

Protocollo RC n. 3300/06

Deliberazione n. 118

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Anno 2006

VERBALE N. 34

Seduta Pubblica del 10 maggio 2006

Presidenza: MANNINO

L'anno duemilasei, il giorno di mercoledì dieci del mese di maggio, alle ore 15,20, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, in seconda convocazione, ai sensi dell'art. 35, comma 3 del Regolamento, per i soli oggetti già iscritti all'ordine dei lavori della seduta del nove maggio, sciolta per mancanza del numero legale e per i quali non si è fatto luogo a deliberazioni.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale dott. Massimo SCIORILLI.

Assume la presidenza dell'Assemblea il Presidente del Consiglio Comunale Giuseppe MANNINO, il quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 15,45 – il Presidente dispone che si proceda al secondo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 24 Consiglieri:

Azuni Maria Gemma, Bartolucci Maurizio, Battaglia Giuseppe, Berliri Luigi Vittorio, Carli Anna Maria, Casciani Carlo Umberto, Cau Giovanna, Chiolli Luciano, Cipressa Alessandro, Cirinnà Monica, Cosentino Lionello, Della Portella Ivana, Di Francia Silvio, Gasparri Bernardino, Giansanti Luca, Malcotti Luca, Mannino Giuseppe, Nitiffi Luca, Perifano Massimo, Rizzo Gaetano, Salacone Simonetta, Sentinelli Patrizia, Spera Adriana e Zambelli Gianfranco.

ASSENTI l'on. Sindaco Walter Veltroni e i seguenti Consiglieri:

Argentin Ileana, Bafundi Gianfranco, Baldi Michele, Bertucci Adalberto, Coratti Mirko, Dalia Francesco, D'Erme Nunzio, De Lillo Fabio, De Luca Pasquale, Di Stefano Marco, Eckert Coen Franca, Failla Giuseppe, Fayer Carlo Antonio, Galeota Saverio, Galloro Nicola, Germini Ettore, Ghera Fabrizio, Giulioli Roberto, Iantosca Massimo, Lorenzin Beatrice, Lovari Gian Roberto, Marchi Sergio, Mariani Maurizio, Marroni Umberto, Marsilio Marco, Milana Riccardo, Orneli Paolo, Panecaldo Fabrizio, Piso Vincenzo, Poselli Donatella, Prestagiovanni Bruno, Sabbatani Schiuma Fabio, Santini Claudio, Smedile Francesco, Tajani Antonio e Vizzani Giacomo.

Il PRESIDENTE constata che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi e nomina, ai sensi dell'art. 18 comma 2 del Regolamento, per

l'espletamento delle funzioni di Consigliere Segretario il Consigliere Malcotti in sostituzione temporanea del Segretario De Lillo.

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento, il Consigliere Aggiunto Rusu Ionut Gabriel.

Partecipano altresì alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Minelli Claudio e Morassut Roberto.

(O M I S S I S)

A questo punto il Segretario Generale, dott. Vincenzo GAGLIANI CAPUTO, assume le sue funzioni.

(O M I S S I S)

Il PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 73^a proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento degli emendamenti:

73^a Proposta (Dec. G.C. del 15 marzo 2006 n. 63)

Approvazione schema di assetto con valore programmatico relativo all'ambito di valorizzazione Città Storica "Delle Province - Lega Lombarda." Indirizzi al Sindaco ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000: Programma di intervento con valore di progettazione urbanistica esecutiva sub-ambito 1 - ATAC - Via della Lega Lombarda.

Premesso che l'Amministrazione Comunale, anche alla luce degli obiettivi fissati con il N.P.R.G., ha tra le sue priorità quella di procedere alla riqualificazione diffusa e trasformazione qualitativa di ambiti urbani degradati;

Che il N.P.R.G., adottato con deliberazione Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, ha individuato all'interno della Città Storica un ambito di intervento classificato "Ambito di valorizzazione di tipo C-C3 "Via Tiburtina-Viale delle Province" – costituito da aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali (...) nei quali si opererà con progetti di completamento/trasformazione finalizzati al raggiungimento di nuove condizioni di qualità morfologico-ambientale e di complessità funzionale, attraverso la localizzazione di funzioni residenziali e non residenziali e di nuovi spazi pubblici" (art. 39 N.T.A. del Nuovo P.R.G.);

Che la Giunta Comunale nella seduta del 5 dicembre 2005 con decisione n. 259 si è determinata in merito alle controdeduzioni da formulare alle osservazioni presentate avverso il Nuovo P.R.G. come sopra adottato;

Che il Consiglio Comunale, con le deliberazioni nn. 126 e 127 del 15 luglio 2004, nel dettare gli indirizzi in materia di revisione dell'assetto del comparto del Trasporto Pubblico Locale (T.P.L.) ha confermato l'affidamento in capo ad ATAC S.p.A. della gestione delle reti, degli impianti e delle dotazioni di cui ATAC S.p.A. è anche proprietaria;

Che, in particolare, con la deliberazione n. 127/2004 ha previsto la fusione per incorporazione di S.T.A. S.p.A. in ATAC S.p.A., alla quale affidare anche le funzioni di pianificazione e controllo del sistema del T.P.L., nonché la proprietà, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare;

Che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 229 del 6 dicembre 2004, ha approvato il nuovo statuto di ATAC S.p.A., sia per adeguarlo al D.Lgs. n. 6/2003 in tema di riforma del diritto societario, sia al fine di configurare la predetta società, a capitale interamente di proprietà comunale, quale “società in house” ai sensi dell’art. 113 commi 4, lett. a) e 13 del D.Lgs. n. 267/2000, attraverso la previsione di nuovi e stringenti sistemi di controllo e di “corporate governance”, come anche indicato nella deliberazione di Giunta Comunale n. 165 del marzo 2005, con la quale sono stati approvati gli schemi dei Codici di Comportamento e di Corporate Governance per le Società “in house”;

Che l’ATAC S.p.A., successivamente all’incorporazione della S.T.A. S.p.A., oltre a rimanere il gestore dei ricavi da mercato, rimarrà proprietaria di un ampio e articolato patrimonio immobiliare, una parte consistente del quale – secondo quanto previsto dalla deliberazione programmatica di Consiglio Comunale n. 231 del 10 dicembre 2004 denominata “Patto per la mobilità” – perderà, nell’arco dei prossimi anni, il suo carattere di necessario asservimento all’esercizio delle attività di T.P.L. e potrà quindi essere oggetto, nel rispetto delle compatibilità socio-urbanistiche, di una mirata gestione orientata a produrre risorse finanziarie aggiuntive per l’intero sistema del T.P.L. medesimo;

Che, pertanto, la Giunta Comunale con Memoria del 22 ottobre 2004 ha richiesto ad ATAC S.p.A. di rimodulare e completare le linee guida relative al piano di fusione presentato in data 15 settembre 2004, prevedendo, tra l’altro, la costituzione da parte di ATAC S.p.A. di una società interamente controllata, attraverso il conferimento del ramo d’azienda relativo alla valorizzazione e gestione dell’intero patrimonio immobiliare societario, in linea con la classificazione dello stesso prevista dal “Patto per la mobilità”. Tale società dovrà garantire una gestione del patrimonio fortemente orientata alla produzione di risorse economiche e finanziarie a vantaggio di tutto il sistema del T.P.L.;

Che, conseguentemente, il Piano Economico Finanziario 2005-2011 predisposto da ATAC S.p.A., approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 186 dell’1 agosto 2005, prevede una operazione di “spin off immobiliare”, con la costituzione, da parte di ATAC S.p.A., di una società controllata al 100% cui conferire il patrimonio immobiliare, conformemente a quanto previsto dall’art. 113, comma 13, del D.Lgs. n. 267/2000;

Che nel citato piano si prevede, nell’arco temporale 2005-2011, di realizzare la riconversione degli impianti meglio precisati nel Piano Economico Finanziario preliminare della società conferitaria;

Che tale attività di riconversione dovrà essere interamente finalizzata a creare valore a vantaggio di ATAC S.p.A. e quindi degli investimenti sulle reti e le infrastrutture del T.P.L.;

Che la Soc. ATAC, con propria deliberazione, conferendo l’incarico per la valutazione e la valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare di cui si prevede la dismissione nel periodo 2004-2007 alla Soc. Risorse per Roma, ha avviato le attività preliminari finalizzate alla verifica delle opportunità offerte dai processi di riqualificazione urbana in merito alla riconversione funzionale del proprio patrimonio immobiliare in coerenza anche con gli obiettivi programmati dal Nuovo Piano Regolatore Generale adottato;

Che in attuazione sia degli obiettivi di riqualificazione del territorio, sia dell’obiettivo di potenziamento del T.P.L., nonché del reperimento di risorse aggiuntive per il bilancio ATAC, l’Amministrazione Comunale ha deciso, tra l’altro, di procedere all’adozione di uno specifico provvedimento avente ad oggetto la riqualificazione dell’ambito di valorizzazione della Città Storica C-C3;

Che in data 20 dicembre 2005 con atto notaio Papi - Arcangeli in Roma rep. n. 105.873 atto n. 27397, è stata costituita da ATAC S.p.A. la Soc. ATAC

Patrimonio S.r.l., alla quale sono stati conferiti quota parte dei cespiti di proprietà ATAC S.p.A.;

Che gli interventi di riqualificazione e riconversione funzionale devono essere, per la rilevanza urbanistica, inseriti in un ambito urbano di valorizzazione e trasformazione, in coerenza con la disciplina prevista dalle N.T.A. del N.P.R.G., la cui attuazione è subordinata alla predisposizione di strumenti e procedure per la trasformabilità urbanistica dell'ambito in oggetto;

Che pertanto la U.O. 11 "Interventi di qualità" del Dipartimento VI ha curato e istruito la predisposizione degli atti e degli elaborati per la trasformazione urbanistica dell'ambito valorizzazione C3 nel cui perimetro è ubicato il Deposito ATAC "Lega Lombarda";

Che l'ambito in questione risulta essere compreso tra la Via Tiburtina lungo il Cimitero del Verano, il Viale delle Province, la Via della Lega Lombarda, la collina di Villa Narducci e il Piazzale della Stazione Tiburtina, limitrofo al Piano di Assetto della Stazione Tiburtina in corso di attuazione, nel III Municipio del Comune di Roma; esso è costituito prevalentemente da un tessuto con attività miste tra residenze, artigianato produttivo, commerciale e composto per lo più da edifici bassi di scarsa qualità edilizia e da un sistema viario del tutto inefficiente;

Che per quanto riguarda l'aspetto concernente la conformazione e la trasformazione del territorio, il vigente P.R.G. prevede, all'interno dell'ambito di cui trattasi, destinazione M1 "Attrezzature di servizi pubblici generali";

Che l'area oggetto di studio è caratterizzata da una straordinaria complessità dovuta alla compresenza di strutture di diversa scala e funzione, quali la Nuova Stazione Tiburtina e i nuovi interventi nella ex area di Pietralata;

Che l'ambito in oggetto dovrà svolgere un ruolo strategico fondamentale nelle relazioni tra le diverse "scale" che in questo luogo coesistono, tra parti consolidate della città e grandi aree destinate a servizi di livello urbano, metropolitano e nazionale;

Che con l'attuazione del Piano di assetto della Stazione Tiburtina e degli interventi ad esso connessi si realizzerà una nuova e consistente configurazione del quadrante, quale la riorganizzazione dei sistemi di scambio, la dismissione del tratto di tangenziale Ovest attualmente costituito dalla Circonvallazione Nomentana, la completa ristrutturazione del sistema degli svincoli tra Via Tiburtina e il sistema della Nuova Stazione, un consistente contributo al soddisfacimento della domanda di sosta, oltre che servizi pubblici e di interesse pubblico da realizzare nelle aree antistanti Via Mazzoni;

Che la superficie territoriale all'interno del perimetro dell'ambito è pari a mq. 105.728, di cui mq. 51.714 di superficie fondiaria privata, articolata in mq. 37.818 riferiti all'area di Via Cupa, mq. 9.842 dell'area relativa al deposito ATAC e mq. 4.054 dell'area non residenziale su Via Mazzoni, oltre a mq. 54.014 di viabilità, parcheggi e spazi pubblici;

Che la consistenza edilizia attuale per l'intero perimetro relativo all'ambito è stimata pari a mq. 44.062 di S.U.L. per una volumetria corrispondente a circa mc. 200.909, articolata, come risulta dalla relazione generale allegata al presente provvedimento, in mq. 4.965 di S.U.L. con destinazione residenziale (circa 11% della S.U.L. complessiva), in mq. 39.097 di S.U.L. con destinazione non residenziale – uffici, negozi di prossimità, officine, artigianato, depositi, pubblici esercizi – (circa 89% della S.U.L. complessiva), di cui: mq. 5.190 di S.U.L. relativi al sub ambito 1 – ATAC ex deposito, mq. 33.995 di S.U.L. relativi al sub ambito 2 – Via Cupa e mq. 4.877 di S.U.L. relativi al sub ambito n. 3 – non residenziale Via Mazzoni;

Che la dotazione dei servizi, spazi e dotazioni pubblici è estremamente carente, fatta salva la dotazione e le attrezzature presenti nel Parco Fabio di Lorenzo a

Villa Narducci, ove sono presenti un asilo nido, una sede ASL, gli uffici dell'A.M.A. e lo storico impianto sportivo del campo Artiglio;

Che con apposita risoluzione di Consiglio il Municipio III ha richiesto che il perimetro dell'ambito in questione comprendesse, quali aree di attenzione per le concessioni funzionali e di dotazioni e spazi pubblici, le aree contermini di Villa Narducci e Castro Laurenziano;

Che, per l'estensione del perimetro dell'ambito oggetto del presente provvedimento, in seguito all'inclusione di aree stradali contermini al vecchio perimetro C3, l'ambito di valorizzazione della Città Storica viene ridenominato "Delle Province – Lega Lombarda";

Che il predetto Ufficio del Dipartimento VI, per la complessità e le peculiarità descritte, ha avviato una complessa fase di attività preliminare finalizzata alla redazione del documento programmatico di indirizzi – schema di assetto – entro cui iscrivere il programma di interventi per la trasformazione urbanistica del compendio immobiliare relativo all'ex deposito ATAC "Lega Lombarda";

Che, con avviso pubblico avviato con determinazione dirigenziale n. 102 del 28 ottobre 2004, per la selezione di n. 10 gruppi di progettisti, la U.O. 11 del Dipartimento VI ha svolto, tra marzo e maggio 2005, un laboratorio di progetto per la riqualificazione urbana del citato ambito di valorizzazione al fine di individuare le vocazioni e le strategie possibili per la trasformazione dell'area nel suo complesso;

Che il laboratorio, conclusosi nel maggio del 2005 con una mostra dei progetti e un incontro finale pubblico, è stato articolato in fasi distinte di lavoro ed ha consentito di acquisire 10 proposte progettuali relative al complessivo nuovo assetto dell'ambito medesimo;

Che l'utilizzo di tale procedura è stato indispensabile ai fini del raggiungimento degli obiettivi prefissati, in virtù del principio di esigere una forte identità anche formale e percettiva degli interventi previsti, nonché nella convinzione che, sulla base delle regole generali, al fine di valorizzare la qualità delle scelte da compiere, il confronto e la valutazione di molteplici contributi progettuali sia componente ed elemento sostanziale di rinnovo del processo decisionale;

Che inoltre, a seguito di Risoluzione n. 5 del Consiglio del Municipio III del 19 maggio 2005, nella quale si è espresso parere favorevole alla realizzazione di un centro sportivo polivalente utilizzando gli oneri concessori derivanti dalla costruzione del parcheggio nell'ambito del P.U.P. n. 262/91 e si è richiesto al VI Dipartimento l'elaborazione di un progetto preliminare, la U.O. 11, previa valutazione integrativa dei curricula presentati dai 10 gruppi di progettazione già selezionati, ha proceduto ad incaricare il gruppo "aQ" ai sensi dell'art. 17 comma 12 della legge n. 109 dell'11 febbraio 1994 e s.m.i. con D.D. n. 105 del 27 luglio 2005, per il progetto preliminare complessivo di riqualificazione di Villa Narducci;

Che tale progetto preliminare, validato dall'Ufficio, è stato presentato in Conferenza dei Servizi in data 28 novembre 2005 per l'acquisizione dei relativi pareri preliminari, come da verbale n. 19851 del 23 dicembre 2005 e che, conseguentemente, adeguato il progetto preliminare in esito alle prescrizioni rilasciate dagli Uffici competenti, lo stesso, approvato con D.D. n. 68/2006 è stato inoltrato agli Uffici e Dipartimenti competenti per gli atti conseguenti con nota n. 1203/2006;

Che l'ambito urbano di riferimento ha pertanto tutte le peculiarità per essere oggetto di un significativo ed innovativo processo di riqualificazione urbana;

Che le azioni previste sono finalizzate al completamento e trasformazione dell'ambito per il raggiungimento di nuove condizioni qualitativamente eccellenti sotto il profilo morfologico ed ambientale attraverso una nuova complessità funzionale, con la localizzazione di nuove funzioni residenziali e non residenziali e di nuovi spazi pubblici;

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 di trasformazione sostenibile e di qualità per lo sviluppo di un ambiente urbano efficiente e rispondente alle esigenze di qualità di vita del quartiere e della città;

Che tale modello di trasformazione urbana non deve gravare sulle risorse del bilancio Comunale e che pertanto, per il concorso di soggetti diversi e la configurazione del programma, per quanto precedentemente espresso, in assenza di contributi finanziari pubblici, lo stesso 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 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 per la trasformazione dell'ambito è articolato in uno schema di assetto generale con valore di indirizzo senza variazione delle destinazioni urbanistiche a cui dovranno attenersi i successivi strumenti urbanistici esecutivi per l'attuazione, di cui il procedimento per la trasformazione urbanistica del compendio immobiliare di proprietà ATAC "Ex Deposito Lega Lombarda", da attuarsi mediante procedura di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 rappresenta il primo concreto sub ambito di attuazione;

Che gli aspetti progettuali di ridisegno dell'ambito 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 trasformazione 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 un'analisi comparata con la sostenibilità economica finanziaria del medesimo;

Che i criteri informativi progettuali dello schema di assetto sono coerenti con gli obiettivi enunciati dal Nuovo P.R.G. In particolare obiettivo del programma relativo all'ambito di valorizzazione è:

- organizzare un sistema degli spazi pubblici che garantisca la qualità e l'unitarietà del programma indipendentemente dalla sua attuazione per parti, con particolare attenzione all'immagine "simbolica" di questo tratto di Via Tiburtina;
- riconfigurare il tessuto artigianale mediante l'introduzione di un nuovo mix funzionale sostenibile socialmente, urbanisticamente, economicamente;
- riconfigurare i nuovi margini e gli accessi;
- valorizzare l'identità dei luoghi attraverso la tutela delle risorse, fisiche, relazionali, identitarie;
- trasformare l'ex Deposito ATAC e le aree ad esso adiacenti, potenziandone il ruolo di elemento urbano rappresentativo, attraverso l'introduzione di servizi di interesse pubblico e di livello urbano e tramite una "valorizzazione" che attui il completamento del tessuto;
- ridisegnare e potenziare il sistema "verde" di Villa Narducci, attraverso anche la delocalizzazione – all'interno del perimetro di intervento – delle funzioni improprie attualmente presenti;
- ridefinire il sistema delle connessioni con i tessuti urbani, i servizi del nuovo polo della Stazione Tiburtina e i servizi pubblici locali e di interesse pubblico del piazzale;

Che il principio di metodo che ha guidato il processo progettuale è in coerenza con i criteri enunciati dalle N.T.A. del N.P.R.G. che prevedono per gli ambiti del tipo in

oggetto il recupero della S.U.L., attraverso demolizione e ricostruzione, incrementabile sino al valore di superficie utile virtuale (S.U.V.), pari al rapporto tra il volume e l'altezza virtuale lorda di m. 3,20 e l'inserimento di destinazioni ammesse quali le abitative (20%); commerciali, turistico-ricettive (50%), produttive-artigianato (10%) con una restante quota di flessibilità (20%);

Che in relazione alla complessità del regime proprietario numeroso e frazionato per il sub ambito di Via Cupa, congiuntamente alla presenza rilevante di attività ed esercizi, nonché in virtù delle analisi preliminari di verifica dell'attuabilità di una trasformazione in grado di generare sostanziali e concreti benefici intesi come dotazioni di opere e spazi pubblici, si è evidenziato come dato univoco la necessità di produrre, rispetto ai criteri normativi della strumentazione generale, un incremento contenuto delle superfici aggiuntive 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;

Che l'ambito di intervento pertanto, si presenta, a seguito dell'azione progettuale, suddiviso in una superficie pubblica, al netto delle strade e degli spazi aperti di mq. 47.928 e in una superficie fondiaria privata di mq. 17.074, sulla quale insiste la superficie utile lorda di progetto totale di mq. 64.700, con un incremento di mq. 9.107 rispetto alla S.U.V. di mq. 55.593, calcolata secondo i criteri previsti per gli ambiti di valorizzazione C dal N.P.R.G. ed incrementata sino a mq. 72.051 se ad essa si sommano i 7.351 mq. di S.U.L. da destinare a servizi pubblici;

Che nel nuovo impianto urbanistico le componenti morfotipologiche e funzionali possono essere ricondotte al disegno di suolo, dove le parti edificate riguardano la definizione dell'assetto del costruito e sono caratterizzate da uno schema di progetto che riproduce le gerarchie di impianto del contesto e ne sottolinea le relazioni;

Che l'impianto urbano proposto risponde a due diverse esigenze, di tipo locale e di tipo urbano, come dettagliato nella relazione generale allegata al presente provvedimento, articolando tre sottosistemi di componenti strutturanti: le parti edificate, il sistema della mobilità, gli spazi aperti;

Che le parti edificate sono articolate secondo i seguenti tipi:

- RSAC: Mix funzionale residenziale, servizi, artigianale e commerciale – mq. 8.775;
- RCS: Mix funzionale residenziale, servizi e commerciale – mq. 1.678;
- CS: Mix funzionale commerciale e servizi – mq. 4.517;
- RISC: Mix funzionale ricettivo, servizi e commerciale – mq. 2.114;

Che, in conclusione, le funzioni e le destinazioni previste dallo schema di assetto confermano le destinazioni commerciali, escludendo la tipologia a grande distribuzione, artigianali, e direzionali, e privilegiano l'inserimento e il potenziamento delle funzioni residenziali e ricettive, per complessivi mq. 64.700 di S.U.L. di progetto. Nel dettaglio le quantità sono così ripartite:

Residenziale:	mq.	22.900	circa di S.U.L.;
Commerciale:	mq.	13.600	circa di S.U.L.;
Artigianale:	mq.	4.800	circa di S.U.L.;
Servizi (CUa):	mq.	3.900	circa di S.U.L.;
Servizi (CUM):	mq.	4.300	circa di S.U.L.;
Servizi (CUB):	mq.	3.500	circa di S.U.L.;
Ricettivo:	mq.	11.700	circa di S.U.L.;

Che l'ambito in questione è articolato in distinti sub ambiti da assoggettare a progettazione coordinata ed unitaria con successivi procedimenti attuativi con valore di strumento urbanistico esecutivo. Il sub ambito 2 "Via Cupa" potrà essere attuato per

ulteriori singoli e successivi comparti di attuazione che dovranno comunque garantire, per ciascuna attuazione, unitarietà e completezza di intervento;

Che le potenzialità edificatorie dei sub ambiti sono così articolate:

sub 1 – ATAC:	mq.	11.800	di S.U.L. articolato in:
Residenziale:	mq.	5.400	circa di S.U.L.;
Commerciale:	mq.	2.500	circa di S.U.L.;
Servizi (CUa):	mq.	3.900	circa di S.U.L.;
sub 2 – Via Capua:	mq.	47.000	di S.U.L. articolato in:
Residenziale:	mq.	17.500	circa di S.U.L.;
Commerciale:	mq.	8.700	circa di S.U.L.;
Artigianale:	mq.	4.800	circa di S.U.L.;
Servizi (CUM):	mq.	4.300	circa di S.U.L.;
Ricettivo:	mq.	11.700	circa di S.U.L.;
sub 3 – non residenziale Via Mazzoni:	mq.	5.900	di S.U.L. articolato in:
Commerciale:	mq.	2.400	circa di S.U.L.;
Servizi (CUB):	mq.	3.500	circa di S.U.L.;

Che per quanto riguarda il sub ambito 2 Via Cupa, vengono definite anche le potenzialità edificatorie dei singoli lotti fondiari di progetto, come descritto nella relazione generale, allegata al provvedimento;

Che in sede di attuazione è consentito il trasferimento della Superficie utile di progetto, all'interno del sub ambito e dei singoli lotti fondiari di progetto costituenti comparto, sempre che tale trasferimento non superi il limite del quindici per cento in aumento o in diminuzione delle superfici di progetto previste e nel rispetto delle destinazioni d'uso, delle altezze e delle sagome di massimo ingombro dell'edificato, fermo restando che il dimensionamento complessivo si intende invariabile;

Che, per quanto già espresso precedentemente, la dotazione dei servizi e spazi pubblici di previsione risponde agli obiettivi informativi generali, consentendo la realizzazione di ampie e congrue dotazioni in aderenza alle norme vigenti ed adottate;

Che i criteri generali di riferimento progettuale, per quanto precedentemente espresso, tendono a mantenere un riferimento di indirizzo unitario anche nell'attuazione parziale dei singoli piani attuativi, con particolare riferimento a tutte quelle misure volte ad assicurare organicità di impianto, continuità delle connessioni pedonali, completamento della componente ambientale;

Che nel complesso la dotazione dei parcheggi pubblici ammonta a mq. 18.106, di cui mq. 3.270 di superficie e mq. 14.836 posti ai livelli interrati, superiore alla dotazione prevista dalla norma più restrittiva tra P.R.G. vigente e quello adottato, pari a mq. 14.689;

Che i luoghi verdi sono composti da un parco lineare lungo la Via Tiburtina che costituisce un margine verde attrezzato con essenze arboree di pregio a ridosso del muro del Verano, da spazi configurati a verde che si inseriscono nelle parti edificate, completandone l'immagine urbana e da giardini pensili a copertura del basamento unitario del progetto;

Che pertanto la dotazione degli spazi aperti ed attrezzati a verde pubblico ammonta a mq. 24.259, superiore ai mq. 18.358 previsti dalla norma più restrittiva tra il P.R.G. vigente e quello adottato, pari a mq. 14.689;

Che la dotazione dei servizi pubblici di nuovo impianto e di recupero è pari a mq. 4.525 di area fondiaria per un equivalente di mq. 7.700 di S.U.L. prestazionale;

Che, in particolare, la quantificazione preliminare delle risorse attivabili per l'Amministrazione Comunale, derivante dagli oneri di urbanizzazione destinati alla

realizzazione di opere di riqualificazione dell'ambito, e dagli extra oneri per opere di interesse pubblico, stimabili in circa dodici milioni di Euro, consente di considerare positivo il bilancio complessivo del piano rispetto agli obiettivi prefigurati;

Che l'attuazione dei sub ambiti è subordinata alla condizione che gli aventi titolo, complessivamente o per successivi comparti di attuazione, nel caso del citato sub 2, procedano alla costituzione di consorzi con maggioranza qualificata, uguale o superiore al 75% della consistenza edilizia del comparto oggetto dell'attuazione al fine di gestire, 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 medesima, formulando proposta di intervento all'Amministrazione Comunale in aderenza ai criteri, indirizzi, dimensionamento ed obblighi previsti dallo schema di assetto con valore programmatico;

Che un rigoroso livello qualitativo architettonico ed urbano è il principio a cui è sottesa e subordinata l'attuazione del programma complessivo;

Che di conseguenza saranno privilegiate quelle procedure che contemplino la possibilità di selezionare, da parte dell'Amministrazione, nell'ambito anche dell'offerta di mercato, le migliori proposte di interpretazione e sviluppo dei criteri di impianto definiti dallo schema di assetto, anche attraverso l'espletamento, da parte dei soggetti privati che promuoveranno l'attuazione dei singoli comparti, di specifiche procedure concorsuali accelerate per la progettazione preliminare delle parti edificate;

Che conseguentemente è fatto obbligo di realizzare i servizi e gli spazi pubblici connessi all'attuazione mediante procedure concorsuali, di iniziativa pubblica;

Che è priorità dell'Amministrazione, secondo quanto espresso dalla deliberazione di Consiglio Comunale dell'1 agosto 2005 n. 186, avviare in tempi rapidi il processo di dismissione e valorizzazione di alcuni cespiti di proprietà della ATAC S.p.A., non più funzionali all'esercizio del trasporto pubblico locale, anche in relazione alla esigenza di reperire risorse aggiuntive che consentano di perseguire gli obiettivi legati alla realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità ed il trasporto e consentire una riduzione del livello di esposizione finanziaria maturato;

Che l'impianto di proprietà di ATAC è stato dichiarato non più strumentale all'esercizio del trasporto pubblico locale;

Che ATAC inoltre, con nota n. 2441 del 6 febbraio 2005, si è impegnata a liberare l'impianto di Via della Lega Lombarda entro e non oltre il secondo trimestre 2006;

Che la trasformazione dell'ex deposito ATAC e le aree ad esso adiacenti, identificate come sub 1 nello schema di assetto, potenzia il ruolo di elemento urbano rappresentativo, attraverso l'introduzione di servizi di interesse pubblico e di livello urbano e tramite una "valorizzazione" che attua il completamento del tessuto; è pertanto motore per lo sviluppo e l'incremento della qualità urbana, primo e necessario volano per l'attuazione dell'intero programma;

Che in coerenza con quanto espresso dallo schema di assetto è possibile avviare la procedura in Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., per l'attuazione del Programma di Intervento con valore di progettazione urbanistica esecutiva sub-ambito 1 – relativo al compendio immobiliare – Via della Lega Lombarda, promosso di intesa con la Società ATAC p.A. proprietaria, quale risulta dagli elaborati allegati al presente provvedimento;

Che l'area territoriale del Programma di Intervento del sub-ambito 1 assomma a mq. 20.421, e l'area del compendio ATAC in questione a mq. 9.842, iscritto al Nuovo Catasto Urbano al foglio n. 590, part. nn. 62, 63, 98, 289, 306, 307, 308, avente consistenza edilizia pari a mq. 5.190 di S.U.L., per mc. 32.725 di volumetria, corrispondente a mq. 10.227 di S.U.V.;

Che la destinazione urbanistica attuale di P.R.G. vigente è M1, mentre il Nuovo P.R.G. adottato assegna l'area, nell'ambito di valorizzazione città storica C3, a servizi pubblici di livello urbano;

Che lo schema di assetto, salvo il sub ambito 1 – ATAC – assoggettato a specifico Accordo di Programma con valore di strumento attuativo, sarà sottoposto, in coerenza con quanto disposto dall'art. 16 delle N.T.A. del Nuovo Piano Regolatore, controdedotto dal Consiglio Comunale, ad apposito percorso partecipativo e pubblicistico, preliminarmente agli strumenti attuativi, con il Municipio competente;

Che in particolare il Programma di Intervento, allo scopo di definire un nuovo assetto per il sub ambito 1 – ATAC, morfologicamente riconoscibile e coerente con i caratteri spaziali del contesto urbano persegue i seguenti obiettivi:

- trasformare l'ex deposito e le aree ad esso adiacenti potenziandone il ruolo di elemento urbano rappresentativo, attraverso l'introduzione di servizi pubblici e di interesse pubblico e costituendo così il principale motore per l'attuazione dell'intero programma;
- introdurre un processo di valorizzazione mirato al completamento del tessuto urbano con una nuova definizione dell'assetto fisico e funzionale degli spazi aperti;
- definire i caratteri urbanistico-architettonici delle opere edilizie e delle opere di sistemazione degli spazi pubblici (percorsi, piazze, giardini);
- garantire opere e servizi pubblici aggiuntivi di livello locale;
- determinare, rispetto ai benefici economici derivanti dall'attuazione, l'innovazione, il potenziamento e il miglioramento della qualità dei servizi generali per la mobilità in attuazione a quanto disposto dalla citata deliberazione di Consiglio Comunale n. 186;

Che le componenti morfotopologiche di impianto del programma sono pertanto rivolte alla:

- conservazione della componente simbolica dell'ex deposito ATAC attraverso il recupero filologico delle quinte laterali, della pensilina e del fronte del deposito verso lo slargo di Via della Lega Lombarda, quale contenitore di funzioni pubbliche e di uso pubblico;
- riconformazione del volume dell'ex deposito trasformato e recuperato, attrezzato a tetto giardino di uso pubblico attraverso la previsione di un nuovo elemento costruito che conclude il volume;
- conferma delle direttrici di impianto definite dallo schema di assetto con una articolazione basamento-elevazione delle parti costruite;
- previsione di una nuova edificazione a destinazione mista (residenziale, servizi, commerciale) affidando alle porzioni edificabili verso Villa Narducci il ruolo di segnale visivo, rivolto verso il nuovo viale di stazione e il ponte della Tiburtina sopra il vallo ferroviario;

Che il Programma di Intervento in questione, identificato con perimetro anche negli elaborati dello schema di assetto preliminare e costituito dagli elaborati e documenti di rito allegati al presente provvedimento, prevede la realizzazione di una nuova edificazione, mediante interventi di restauro e risanamento conservativo (RC), interventi di ristrutturazione urbanistica (RU), interventi di nuovo impianto urbanistico (NIU), in coerenza con quanto esplicitato nello schema di assetto allegato al presente provvedimento;

Che nello specifico il dimensionamento del programma, definito nelle sue componenti da prescrizioni generali e particolari di cui alle N.T.A., prevede, attraverso

componenti edificate a destinazione mista, una edificazione complessiva di mq. 11.800 di S.U.L., da destinare a:

Residenziale: mq. 5.400 circa di S.U.L.;
 Commerciale: mq. 2.500 circa di S.U.L.;
 Servizi (CUa): mq. 3.900 circa di S.U.L.;

Che per il reperimento delle dotazioni di standard urbanistico, relativamente ai parcheggi pubblici e verde pubblico, si è proceduto ad una puntuale verifica delle dotazioni minime previste dal D.M. n. 1444/68 e delle dotazioni previste dal P.R.G. vigente e N.P.R.G., adottando la norma più restrittiva;

Che il Programma di Intervento prevede quindi:

- la realizzazione di viabilità pubblica di accesso all'area per mq. 1.976 di superficie e la riqualificazione delle sedi viarie e pedonali ricomprese nel perimetro del Programma di Intervento;
- la realizzazione di aree a verde e spazi pubblici per complessivi mq. 5.865 di superficie;
- la realizzazione di parcheggi pubblici di superficie per mq. 315 e parcheggi pubblici interrati per mq. 5.000;
- la realizzazione di un servizio pubblico pari a mq. 1.700 di S.U.L. prestazionale, da realizzarsi nella porzione di ex deposito da recuperare, prospiciente Largo Lega Lombarda in diretto collegamento con il tessuto urbano circostante;

Che pertanto le dotazioni di parcheggio pubblico ammontano a mq. 5.315, di cui mq. 315 di superficie e mq. 5.000 ai livelli interrati, in corrispondenza dello spazio pubblico sovrastante, superiori alle dotazioni corrispondenti alla norma più restrittiva tra il P.R.G. vigente e quello adottato, pari a mq. 3.704;

Che le dotazioni di verde pubblico ammontano a mq. 5.368 assolute dalla dotazione di spazio pubblico descritto precedentemente;

Che, con successivi ed appositi atti convenzionali, le superfici destinate a servizi e spazi pubblici saranno cedute al patrimonio indisponibile dell'Amministrazione Comunale;

Che l'interesse pubblico inoltre, come espresso in premessa, si sostanzia anche nella riqualificazione di spazi e dotazioni pubbliche contermini al perimetro del programma medesimo;

Che, quindi, viene prevista la realizzazione di quota parte degli interventi previsti nel progetto preliminare di riqualificazione di Villa Narducci, già citato ed allegato al presente provvedimento, quale extra onere a carico del Programma di Intervento, coerentemente con quanto emerso dalla analisi di sostenibilità finanziaria dell'intervento, in aggiunta a quanto dovuto ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001;

Che l'Amministrazione Comunale, inoltre, a garanzia del pieno soddisfacimento dell'interesse pubblico, considera imprescindibile assicurare un'alta qualità progettuale degli interventi in fase di attuazione, anche in attuazione a quanto già disposto dall'Amministrazione Comunale in merito alle condizioni di alienabilità del patrimonio ATAC;

Che pertanto le modalità di attuazione del programma medesimo e di perfezionamento dell'Accordo di Programma in questione dovranno essere legate agli esiti della procedura di evidenza pubblica per l'alienazione, da indire tempestivamente da parte di ATAC S.p.A.;

Che pertanto l'insieme degli obblighi e delle garanzie, a carico del programma riguardano:

- espletamento di una procedura di evidenza pubblica, che la proprietà Soc. ATAC p.A. dovrà indire entro 60 giorni dalla data di approvazione della presente deliberazione, ispirata ai principi di trasparenza e concorrenzialità per l'alienazione del compendio, da aggiudicare sulla base dell'offerta tecnicamente ed economicamente più vantaggiosa mediante una:
 - offerta economica costituita dal prezzo offerto per l'acquisto del compendio immobiliare trasformabile che non potrà essere inferiore al valore stabilito nel piano industriale di dismissione di cui alla deliberazione n. 186/2005 rivalutato del 30%;
 - offerta tecnico/qualitativa, con la presentazione di una proposta che risponda a precisi requisiti urbanistici dettati dal Programma di Interventi e con un alto livello di qualità architettonica, di livello analogo al progetto preliminare come definito dalla L. n. 109/94 e s.m.i., elaborata sulla base di un documento di linee guida da inserire nella documentazione di gara;
 - offerta sul tempo di realizzazione degli interventi.

Il peso da attribuire all'offerta tecnica, in sede di valutazione dell'offerta complessiva, dovrà essere percentualmente non inferiore al quarantacinque per cento del totale;

- impegno a nominare una Commissione Tecnica di alto rilievo, in coerenza con quanto disposto dalla vigente legislazione in materia per la valutazione dell'offerta tecnica qualitativa;
- impegno a fissare, nei confronti del soggetto aggiudicatario della procedura di gara, il limite temporale per la conclusione dell'intervento di trasformazione non superiore ad anni cinque;
- impegno a corrispondere all'Amministrazione Comunale, da parte del soggetto aggiudicatario, quale corrispettivo extraonere in aggiunta a quanto dovuto ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, la somma di un milione di Euro per opere ed interventi pubblici di riqualificazione che saranno indicati dal Municipio competente in sede di Conferenza dei Servizi dello strumento urbanistico;
- impegno a condizionare la stipula del definitivo contratto di alienazione al soggetto aggiudicatario alla previa sottoscrizione da parte di questo ultimo con l'Amministrazione Comunale di apposito atto convenzionale avente ad oggetto l'impegno alla stipula della convenzione urbanistica che disciplina gli obblighi finalizzati all'attuazione degli interventi previsti per il sub ambito riguardante l'area del deposito ATAC con contestuale presentazione di fideiussione da escutere in caso di inadempimento all'obbligo di stipula della convenzione urbanistica;
- impegno alla stipula della convenzione urbanistica, da parte del soggetto aggiudicatario, entro il termine di dodici mesi dalla esecutività dell'Accordo di Programma;
- impegno a fissare, nei confronti del soggetto aggiudicatario della procedura di gara, che il 10% della SUL di progetto residenziale sia destinata a residenze in affitto, a canone sociale concordato, secondo le disposizioni di legge;

Che i principi generali e gli indirizzi relativamente ai requisiti di qualità architettonica ed urbana sono desumibili dalla relazione generale, allegata al presente provvedimento;

Che pertanto la sottoscrizione dell'Accordo di Programma è subordinata al recepimento ed inserimento della proposta progettuale selezionata dalla procedura di evidenza pubblica nel corpo dei documenti ed elaborati costituenti l'accordo medesimo;

Che quindi il progetto preliminare risultato aggiudicatario della procedura di evidenza pubblica infradescritta, reso congruo con le prescrizioni e gli indirizzi del presente provvedimento, sarà sottoposto all'approvazione delle Conferenze dei Servizi, nell'iter di perfezionamento dello strumento esecutivo, secondo quanto disposto dall'art. 34 del citato D.Lgs. n. 267/2000 e sottoposto al Consiglio Comunale in sede di ratifica dell'Accordo di Programma;

Che il progetto preliminare dovrà assolvere, inoltre, a quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale sull'impiego di energie rinnovabili nonché tecniche costruttive finalizzate al risparmio energetico;

Che gli elaborati del Programma di Intervento, come allegati al presente provvedimento, potranno subire modifiche ed adeguamenti nel corso o a seguito dello svolgimento delle Conferenze dei Servizi preordinate all'Accordo di Programma e dell'espletamento delle procedure di pubblicazione previste dalla normativa regionale, senza ulteriore intervento del Consiglio Comunale salvo il provvedimento di ratifica di cui all'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

Che successivamente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma gli stessi elaborati potranno subire modifiche ed adeguamenti di carattere non sostanziale, senza la necessità di ulteriori Accordi di Programma o di deliberazioni consiliari;

Che il contributo relativo alle opere di urbanizzazione sarà accertato al momento del rilascio dei relativi atti abilitativi alle corrispondenti risorse del bilancio di competenza;

Che la Soc. ATAC, anche in quanto Società in house del Comune di Roma, con nota n. 2441 del 6 febbraio 2006 ha dato formale assenso ai contenuti espressi dal presente provvedimento, individuando, quale soggetto operativo per l'attuazione dei contenuti dell'Accordo di Programma la Soc. ATAC Patrimonio S.r.l.;

Che pertanto per attuare il Programma di Intervento è necessario procedere alla variante urbanistica dell'area racchiusa dal perimetro del sub ambito 1, procedendo alla variante di P.R.G. vigente secondo quanto riportato nelle tavole allegate al presente provvedimento e precisamente:

– le aree vengono variate da zona M1 vigente a “zona in corso di convenzionamento”;

Che è prevista una deroga alle N.T.A. del P.R.G. relativamente agli indici di fabbricabilità e ai distacchi;

Che per l'attuazione degli interventi previsti dall'Accordo di Programma, oggetto del presente provvedimento, è prevista la deroga alle N.T.A. del P.R.G. per il computo dei volumi edificabili relativi a spazi destinati ad accogliere grande affluenza di persone o impianti di ricerca ed esposizione, che saranno computati con riferimento ad una altezza virtuale di m. 3,20, anche quando l'altezza effettiva sia superiore per esigenze funzionali;

Che in sede di attuazione è consentito il trasferimento della superficie utile di progetto, all'interno del sub ambito e dei singoli lotti fondiari di progetto, sempre che tale trasferimento non superi il limite del quindici per cento in aumento o in diminuzione delle superfici di progetto previste e nel rispetto delle destinazioni d'uso, delle altezze e delle sagome di massimo ingombro dell'edificato, fermo restando che il dimensionamento complessivo si intende invariabile;

Che, espletate le attività di verifica e perfezionamento degli atti e degli elaborati, il Programma di Intervento è stato presentato in Conferenza preliminare dei Servizi interna svoltasi il 21 dicembre 2005 come da verbali esibiti in atti;

Che l'area interessata dall'intervento in questione non risulta gravata da usi civici, come attestato con D.D. n. 49 del 25 gennaio 2006, sulla base delle risultanze della perizia eseguita dal prof. Ugo Petronio, acquisita agli atti del Dipartimento VI;

Che con nota n. 1566 del 30 gennaio 2006 Dipartimento VI è stato richiesto il parere al competente Assessorato Regionale sulla non sussistenza di usi civici;

Che con nota prot. n. 1567 del 30 gennaio 2006 è stato richiesto parere di cui all'art. 13 della legge n. 674/74 per quanto riguarda esclusivamente il parere geotecnico, secondo quanto previsto dalla deliberazione della G.R.L. n. 655 dell'8 maggio 2005, che dispone che sia stralciato il punto 4 "indagine vegetazionale" tra l'altro nei casi di varianti al Piano Regolatore Generale all'interno dei centri abitati o negli inclusi di aree diffusamente urbanizzate, sui cui soprassuoli non siano presenti formazioni boscate;

Che in considerazione della complessità e rilevanza del programma, 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 il presente provvedimento è soggetto a pubblicazione, ai sensi dell'art. 49 della L.R. n. 38/99 e s.m.i.;

Che degli esiti del procedimento di pubblicazione sarà dato conto nel testo dell'Accordo di Programma ed in particolare le eventuali osservazioni/opposizioni saranno controdedotte dalla Conferenza convocata ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 per l'approvazione del programma stesso e riportate nel testo dell'Accordo da sottoporre a ratifica a cura del Consiglio Comunale;

Vista la nota prot. n. 203 del 13 aprile 2006 indirizzata al Sindaco di Roma con la quale il Presidente dell'ATAC S.p.A. evidenzia la ragione che si proceda con urgenza all'adozione del presente provvedimento, attese le possibili negative conseguenze per il patrimonio dell'ATAC S.p.A. derivanti da un ritardo nell'adozione della deliberazione;

Visto l'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

Vista la L.R. n. 38/99 e s.m.i.;

Vista la L.R. n. 28/2000 e s.m.i.;

Visto l'art. 24 dello Statuto Comunale;

Che di data 6 febbraio 2006 il Dirigente della U.O. n. 11 del Dipartimento VI ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: G. Raggi";

Che sul testo originario della proposta in esame è stata svolta da parte del Segretario Generale la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Che la proposta, in data 17 marzo 2006, è stata trasmessa, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo, al Municipio III per l'espressione del parere da parte del relativo Consiglio entro il termine di 20 giorni;

Che il Consiglio del Municipio III, con deliberazione in atti, ha espresso parere contrario, a meno che vengano accolte le seguenti osservazioni:

- 1) attuare una visione d'insieme che garantisca la programmazione complessiva e la progettazione unitaria dell'Ambito di valorizzazione C3 e del piazzale Ovest della Stazione Tiburtina;
- 2) individuare delle modalità di attuazione, per l'intero Ambito, diverse da quelle proposte. Lo strumento più idoneo sembra essere quello del Programma integrato,

così come previsto dal Nuovo Piano Regolatore art. 17. Esso, infatti, permetterebbe un raccordo organico tra gli interventi previsti sull'area (Ambito di valorizzazione, piazzale Ovest, Stazione Tiburtina) e, attraverso il suo procedimento nelle sue diverse fasi (programma preliminare, pubblicizzazione del programma preliminare, ridefinizione in base alle proposte di intervento, programma definitivo), garantirebbe una effettiva partecipazione di tutte le realtà, istituzionali, economiche e associative, presenti sul territorio, soddisfacendo la forte richiesta di soluzione del problema legato all'emergenza abitativa e permettendo l'attuazione delle indicazioni contenute nella deliberazione municipale n. 7 del 6 febbraio 2006. Nell'ambito di questa concertazione, per venire incontro alle esigenze di ATAC di reperire risorse aggiuntive per il bilancio dell'Azienda in tempi rapidi, potrebbe trovare adeguato spazio anche l'opportunità di effettuare lo scambio dell'area di proprietà dell'ATAC con un altro edificio di proprietà comunale, come ad esempio l'attuale sede municipale di Via Goito;

- 3) ridefinire il mix funzionale previsto, privilegiando per il deposito dell'ATAC funzioni pubbliche, in particolar modo quelle culturali. Occorre altresì ridefinire i comparti residenziali dei due sub-ambiti del deposito dell'ATAC e di Via Cupa, così come indicato nei punti 4 e 5 delle premesse;
- 4) eliminare l'incremento della SUL di progetto previsto dalla proposta;
- 5) destinare il milione di Euro di extra oneri secondo le indicazioni del Municipio per interventi che andranno individuati successivamente;

Che la Giunta Comunale nella seduta dell'11 aprile 2006 si è determinata nel modo seguente:

- 1) la richiesta non è accolta.

In piazzale Ovest della Stazione Tiburtina è inserito nello strumento di pianificazione esecutivo dal 2000 denominato Piano di Assetto della Stazione Tiburtina, attualmente in fase di attuazione. Le suddette aree, nel N.P.R.G. controdedotto dal Consiglio Comunale nel marzo 2006, sono definite quali aree "a pianificazione particolareggiata definita" e all'interno di una centralità urbana e metropolitana, con conseguente diversa articolazione di procedure, modalità, tempi. Per quanto concerne l'ambito di valorizzazione in questione si rappresenta che, proprio sulla base di apposita risoluzione del Municipio Roma III, i perimetri di studio ed intervento dell'Ambito C3, ora "Delle Province – Lega Lombarda" sono stati estesi per includere anche aree "di attenzione" che hanno consentito un approccio di progetto coordinato ed unitario agli strumenti già approvati, proprio attraverso la predisposizione di uno "schema di assetto generale" che articola destinazioni d'uso, mix funzionale, assetto ed impianto in relazione a quanto già pianificato. Inoltre si rappresenta che strumenti urbanistici già approvati ed in fase di attuazione non possono essere inseriti all'interno di nuovi ed ulteriori programmi o procedure di trasformazione urbanistica che procedano a varianti della pianificazione già definita.

- 2) La richiesta non è accolta.

2.1) Premesso che il territorio del Municipio Roma III ricade totalmente in Città storica, le N.T.A. del N.P.R.G. prevedono all'art. 15 c. 4 che i programmi integrati, di iniziativa pubblica, siano riferiti a programmi nella città consolidata e nella città da ristrutturare, confermato da quanto previsto negli artt. 46 e 49 delle N.T.A. ed individuati nell'elaborato Sistemi e Regole 1:10.000, mentre il progetto urbano è procedura propria per gli ambiti di valorizzazione della città storica (art. 16, c. 2 delle N.T.A.), come riportato negli elaborati prescrittivi

Sistemi e Regole. La coerenza con le decisioni già assunte in sede di controdeduzioni del N.P.R.G. sarebbe disattesa con l'adozione di un Programma integrato per l'ambito in questione, comportando variante agli elaborati prescrittivi. La procedura del progetto urbano è integralmente assunta dalla presente proposta di deliberazione; lo schema di assetto preliminare, strumento di indirizzo e coordinamento consente l'avvio del processo di formale adesione all'iniziativa da parte dei proprietari attraverso la fase pubblicistica e il conseguente perfezionamento attraverso la redazione del progetto urbano nel suo assetto definitivo, procedendo, ove se ne ravvisi l'opportunità, anche a procedure di confronto concorrenziale aperto ai proprietari ed ad altri soggetti imprenditoriali qualificati, secondo quanto disposto dall'art. 16 c. 14 delle N.T.A. Si riafferma infine che nessuna procedura può intervenire e/o modificare l'attuazione di strumenti di pianificazione già approvati ed esecutivi, riferendosi con ciò al raccordo organico tra gli interventi previsti sull'area (Ambito di valorizzazione, piazzale Ovest, Stazione Tiburtina) richiesto dal Municipio Roma III.

- 2.2) La soluzione del tema dell'emergenza abitativa è affrontata dall'Amministrazione Comunale con altri strumenti e in un quadro di programmazione generale e in un contesto territoriale obbligatoriamente più ampio; gli obiettivi stabiliti per gli ambiti di valorizzazione della città storica ed assunti integralmente prevedono programmi di completamento e trasformazione finalizzati al raggiungimento di nuove condizioni di qualità morfologico-ambientale e complessità funzionale attraverso la localizzazione di funzioni residenziali e non residenziali. In fase di redazione dello strumento del progetto urbano definitivo potranno essere articolate modalità attuative che contemperino eventualmente quote di residenza finalizzate al tema dell'emergenza.
- 2.3) Per quanto concerne l'ipotesi formulata dal Municipio Roma III di valutare lo scambio dell'area di proprietà dell'ATAC con un altro edificio di proprietà comunale, quale l'attuale sede municipale di Via Goito, tale eventualità è in contrasto con gli atti già assunti ed approvati dall'Amministrazione Comunale. Il piano di dismissione dei cespiti della Società ATAC, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 186/2005, individua nel dettaglio il compendio immobiliare dell'ex deposito di Lega Lombarda tra i cespiti da assoggettare ad alienazione diretta in tempi certi e stabiliti (2006). Non sono contemplate permutate con altri immobili; inoltre tale ipotesi è in contrasto con gli impegni temporali assunti dalla Società ed approvati dal Consiglio Comunale.
- 3) La richiesta non è accolta.
- 3.1) Nelle N.T.A., art. 39 c. 3 si definisce che le aree a "servizi pubblici di livello urbano", all'interno degli ambiti di tipo C hanno valore indicativo da definire in sede di strumento urbanistico esecutivo; il mix funzionale previsto per il sub 1 di proprietà ATAC risponde non solo ai criteri progettuali generali di impianto ma dà attuazione, come precedentemente esplicitato, a quanto già assunto dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 186/2005. Si sottolinea che è stata posta particolare attenzione ad inserire, nella parte più pregiata e significativa dell'ex impianto, una dotazione di servizi pubblici per circa mq. 1.700 di SUL prestazionale, da destinare a funzioni culturali, nonché un attrezzamento significativo di spazi aperti/coperti pubblici e di uso pubblico all'interno del medesimo perimetro.

- 3.2) La strumentazione urbanistica, ancorché esecutiva, definisce sagome e disegno di suolo, altezze massime, fili fissi e limiti delle parti edificabili; l'osservazione formulata è impropria in quanto si riferisce a "manufatto" e di conseguenza ad una fase di progettazione edilizia che non è contemplata nell'attuale livello di pianificazione.
- 3.3) Gli esiti progettuali dello schema di assetto hanno consentito di ottimizzare il consumo di suolo, massimizzandone l'uso pubblico. Difatti, rispetto alla superficie territoriale complessiva pari a mq. 105.728, la superficie fondiaria privata di progetto è di mq. 17.074 contro i mq. 51.714 dell'attuale, con una dotazione dei parcheggi pubblici per mq. 18.106, servizi pubblici di nuovo impianto per mq. 4.525 di area fondiaria ed equivalenti mq. 7.700 di SUL, spazi aperti ed attrezzati a verde pubblico per mq. 24.259, superiori ai mq. 18.358 dovuti. I giardini pensili richiamati al punto 5 nelle premesse del parere del Municipio, non sono computati negli standard, contribuendo esclusivamente ad incrementare la qualità dell'insediamento.
- 4) La richiesta non è accolta.

La necessità di avviare una riqualificazione qualitativamente eccellente dell'intero ambito attraverso una forte conformazione degli spazi e servizi pubblici genera ricadute apprezzabili sui costi di attuazione del programma. I costi di attuazione del programma comprendono difatti non solo gli oneri di demolizione e ricostruzione, ma anche quelli relativi ad eventuali interruzioni delle attività in esercizio. Pertanto l'incremento contenuto delle superfici aggiuntive è un concreto strumento operativo funzionale e necessario al raggiungimento dei benefici attesi ed elencati nella proposta di deliberazione per l'attuazione delle opere, delle attrezzature, infrastrutture e servizi pubblici a carico del programma e per consentire la realizzazione di migliori forme insediative, a costi sostenibili dalla collettività.

- 5) La richiesta è accolta.

Pur rappresentando che il progetto di riqualificazione di Villa Narducci, parte integrante della presente proposta di deliberazione, discende dalla richiesta formulata dal Municipio Roma III, con apposita risoluzione, al Dipartimento VI di elaborare un progetto generale preliminare, sarà cura del Municipio indicare, in sede di Conferenza dei Servizi, gli interventi e le opere pubbliche alle quali andrà imputato l'importo extraonere di un milione di Euro a cui è subordinata l'attuazione del programma di intervento del sub 1 "ex deposito ATAC di Lega Lombarda";

Che la Giunta Comunale, nella medesima seduta dell'11 aprile 2006, ha altresì introdotto le seguenti integrazioni e modifiche:

Proposta di deliberazione:

- al comma 79 delle premesse comma 8, dopo le parole "un milione di Euro", sostituire le restanti parole con le seguenti: "per opere ed interventi pubblici di riqualificazione che saranno indicati dal Municipio competente in sede di Conferenza dei Servizi dello strumento urbanistico";
- al punto 7 del dispositivo comma 8, dopo le parole "un milione di Euro", sostituire le restanti parole con le seguenti: "per opere ed interventi pubblici di riqualificazione che saranno indicati dal Municipio competente in sede di Conferenza dei Servizi dello strumento urbanistico".

Accordo di Programma:

- al comma 79 delle premesse comma 8, dopo le parole “un milione di Euro”, sostituire le restanti parole con le seguenti: “per opere ed interventi pubblici di riqualificazione che saranno indicati dal Municipio competente in sede di Conferenza dei Servizi dello strumento urbanistico”;
- all’art. 4 c. 4 dopo le parole “un milione di Euro”, sostituire le restanti parole con le seguenti: “per opere ed interventi pubblici di riqualificazione come indicati dal Municipio competente in sede di Conferenza dei Servizi dello strumento urbanistico”;
- all’art. 4 c. 7.3 dopo le parole “un milione di Euro all’Amministrazione Comunale” sostituire le restanti parole con le seguenti: “per opere ed interventi pubblici di riqualificazione come indicati dal Municipio competente in sede di Conferenza dei Servizi dello strumento urbanistico”;

Che le Commissioni Consiliari Permanenti II e VII, rispettivamente in data 28 marzo 2006 e 5 aprile 2006, hanno espresso parere favorevole all’ulteriore iter della proposta;

Visto il parere favorevole del Dirigente responsabile del Servizio, espresso, ai sensi dell’art. 49 del T.U.E.L., in ordine agli emendamenti approvati;

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

1. di approvare lo schema di assetto relativo all’ambito di valorizzazione Città Storica “Delle Province – Lega Lombarda” quale risulta dai sottelencati elaborati allegati al presente provvedimento:

Relazione tecnica generale:

1. Relazione illustrativa;
2. Processo e metodo.

Contributi specialistici:

- A - Analisi ambientale preliminare (geologica, archeologica, vegetazionale);
- B - Studio trasportistico;
- C - Indagini sulla popolazione;
- D - Analisi di sostenibilità finanziaria;
- E - Analisi del mercato immobiliare;
- F - Documentazione fotografica;
- G - Riproduzioni degli elaborati grafici.

Sintesi valutativa (analisi dello stato di fatto e pianificazione urbanistica):

- A.1 Inquadramento territoriale;
- A.2 Perimetro ambito di intervento e perimetro ambiti di attenzione;
- A.3 P.R.G. 1965 (D.P.R. 16 dicembre 1965, D.M. 6 dicembre 1971 e successive modifiche e integrazioni) scala 1:10.000;
- A.4 Variante verde e servizi (approvata con del. G.R. n. 569 del 17 maggio 2002) versione adottata scala 1:10.000;
- A.5 Nuovo P.R.G. (adottato con del. C.C. n. 33 del 19/20 marzo 2003) – Elaborato prescrittivo 2. Sistemi e Regole scala 1:5000;
- A.6 Nuovo P.R.G. (adottato con del. C.C. n. 33 del 19/20 marzo 2003) – Elaborato prescrittivo 3. Sistemi e

	Regole	scala 1:10.000;
A.7	Regime di proprietà delle aree su base catastale;	
A.8	Regime di proprietà delle aree su base aerofotogrammetrica;	
A.9	Consistenze edilizie e destinazioni d'uso prevalenti;	
A.10	Dati sintetici delle consistenze edilizie e destinazioni d'uso;	
A.11	Superfici e altezze degli edifici;	
A.12	Attrezzature e servizi esistenti, programmati e prestazionali;	
A.13	Dati sintetici delle attrezzature e servizi pubblici esistenti;	
A.14	Ambito di intervento: riepilogo dati quantitativi.	

Allegati alla sintesi valutativa:

A.7.a	Regime di proprietà – Ambito di intervento – tabelle dati visure;
A.7.b	Regime di proprietà – Ambiti di attenzione – tabelle dati visure;
A.9.a	Consistenze edilizie per destinazioni d'uso – tabelle dati analitici;
A.9.b	Consistenze edilizie per destinazioni d'uso – tabelle dati analitici;
A.11.a	Consistenze edilizie – tabelle dati analitici;
A.11.b	Consistenze edilizie – tabelle dati analitici;
A.11.c	Consistenze edilizie – tabelle dati analitici;
A.11.d	Consistenze edilizie – tabelle dati analitici;
A.11.e	Consistenze edilizie – tabelle dati analitici;
A.12.a	Attrezzature e servizi pubblici esistenti – tabelle dati analitici.

Progetto:

P.1	Individuazione dell'area di intervento su base aerofotogrammetrica	scala 1:1.000;
P.2	Individuazione dell'area di intervento su base catastale	scala 1:1.000;
P.3	Schema di assetto: disegno di suolo	scala 1:1.000;
P.4	Schema di assetto: sistema della mobilità	scala 1:1.000;
P.5	Schema di assetto: sistema degli spazi aperti	scala 1:1.000;
P.6	Progetto d'impianto: schema ordinatore, fili fissi e standard	scala 1:1.000;
P.7	Profili regolatori	scala 1:1.000;
P.8	Individuazione sub-ambiti di attuazione	scala 1:1.000;

2. di formulare i seguenti criteri di indirizzo per l'attuazione di quanto previsto dallo schema di assetto.

Il programma sarà attuato per sub ambiti assoggettati a progettazione coordinata ed unitaria con valore di strumento urbanistico esecutivo. Il sub ambito 2 "Via Cupa" potrà essere attuato per ulteriori singoli e successivi comparti di attuazione che dovranno comunque garantire, per ciascuna attuazione, unitarietà e completezza di intervento.

In sede di attuazione è consentito il trasferimento della Superficie utile di progetto, all'interno del sub ambito e dei singoli lotti fondiari di progetto costituenti comparto, sempre che tale trasferimento non superi il limite del quindici per cento in aumento o in diminuzione delle superfici di progetto previste e nel rispetto delle destinazioni d'uso, delle altezze e delle sagome di massimo ingombro dell'edificato, fermo restando che il dimensionamento complessivo si intende invariabile.

L'attuazione dei sub ambiti è subordinata alla condizione che gli aventi titolo, complessivamente o per successivi comparti di attuazione, nel caso del citato sub 2, procedano alla costituzione di consorzi a maggioranza qualificata, pari ad almeno il 75% della consistenza edilizia del comparto oggetto dell'attuazione, al fine di gestire, 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 medesima,

formulando proposta di intervento all'Amministrazione Comunale in aderenza ai criteri, indirizzi, dimensionamento ed obblighi previsti dallo schema di assetto con valore programmatico.

Un rigoroso livello qualitativo architettonico ed urbano è il principio a cui è sottesa e subordinata l'attuazione del programma complessivo. Saranno privilegiate quelle procedure che contemplino la possibilità di selezionare, da parte dell'Amministrazione, nell'ambito anche dell'offerta di mercato, le migliori proposte di interpretazione e sviluppo dei criteri di impianto definiti dallo schema di assetto, anche attraverso l'espletamento, da parte dei soggetti privati che promuoveranno l'attuazione dei singoli comparti, di specifiche procedure concorsuali accelerate per la progettazione preliminare delle parti edificate.

E' fatto obbligo di realizzare i servizi e gli spazi pubblici connessi all'attuazione mediante procedure concorsuali, di iniziativa pubblica e/o privata;

3. di approvare il programma delle opere pubbliche di riqualificazione dell'ambito di attenzione Villa Narducci, quale risulta dal progetto preliminare, approvato a seguito della Conferenza dei Servizi del 21 dicembre 2005 con Determinazione Dirigenziale n. 68 del 30 gennaio 2005 e allegato al presente provvedimento:

1. Relazione illustrativa;
2. Relazione tecnica;
3. Stato di fatto – planimetria generale 1:500;
4. Planimetria generale di progetto – profili 1:500;
5. Planimetria con individuati i comparti di intervento 1:500;
6. Centro sportivo e centro anziani: piante, prospetti, sezioni 1:200;
7. Centro sportivo e centro anziani: piante prospetti sezioni 1:200;
8. Centro sportivo e centro anziani: piante prospetti sezioni 1:200;
9. Nuovo edificio centro salute mentale: piante prospetti sezioni 1:200;
10. Riconfigurazione pendice su L.go Mazzoni: piante prospetto sezione 1:500/200;
11. Immagini e viste;
12. Capitolato prestazionale;
13. Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
14. Preventivo sommario di spesa.

Dette opere non sono inserite nel Piano Triennale degli Investimenti 2005/2007 del Bilancio Comunale e quota parte del loro finanziamento è previsto con la corresponsione di extraoneri a cui è subordinata l'attuazione del sub 1 ATAC dell'ambito in questione;

4. di autorizzare il Sindaco, in conformità a quanto riportato nelle premesse e nella relazione tecnica allegata, alla sottoscrizione del sottoriportato Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000, relativo al Programma di Intervento con valore di progettazione urbanistica esecutiva Sub-ambito 1 – ATAC – Via della Lega Lombarda, promosso di intesa con la Società ATAC p.a., quale risulta dai sottelencati elaborati allegati al presente provvedimento, esprimendosi positivamente sulle varianti urbanistiche e sulle deroghe alle N.T.A. del P.R.G. relativamente agli indici di fabbricabilità e ai distacchi, previste dal medesimo, restando nella facoltà del Sindaco la possibilità di apportare al medesimo eventuali modifiche non essenziali:

- | | | |
|---|-------|-----------|
| Tav. 1 Stralcio di P.R.G. | scala | 1:10.000; |
| Tav. 2 Variante di P.R.G. | scala | 1:10.000; |
| 1. Variante sub-ambito 1 – ATAC | scala | 1:10.000; |
| 2. Stralcio Schema di Assetto "Delle Province – Lega Lombarda"; | | |

3. Deposito ATAC, scheda critica;
4. Disegno di suolo: prescrizioni morfologiche e funzionali, profili regolatori
 - su base aerofotogrammetrica;
 - su base catastale scala 1:1.000;
5. Norme tecniche di attuazione;
6. Relazione illustrativa.

Allegati:

- A Sub-ambito 1 – ATAC: elenco particelle catastali;
 - B Piano economico-finanziario;
 - C Schema di Convenzione Preliminare – Schema di Convenzione per l’attuazione del programma di intervento;
 - D Stralci dal programma di intervento dei contributi specialistici: Analisi geologica;
 - E Stralci dal programma di intervento dei contributi specialistici: Analisi vegetazionale;
 - F Progetto preliminare per la riqualificazione di Villa Narducci.
Per l’attuazione degli interventi previsti dall’Accordo di Programma, oggetto del presente provvedimento, è prevista la deroga alle N.T.A. del P.R.G. per il computo dei volumi edificabili relativi a spazi destinati ad accogliere grande affluenza di persone o impianti di ricerca ed esposizione, che saranno computati con riferimento ad un'altezza virtuale di m. 3,20, anche quando l'altezza effettiva sia superiore per esigenze funzionali;
5. di prendere atto che la Soc. ATAC, anche in quanto società in house del Comune di Roma, ha individuato, quale soggetto operativo per l’attuazione dei contenuti dell’Accordo di Programma, la Soc. ATAC Patrimonio S.r.l.;
 6. di prevedere che eventuali forme di gestione dei parcheggi pubblici relativi al programma di intervento oggetto dell’accordo saranno disciplinate, con appositi atti convenzionali, nell’ambito degli accordi intercorrenti in materia tra il Comune di Roma ed ATAC;
 7. di vincolare l’attuazione del programma, in relazione alla rilevanza dell’interesse pubblico, e a garanzia circa la qualità urbana ed architettonica dell’intervento in relazione al contesto urbano anche in attuazione a quanto già disposto dall’Amministrazione Comunale in merito alle condizioni di alienabilità del patrimonio ATAC, a:
 - espletamento di una procedura di evidenza pubblica, che la proprietà Soc. ATAC p.a. dovrà indire entro 60 giorni dalla data di approvazione della presente deliberazione, ispirata ai principi di trasparenza e concorrenzialità per l’alienazione del compendio, da aggiudicare sulla base dell’offerta tecnicamente ed economicamente più vantaggiosa mediante una:
 - offerta economica costituita dal prezzo offerto per l’acquisto del compendio immobiliare trasformabile che non potrà essere inferiore al valore stabilito nel piano industriale di dismissione di cui alla deliberazione n. 186/2005 rivalutato del 30%;
 - offerta tecnico/qualitativa, con la presentazione di una proposta che risponda a precisi requisiti urbanistici dettati dal programma di interventi e con un alto livello di qualità architettonica, di livello analogo al progetto preliminare come

definito dalla L. n. 109 e s.m.i., elaborata sulla base di un documento di linee guida da inserire nella documentazione di gara;

- offerta sul tempo di realizzazione degli interventi.

Il peso da attribuire all'offerta tecnica, in sede di valutazione dell'offerta complessiva, dovrà essere percentualmente non inferiore al quarantacinque per cento del totale;

- impegno a nominare una Commissione Tecnica di alto rilievo, in coerenza con quanto disposto dalla vigente legislazione in materia per la valutazione dell'offerta tecnica qualitativa;
- impegno a fissare, nei confronti del soggetto aggiudicatario della procedura di gara, il limite temporale per la conclusione dell'intervento di trasformazione non superiore ad anni cinque;
- impegno a corrispondere all'Amministrazione Comunale, da parte del soggetto aggiudicatario, quale corrispettivo extraonere in aggiunta a quanto dovuto ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, la somma di un milione di Euro per opere ed interventi pubblici di riqualificazione che saranno indicati dal Municipio competente in sede di Conferenza dei Servizi dello strumento urbanistico;
- impegno a condizionare la stipula del definitivo contratto di alienazione al soggetto aggiudicatario alla previa sottoscrizione da parte di questo ultimo con l'Amministrazione Comunale di apposito atto convenzionale avente ad oggetto l'impegno alla stipula della convenzione urbanistica che disciplina gli obblighi finalizzati all'attuazione del programma per il sub-ambito 1 ATAC con contestuale presentazione di fideiussione da escutere in caso di inadempimento all'obbligo di stipula della convenzione urbanistica;
- impegno alla stipula della convenzione urbanistica, da parte del soggetto aggiudicatario, entro il termine di dodici mesi dalla esecutività dell'Accordo di Programma;
- impegno a fissare, nei confronti del soggetto aggiudicatario della procedura di gara, che il 10% della SUL di progetto residenziale sia destinato a residenze in affitto, a canone sociale concordato, secondo le disposizioni di legge.

La sottoscrizione dell'Accordo di Programma è pertanto subordinata al recepimento ed inserimento della proposta progettuale selezionata dalla procedura di evidenza pubblica nel corpo dei documenti ed elaborati costituenti l'accordo medesimo.

Lo schema di assetto, salvo il subambito 1 – ATAC – assoggettato a specifico Accordo di Programma con valore di strumento attuativo, sarà sottoposto, in coerenza con quanto disposto dall'art. 16 delle N.T.A. del Nuovo Piano Regolatore, controdedotto dal Consiglio Comunale, ad apposito percorso partecipativo e pubblicistico, preliminarmente agli strumenti attuativi, con il Municipio competente.

Gli elaborati del programma di intervento, come allegati al presente provvedimento, potranno subire modifiche ed adeguamenti nel corso o a seguito dello svolgimento delle Conferenze dei Servizi preordinate all'Accordo di Programma e dell'espletamento delle procedure di pubblicazione previste dalla normativa regionale, senza ulteriore intervento del Consiglio Comunale salvo il provvedimento di ratifica di cui all'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

Il progetto preliminare risultato aggiudicatario della procedura di evidenza pubblica infradescritta, reso congruo con le prescrizioni e gli indirizzi del presente provvedimento, sarà sottoposto all'approvazione delle Conferenze dei Servizi e sottoposto al Consiglio Comunale in sede di ratifica dell'Accordo di Programma.

Successivamente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma gli stessi elaborati potranno subire modifiche ed adeguamenti di carattere non sostanziale, senza la necessità di ulteriori Accordi di Programma o di deliberazioni consiliari.

Il contributo relativo alle opere di urbanizzazione sarà accertato al momento del rilascio dei relativi atti abilitativi alle corrispondenti risorse del bilancio di competenza.

SCHEMA

ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELL'ART. 34 DEL D.LGS. N. 267/2000 PER L'APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA DI INTERVENTO CON VALORE DI PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA SUB-AMBITO 1 – ATAC – VIA DELLA LEGA LOMBARDA.

Premesso che l'Amministrazione Comunale, anche alla luce degli obiettivi fissati con il N.P.R.G., ha tra le sue priorità quella di procedere alla riqualificazione diffusa e trasformazione qualitativa di ambiti urbani degradati;

Che il N.P.R.G., adottato con deliberazione Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, ha individuato all'interno della Città Storica un ambito di intervento classificato "Ambito di valorizzazione di tipo C-C3 "Via Tiburtina-Viale delle Province" – costituito da aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali (...) nei quali si opererà con progetti di completamento/trasformazione finalizzati al raggiungimento di nuove condizioni di qualità morfologico-ambientale e di complessità funzionale, attraverso la localizzazione di funzioni residenziali e non residenziali e di nuovi spazi pubblici" (art. 39 N.T.A. del Nuovo P.R.G.);

Che la Giunta Comunale nella seduta del 5 dicembre 2005 con decisione n. 259 si è determinata in merito alle controdeduzioni da formulare alle osservazioni presentate avverso il Nuovo P.R.G. come sopra adottato;

Che il Consiglio Comunale, con le deliberazioni nn. 126 e 127 del 15 luglio 2004, nel dettare gli indirizzi in materia di revisione dell'assetto del comparto del Trasporto Pubblico Locale (T.P.L.) ha confermato l'affidamento in capo ad ATAC S.p.A. della gestione delle reti, degli impianti e delle dotazioni di cui ATAC S.p.A. è anche proprietaria: in particolare, con la deliberazione n. 127/2004 ha previsto la fusione per incorporazione di S.T.A. S.p.A. in ATAC S.p.A., alla quale affidare anche le funzioni di pianificazione e controllo del sistema del T.P.L., tra le quali rientrano anche la proprietà, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare;

Che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 229 del 6 dicembre 2004, ha approvato il nuovo statuto di ATAC S.p.A., sia per adeguarlo al D.Lgs. n. 6/2003 in tema di riforma del diritto societario, sia per costituire la predetta società, in quanto a capitale interamente di proprietà comunale, come organismo "in house" ai sensi dell'art. 113 commi 4, lett. a) e 13 del D.Lgs. n. 267/2000, attraverso la previsione di nuovi e stringenti sistemi di controllo e di "corporate governance", come anche indicato nella deliberazione di Giunta Comunale n. 165 del marzo 2005;

Che l'ATAC S.p.A., successivamente all'incorporazione della S.T.A. S.p.A., oltre a rimanere il gestore dei ricavi da mercato, rimarrà proprietaria di un ampio e articolato patrimonio immobiliare, una parte consistente del quale – secondo quanto previsto dalla deliberazione programmatica di Consiglio Comunale n. 231 del 10 dicembre 2004 denominata "Patto per la mobilità" – perderà, nell'arco dei prossimi anni, il suo carattere di necessario asservimento all'esercizio delle attività di T.P.L. e potrà quindi essere oggetto, nel rispetto delle compatibilità socio-urbanistiche, di una mirata gestione orientata a produrre risorse finanziarie aggiuntive per l'intero sistema del T.P.L. medesimo;

Che, pertanto, la Giunta Comunale con Memoria del 22 ottobre 2004 ha richiesto ad ATAC S.p.A. di rimodulare e completare le linee guida relative al piano di fusione presentato in data 15 settembre 2004, prevedendo, tra l'altro, la costituzione da parte di ATAC S.p.A. di una società interamente controllata, attraverso il conferimento del ramo d'azienda relativo alla valorizzazione e gestione dell'intero patrimonio immobiliare societario, in linea con la classificazione dello stesso prevista dal "Patto per la mobilità".

Tale società dovrà garantire una gestione del patrimonio fortemente orientata alla produzione di risorse economiche e finanziarie a vantaggio di tutto il sistema del T.P.L.;

Che, conseguentemente, il Piano Economico Finanziario 2005-2011 predisposto da ATAC S.p.A., approvato con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 186 dell'1 agosto 2005, prevede una operazione di "spin off immobiliare", con la costituzione, da parte di ATAC S.p.A., di una società controllata al 100% cui conferire il patrimonio immobiliare, conformemente a quanto previsto dall'art. 113, comma 13 bis del D.Lgs. n. 267/2000;

Che nel citato piano si prevede, nell'arco temporale 2005-2011, di realizzare la riconversione degli impianti meglio precisati nel Piano Economico Finanziario preliminare della società conferitaria;

Che tale attività di riconversione dovrà essere interamente finalizzata a creare valore a vantaggio di ATAC S.p.A. e quindi degli investimenti sulle reti e le infrastrutture del T.P.L.;

Che la Soc. ATAC, con propria deliberazione, conferendo l'incarico per la valutazione e la valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare di cui si prevede la dismissione nel periodo 2004-2007 alla Soc. Risorse per Roma, ha avviato le attività preliminari finalizzate alla verifica delle opportunità offerte dai processi di riqualificazione urbana in merito alla riconversione funzionale del proprio patrimonio immobiliare in coerenza anche con gli obiettivi programmati dal Nuovo Piano Regolatore Generale adottato;

Che in attuazione sia degli obiettivi di riqualificazione del territorio, sia dell'obiettivo di potenziamento del T.P.L., nonché del reperimento di risorse aggiuntive per il bilancio ATAC, l'Amministrazione Comunale ha deciso, tra l'altro, di procedere all'adozione di uno specifico provvedimento avente ad oggetto la riqualificazione dell'ambito di valorizzazione della Città Storica C-C3;

Che in data 20 dicembre 2005 con atto notaio Papi - Arcangeli in Roma rep. n. 105.873 atto n. 27397, è stata costituita da ATAC S.p.A. la Soc. ATAC Patrimonio S.r.l., alla quale sono stati conferiti quota parte dei cespiti di proprietà ATAC S.p.A.;

Che gli interventi di riqualificazione e riconversione funzionale devono essere, per la rilevanza urbanistica, inseriti in un ambito urbano di valorizzazione e trasformazione, in coerenza con la disciplina prevista dalle N.T.A. del N.P.R.G., la cui attuazione è subordinata alla predisposizione di strumenti e procedure per la trasformabilità urbanistica dell'ambito in oggetto;

Che pertanto la U.O. 11 "Interventi di qualità" del Dipartimento VI ha curato e istruito la predisposizione degli atti e degli elaborati per la trasformazione urbanistica dell'ambito valorizzazione C3 nel cui perimetro è ubicato il Deposito ATAC "Lega Lombarda";

Che l'ambito in questione risulta essere compreso tra la Via Tiburtina lungo il Cimitero del Verano, il Viale delle Province, la Via della Lega Lombarda, la collina di Villa Narducci e il Piazzale della Stazione Tiburtina, limitrofo al Piano di Assetto della Stazione Tiburtina in corso di attuazione, nel III Municipio del Comune di Roma; esso è costituito prevalentemente da un tessuto con attività miste tra residenze, artigianato produttivo, commerciale e composto per lo più da edifici bassi di scarsa qualità edilizia e da un sistema viario del tutto inefficiente;

Che per quanto riguarda l'aspetto concernente la conformazione e la trasformazione del territorio, il vigente P.R.G. prevede, all'interno dell'ambito di cui trattasi, destinazione M1 "Attrezzature di servizi pubblici generali";

Che l'area oggetto di studio è caratterizzata da una straordinaria complessità dovuta alla compresenza di strutture di diversa scala e funzione, quali la Nuova Stazione Tiburtina e i nuovi interventi nella ex area di Pietralata;

Che l'ambito in oggetto dovrà svolgere un ruolo strategico fondamentale nelle relazioni tra le diverse "scale" che in questo luogo coesistono, tra parti consolidate della città e grandi aree destinate a servizi di livello urbano, metropolitano e nazionale;

Che con l'attuazione del Piano di assetto della Stazione Tiburtina e degli interventi ad esso connessi si realizzerà una nuova e consistente configurazione del quadrante, quale la riorganizzazione dei sistemi di scambio, la dismissione del tratto di tangenziale Ovest attualmente costituito dalla Circonvallazione Nomentana, la completa ristrutturazione del sistema degli svincoli tra Via Tiburtina e il sistema della Nuova Stazione, un consistente contributo al soddisfacimento della domanda di sosta, oltre che servizi pubblici e di interesse pubblico da realizzare nelle aree antistanti Via Mazzoni;

Che la superficie territoriale all'interno del perimetro dell'ambito è pari a mq. 105.728, di cui mq. 51.714 di superficie fondiaria privata, articolata in mq. 37.818 riferiti all'area di Via Cupa, mq. 9.842 dell'area relativa al deposito ATAC e mq. 4.054 dell'area non residenziale su Via Mazzoni, oltre a mq. 54.014 di viabilità, parcheggi e spazi pubblici;

Che la consistenza edilizia attuale per l'intero perimetro relativo all'ambito è stimata pari a mq. 44.062 di S.U.L. per una volumetria corrispondente a circa mc. 200.909, articolata, come risulta dalla relazione generale allegata al presente provvedimento, in mq. 4.965 di S.U.L. con destinazione residenziale (circa 11% della S.U.L. complessiva), in mq. 39.097 di S.U.L. con destinazione non residenziale – uffici, negozi di prossimità, officine, artigianato, depositi, pubblici esercizi – (circa 89% della S.U.L. complessiva), di cui: mq. 5.190 di S.U.L. relativi al sub ambito 1 – ATAC ex deposito, mq. 33.995 di S.U.L. relativi al sub ambito 2 – Via Cupa e mq. 4.877 di S.U.L. relativi al sub ambito n. 3 – non residenziale Via Mazzoni;

Che la dotazione dei servizi, spazi e dotazioni pubblici è estremamente carente, fatta salva la dotazione e le attrezzature presenti nel Parco Fabio di Lorenzo a Villa Narducci, ove sono presenti un asilo nido, una sede ASL, gli uffici dell'A.M.A. e lo storico impianto sportivo del campo Artiglio;

Che con apposita risoluzione di Consiglio il Municipio III ha richiesto che il perimetro dell'ambito in questione comprendesse, quali aree di attenzione per le connessioni funzionali e di dotazioni e spazi pubblici, le aree contermini di Villa Narducci e Castro Laurenziano;

Che, per l'estensione del perimetro dell'ambito oggetto del presente provvedimento, in seguito all'inclusione di aree stradali contermini al vecchio perimetro C3, l'ambito di valorizzazione della Città Storica viene ridenominato "Delle Province – Lega Lombarda";

Che il predetto Ufficio del Dipartimento VI, per la complessità e le peculiarità descritte, ha avviato una complessa fase di attività preliminare finalizzata alla redazione del documento programmatico di indirizzi – schema di assetto – entro cui iscrivere il programma di interventi per la trasformazione urbanistica del compendio immobiliare relativo all'ex deposito ATAC "Lega Lombarda";

Che, con avviso pubblico avviato con determinazione dirigenziale n. 102 del 28 ottobre 2004, per la selezione di n. 10 gruppi di progettisti, la U.O. 11 del Dipartimento VI ha svolto, tra marzo e maggio 2005, un laboratorio di progetto per la riqualificazione urbana del citato ambito di valorizzazione al fine di individuare le vocazioni e le strategie possibili per la trasformazione dell'area nel suo complesso;

Che il laboratorio, conclusosi nel maggio del 2005 con una mostra dei progetti e un incontro finale pubblico, è stato articolato in fasi distinte di lavoro ed ha consentito di

acquisire 10 proposte progettuali relative al complessivo nuovo assetto dell'ambito medesimo;

Che l'utilizzo di tale procedura è stato indispensabile ai fini del raggiungimento degli obiettivi prefissati, in virtù del principio di esigere una forte identità anche formale e percettiva degli interventi previsti, nonché nella convinzione che, sulla base delle regole generali, al fine di valorizzare la qualità delle scelte da compiere, il confronto e la valutazione di molteplici contributi progettuali sia componente ed elemento sostanziale di rinnovo del processo decisionale;

Che inoltre, a seguito di Risoluzione n. 5 del Consiglio del Municipio III del 19 maggio 2005, nella quale si è espresso parere favorevole alla realizzazione di un centro sportivo polivalente utilizzando gli oneri concessori derivanti dalla costruzione del parcheggio nell'ambito del P.U.P. n. 262/91 e si è richiesto al VI Dipartimento l'elaborazione di un progetto preliminare, la U.O. 11, previa valutazione integrativa dei curricula presentati dai 10 gruppi di progettazione già selezionati, ha proceduto ad incaricare il gruppo "aQ" ai sensi dell'art. 17 comma 12 della legge n. 109 dell'11 febbraio 1994 e s.m.i. con D.D. n. 105 del 27 luglio 2005, per il progetto preliminare complessivo di riqualificazione di Villa Narducci;

Che tale progetto preliminare, validato dall'Ufficio, è stato presentato in Conferenza dei Servizi in data 28 novembre 2005 per l'acquisizione dei relativi pareri preliminari, come da verbale n. 19851 del 23 dicembre 2005 e che, conseguentemente, adeguato il progetto preliminare in esito alle prescrizioni rilasciate dagli Uffici competenti, lo stesso, approvato con D.D. n. 68/2006 è stato inoltrato agli Uffici e Dipartimenti competenti per gli atti conseguenti con nota n. 1203/2006;

Che l'ambito urbano di riferimento ha pertanto tutte le peculiarità per essere oggetto di un significativo ed innovativo processo di riqualificazione urbana;

Che le azioni previste sono finalizzate al completamento e trasformazione dell'ambito per il raggiungimento di nuove condizioni qualitativamente eccellenti sotto il profilo morfologico ed ambientale attraverso una nuova complessità funzionale, con la localizzazione di nuove funzioni residenziali e non residenziali e di nuovi spazi pubblici;

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 di trasformazione sostenibile e di qualità per lo sviluppo di un ambiente urbano efficiente e rispondente alle esigenze di qualità di vita del quartiere e della città;

Che tale modello di trasformazione urbana non deve gravare sulle risorse del bilancio Comunale e che pertanto, per il concorso di soggetti diversi e la configurazione del programma, per quanto precedentemente espresso, in assenza di contributi finanziari pubblici, lo stesso 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 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 per la trasformazione dell'ambito è articolato in uno schema di assetto generale con valore di indirizzo senza variazione delle destinazioni urbanistiche a cui dovranno attenersi i successivi strumenti urbanistici esecutivi per l'attuazione, di cui il procedimento per la trasformazione urbanistica del compendio immobiliare di proprietà ATAC "Ex Deposito Lega Lombarda", da attuarsi mediante procedura di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 rappresenta il primo concreto sub ambito di attuazione;

Che gli aspetti progettuali di ridisegno dell'ambito 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 trasformazione 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 un'analisi comparata con la sostenibilità economico finanziaria del medesimo;

Che i criteri informativi progettuali dello schema di assetto sono coerenti con gli obiettivi enunciati dal Nuovo P.R.G. In particolare obiettivo del programma relativo all'ambito di valorizzazione è:

- organizzare un sistema degli spazi pubblici che garantisca la qualità e l'unitarietà del programma indipendentemente dalla sua attuazione per parti, con particolare attenzione all'immagine "simbolica" di questo tratto di Via Tiburtina;
- riconfigurare il tessuto artigianale mediante l'introduzione di un nuovo mix funzionale sostenibile socialmente, urbanisticamente, economicamente;
- riconfigurare i nuovi margini e gli accessi;
- valorizzare l'identità dei luoghi attraverso la tutela delle risorse, fisiche, relazionali, identitarie;
- trasformare l'ex Deposito ATAC e le aree ad esso adiacenti, potenziandone il ruolo di elemento urbano rappresentativo, attraverso l'introduzione di servizi di interesse pubblico e di livello urbano e tramite una "valorizzazione" che attui il completamento del tessuto;
- ridisegnare e potenziare il sistema "verde" di Villa Narducci, attraverso anche la delocalizzazione – all'interno del perimetro di intervento – delle funzioni improprie attualmente presenti;
- ridefinire il sistema delle connessioni con i tessuti urbani, i servizi del nuovo polo della Stazione Tiburtina e i servizi pubblici locali e di interesse pubblico del piazzale;

Che il principio di metodo che ha guidato il processo progettuale è in coerenza con i criteri enunciati dalle N.T.A. del N.P.R.G. che prevedono per gli ambiti del tipo in oggetto il recupero della S.U.L., attraverso demolizione e ricostruzione, incrementabile sino al valore di superficie utile virtuale (S.U.V.), pari al rapporto tra il volume e l'altezza virtuale lorda di m. 3,20 e l'inserimento di destinazioni ammesse quali le abitative (20%); commerciali, turistico-ricettive (50%), produttive-artigianato (10%) con una restante quota di flessibilità (20%);

Che in relazione alla complessità del regime proprietario numeroso e frazionato per il sub ambito di Via Cupa, congiuntamente alla presenza rilevante di attività ed esercizi, nonché in virtù delle analisi preliminari di verifica dell'attuabilità di una trasformazione in grado di generare sostanziali e concreti benefici intesi come dotazioni di opere e spazi pubblici, si è evidenziato come dato univoco la necessità di produrre, rispetto ai criteri normativi della strumentazione generale, un incremento contenuto delle superfici aggiuntive 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;

Che l'ambito di intervento pertanto, si presenta, a seguito dell'azione progettuale, suddiviso in una superficie pubblica, al netto delle strade e degli spazi aperti di mq. 47.928 e in una superficie fondiaria privata di mq. 17.074, sulla quale insiste la superficie utile lorda di progetto totale di mq. 64.700, con un incremento di mq. 9.107 rispetto alla S.U.V. di mq. 55.593, calcolata secondo i criteri previsti per gli ambiti di valorizzazione C dal N.P.R.G. ed incrementata sino a mq. 72.051 se ad essa si sommano i 7.351 mq. di S.U.L. da destinare a servizi pubblici;

Che nel nuovo impianto urbanistico le componenti morfotipologiche e funzionali possono essere ricondotte al disegno di suolo, dove le parti edificate riguardano la definizione dell'assetto del costruito e sono caratterizzate da uno schema di progetto che riproduce le gerarchie di impianto del contesto e ne sottolinea le relazioni;

Che l'impianto urbano proposto risponde a due diverse esigenze, di tipo locale e di tipo urbano, come dettagliato nella relazione generale allegata al presente provvedimento, articolando tre sottosistemi di componenti strutturanti: le parti edificate, il sistema della mobilità, gli spazi aperti;

Che le parti edificate sono articolate secondo i seguenti tipi:

RSAC: Mix funzionale residenziale, servizi, artigianale e commerciale – mq. 8.775;

RCS: Mix funzionale residenziale, servizi e commerciale – mq. 1.678;

CS: Mix funzionale commerciale e servizi – mq. 4.517;

RISC: Mix funzionale ricettivo, servizi e commerciale – mq. 2.114;

Che, in conclusione, le funzioni e le destinazioni previste dallo schema di assetto confermano le destinazioni commerciali, escludendo la tipologia a grande distribuzione, artigianali, e direzionali, e privilegiano l'inserimento e il potenziamento delle funzioni residenziali e ricettive, per complessivi mq. 64.700 di S.U.L. di progetto. Nel dettaglio le quantità sono così ripartite:

Residenziale:	mq.	22.900	circa di S.U.L.;
Commerciale:	mq.	13.600	circa di S.U.L.;
Artigianale:	mq.	4.800	circa di S.U.L.;
Servizi (CUa):	mq.	3.900	circa di S.U.L.;
Servizi (CUM):	mq.	4.300	circa di S.U.L.;
Servizi (CUB):	mq.	3.500	circa di S.U.L.;
Ricettivo:	mq.	11.700	circa di S.U.L.;

Che l'ambito in questione è articolato in distinti sub ambiti da assoggettare a progettazione coordinata ed unitaria con successivi procedimenti attuativi con valore di strumento urbanistico esecutivo. Il sub ambito 2 "Via Cupa" potrà essere attuato per ulteriori singoli e successivi comparti di attuazione che dovranno comunque garantire, per ciascuna attuazione, unitarietà e completezza di intervento;

Che le potenzialità edificatorie dei sub ambiti sono così articolate:

sub 1 – ATAC:	mq.	11.800	di S.U.L. articolato in:
Residenziale:	mq.	5.400	circa di S.U.L.;
Commerciale:	mq.	2.500	circa di S.U.L.;
Servizi (CUa):	mq.	3.900	circa di S.U.L.;
sub 2 – Via Capua:	mq.	47.000	di S.U.L. articolato in:
Residenziale:	mq.	17.500	circa di S.U.L.;
Commerciale:	mq.	8.700	circa di S.U.L.;
Artigianale:	mq.	4.800	circa di S.U.L.;
Servizi (CUM):	mq.	4.300	circa di S.U.L.;
Ricettivo:	mq.	11.700	circa di S.U.L.;
sub 3 – non residenziale Via Mazzoni:	mq.	5.900	di S.U.L. articolato in:
Commerciale:	mq.	2.400	circa di S.U.L.;
Servizi (CUB):	mq.	3.500	circa di S.U.L.;

Che per quanto riguarda il sub ambito 2 Via Cupa, vengono definite anche le potenzialità edificatorie dei singoli lotti fondiari di progetto, come descritto nella relazione generale, allegata al provvedimento;

Che in sede di attuazione è consentito il trasferimento della Superficie utile di progetto, all'interno del sub ambito e dei singoli lotti fondiari di progetto costituenti comparto, sempre che tale trasferimento non superi il limite del quindici per cento in aumento o in diminuzione delle superfici di progetto previste e nel rispetto delle destinazioni d'uso, delle altezze e delle sagome di massimo ingombro dell'edificato, fermo restando che il dimensionamento complessivo si intende invariabile;

Che, per quanto già espresso precedentemente, la dotazione dei servizi e spazi pubblici di previsione risponde agli obiettivi informativi generali, consentendo la realizzazione di ampie e congrue dotazioni in aderenza alle norme vigenti ed adottate;

Che i criteri generali di riferimento progettuale, per quanto precedentemente espresso, tendono a mantenere un riferimento di indirizzo unitario anche nell'attuazione parziale dei singoli piani attuativi, con particolare riferimento a tutte quelle misure volte ad assicurare organicità di impianto, continuità delle connessioni pedonali, completamento della componente ambientale;

Che nel complesso la dotazione dei parcheggi pubblici ammonta a mq. 18.106, di cui mq. 3.270 di superficie e mq. 14.836 posti ai livelli interrati, superiore alla dotazione prevista dalla norma più restrittiva tra P.R.G. vigente e quello adottato, pari a mq. 14.689;

Che i luoghi verdi sono composti da un parco lineare lungo la Via Tiburtina che costituisce un margine verde attrezzato con essenze arboree di pregio a ridosso del muro del Verano, da spazi configurati a verde che si inseriscono nelle parti edificate, completandone l'immagine urbana e da giardini pensili a copertura del basamento unitario del progetto;

Che pertanto la dotazione degli spazi aperti ed attrezzati a verde pubblico ammonta a mq. 24.259, superiore ai mq. 18.358 previsti dalla norma più restrittiva tra il P.R.G. vigente e quello adottato, pari a mq. 14.689;

Che la dotazione dei servizi pubblici di nuovo impianto e di recupero è pari a mq. 4.525 di area fondiaria per un equivalente di mq. 7.700 di S.U.L. prestazionale;

Che, in particolare, la quantificazione preliminare delle risorse attivabili per l'Amministrazione Comunale, derivante dagli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione di opere di riqualificazione dell'ambito, e dagli extra oneri per opere di interesse pubblico, stimabili in circa dodici milioni di Euro, consente di considerare positivo il bilancio complessivo del piano rispetto agli obiettivi prefigurati;

Che l'attuazione dei sub ambiti è subordinata alla condizione che gli aventi titolo, complessivamente o per successivi comparti di attuazione, nel caso del citato sub 2, procedano alla costituzione di consorzi con maggioranza qualificata, uguale o superiore al 75% della consistenza edilizia del comparto oggetto dell'attuazione al fine di gestire, 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 medesima, formulando proposta di intervento all'Amministrazione Comunale in aderenza ai criteri, indirizzi, dimensionamento ed obblighi previsti dallo schema di assetto con valore programmatico;

Che un rigoroso livello qualitativo architettonico ed urbano è il principio a cui è sottesa e subordinata l'attuazione del programma complessivo;

Che di conseguenza saranno privilegiate quelle procedure che contemplino la possibilità di selezionare, da parte dell'Amministrazione, nell'ambito anche dell'offerta di mercato, le migliori proposte di interpretazione e sviluppo dei criteri di impianto definiti dallo schema di assetto, anche attraverso l'espletamento, da parte dei soggetti privati che promuoveranno l'attuazione dei singoli comparti, di specifiche procedure concorsuali accelerate per la progettazione preliminare delle parti edificate;

Che conseguentemente è fatto obbligo di realizzare i servizi e gli spazi pubblici connessi all'attuazione mediante procedure concorsuali, di iniziativa pubblica;

Che è priorità dell'Amministrazione, secondo quanto espresso dalla deliberazione di Consiglio Comunale dell'1 agosto 2005 n. 186, avviare in tempi rapidi il processo di dismissione e valorizzazione di alcuni cespiti di proprietà della ATAC S.p.A., non più funzionali all'esercizio del trasporto pubblico locale, anche in relazione alla esigenza di reperire risorse aggiuntive che consentano di perseguire gli obiettivi legati alla realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità ed il trasporto e consentire una riduzione del livello di esposizione finanziaria maturato;

Che l'impianto di proprietà di ATAC è stato dichiarato non più strumentale all'esercizio del trasporto pubblico locale;

Che ATAC inoltre, con nota n. 2441 del 6 febbraio 2005, si è impegnata a liberare l'impianto di Via della Lega Lombarda entro e non oltre il secondo trimestre 2006;

Che la trasformazione dell'ex deposito ATAC e le aree ad esso adiacenti, identificate come sub 1 nello schema di assetto, potenzia il ruolo di elemento urbano rappresentativo, attraverso l'introduzione di servizi di interesse pubblico e di livello urbano e tramite una "valorizzazione" che attua il completamento del tessuto; è pertanto motore per lo sviluppo e l'incremento della qualità urbana, primo e necessario volano per l'attuazione dell'intero programma;

Che in coerenza con quanto espresso dallo schema di assetto è possibile avviare la procedura in Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., per l'attuazione del Programma di Intervento con valore di progettazione urbanistica esecutiva sub-ambito 1 – relativo al compendio immobiliare – Via della Lega Lombarda, promosso di intesa con la Società ATAC p.A. proprietaria, quale risulta dagli elaborati allegati al presente provvedimento;

Che l'area territoriale del Programma di Intervento del sub-ambito 1 assomma a mq. 20.421, e l'area del compendio ATAC in questione a mq. 9.842, iscritto al Nuovo Catasto Urbano al foglio n. 590, part. nn. 62, 63, 98, 289, 306, 307, 308, avente consistenza edilizia pari a mq. 5.190 di S.U.L., per mc. 32.725 di volumetria, corrispondente a mq. 10.227 di S.U.V.;

Che la destinazione urbanistica attuale di P.R.G. vigente è M1, mentre il Nuovo P.R.G. adottato assegna l'area, nell'ambito di valorizzazione città storica C3, a servizi pubblici di livello urbano;

Che lo schema di assetto, salvo il sub ambito 1 – ATAC – assoggettato a specifico Accordo di Programma con valore di strumento attuativo, sarà sottoposto, in coerenza con quanto disposto dall'art. 16 delle N.T.A. del Nuovo Piano Regolatore, controdedotto dal Consiglio Comunale, ad apposito percorso partecipativo e pubblicistico, preliminarmente agli strumenti attuativi, con il Municipio competente;

Che in particolare il Programma di Intervento, allo scopo di definire un nuovo assetto per il sub ambito 1 – ATAC, morfologicamente riconoscibile e coerente con i caratteri spaziali del contesto urbano persegue i seguenti obiettivi:

- trasformare l'ex deposito e le aree ad esso adiacenti potenziandone il ruolo di elemento urbano rappresentativo, attraverso l'introduzione di servizi pubblici e di interesse pubblico e costituendo così il principale motore per l'attuazione dell'intero programma;
- introdurre un processo di valorizzazione mirato al completamento del tessuto urbano con una nuova definizione dell'assetto fisico e funzionale degli spazi aperti;
- definire i caratteri urbanistico-architettonici delle opere edilizie e delle opere di sistemazione degli spazi pubblici (percorsi, piazze, giardini);
- garantire opere e servizi pubblici aggiuntivi di livello locale;

- determinare, rispetto ai benefici economici derivanti dall’attuazione, l’innovazione, il potenziamento e il miglioramento della qualità dei servizi generali per la mobilità in attuazione a quanto disposto dalla citata deliberazione di Consiglio Comunale n. 186;

Che le componenti morfotipologiche di impianto del programma sono pertanto rivolte alla:

- conservazione della componente simbolica dell’ex deposito ATAC attraverso il recupero filologico delle quinte laterali, della pensilina e del fronte del deposito verso lo slargo di Via della Lega Lombarda, quale contenitore di funzioni pubbliche e di uso pubblico;
- riconformazione del volume dell’ex deposito trasformato e recuperato, attrezzato a tetto giardino di uso pubblico attraverso la previsione di un nuovo elemento costruito che conclude il volume;
- conferma delle direttrici di impianto definite dallo schema di assetto con una articolazione basamento-elevazione delle parti costruite;
- previsione di una nuova edificazione a destinazione mista (residenziale, servizi, commerciale) affidando alle porzioni edificabili verso Villa Narducci il ruolo di segnale visivo, rivolto verso il nuovo viale di stazione e il ponte della Tiburtina sopra il vallo ferroviario;

Che il Programma di Intervento in questione, identificato con perimetro anche negli elaborati dello schema di assetto preliminare e costituito dagli elaborati e documenti di rito allegati al presente provvedimento, prevede la realizzazione di una nuova edificazione, mediante interventi di restauro e risanamento conservativo (RC), interventi di ristrutturazione urbanistica (RU), interventi di nuovo impianto urbanistico (NIU), in coerenza con quanto esplicitato nello schema di assetto allegato al presente provvedimento;

Che nello specifico il dimensionamento del programma, definito nelle sue componenti da prescrizioni generali e particolari di cui alle N.T.A., prevede, attraverso componenti edificate a destinazione mista, una edificazione complessiva di mq. 11.800 di S.U.L., da destinare a:

Residenziale: mq. 5.400 circa di S.U.L.;

Commerciale: mq. 2.500 circa di S.U.L.;

Servizi (CUa): mq. 3.900 circa di S.U.L.;

Che per il reperimento delle dotazioni di standard urbanistico, relativamente ai parcheggi pubblici e verde pubblico, si è proceduto ad una puntuale verifica delle dotazioni minime previste dal D.M. n. 1444/68 e delle dotazioni previste dal P.R.G. vigente e N.P.R.G., adottando la norma più restrittiva;

Che il Programma di Intervento prevede quindi:

- la realizzazione di viabilità pubblica di accesso all’area per mq. 1.976 di superficie e la riqualificazione delle sedi viarie e pedonali ricomprese nel perimetro del Programma di Intervento;
- la realizzazione di aree a verde e spazi pubblici per complessivi mq. 5.865 di superficie;
- la realizzazione di parcheggi pubblici di superficie per mq. 315 e parcheggi pubblici interrati per mq. 5.000;
- la realizzazione di un servizio pubblico pari a mq. 1.700 di S.U.L. prestazionale, da realizzarsi nella porzione di ex deposito da recuperare, prospiciente Largo Lega Lombarda in diretto collegamento con il tessuto urbano circostante;

Che pertanto le dotazioni di parcheggio pubblico ammontano a mq. 5.315, di cui mq. 315 di superficie e mq. 5.000 ai livelli interrati, in corrispondenza dello spazio pubblico sovrastante, superiori alle dotazioni corrispondenti alla norma più restrittiva tra il P.R.G. vigente e quello adottato, pari a mq. 3.704;

Che le dotazioni di verde pubblico ammontano a mq. 5.368 assolte dalla dotazione di spazio pubblico descritto precedentemente;

Che, con successivi ed appositi atti convenzionali, le superfici destinate a servizi e spazi pubblici saranno cedute al patrimonio indisponibile dell'Amministrazione Comunale;

Che l'interesse pubblico inoltre, come espresso in premessa, si sostanzia anche nella riqualificazione di spazi e dotazioni pubbliche contermini al perimetro del programma medesimo;

Che, quindi, viene prevista la realizzazione di quota parte degli interventi previsti nel progetto preliminare di riqualificazione di Villa Narducci, già citato ed allegato al presente provvedimento, quale extra onere a carico del Programma di Intervento, coerentemente con quanto emerso dalla analisi di sostenibilità finanziaria dell'intervento, in aggiunta a quanto dovuto ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001;

Che l'Amministrazione Comunale, inoltre, a garanzia del pieno soddisfacimento dell'interesse pubblico, considera imprescindibile assicurare un'alta qualità progettuale degli interventi in fase di attuazione, anche in attuazione a quanto già disposto dall'Amministrazione Comunale in merito alle condizioni di alienabilità del patrimonio ATAC;

Che pertanto le modalità di attuazione del programma medesimo e di perfezionamento dell'Accordo di Programma in questione dovranno essere legate agli esiti della procedura di evidenza pubblica per l'alienazione, da indire tempestivamente da parte di ATAC S.p.A.;

Che pertanto l'insieme degli obblighi e delle garanzie, a carico del programma riguardano:

- espletamento di una procedura di evidenza pubblica, che la proprietà Soc. ATAC p.A. dovrà indire entro 60 giorni dalla data di approvazione della presente deliberazione, ispirata ai principi di trasparenza e concorrenzialità per l'alienazione del compendio, da aggiudicare sulla base dell'offerta tecnicamente ed economicamente più vantaggiosa mediante una:
 - offerta economica costituita dal prezzo offerto per l'acquisto del compendio immobiliare trasformabile che non potrà essere inferiore al valore stabilito nel piano industriale di dismissione di cui alla deliberazione n. 186/2005 rivalutato del 30%;
 - offerta tecnico/qualitativa, con la presentazione di una proposta che risponda a precisi requisiti urbanistici dettati dal Programma di Interventi e con un alto livello di qualità architettonica, di livello analogo al progetto preliminare come definito dalla L. n. 109/94 e s.m.i., elaborata sulla base di un documento di linee guida da inserire nella documentazione di gara;
 - offerta sul tempo di realizzazione degli interventi.

Il peso da attribuire all'offerta tecnica, in sede di valutazione dell'offerta complessiva, dovrà essere percentualmente non inferiore al quarantacinque per cento del totale;

- impegno a nominare una Commissione Tecnica di alto rilievo, in coerenza con quanto disposto dalla vigente legislazione in materia per la valutazione dell'offerta tecnica qualitativa;

- impegno a fissare, nei confronti del soggetto aggiudicatario della procedura di gara, il limite temporale per la conclusione dell'intervento di trasformazione non superiore ad anni cinque;
- impegno a corrispondere all'Amministrazione Comunale, da parte del soggetto aggiudicatario, quale corrispettivo extraonere in aggiunta a quanto dovuto ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, la somma di un milione di Euro per opere ed interventi pubblici di riqualificazione che saranno indicati dal Municipio competente in sede di Conferenza dei Servizi dello strumento urbanistico;
- impegno a condizionare la stipula del definitivo contratto di alienazione al soggetto aggiudicatario alla previa sottoscrizione da parte di questo ultimo con l'Amministrazione Comunale di apposito atto convenzionale avente ad oggetto l'impegno alla stipula della convenzione urbanistica che disciplina gli obblighi finalizzati all'attuazione degli interventi previsti dall'Accordo di Programma per il sub ambito riguardante l'area del deposito ATAC con contestuale presentazione di fideiussione da escutere in caso di inadempimento all'obbligo di stipula della convenzione urbanistica;
- impegno alla stipula della convenzione urbanistica, da parte del soggetto aggiudicatario, entro il termine di dodici mesi dalla esecutività dell'Accordo di Programma;
- impegno a fissare, nei confronti del soggetto aggiudicatario della procedura di gara, che il 10% della SUL di progetto residenziale sia destinata a residenze in affitto, a canone sociale concordato, secondo le disposizioni di legge;

Che i principi generali e gli indirizzi relativamente ai requisiti di qualità architettonica ed urbana sono desumibili dalla relazione generale, allegata al presente provvedimento;

Che pertanto la sottoscrizione dell'Accordo di Programma è subordinata al recepimento ed inserimento della proposta progettuale selezionata dalla procedura di evidenza pubblica nel corpo dei documenti ed elaborati costituenti l'accordo medesimo;

Che quindi il progetto preliminare risultato aggiudicatario della procedura di evidenza pubblica infradescritta, reso congruo con le prescrizioni e gli indirizzi del presente provvedimento, sarà sottoposto all'approvazione delle Conferenze dei Servizi, nell'iter di perfezionamento dello strumento esecutivo, secondo quanto disposto dall'art. 34 del citato D.Lgs. n. 267/2000 e sottoposto al Consiglio Comunale in sede di ratifica dell'Accordo di Programma;

Che il progetto preliminare dovrà assolvere, inoltre, a quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale sull'impiego di energie rinnovabili nonché tecniche costruttive finalizzate al risparmio energetico;

Che gli elaborati del Programma di Intervento, come allegati al presente provvedimento, potranno subire modifiche ed adeguamenti nel corso o a seguito dello svolgimento delle Conferenze dei Servizi preordinate all'Accordo di Programma e dell'espletamento delle procedure di pubblicazione previste dalla normativa regionale, senza ulteriore intervento del Consiglio Comunale salvo il provvedimento di ratifica di cui all'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

Che successivamente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma gli stessi elaborati potranno subire modifiche ed adeguamenti di carattere non sostanziale, senza la necessità di ulteriori Accordi di Programma o di deliberazioni consiliari;

Che il contributo relativo alle opere di urbanizzazione sarà accertato al momento del rilascio dei relativi atti abilitativi alle corrispondenti risorse del bilancio di competenza;

Che la Soc. ATAC, anche in quanto Società in house del Comune di Roma, con nota n. 2441 del 6 febbraio 2006 ha dato formale assenso ai contenuti espressi dal

presente provvedimento, individuando, quale soggetto operativo per l'attuazione dei contenuti dell'Accordo di Programma la Soc. ATAC Patrimonio S.r.l.;

Che pertanto per attuare il Programma di Intervento è necessario procedere alla variante urbanistica dell'area racchiusa dal perimetro del sub ambito 1, procedendo alla variante di P.R.G. vigente secondo quanto riportato nelle tavole allegate al presente provvedimento e precisamente:

– le aree vengono variate da zona M1 vigente a “zona in corso di convenzionamento”;

Che è prevista una deroga alle N.T.A. del P.R.G. relativamente agli indici di fabbricabilità e ai distacchi;

Che per l'attuazione degli interventi previsti dall'Accordo di Programma, oggetto del presente provvedimento, è prevista la deroga alle N.T.A. del P.R.G. per il computo dei volumi edificabili relativi a spazi destinati ad accogliere grande affluenza di persone o impianti di ricerca ed esposizione, che saranno computati con riferimento ad una altezza virtuale di m. 3,20, anche quando l'altezza effettiva sia superiore per esigenze funzionali;

Che in sede di attuazione è consentito il trasferimento della superficie utile di progetto, all'interno del sub ambito e dei singoli lotti fondiari di progetto, sempre che tale trasferimento non superi il limite del quindici per cento in aumento o in diminuzione delle superfici di progetto previste e nel rispetto delle destinazioni d'uso, delle altezze e delle sagome di massimo ingombro dell'edificato, fermo restando che il dimensionamento complessivo si intende invariabile;

Che, espletate le attività di verifica e perfezionamento degli atti e degli elaborati, il Programma di Intervento è stato presentato in Conferenza preliminare dei Servizi interna svoltasi il 21 dicembre 2005 come da verbali esibiti in atti;

Che l'area interessata dall'intervento in questione non risulta gravata da usi civici, come attestato con D.D. n. 49 del 25 gennaio 2006, sulla base delle risultanze della perizia eseguita dal prof. Ugo Petronio, acquisita agli atti del Dipartimento VI;

Che con nota n. 1566 del 30 gennaio 2006 Dipartimento VI è stato richiesto il parere al competente Assessorato Regionale sulla non sussistenza di usi civici;

Che con nota prot. n. 1567 del 30 gennaio 2006 è stato richiesto parere di cui all'art. 13 della legge n. 674/74 per quanto riguarda esclusivamente il parere geotecnico, secondo quanto previsto dalla deliberazione della G.R.L. n. 655 dell'8 maggio 2005, che dispone che sia stralciato il punto 4 “indagine vegetazionale” tra l'altro nei casi di varianti al Piano Regolatore Generale all'interno dei centri abitati o negli inclusi di aree diffusamente urbanizzate, sui cui soprassuoli non siano presenti formazioni boscate;

Che in considerazione della complessità e rilevanza del programma, 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 il Consiglio Comunale con deliberazione n. del 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 così come modificata dalla L.R. n. 28/2000;

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

Che la Conferenza tra le Amministrazioni interessate ha espresso nella seduta del parere favorevole all'unanimità alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma come di seguito riportato; ha approvato il progetto preliminare relativo al

Sub 1 ATAC e delle opere di urbanizzazione connesse, parte integrante del presente Accordo;

Tutto ciò premesso e considerato:

La Regione Lazio rappresentata dal Presidente della Regione Lazio;

Il Comune di Roma rappresentato dal Sindaco;

La Soc. ATAC p.A. rappresentata dall'Amministratore Delegato;

Convengono quanto segue:

ART.1

APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA DI INTERVENTO CON VALORE DI PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA SUB-AMBITO 1 – ATAC - VIA DELLA LEGA LOMBARDA.

E' approvato il programma di intervento, in variante di PRG vigente del Sub ambito 1 – relativo al compendio immobiliare di proprietà della soc. ATAC, in via della Lega Lombarda - Roma , avente come obiettivo la trasformazione e riqualificazione urbana delle suddette aree, nel contesto ed in coerenza con il quadro programmatico di indirizzo espresso nello schema di assetto generale dell'ambito "Delle Province – Lega Lombarda", costituito dagli elaborati sottoelencati e parte integrante del presente accordo:

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Variante sub-ambito 1 – ATAC | scala 1: 10.000 |
| 2. Stralcio Schema di assetto "Delle Province – Lega Lombarda" | |
| 3. Deposito ATAC, scheda critica | |
| 4. Disegno di suolo: prescrizioni morfologiche e funzionali, profili regolatori | |
| - su base aerofotogrammetrica | |
| - su base catastale | scala 1: 1.000 |
| 5. Norme tecniche di attuazione | |
| 6. Relazione illustrativa | |

Allegati:

- | | |
|----|--|
| A | Sub-ambito 1 – ATAC: elenco particelle catastali |
| B. | Piano economico-finanziario |
| C | Schema di convenzione preliminare - Schema di convenzione per l'attuazione del programma di intervento |
| D | Stralci dal programma di intervento dei contributi specialistici: Analisi geologica |
| E | Stralci dal programma di intervento dei contributi specialistici: Analisi vegetazionale |
| F | Progetto preliminare per la riqualificazione di villa Narducci |

Il programma di intervento prevede la trasformazione dell'ex deposito ATAC e le aree ad esso adiacenti, identificate come sub 1 nello schema di assetto generale dell'ambito..

Le aree oggetto del programma sono pari a 20.421 mq, l'area del compendio in questione è pari a mq 9.842 con consistenza edilizia pari a mq. di sul 5.190, contraddistinte catastalmente ed identificate al foglio n. 590 del Nuovo catasto Urbano part. 62, 63, 98, 289, 306, 307, 308.

Il programma di intervento, 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 di cui alle premesse e dei successivi articoli.

Il programma di intervento è articolato per aree fondiari di intervento ed è soggetto a progettazione unitaria; stabilisce le categorie di intervento, le grandezze urbanistiche ed edilizie, le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree di pertinenza, la definizione dei limiti massimi di dimensionamento, 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, attraverso:

- Prescrizioni generali d'ambito
- Regole specifiche per le parti edificate
- Regole specifiche per gli spazi aperti
- Prescrizioni particolari

Sono previsti interventi di restauro e risanamento conservativo (RC), interventi di ristrutturazione urbanistica (RU), interventi di nuovo impianto urbanistico (NIU).

La capacità edificatoria è pari a complessivi mq. 11.800 di Superficie Utile Lorda, articolati in:

- mq.2.500 di SUL con destinazione commerciale
- mq. 3.900 di SUL con destinazione a servizi privati
- mq. 5.400 di SUL con destinazione residenziale

In sede di attuazione è consentito il trasferimento della Superficie utile di progetto, all'interno del sub ambito e dei singoli lotti fondiari di progetto, sempre che tale trasferimento non superi il limite del quindici per cento in aumento o in diminuzione delle superfici di progetto previste e nel rispetto delle destinazioni d'uso, delle altezze e delle sagome di massimo ingombro dell'edificato, fermo restando che il dimensionamento complessivo si intende invariabile.

Il programma di intervento prevede inoltre il reperimento delle dotazioni di standard urbanistico, relativamente ai parcheggi pubblici e verde pubblico per i quali si è proceduto ad una puntuale verifica delle dotazioni minime previste dal D.M. 1444/68 e dalle dotazioni previste dal PRG vigente e dal Nuovo PRG, adottando la norma più restrittiva:

- viabilità pubblica di accesso all'area per mq 1.976 di superficie e la riqualificazione delle sedi viarie e pedonali ricomprese nel perimetro del programma di intervento;
- aree a verde e spazi pubblici per complessivi mq 5.865 di superficie;
- parcheggi pubblici di superficie per mq 315 e parcheggi pubblici interrati per mq 5.000, per complessivi mq 5.315, superiori alle dotazioni minime di legge;
- un servizio pubblico pari a mq. 1.700 di Sul prestazionale, da realizzarsi nella porzione di ex deposito da recuperare, prospiciente largo Lega Lombarda in diretto collegamento con il tessuto urbano circostante;

ART.2**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 nel perimetro del programma, quali risultano dagli elaborati allegati al presente accordo quale sua parte integrante, procedendo alla variante delle destinazioni urbanistiche, secondo quanto riportato nelle tavv. di seguito elencate:

Tav. 1 Stralcio di P.R.G. scala 1: 10.000

Tav.2 Variante di P.R.G. scala 1: 10.000

Le aree vengono variate da zona M1 “Attrezzature di servizi pubblici generali” a “Zona in corso di convenzionamento”

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

Per l’attuazione degli interventi è prevista la deroga alle NTA del PRG per il computo dei volumi edificabili relativi a spazi destinati ad accogliere grande affluenza di persone o impianti di ricerca ed esposizione, che saranno computati con riferimento ad una altezza virtuale di m. 3,20, anche quando l’altezza effettiva sia superiore per esigenze funzionali.

ART.3**APPROVAZIONE PROGETTO PRELIMINARE RELATIVO ALL’ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI INTERVENTO SUB-1 E ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE CONNESSE**

E’ approvato il progetto preliminare relativo al Sub1 – ATAC , acquisito in esito all’espletamento della procedura di evidenza pubblica per l’alienazione del compendio, sulla base dell’offerta tecnicamente ed economicamente più vantaggiosa costituito dagli elaborati sottoelencati e parte integrante del presente Accordo, in coerenza con i criteri generali dello schema di assetto approvato con deliberazione n..... del dal Consiglio Comunale e con il programma di intervento di cui all’art. 2 del presente Accordo

OMISSIS

I progetti definitivi ed esecutivi oggetto del presente accordo saranno 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.4**OBBLIGAZIONI E VINCOLI**

La procedura di evidenza pubblica finalizzata alla selezione del soggetto e/o del raggruppamento che acquisisce la proprietà dell’area trasformabile e le relative condizioni ed obblighi, infradescritti nel presente Accordo, bandita dalla Soc. Atac, ha previsto la formulazione di una offerta con le seguenti componenti :

- Il valore tecnico e formale delle opere da realizzare, con la presentazione di una proposta in coerenza ai requisiti urbanistici dettati dal programma di interventi e con un alto livello di qualità architettonica, di livello analogo al progetto preliminare come definito dalla L. 109/94 e smi, elaborata sulla base di un documento di linee guida inserito nella documentazione di gara
- l'offerta economica costituita dal prezzo offerto per l'acquisto del compendio immobiliare trasformabile
- il tempo di realizzazione delle opere previsto

Il peso che è stato attribuito all'offerta tecnica da parte di una Commissione di gara di alto rilievo, nominata in coerenza con quanto disposto dalla vigente legislazione in materia, in sede di valutazione dell'offerta complessiva, è percentualmente non inferiore al quarantacinque per cento del totale.

Il limite temporale per la realizzazione dell'intervento di trasformazione è stato fissato in un tempo non superiore ad anni cinque dall'esecutività dello strumento urbanistico.

L'attuazione del programma è subordinata all'obbligo a corrispondere all'amministrazione comunale, da parte del soggetto aggiudicatario, quale corrispettivo extra onere rispetto a quanto dovuto ai sensi del DPR 380/2001, la somma di un milione di euro per opere ed interventi pubblici di riqualificazione come indicati dal Municipio competente in sede di conferenza dei servizi dello strumento urbanistico.

La società Atac p.a., proprietaria delle aree oggetto del presente Accordo, anche in quanto società in house del Comune di Roma individua quale soggetto operativo per l'attuazione dei contenuti dell'accordo di programma la Soc. ATAC Patrimonio s.r.l.

La Soc Atac p.a. assume l'impegno, a valle dell'espletamento della procedura infradescritta, di condizionare la stipula del definitivo contratto di alienazione con il soggetto aggiudicatario alla previa sottoscrizione da parte di questo ultimo con l'amministrazione comunale di apposito atto convenzionale avente ad oggetto l'impegno alla stipula della convenzione urbanistica che disciplina gli obblighi finalizzati all'attuazione degli interventi previsti dall'Accordo di programma per il sub-ambito riguardante l'ex Deposito Atac;

Il soggetto aggiudicatario della procedura di evidenza pubblica si obbligherà, per se ed i suoi aventi causa, ad attuare, sulle aree oggetto della procedura di alienazione, entro il tempo predeterminato in sede di gara, le opere afferenti il programma di intervento e le opere pubbliche connesse all'attuazione del programma, in coerenza alla proposta progettuale selezionata. In particolare si obbligherà:

- Ad attuare in modo unitario l'insieme delle parti edificate costituenti il programma di intervento;
- Ad attuare le opere di urbanizzazione poste a carico del programma, in coerenza con le prescrizioni e il dimensionamento espresso dal presente Accordo;
- A corrispondere, quale corrispettivo extra onere rispetto a quanto dovuto ai sensi del DPR 380/2001, l'importo di un milione di euro all'amministrazione Comunale per opere ed interventi pubblici di riqualificazione come indicati dal Municipio competente in sede di conferenza dei servizi dello strumento urbanistico;

- A sottoscrivere con il Comune di Roma, preliminarmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita con la Soc. Atac, un atto convenzionale per l'assunzione dell'impegno alla sottoscrizione della convenzione urbanistica che disciplina gli obblighi finalizzati all'attuazione degli interventi previsti dall'accordo di programma sopra richiamato;
- A presentare contestuale fideiussione per un valore stimato di un milione di euro, da escutere in caso di inadempimento dell'obbligo di stipula della convenzione urbanistica;
- A stipulare, entro il termine di dodici mesi dall'esecutività del presente Accordo, convenzione urbanistica con il Comune di Roma, nella quale saranno regolati:
 - i tempi e le modalità di realizzazione dei servizi e degli spazi pubblici
 - le modalità e titolarità d'uso
 - le modalità di gestione: la convenzione potrà prevedere forme integrate di gestione e di manutenzione degli spazi pubblici.

Con successivi atti convenzionali l'amministrazione comunale potrà prevedere forme di gestione dei parcheggi pubblici da disciplinare nell'ambito degli accordi intercorrenti in materia tra il Comune di Roma ed ATAC

L'amministrazione Comunale vigilerà sulla corretta e tempestiva attuazione e gestione del presente Accordo. All'atto della presentazione dei progetti edilizi delle opere o relativi alle opere di urbanizzazione e private si obbliga ad attivare tempestivamente le procedure per il rilascio di tutti gli atti abilitativi necessari alla realizzazione delle medesime.

ART.5

RATIFICA DELL'ACCORDO

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

ART.6

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.7

PUBBLICAZIONE

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

Per la Regione Lazio

il Presidente

Per il Comune di Roma

il Sindaco

Per la Soc. ATAC p.a.

l'Amministratore Delegato

Roma li.....

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 14 voti favorevoli e 7 contrari.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Azuni, Berliri, Carli, Casciani, Cau, Chiolli, Dalia, De Luca, D'Erme, Di Francia, Fayer, Giansanti, Malcotti, Mannino, Marroni, Panecaldo, Perifano, Rizzo, Salacone, Sentinelli e Spera.

La presente deliberazione assume il n. 118.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
G. MANNINO

IL SEGRETARIO GENERALE
V. GAGLIANI CAPUTO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
M. SCIORILLI

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

La presente deliberazione è stata adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del
10 maggio 2006.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....