per circa mq. 3721 a sottozona M3 (servizi di quartiere);

che in data 3 aprile 2003 la Società Pontinia S.r.l. ha presentato (prot. Dipartimento VIII n. 13964 del 9 aprile 2003) una variante in corso d'opera al progetto oggetto della procedura di asta pubblica, concernente l'ex deposito Stefer di Via Appia Nuova n. 450 ed interessante, nei limiti appresso precisati, anche le parti pubbliche, successivamente integrato con il progetto acquisito al protocollo



del Dipartimento VIII al n. 23298 del 24 giugno 2003 nel quale è prevista, tra l'altro, la realizzazione di due piani interrati destinati a parcheggio, la separazione tra la proprietà pubblica e la proprietà privata, l'integrazione funzionale del mercato con il Centro Polifunzionale, la realizzazione di una palestra e campo di pallavolo con una previsione di progetto complessiva delle superfici a destinazione pubblica superiore, oltre il doppio, di quella prevista nel progetto originario;

che già sulla base del progetto presentato il 3 aprile 2003 dalla Società sopraindicata, e in considerazione di alcuni aspetti migliorativi emersi da un primo esame della proposta per quanto atteneva l'inserimento di servizi e attrezzature di pubblico interesse, nonché per gli aspetti connessi alla realizzazione di parcheggi pertinenziali all'opera pubblica, il Dipartimento VIII, con la nota prot. n. 17004 del 7 maggio 2003, richiedeva, nelle more delle valutazioni tecniche e delle determinazioni dell'Amministrazione in merito, la sospensione dei lavori di cui all'appalto precedentemente citato;

che in data 22 maggio 2003 il Consiglio del Municipio Roma 9 con la risoluzione n. 25, tenuto conto del progetto presentato, ha approvato la destinazione dei finanziamenti derivanti dagli oneri concessori del P.U.P. di Via C. Baronio alla riqualificazione urbanistica dell'asse viario di Via C. Baronio stesso, nel tratto compreso tra Via Latina e Via Appia Nuova;

che riguardo alla variante si sono espresse, in sede congiunta, le Commissioni Consiliari Permanenti VII ed VIII in data 16 ottobre e 4 dicembre 2003, come da verbali esibiti in atti e successivamente la VII C.C.P. in data 11 dicembre 2003, come da nota del Presidente prot. n. 15 del 12 gennaio 2004;

che inoltre il Consiglio del Municipio Roma 9 con la risoluzione n. 40 deliberata in data 13 novembre 2003 ha richiesto che il progetto del nuovo Mercato Appio I assicurasse:

- le necessarie qualità ambientali e climatiche all'interno dello stesso;
- la necessaria quantità dei parcheggi indispensabili all'attività del mercato;
- la necessità di un'integrazione tra la parte privata e quella pubblica al fine di garantire un ingresso al mercato direttamente da Via Appia Nuova e dal Centro Appio I;
- la conferma di quanto previsto dall'Accordo di Programma in relazione alle attività pubbliche gestite dal Municipio Roma 9 per adeguate finalità sportive, culturali e sociali;

che, sulla base delle indicazioni e delle intese intercorse, la Società Pontinia 2000 S.r.l. ha presentato al Dipartimento VIII in data 9 gennaio 2004 il computo metrico estimativo dei costi per la realizzazione dei parcheggi interrati e climatizzazione del Mercato Appio I per complessivi Euro 6.350.956,67;

che successivamente, il Dipartimento VIII con la nota prot. n. 978 del 13 gennaio 2004 ha inoltrato il suddetto computo al Dipartimento XII - III U.O., all'attenzione del Responsabile Unico del Procedimento dell'opera pubblica, per le valutazioni di competenza in merito alla congruità dei costi;

che la Società Ricerche per Roma S.p.A., con nota prot. n. 321/2004 del 27 gennaio 2004, acquisita al protocollo del Dipartimento VIII al n. 3477 del 28 gennaio 2004, ha rivalutato l'importo di aggiudicazione dell'area, completo di oneri aggiuntivi e progetto definitivo, in Euro 6.095.513,54 applicando l'indice ISTAT pari a Euro 1,0538 per il periodo luglio 2001 - ottobre 2003, cui va aggiunta la quota relativa al contributo parcheggi, di Euro 1.001.926,27; pertanto l'aggiornamento complessivo risulta pari a Euro 7.097.439,81;



che il Dipartimento XII – Direzioni della III e V U.O., con nota anticipata via fax acquisita agli atti del Dipartimento VIII al prot. n. 3167 del 27 gennaio 2004 e con successiva nota prot. n. 13316 dell'8 marzo 2004, ha ritenuto congrui i costi per la realizzazione dell'autorimessa interrata e in linea quelli dell'impianto di condizionamento del mercato, confrontati con il costo di un impianto paragonabile a quello esaminato, per complessivi Euro 4.648.000,14, applicando il ribasso medio del 30% sulle opere assoggettabili al ribasso (Euro 3.689.233,11 autorimessa interrata + Euro 958.767,03 impianto di condizionamento);

che in data 30 gennaio 2004, con la nota prot. n. 4159, il Dipartimento VIII ha invitato la Società Pontinia 2000 S.r.l. a presentare un nuovo progetto che tenesse conto di:

1. indirizzi espressi dalle Commissioni Consiliari Permanenti e dal Consiglio Municipio Roma 9;
2. incremento di superficie indicativo (mq. 4.100,89), a compensazione della realizzazione delle opere da cedere all'Amministrazione Comunale, calcolato sulla base delle superfici a reddito di cui all'Accordo di Programma (mq. 6.262), dell'aggiornamento complessivo del costo di aggiudicazione e dei costi aggiuntivi (Euro 7.097.439,81), del costo a mq. rivalutato (Euro 1.133,41) dei costi complessivi delle opere pubbliche (parcheggi e climatizzazione pari a Euro 4.648.000,14);

che in data 4 febbraio 2004 la Società Pontinia 2000 S.r.l. ha presentato al Dipartimento VIII (prot. n. 4831/2004) il Programma d'Intervento, recante la variante in corso d'opera, del Nuovo Centro Appio I, aggiornato secondo le indicazioni fornite, inviato in data 5 febbraio 2004 al Dipartimento VI - V U.O. e al Dipartimento XII – III U.O. per gli aspetti di competenza;

che il progetto, relativo alla realizzazione di una struttura polifunzionale integrata al mercato rionale, si sviluppa come variante in corso d'opera di un intervento oggetto di un precedente Accordo di Programma (C.C. n. 177 del 3 ottobre 1997) in virtù della quale sono già state effettuate le demolizioni degli edifici fatiscenti;

che il progetto di variante "Nuovo Centro Appio I" si sviluppa su un'area complessiva di circa 10.043 mq. chiusa tra Via Appia e Via Atto Vannucci sull'asse Est-Ovest e longitudinalmente da Via Cesare Baronio e dagli edifici confinanti;

che, come meglio specificato nell'allegata relazione tecnica cui si rinvia, il primo edificio si sviluppa su due piani, l'edificio d'angolo su tre livelli, mentre i restanti fabbricati (officine, deposito, magazzino) ormai demoliti, saranno recuperati nel nuovo progetto nelle loro linee essenziali per mantenere la memoria e gli elementi tipici (capriate e frontoni) del preesistente;

che l'area oggetto dell'intervento è divisa in due porzioni: una pubblica in cui trova posto il mercato rionale nel lato Via Atto Vannucci, e una privata sul lato Via Appia Nuova con superfici destinate al commercio, alla ristorazione e ad uffici e che tale progetto pur definendo con chiarezza la divisione tra la parte pubblica e la privata riesce a configurarsi come un solo "sistema" che definisce l'intervento come centro polifunzionale integrato;

che per quanto sopra esiste una interconnessione funzionale tra i due interventi, pubblico e privato, alla quale non può corrispondere una sinergia operativa in fase realizzativa delle opere da eseguire, che determina, inoltre, l'interesse pubblico affinché sia attiva una gestione coordinata sia della realizzazione che dell'esercizio dei due interventi;

che, pertanto, le parti interessate, nella fattispecie la Società Pontinia 2000 S.r.l. e la Società Ediltecnica S.r.l., aggiudicataria dell'appalto pubblico, dovranno presentare all'Amministrazione Comunale, nella persona del Responsabile Unico del Procedimento dell'appalto dei lavori di realizzazione del Mercato Appio I, per la presa d'atto di competenza, un compiuto programma che definisca le intese raggiunte sulle modalità di gestione del cantiere e di reciproco coordinamento finalizzate al completamento unitario degli interventi nel rispetto dei tempi prefissati;

che, per quanto riguarda la parte di interventi pubblici (mercato) appaltata alla Ediltecnica S.r.l. non si configurano, al momento, variazioni sostanziali o comunque tali da costituire variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 25, 1° comma, della legge n. 109/94 e s.m.i.;

che, comunque, eventuali future modifiche al suddetto progetto saranno ovviamente effettuate nel rispetto della normativa in materia di lavori pubblici;

che la Società Ediltecnica S.r.l., prima dell'inizio dei lavori a compensazione (parcheggi interrati, climatizzazione ecc.) a cura della Società Pontinia 2000 S.r.l., dovrà sottoscrivere apposito atto di sottomissione, in qualità di Impresa aggiudicataria dell'Appalto dei lavori di realizzazione del Mercato Appio I e, parimenti, la Società Pontinia 2000 S.r.l. dovrà sottoscrivere apposito atto d'obbligo in forma pubblica, il cui schema è allegato sub "A") alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 133/04 in cui, fra l'altro, si impegna a realizzare le opere pubbliche aggiuntive al Mercato Appio I (Parcheggi interrati e climatizzazione) a proprie spese senza alcun maggiore onere economico per l'Amministrazione Comunale rispetto al quadro economico di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 181/2001 pari a Euro 3.739.077,12 comprensivi di I.V.A.;

che in risposta alle esigenze che nascono dal progetto e a quelle espresse dai futuri operatori, il centro dispone ai suoi livelli interrati di una dotazione di parcheggi pubblici e privati (comunque ad uso pubblico) adeguati alle norme;

che inoltre il progetto si sviluppa, per la parte privata, in un volume che nasce come chiusura logica e formale di quella parte dell'asse edilizio di Via Appia a ridosso dell'area di intervento e che la soluzione adottata mira ad una ricucitura edilizio-urbanistica lasciata a lungo irrisolta da uno sviluppo urbano a volte "fuori dagli schemi";

che l'intervento di cui trattasi pone grande attenzione alle esigenze di accessibilità del centro e di permeabilità tra mercato pubblico e le superfici commerciali private, presentando ingressi pedonali su ogni fronte stradale in modo che il mercato sarà fruibile anche e separatamente dalla Via Appia come specificato nella allegata relazione tecnica;

che, inoltre, il centro diviene una risorsa del quartiere svolgendo la funzione di un servizio integrato nel settore del commercio e della direzionalità;

che l'immobile è stato diviso dal punto di vista funzionale in due parti in coerenza con la proprietà dei suoli, mantenendo comunque l'integrazione tra le attività che sono di sostegno reciproco e producono sinergie che rendono l'immobile indistintamente e completamente fruibile e permeabile nei confronti del quartiere;

che il progetto di che trattasi consente:

- una migliore accessibilità pedonale al mercato anche attraverso la realizzazione di un ingresso su Via Cesare Baronio e l'ampliamento di quelli del Centro Polifunzionale e quindi da Via Appia Nuova;

- 
- un aumento e una migliore funzionalità delle superfici destinate alla sosta a rotazione attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici ai piani interrati con elementi di comunicazione verticale meccanici diretti al mercato (ascensori e montapersona adeguatamente dimensionati);
 - la netta separazione, a tutti i livelli, delle superfici pubbliche e private;
 - la separazione tra sosta pubblica, ai piani interrati e sosta pertinenziale per gli operatori del mercato e aree di carico e scarico merci e relativi depositi alla quota +4.00 con incremento della superficie pertinenziale al mercato;
 - lo svolgimento in una struttura pubblica di attività sportive polifunzionali;
 - la climatizzazione dell'intero mercato;
 - l'utilizzazione di fonti di energie alternative (pannelli fotovoltaici) e accorgimenti tecnici ai fini della riduzione dell'inquinamento acustico;

che, peraltro, il progetto in argomento recepisce, altresì, le indicazioni formulate rispettivamente dalle Commissioni Consiliari Permanenti VII e VIII e dal Consiglio del Municipio Roma 9 per quanto attiene la realizzazione di spazi per attività pubbliche, gestite dal Municipio Roma 9, per finalità sportive e polifunzionali (mq. 1.000); il rispetto delle altezze degli edifici contennini, la permeabilità architettonica e la dotazione di spazi per carico e scarico merci, la presenza di funzioni non residenziali nonché di attività commerciali collocate non oltre il primo piano fuori terra, la utilizzazione di due piani interrati per parcheggi pubblici e privati ad uso pubblico; la presenza di destinazioni per servizi privati ad uso pubblico; la separazione morfologica verticale e orizzontale tra aree pubbliche e private, il ripristino di elementi delle preesistenze aventi valenza di archeologia industriale, ai soli fini del recupero dell'architettura;

che, come risulta dalla Relazione Tecnica Urbanistica allegata sub 1) e parte integrante della Deliberazione del Consiglio Comunale n.133/04, l'approvazione del Programma di Interventi di cui trattasi, in variante al progetto in corso d'opera, comporta variazione al P.R.G. da zona D, sede stradale e sottozona M3 (servizi di quartiere) a zona in corso di convenzione;

che per il Centro Polifunzionale si procederà al rilascio delle autorizzazioni commerciali ricorrendo le condizioni di cui al punto 12, lett. e) del Documento Programmatico per l'Inserimento delle Attività Commerciali su Aree Private approvato con la deliberazione del Consiglio Regionale n. 131 del 6 novembre 2002 in deroga agli indici stabiliti ai punti 10 e 11 del medesimo Documento;

che sarà rilasciata l'autorizzazione per la somministrazione di alimenti e bevande integrando i parametri numerici con apposite ordinanze sindacali ovvero ricorrendo al disposto di cui al punto 14 – Norme particolari – del citato Documento programmatico n. 131/2002;

che, peraltro, all'interno del Centro Polifunzionale non sarà consentito il rilascio dell'autorizzazione per l'esercizio di una grande struttura di vendita (superiore a 2.500 mq.) non compatibili con il Mercato;

che successivamente il Municipio Roma 9 individuerà le opere di riqualificazione urbana da realizzare a scapito degli oneri concessori oltre al completamento della sala destinata ad attività sportive e polifunzionali, ad integrazione della sola realizzazione a rustico di cui al programma degli interventi precedente;

che i rapporti intercorrenti tra l'Amministrazione Comunale e la Società Pontinia 2000 S.r.l., relativamente all'intero programma urbanistico d'intervento per il Centro Polifunzionale Appio I saranno regolati da apposita convenzione, di cui allo schema tipo approvato dall'Amministrazione Comunale con deliberazione C.C. n. 45/84, salvo successive modificazioni ed integrazioni;

che le aree interessate dal Programma di Intervento in questione non risultano gravate da usi civici come attestato con la Determinazione Dirigenziale n. 3038 del 3 marzo 2004 sulla base delle risultanze della perizia eseguita dal prof. Petronio acquisita agli atti del Dipartimento VI;

che con nota prot. n. 3039 del 3 marzo 2004 è stato richiesto il parere alla Regione Lazio – Dipartimento economico ed occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area Usi Civici e Diritti Collettivi;

che con nota del 27 febbraio 2004 è stato richiesto il parere di cui all'art. 13 della L. 64/74, come previsto dalla deliberazione G.R.I. n. 2469/99 al competente Assessorato Regionale;

che in considerazione della complessità del programma, che richiede un'azione coordinata di più soggetti, tenuto conto dell'interesse pubblico dell'intervento e della necessità di pervenire in tempi brevi alla riqualificazione funzionale ed urbanistica dell'area, il Sindaco ha ritenuto di promuovere la sottoscrizione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 che modifichi le previsioni progettuali e le destinazioni urbanistiche di cui al precedente accordo stipulato il 6 agosto 1997;

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;

che la Deliberazione del Consiglio Comunale n.133/04 è stata pubblicata ai sensi dell'art. 49 della L.R. 38/99 e s.m.i.;

che ad esito del procedimento di pubblicazione non sono pervenute opposizioni/osservazioni;

che la Conferenza dei Servizi si è positivamente conclusa con l'acquisizione dei pareri degli Uffici interessati in data 16.03.2005;

PRESO ATTO

- Dei verbali delle sedute di Conferenza dei Servizi del 21.10.04, 08.11.04, 16.03.05;
- del nulla osta reso con nota prot. 29864/D3/06 del 18.03.2004 dalla Dir.ne Reg.le Agricoltura - Area Usi Civici e Diritti Collettivi;
- del parere favorevole con prescrizioni reso con nota prot. 30145/2A/04 del 28.02.05 dalla Dir.ne Reg.le Ambiente e Protezione Civile Area 2/A4 V.I.A.;
- del parere favorevole con prescrizioni reso con nota prot. D2/2A/08 168508 fasc. 4021 A13 del 01.10.04 dalla Dir.ne Reg.le Ambiente e Protezione Civile Area 2A/08;
- del parere favorevole con prescrizioni reso con nota prot. 175631 del 21.10.04 dalla Dir.ne Reg.le Territorio e Urbanistica;
- del parere favorevole con prescrizioni reso nella seduta di Conferenza dei Servizi del 08.11.04, dalla Soprintendenza BB.AA e Paesaggistica di Roma;
- della nota prot. 3745 del 18.02.2005 con cui la Soprintendenza Archeologica di Roma dichiara che rilascerà il proprio parere solo in seguito ad indagini da effettuare lungo l'intera superficie interessata dal progetto;
- del parere di massima favorevole con prescrizioni reso nella seduta di Conferenza dei Servizi del 08.11.04 dal Comando Provinciale VV.FF.

CONSIDERATO

Che nulla osta alla conclusione dell'Accordo;

Tutto ciò premesso, la Regione Lazio rappresentata dal Presidente p.t. Pietro Marrazzo, ed il Comune di Roma rappresentato dal Sindaco p.t. Walter Veltroni, convengono quanto segue:

ARTICOLO 1

E' approvato ad ogni effetto di legge il "Programma urbanistico di intervento per il Centro Polifunzionale Appio I. Variante in corso d'opera. Variante di P.R.G." costituito dai seguenti elaborati:

Progetto Architettonico Definitivo

- Tav. PDA001 - Pianta livello Q. -11.00;
- Tav. PDA002 - Pianta livello Q. - 7.50;
- Tav. PDA003 - Pianta livello Q. -4.00;
- Tav. PDA004 - Pianta livello Q. 0.00;
- Tav. PDA005 - Pianta livello Q. 3.80;
- Tav. PDA006 - Pianta livello Q. 7.60;
- Tav. PDA007 - Pianta livello Q. 11.10;
- Tav. PDA008 - Pianta livello Q. 14.60, Q. 18.10, Q. 21.60, Q. 25.10;
- Tav. PDA09 - Pianta livello Q. 28.60;
- Tav. PDA010 - Prospetti e Sezioni;
- Tav. PDA011 - Relazione tecnica;
- Elab. 1 Relazione tecnica urbanistica;
- Elab. 2 Stralcio di P.R.G. scala 1:10.000;
- Elab. 3 Variante di P.R.G. scala 1:10.000;

ARTICOLO 2

Sono approvati gli atti d'obbligo a rogito notaio P. Farinaro rep. n. 190762 racc. n.28175 del 23.09.2005 e l'atto d'obbligo integrativo a rogito notaio P. Farinaro rep. n.197344 racc. n. 28920 del 09.02.2006 allegati al presente Accordo quale sua parte integrante. La realizzazione dell'intervento è subordinata al rispetto degli obblighi contenuti nei sopraccitati atti d'obbligo nonché delle prescrizioni e condizioni di cui al successivo art.4.

ARTICOLO 3

L'approvazione del presente atto comporta, per le aree interessate dal Programma urbanistico di intervento per il Centro Polifunzionale Appio I, variante al P.R.G. da zona D, sede stradale e sottozona M3 (servizi di quartiere) a zona in corso di convenzione, quale risulta dagli elaborati sotto elencati allegati al presente Accordo di Programma:

- Elab. 1 Relazione tecnica urbanistica
- Elab. 2 Stralcio di P.R.G. scala 1:10.000
- Elab. 3 Variante di P.R.G. scala 1:10.000

L'approvazione dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del T.U.E.L. n. 267/00, comma 4, oltre che determinare le variazioni agli strumenti urbanistici sostituisce le concessioni edilizie i cui lavori sono subordinati al rispetto delle modalità e degli obblighi assunti con l'Atto d'Obbligo e nello stesso specificati, al rispetto delle prescrizioni e condizioni di cui al successivo art. 4, nonché al preventivo nulla osta della Soprintendenza Archeologica di Roma.

ARTICOLO 4

La realizzazione dell'intervento dovrà altresì avvenire alle seguenti prescrizioni dettate dagli Enti competenti:

Comune di Roma

All'interno del Centro Polifunzionale Appio I si procederà:

- al rilascio delle autorizzazioni commerciali, ricorrendo le condizioni di cui al punto 12, lett. e) del Documento programmatico per l'insediamento delle attività commerciali su aree private approvato con la deliberazione del Consiglio Regionale n. 131 del 6 novembre 2002 in deroga agli indici stabiliti ai punti 10 e 11 del medesimo Documento;
- al rilascio delle autorizzazioni per la somministrazione di alimenti e bevande, integrando i parametri numerici con apposite ordinanze sindacali ovvero ricorrendo al disposto di cui al punto 14 - Norme particolari - del citato Documento programmatico n. 131/2002.

Non sarà consentito il rilascio all'autorizzazione per l'esercizio di una grande struttura di vendita (superficie superiore a 2.500 mq.) non compatibile con le attività proprie del Mercato.

Soprintendenza BB.AA. di Roma

In sede esecutiva dovranno essere concordate le indicazioni di dettaglio

Soprintendenza archeologica di Roma:

"Le indagini dovranno essere estese anche lungo il confine prospiciente via C. Baronio, completate le demolizioni dei manufatti ivi ancora presenti. A scavo ultimato, e in relazione all'esito del medesimo, questo Ufficio esprimerà il parere di competenza, limitatamente all'area oggetto di indagine. Il parere sulla fattibilità dell'intero progetto sarà rilasciato solo dopo l'esecuzione di analoghe puntuali indagini lungo l'intera superficie interessata dal progetto, con particolare riferimento all'area di proprietà del Comune di Roma"

Direzione regionale Ambiente e Protezione Civile - Area 2/A4 V.I.A.

- Il progetto esecutivo dovrà recepire integralmente le indicazioni contenute nello Studio di Verifica relativamente alla realizzazione degli interventi di mitigazione ambientale;
- dovranno essere attuate le prescrizioni contenute nel parere espresso dal competente Servizio Geologico Regionale con nota prot n D2/2A/08 n. 168508 del 01/10/2004;
- In fase di progettazione esecutiva dovranno essere effettuate indagini geognostiche in sito, al fine di determinare i parametri geotecnici puntuali dei terreni all'interno del volume significativo interessato dall'opera in progetto;
- prima della realizzazione dell'opera dovranno essere effettuate indagini sugli edifici circostanti, al fine di determinare la tipologia, la profondità e lo stato delle strutture di fondazione degli edifici stessi;
- i parcheggi dovranno essere dotati dei presidi o rispondere ai requisiti di cui alla D.G..R. n. 2546 del 12.12.2000;
- le terre e le rocce provenienti dagli scavi destinati alla discarica dovranno prioritariamente essere utilizzate per altri tipi di interventi, compresi quelli di bonifica. Dette operazioni di riqualificazione dovranno comunque essere concordate con le autorità competenti;
- nella fase di cantierizzazione dovranno essere predisposti tutti i necessari accorgimenti per:
 - mantenere il livello di rumore prodotto nell'ambito dei limiti contenuti dalla normativa vigente;
 - controllare l'emissione di polveri mediante:

- *periodici annaffiamenti delle terre da movimentare;*
- *pulizia delle strade e dei mezzi in uscita dal cantiere;*
- *utilizzo di teloni di copertura dei carichi trasportati;*
- *nelle aree dei cantieri e nelle arre di stoccaggio materiali, dovranno essere realizzate tutte le opere provvisorie e definitive atte a garantire la sicurezza dei luoghi, la stabilità del suolo, il buon regime delle acque di deflusso, la protezione delle falde da agenti tossici ed inquinanti;*
- *le specie arboree ed arbustive messe a dimora dovranno essere appartenenti all'orizzonte fitoclimatico del luogo. Inoltre dovrà essere assicurata la corretta manutenzione dell'impianto per il buono stato vegetativo delle specie immesse.*

Direzione regionale Ambiente e Protezione Civile - Area 2A/08

1. *In fase esecutiva dovranno essere verificate la stabilità degli scavi e l'interazione terreno - opera -manufatti circostanti.*
2. *Le strutture di contenimento dovranno essere dimensionate per sopportare un coefficiente di spinta attiva delle terre e la stabilità dei fronti di scavo, aumentandolo in modo da prevedere la spinta che eventuali falde opereranno nei confronti del manufatto ed usando un coefficiente di sicurezza cautelativo in relazione alla vicinanza di edifici prossimi all'area d'intervento.*
3. *Le paratie contro terra del manufatto dovranno essere protette da eventuali infiltrazioni d'acqua di percolazione mediante adeguati drenaggi in materiale grido dotati di canalette di raccolta e smaltimento delle acque.*
4. *Dovrà essere messo in opera un monitoraggio topografico dei manufatti circostanti l'opera, in funzione degli eventuali dissesti che i fabbricati potrebbero subire sia in fase provvisoria di scavo e sbancamento, per eventuali vibrazioni o movimenti del terreno, sia ad opera completata e per un periodo di tempo adeguato.*
5. *In fase esecutiva dovrà essere verificata l'eventuale presenza di cavità sotterranee e dovranno essere adottate le eventuali azioni atte ad eliminare il rischio geologico.*
6. *Dovrà essere curato il rinverdimento delle aree d'intervento.*
7. *Si rammenta, inoltre, il rispetto delle seguenti Norme tecniche e circolari:*
 - *D.M. Min. LL.PP. 11/03/1988 - Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";*
 - *Circ. Regione Lazio del 29/10/1980 n. 3317;*
 - *Circ. Regione Lazio del 11/09/1982 n. 2950;*
 - *Circ. Regione Lazio del 23/11/1982 n. 769.*
 - *Circ. Min. LL.PP. del 24/09/1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11/03/1988;*
 - *D.M. LL.PP. 16/01/1996 - Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";*
 - *D.M. LL.PP. 16/01/1996 - Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche" e successive modifiche e integrazioni;*
 - *Circ. Min. LL.PP. del 10/4/1997 n. 65/AA.GG. riguardante le istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16/01/1996.*

Comando Provinciale VV.FF.

Dovrà essere acquisito il parere definitivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco

ART. 5

Il presente Accordo sarà adottato ai fini urbanistici dal Presidente della Regione Lazio con proprio atto formale.

ART. 6

L'adesione del Sindaco al presente Accordo è sottoposta, ai sensi dell'art. 34 del D.lgs 267/00, a ratifica del Consiglio Comunale, entro trenta giorni dalla sottoscrizione, a pena di decadenza.

ART. 7

Il presente Accordo sarà approvato con provvedimento del Sindaco e pubblicato sul B.U.R. Lazio; a seguito della pubblicazione si procederà alla stipula della Convenzione con la quale saranno regolati i rapporti intercorrenti tra l'Amministrazione Comunale e la Società Pontinia 2000 S.r.l., relativamente all'interno del programma urbanistico d'intervento per il Centro Polifunzionale Appio I

ART. 8

A seguito dell'intervenuta esecutività del presente atto si procederà, a norma dell'art. 34, VI comma, del D.lgs. 267/00 alla costituzione del Collegio di Vigilanza sulla sua esecuzione presieduto dal Sindaco o suo delegato e composto da rappresentanti dei soggetti firmatari dello stesso.

Comune di Roma il Sindaco On. le Walter Veltroni

Regione Lazio il Presidente On. le Piero Marrazzo

Roma,

