



ROMA CAPITALE

BOZZA DI STAMPA

Protocollo RC n. 16366/10

Anno 2010
Ordine del giorno n. 15

162ª Proposta (Dec. G.C. del 22 dicembre 2010 n. 120)

Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della Sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 T.U.E.L. per l'approvazione in variante al PRG vigente del Programma di Trasformazione Urbanistica denominato "Pisana - Via degli Estensi", avente ad oggetto la rilocalizzazione dei diritti edificatori derivanti dalla Transazione "Egenco" dell'Area Deposito Magliana - Pontina Intermetro, e dalla compensazione edificatoria dell'ex comprensorio F2 Monte Arsiccio, nonché la rilocalizzazione dei diritti edificatori dell'ex Fosso della Valchetta. Approvazione dell'atto d'obbligo, sottoscritto in data 10 novembre 2010. Municipio Roma XVI.

Premesso che con deliberazione G.R.L. n. 856 del 10 settembre 2004, pubblicata sul B.U.R.L. del 30 ottobre 2004, è stata approvata la Variante Generale al Piano Regolatore denominata Piano delle Certezze con cui è stato introdotto, tra l'altro, il principio della compensazione edificatoria che dispone che, qualora insorgano motivazioni di natura urbanistica che modifichino le certezze edificatorie preesistenti, venga garantito nel contempo sia il diritto edificatorio sia la rapida disponibilità dell'area vincolata e ciò attraverso il trasferimento su una nuova area di una volumetria avente valore immobiliare corrispondente a quella cancellata, con la contestuale cessione all'Amministrazione Capitolina dell'area originaria, secondo le procedure previste dall'art. 3 punto 21 delle NTA come introdotto con la Variante delle Certezze;

Che l'art. 3 punto 21 del provvedimento citato prevede che la capacità edificatoria dei terreni ricadenti nei comprensori indicati nella tabella della Variante Generale denominata Piano delle Certezze forma oggetto di trasferimento su aree edificabili di proprietà dell'Amministrazione, ovvero di compensazione con altre aree di proprietà privata ai sensi delle disposizioni seguenti. Il proprietario del fondo titolare della capacità edificatoria dovrà impegnarsi alla cessione gratuita all'Amministrazione Capitolina del proprio terreno. La norma prevede inoltre che i proprietari dei terreni ricadenti nei comprensori indicati nelle tabelle allegate alla Variante delle Certezze possono avanzare all'Amministrazione Capitolina proposte di intervento, al fine di trasferire la capacità edificatoria, di valore immobiliare corrispondente a quello dei terreni suddetti su altre aree di proprietà privata. Su tale ipotesi l'Amministrazione Capitolina si riserva di valutare la coerenza urbanistica dell'intervento e la soddisfazione degli interessi pubblici;

Che lo stesso provvedimento prescrive che i pesi insediativi complessivi rilocalizzati con i programmi attuativi non dovranno superare in ogni caso il limite massimo della cubatura complessiva prevista dalle tabelle allegate alla Variante "Piano delle Certezze";

Che il PRG vigente, approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, all'art. 19 delle NTA assume il principio e l'obiettivo di attuare le compensazioni urbanistiche individuate con la deliberazione di Giunta Regionale n. 856/2004 di approvazione del "Piano delle Certezze", ed a tal fine individua strumenti e localizzazioni idonei a trasferire in ambiti specifici l'edificabilità da compensare, stabilendo che l'edificabilità da localizzare per fini di compensazione deve essere determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore immobiliare rispetto all'edificabilità da compensare;

Che con deliberazioni di Giunta Comunale n. 811 del 21 luglio 2000 e n. 333 del 19 maggio 2004 sono state definite, in merito alle compensazioni edificatorie, sia le modalità che i criteri per le relative procedure attuative;

Che con nota prot. Dipartimento VI n. 17220 del 23 ottobre 2006 la Società "Costruzioni Pisana S.r.l." avendo la disponibilità di parte dei diritti edificatori afferenti all'area ex Fosso della Valchetta e di parte dei diritti edificatori afferenti all'Area Deposito Magliana - Pontina Intermetro derivanti dalla Transazione "Egenco" di cui alla D.D. Avvocatura n. 180 del 24 giugno 2005 - entrambi da rilocalizzare - in accordo con i sigg.ri Candini proprietari di un'area di mq. 97.103, sita in località Pisana - Via degli Estensi, Municipio XVI, ha manifestato l'interesse ad attivare il Programma di Trasformazione Urbanistica "Pisana - Via degli Estensi";

Che con nota del Dipartimento VI U.O. 4 prot. n. 17303 del 4 agosto 2008, la Società "Costruzioni Pisana S.r.l." ha comunicato che a seguito di atto notarile racc. 37310, rep. 107129, rogito del notaio P. Mazza in data 21 giugno 2007, la Società "Provit S.r.l." è diventata proprietaria dei diritti edificatori di cui sopra, afferenti all'area ex Fosso della Valchetta e all'Area Deposito Magliana - Pontina Intermetro;

Che con nota, acquisita dal Dipartimento VI U.O. 4 prot. n. 18116 dell'8 ottobre 2009 la Parsitalia Costruzioni S.r.l, in accordo con i proponenti sopra citati, ha richiesto di collocare all'interno del Programma di Trasformazione Urbanistica "Pisana - Via degli Estensi" anche i diritti edificatori afferenti all'ex comprensorio F2 Monte Arsiccio (Tab. Variante delle Certezze) di rispettiva proprietà;

Che con nota prot. Dipartimento VI U.O. 4 n. 2472 dell'8 febbraio 2010, la Società "Costruzioni Pisana S.r.l." ha comunicato che con atto notarile racc. 40383, rep. 110895, rogito del notaio P. Mazza in data 28 dicembre 2009 e depositato in data 29 dicembre 2009, la Società "Provit S.r.l." è stata oggetto di acquisizione, per fusione societaria, da parte della Società "Parsitalia S.r.l." che, pertanto, subentrava in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi facenti capo alla "Provit S.r.l.";

Che con atto notarile racc. 40500, rep. 111043, rogito del notaio Pietro Mazza del 18 febbraio 2010 la Società "Costruzioni Pisana S.r.l." è divenuta proprietaria dei terreni dei sigg.ri Candini di mq. 97.103, siti in località Pisana - Via degli Estensi;

Che con atto notarile racc. 40522, rep. 111067, rogito del notaio Pietro Mazza del 22 febbraio 2010 la Società "Parsitalia S.r.l." è divenuta proprietaria dei terreni della Società "Parsitalia Costruzioni s.r.l." siti in Roma località Monte Arsiccio di mq. 13.349 distinti al N.C.T. al foglio 178 particella n. 716 insieme ai relativi diritti edificatori insieme ai relativi diritti edificatori;

Che con nota acquisita dal Dipartimento Prog. e Att. Urbanistica del 13 settembre 2010 prot. n. 18301 la Parsitalia Costruzioni s.r.l. e i Beni Stabili Gestione S.p.A. - SGR, società di gestione del Fondo HB, hanno comunicato all'Amministrazione Capitolina che il Fondo HB - Fondo Comune di Investimento immobiliare speculativo di diritto italiano di tipo chiuso ha acquisito, con atto rogito notaio dott. Pietro Mazza di Roma del

23 luglio 2010 – rep. 111561 e racc. 40903, le seguenti aree:

- dalla Società "Parsitalia S.r.l." i terreni in Comune di Roma, località Monte Arsiccio della superficie complessiva di mq. 13.349, distinti al N.C.T. al foglio 178 particella n. 716 insieme ai relativi diritti edificatori;
- dalla Società "Parsitalia S.r.l." i diritti edificatori di afferenti l'area ex Fosso della Valchetta e i diritti edificatori, per la Transazione "Egenco", dell'Area Deposito Magliana – Pontina Intermetro;
- dalla Società "Costruzioni Pisana S.r.l." i terreni in Comune di Roma, località Pisana Estensi della superficie complessiva di mq. 97.103, distinti al N.C.T. al foglio 420 particelle nn. 1172 e, 1175, al foglio 421 particelle nn. 2051, 373, 39, 277, 3220, 3223;
- le aree distinti al N.C.T. al foglio 178 particelle nn. 718, 2/p, 6, 31, 32, 393, 394, site in località Monte Arsiccio, della superficie complessiva di mq. 15.632 rimangono di proprietà della Società Parsitalia Costruzioni S.r.l.;

Che l'area complessiva di mq. 97.733 del Programma Urbanistico "Pisana – Via degli Estensi" ricade, secondo il PRG approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 18/2008, all'interno di un Programma Integrato della Città da ristrutturare prevalentemente residenziale nella componente "verde pubblico e servizi pubblici di livello locale";

Che, pur tuttavia, essendo stata verificata la presenza, all'interno dell'area interessata dal Programma di Trasformazione, sia dell'ex fosso di Bravetta per mq. 630 circa e sia di un'area boscata di 5.925 mq., considerato l'art. 7 comma 8.1 della L.R. n. 18/2004 secondo cui "la superficie delle aree boscate non concorre al fine del calcolo della cubatura per costruire al di fuori di esse e non contribuisce alla determinazione del lotto minimo previsto dagli strumenti urbanistici"; la ST "utile" ai fini del calcolo della cubatura si riduce a mq. 91.178;

Che, ai sensi dall'art. 53 comma 16 delle NTA del PRG vigente, in riferimento a tale destinazione, si applica quanto previsto dall'art. 22 comma 4 che prevede un ET pari a 0,06 mq./mq. della ST alla edificazione privata (Tabella 1);

ST in mq	Indice ET (mq/mq) Proprietà	SUL Proprietà mq	SUL complessiva mq
91.178	0,06	5470,68	6.470,68

Che con nota prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 22493 del 4 novembre 2010 il Fondo HB insieme a "Parsitalia Costruzioni S.r.l." hanno presentato gli elaborati relativi al Programma di Trasformazione "Pisana – Via degli Estensi";

Che, pertanto, i proponenti, ai sensi dell'art. 18 comma 1, lett. f) secondo cui "gli ambiti per i programmi integrati della città da ristrutturare sono idonei alla compensazione ai sensi e per le finalità di cui all'art. 17 comma 2, lett. a", hanno presentato una proposta di Trasformazione Urbanistica che è stata istruita e vagliata dall'Ufficio proponente nonché verificata dal gruppo di lavoro istituito con determinazione dirigenziale del Dirigente della II U.O. del Dipartimento VI n. 142 del 30 settembre 2002 e integrato con determinazione dirigenziale n. 493 del 23 luglio 2010, sulla base dei principi dell'equivalenza economica prescritti dalla Variante delle Certezze,

come meglio precisato nelle relazioni tecnica e finanziaria allegata alla presente deliberazione;

Che la proposta in oggetto prevede:

TABELLA 2: Ripartizione SUL di compensazione				
aree di provenienza	SUL Compensazione partenza mq	mc partenza	SUL Compensazione atterraggio mq	mc atterraggio
Pontina Intermetro - Egenco Parsitalia	3.807,32	12.183,43	4.596,56	14.709,00
ex Valchetta	8.739,44	27.966,22	10.550,94	33.763,00
ex F2 Monte Arsiccio	1.685,94	5.395,00	1.264,45	4.046,25
totale	14.232,70	45.544,65	16.411,95	52.518,25

TABELLA 3: Ripartizione SUL complessiva	
SUL Compensazione mq	16.411,95
SUL Proprietà mq	5.470,68
SUL a disposizione dell'A.C.	5.470,68
totale	27.353,31

Che, a fronte dell'attribuzione degli indici sopra descritti, la proposta prevede, altresì, la cessione delle aree di Monte Arsiccio per mq. 28.981, distinti in catasto al foglio 178, part. nn. 716, 718, 2/p, 6, 31, 32, 393, 394, le aree di cui alla transazione Elenco - Deposito della Magliana e le aree site in località Fosso della Valchetta risultano già acquisite al patrimonio comunale;

Che, in conformità a quanto stabilito dall'art. 60 comma 3 delle NTA del PRG vigente, per gli ambiti per i programmi integrati della città della trasformazione è stato previsto un indice di E.T. pari a 0,30 mq./mq., di cui una quota parte, pari a 0,06 mq./mq. a disposizione dei proprietari e la restante parte messa a disposizione del Comune, che la utilizza, in ossequio alla normativa tecnica, per le compensazioni, nella misura dello 0,18, trattenendo nella propria disponibilità il residuo dello 0,06, da destinare alle finalità pubbliche di cui all'art. 18;

Che le aree site in località Monte Arsiccio sono ricomprese nella Variante Generale "Piano delle Certezze" e indicate nella tabella allegata alle NTA del PRG vigente, l.1c punto 13, con la specifica di complessivi mc. 12.500 (da compensare), su una superficie territoriale di mq. 67.149,00;

Che le aree di proprietà Fondo HB - Fondo Comune di Investimento immobiliare speculativo di diritto italiano di tipo chiuso e della Società Parsitalia Costruzioni S.r.l., site in località Monte Arsiccio, sono pari a mq. 28.981, per una cubatura afferente, da rilocalizzare nel Programma di Trasformazione Urbanistica "Pisana - Via degli Estensi" oggetto del presente provvedimento, pari a mc. 5.395,00;

Che, relativamente alle aree in località Monte Arsiccio, per quanto concerne la volumetria concedibile in compensazione, è stata applicata la soglia minima dello 0,75, nel rapporto tra il valore dell'area di partenza e il valore dell'area di atterraggio, disposta dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 17 del 18 febbraio 2010, come meglio precisato nella Relazione economico-finanziaria, allegata al presente provvedimento;

Che, con la suddetta proposta, il Fondo HB completa la rilocalizzazione dei diritti edificatori afferenti l'area ex Fosso della Valchetta - Via delle Comete, colloca quota

parte dei diritti edificatori afferenti l'ex Deposito Magliana – Pontina Intermetro (transazione "Egenco") di cui al contenzioso Comune di Roma – Egenco/Parsitalia e procede, insieme a Parsitalia Costruzioni S.r.l., inoltre, alla compensazione di parte dei diritti edificatori del comprensorio ex F2 Monte Arsiccio;

Che tale proposta, seppur in variante rispetto alle previsioni edificatorie dettate dalle NTA del PRG vigente, per la quota afferente l'Amministrazione Capitolina, lascia inalterati gli standard urbanistici dei prescritti, per il PRINT, dalla normativa tecnica vigente, interessando aree di verde pubblico e servizi pubblici di livello locale extra standard (Vedi Perizia Giurata, a firma di un tecnico abilitato incaricato dalla proprietà, prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 23040 del 10 novembre 2010, e verificata dal Dipartimento medesimo);

Che, in data 23 luglio 2009 si è svolta la Conferenza di Servizi interna (elaborati progettuali Dipartimento VI U.O. n. 4 prot. n. 10700 dell'8 giugno 2009), convocata con nota prot. n. 12149 del 26 giugno 2009, conclusasi positivamente con prescrizioni;

Che, in ossequio alle prescrizioni poste, con nota del Dipartimento VI U.O. 4 prot. n. 18116 dell'8 ottobre 2009 sono stati presentati gli elaborati contenenti le prescrizioni richieste;

Che con nota prot. n. 18677 del 15 ottobre 2009 la U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana – Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, ha trasmesso copia degli elaborati prot. n. 18116 dell'8 ottobre 2009 a tutti gli Uffici partecipanti alla Conferenza di Servizi;

Che, ai sensi del "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" (Allegato A alla deliberazione Consiglio Comunale n. 57 del 2 marzo 2006), in data 11 febbraio 2010 l'Assessorato all'Urbanistica ha dato diffusione dell'avvio della fase di informazione (primo livello della partecipazione) tramite l'inserimento della notizia dell'inizio del processo partecipativo all'interno del portale internet dell'Amministrazione Capitolina, allegando alla notizia il documento contenente gli elementi fondamentali del progetto di trasformazione;

Che, il processo di consultazione (secondo livello di partecipazione) è stato avviato con la convocazione dell'assemblea pubblica, la cui data è stata comunicata alla cittadinanza tramite l'inserimento della notizia nell'homepage del portale internet dell'Amministrazione Capitolina e nella homepage del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica il 5 maggio 2010;

Che, in data 20 maggio 2010 si è svolta l'assemblea pubblica partecipativa durante la quale l'Amministrazione Capitolina ha presentato il programma urbanistico;

Che, la relazione finale di cui alla suddetta procedura partecipativa, costituisce allegato del presente provvedimento (prot. n. 13943 del 30 giugno 2010);

Che a fronte degli interventi raccolti durante l'assemblea partecipativa suddetta, il proponente "Fondo HB" insieme a "Parsitalia Costruzioni S.r.l.", ha presentato con nota prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 18301 del 13 settembre 2010 e successive note prot. n. 2472 dell'8 febbraio 2010 e prot. n. 22493 del 4 novembre 2010 i seguenti elaborati progettuali che hanno tenuto conto dei contributi partecipativi:

- A1 Estratto di PRG 1965 (aree in cessione Monte Arsiccio);
- A2 Variante di PRG (aree in cessione Monte Arsiccio);
- A3 Estratto di PRG vigente (aree in cessione Monte Arsiccio);
- A4 Estratto di PRG vigente 1965 (Pisana – Via degli Estensi);
- A5 Variante di PRG (Pisana – Via degli Estensi);
- A6 Estratto di PRG vigente (Pisana – Via degli Estensi);
- A7 Relazione Tecnica Illustrativa;
- A8 Norme Tecniche di Attuazione;

- A9 Relazione di previsione di massima delle spese;
- A10 Relazione dell'indagine di tipo geologico;
- A11 Relazione dell'indagine di tipo vegetazionale;
- B1 Planimetria catastale e proprietà (Pisana – Via degli Estensi);
- B2 Planimetria catastale e proprietà (arcc in cessione Monte Arsiccio);
- B3 Certificati catastali;
- B4 Tipo di Frazionamento;
- C1 Inquadramento infrastrutturale;
- C2 Relazione sulla mobilità;
- C3 Rete viaria e parcheggi pubblici;
- C4 Stato di fatto;
- D Zonizzazione su base catastale;
- G1 Esecutivo piani volumetrico;
- G2 Esemplificativo volumetrico;
- H Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli;
- I Relazione Agroforestale L.R. 26 del 6 luglio 1998 art. 10 comma 5;

Che con nota prot. n. 22738 del 5 novembre 2010 la U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana – Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica ha redatto la relazione conclusiva relativamente al suddetto programma urbanistico;

Che per la proposta di Programma Urbanistico "Pisana – Via degli Estensi", relativamente alla S.U.L. prevista dal progetto presentato con le relative destinazioni d'uso, le opere saranno realizzate ad integrale carico dei soggetti proponenti;

Che l'approvazione del Programma di Trasformazione Urbanistica "Pisana – Via degli Estensi", comporta variante al PRG in quanto prevede la modifica della destinazione delle aree interessate dal Programma Urbanistico "Pisana – Via degli Estensi" da Ambito per i Programmi Integrati della Città da Ristrutturare, ad Ambiti per i Programmi Integrati della Città della Trasformazione con destinazione "tessuto prevalentemente residenziale", e prevede la realizzazione di una S.U.L. residenziale pari a mq. 23.053 e di una S.U.L. non residenziale pari a mq. 4.300 ai sensi delle NTA art. 60 comma 3;

Che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 53 comma 5, trattandosi di un programma di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica come le "Compensazioni edificatorie", la proposta di intervento è approvabile indipendentemente dal decorso dalle procedure di formazione del Programma integrato;

Che tale programma dovrà essere attuato sulla base di apposita convenzione e previa cessione gratuita di tutte le aree aventi destinazione pubblica di cui alla proposta presentata, oltre a quelle site all'interno del comprensorio F2 Monte Arsiccio, aventi un'estensione complessiva di mq. 28.981, distinti in catasto al foglio 178, part. nn. 716, 718, 2/p, 6, 31, 32, 393, 394; le aree site in località Valchetta e Deposito della Magliana risultano già acquisite al patrimonio comunale;

Che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 1° ottobre 2009 è stato approvato lo schema generale di Convenzione Urbanistica;

Che i proponenti in qualità di proprietari delle aree interessate dal suddetto Programma di Trasformazione Urbanistica hanno sottoscritto, in data 10 novembre 2010, prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 23043, atto d'obbligo in forma privata, finalizzato alla stipula della convenzione urbanistica in conformità ai disposti della deliberazione Consiglio Comunale n. 84/2009;

Che, all'Accordo di Programma, dovrà essere allegato l'atto d'obbligo in forma pubblica, a firma dei proponenti che specifichi patti, oneri obbligazioni e condizioni generali oggetto della successiva convenzione, prevedendo la realizzazione delle OO.UU.

secondo quanto prescritto del nuovo Codice degli Appalti Pubblici di cui al D.Lgs. n. 163 del 12 aprile 2006. Il suddetto atto d'obbligo, altresì, deve precisare eventuali opere aggiuntive a carico dei proponenti, oltre gli oneri concessori dovuti ex lege;

Che per pervenire all'approvazione del Programma di Trasformazione Urbanistica "Pisana - Via degli Estensi" si ritiene necessario addivenire alla definizione di un Accordo di Programma ex art. 34 del T.U.E.L.;

Che ai sensi dell'art. 24 dello Statuto occorre formulare gli Indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma;

Che in data 29 novembre 2010 il Direttore della U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dall'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazioni indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: C. Caprioli";

Preso atto che, in data 29 novembre 2010 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi dell'art. 25, c. 1, lett. h) e i), del Regolamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte di natura economica-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore

F.to: E. Stravato;

Che, nel 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, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Visti:

- l'art. 34 del T.U.E.L.;
- l'art. 24 dello Statuto del Comune;
- deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008;

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

delibera:

1. per le motivazioni e per il raggiungimento degli obiettivi indicati in premessa e nella Relazione Tecnica, allegata al presente provvedimento, di formulare ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale, gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 del T.U.E.L. avente ad oggetto l'approvazione, in variante al PRG vigente, del Programma di Trasformazione Urbanistica "Pisana - Via degli Estensi", di cui ai sottoelencati elaborati (prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 22493 del 4 novembre 2010):

- A1 Estratto di PRG 1965 (aree in cessione Monte Arsiccio);
- A2 Variante di PRG (aree in cessione Monte Arsiccio);
- A3 Estratto di PRG vigente (aree in cessione Monte Arsiccio);
- A4 Estratto di PRG vigente 1965 (Pisana - Via degli Estensi);
- A5 Variante di PRG (Pisana - Via degli Estensi);
- A6 Estratto di PRG vigente (Pisana - Via degli Estensi);

- A7 Relazione Tecnica Illustrativa;
- A8 Norme Tecniche di Attuazione;
- A9 Relazione di previsione di massima delle spese;
- A10 Relazione dell'indagine di tipo geologico;
- A11 Relazione dell'indagine di tipo vegetazionale;
- B1 Planimetria catastale e proprietà (Pisana – Via degli Estensi);
- B2 Planimetria catastale e proprietà (aree in cessione Monte Arsiccio);
- B3 Certificati catastali;
- B4 Tipo di Frazionamento;
- C1 Inquadramento infrastrutturale;
- C2 Relazione sulla mobilità;
- C3 Rete viaria e parcheggi pubblici;
- C4 Stato di fatto;
- D Zonizzazione su base catastale;
- G1 Esecutivo piani volumetrico;
- G2 Esemplicativo volumetrico;
- H Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli;
- I Relazione Agroforestale L.R. 26 del 6 luglio 1998 art. 10 comma 5;

il Programma di Trasformazione Urbanistica in oggetto prevede, previa cessione delle aree libere dell'ex comprensorio F2 Monte Arsiccio per una superficie complessiva di mq. 28.981, identificata in catasto al foglio 178 part. n. 716, 718, 2/p, 6, 31, 32, 393, 394, la realizzazione di una S.U.L. complessiva di mq. 27.353,31, secondo la seguente Tabella 3 e le specifiche di cui alla Tabella 2:

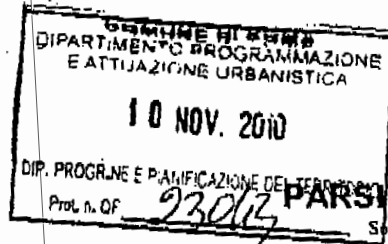
TABELLA 3: Ripartizione SUL complessiva	
SUL Compensazione mq	16.411,95
SUL Proprietà mq	5.470,68
SUL a disposizione dell'A.C.	5.470,68
totale	27.353,31

TABELLA 2: Ripartizione SUL di compensazione				
area di provenienza	SUL Compensazione partenza mq	mc partenza	SUL Compensazione atterraggio mq	mc atterraggio
Pontina Intermetro - Egenco Parsitalia	3.807,32	12.183,43	4.596,56	14.709,00
ex Valchetta	8.739,44	27.966,22	10.550,94	33.763,00
ex F2 Monte Arsiccio	1.685,94	5.395,00	1.264,45	4.048,25
totale	14.232,70	45.544,65	16.411,95	52.516,25

2. di adottare contestualmente la variante urbanistica che prevede:

la modifica della destinazione delle aree interessate dal Programma Urbanistico "Pisana - Via degli Estensi" da Ambiti per i Programmi Integrati della Città da Ristrutturare ad Ambiti per i Programmi Integrati della Città della Trasformazione con destinazione "tessuto prevalentemente residenziale", con le relative norme tecniche allegate al presente Programma Urbanistico;

3. di approvare l'atto d'obbligo in forma privata, che costituisce allegato al presente provvedimento, sottoscritto in data 10 novembre 2010 prot. n. 23043 dai proponenti delle aree interessate dal Programma di Trasformazione Urbanistica "Pisana - Via degli Estensi" e finalizzato alla stipula della convenzione urbanistica, in conformità ai disposti della deliberazione Consiglio Comunale n. 84/2009;
4. sarà competenza della Conferenza di Servizi, successivamente alla deliberazione di ratifica dell'Accordo di Programma ex art. 34, V comma T.U.E.L. di approvare i progetti degli interventi ed apportare le eventuali modifiche di dettaglio, nonché di approvare le varianti di progetto che dovessero eventualmente rendersi necessarie in fase attuativa, sulla base di nuovi elementi al momento non prevedibili (ritrovamenti archeologici, eventi straordinari, ecc.), senza necessità che formino oggetto di ulteriore Accordo di Programma e ulteriori adempimenti di natura edilizia, purché le medesime non incidano sugli elementi caratterizzanti dell'Accordo.



PARSITALIA COSTRUZIONI

Società a Responsabilità Limitata

Schema preliminare di atto d'obbligo, finalizzato alla stipula della convenzione urbanistica con ROMA CAPITALE per l'effetto dell'approvazione dell'Accordo di Programma di cui all'art. 34 T.U.E.E.L.L. concernente la modifica del perimetro di intervento in variante al PRG del Programma di Trasformazione Urbanistica denominato "Pisana - via degli Estensi" concernente: la rilocalizzazione di parte dei diritti edificatori afferenti l'ex comprensorio F2 Monte Arsiccio, la rilocalizzazione di parte dei diritti edificatori afferenti l'area ex Fosso della Valchetta, la rilocalizzazione di parte dei diritti edificatori dell'ex Deposito Magliana - Pontina Intermetro (transazione Egenco), nelle aree costituenti il Programma di Trasformazione "Pisana - via degli Estensi".

- SONO PRESENTI -

il Fondo HB - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Diritto Italiano di Tipo Chiuso - (di seguito per brevità Fondo HB) con sede legale in Roma, via Piemonte n. 38, C.F. 05571911006 iscritta al Registro delle Imprese di Roma CCIAA n. 0557111006 in persona del legale rappresentante pro tempore sig.ra Anna Pasquali nata a Roma in data 23 settembre 1959 CF PSQ NNA 59P 63H 5010 e Parsitalia Costruzioni Srl con sede legale in Roma, via Tevere 48, C.F. 06882780585 iscritta al Registro delle Imprese di Roma CCIAA n. 546383 in persona del legale rappresentante sig. Paolo Ricci nato a Roma in data 12 marzo 1963, C.F. RCC PLA 63E 12H 501J;

- P R E M E S S O -

che con deliberazione G.R.L. n. 856 del 10 settembre 2004, pubblicata sul B.U.R.L. del 30 ottobre 2004, è stata approvata la Variante Generale al Piano Regolatore denominata Piano delle Certezze con cui è stato introdotto, tra l'altro, il principio della compensazione edificatoria che dispone che, qualora insorgano motivazioni di natura urbanistica che modifichino le certezze edificatorie preesistenti, venga garantito nel contempo sia il diritto edificatorio sia la rapida disponibilità dell'area vincolata e ciò attraverso il trasferimento su una nuova area di una volumetria avente valore immobiliare corrispondente a quella cancellata, con la contestuale cessione all'Amministrazione Capitolina dell'area originaria, secondo le procedure previste dall'art. 3 punto 21 delle N.T.A. come introdotto con la Variante delle Certezze;



PARSITALIA COSTRUZIONI

Società a Responsabilità Limitata

che con deliberazioni di Giunta Comunale n. 811 del 21 luglio 2000 e n. 333 del 19 maggio 2004 sono state definite, in merito alle compensazioni edificatorie, sia le modalità che i criteri delle relative procedure attuative;

che il Fondo HB – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Diritto Italiano di Tipo Chiuso – ha acquisito con atto di conferimento e compravendita a rogito Dr. Pietro Mazza, Notaio in Roma del 23 luglio 2010 rep. N. 111561 racc. n. 40903, dalla Società "Parsitalia S.r.l." le aree per complessivi mq 13.349 (foglio 178, particella 716) costituenti parte dell'ex comprensorio F2 denominato "Monte Arsiccio";

che, la Società Parsitalia Costruzioni s.r.l. è proprietaria dei terreni in località Monte Arsiccio, distinti al N.C.T. al foglio 178 particelle 718, 2/p, 6, 31, 32, 393, 394, per una superficie di mq 15.632;

che le descritte aree sono ricomprese, secondo il P.R.G. vigente, nel Sistema Ambientale – Parchi – Parchi Istituiti, Parco dell'Insugherata;

che la destinazione dell'originario comprensorio F2 è stata modificata dalla variante generale "piano delle Certezze" a zona N (parchi Pubblici ed Impianti Sportivi) e, contestualmente, sono stati inseriti i relativi diritti edificatori da compensare nella tabella allegata alle N.T.A del P.R.G. vigente l.1c punto 13, quantificandoli in complessivi mc 12.500;

che il Fondo HB – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Diritto Italiano di Tipo Chiuso – ha acquisito con atto di conferimento e compravendita a rogito Dr. Pietro Mazza, Notaio in Roma del 23 luglio 2010 rep. N. 111561 racc. n. 40903, dalla Società "COSTRUZIONI PISANA S.r.l." un'area di mq 97.103 sita in località Pisana – via degli Estensi, Municipio XVI, destinata dal PRG 1965 parte a zona N "Parchi pubblici ed impianti sportivi" e parte a sottozona M1 "Attrezzature di servizi pubblici generali";

che l'area complessiva di mq 97.733 del Programma Urbanistico "Pisana – via degli Estensi" ricade, secondo il P.R.G. approvato con delibera C.C. n. 18/2008, all'interno di un Programma Integrato della Città da ristrutturare, nella componente "verde pubblico e servizi pubblici di livello locale";

che, pur tuttavia, essendo stata verificata la presenza, all'interno dell'area interessata dal Programma di Trasformazione, sia dell'ex fosso di Bravetta per mq. 630 circa e sia di un'area boscata di 5.925 mq, considerato l'art.7 comma 8.1 della L.R. n. 18/04 secondo cui "la superficie delle aree boscate non concorre al fine del calcolo della cubatura per costruire al di fuori di esse e non contribuisce alla determinazione del lotto minimo previsto dagli strumenti urbanistici", la ST "utile" ai fini del calcolo della cubatura si riduce a mq 91.178;



PARSITALIA COSTRUZIONI

Società a Responsabilità Limitata

che, ai sensi dell'art. 53 comma 16 delle N.T.A. del PRG vigente, in riferimento a tale destinazione, si applica quanto previsto dall'art. 22 comma 4 che prevede un ET pari a 0,06 mq/mq della ST alla edificazione privata;

che, l'allora proprietaria Società "COSTRUZIONI PISANA S.r.l." ha manifestato l'interesse ad attivare il Programma di Trasformazione Urbanistica "Pisana - via degli Estensi", con nota prot. Dip VI n. 17220 del 23/10/2006;

che la stessa proprietà con prot Dip VI n. 7295 del 2/04/07 ha presentato gli elaborati relativi al Programma di Trasformazione;

che con nota prot. Dip. Programmazione ed Attuazione Urbanistica n 22493 del 04/11/2010 l'attuale proprietario FONDO HB ha presentato gli elaborati relativi al Programma di Trasformazione "Pisana - Via degli Estensi";

che, pertanto, i proponenti, ai sensi dell'art 18 comma 1, lett. f) secondo cui "gli ambiti per i programmi integrati della città da ristrutturare sono idonei alla compensazione ai sensi e per le finalità di cui all'art. 17 comma 2, lett. a", hanno presentato la seguente proposta di trasformazione Urbanistica che prevede:

- la realizzazione di una SUL di complessivi mq. 27.353,31, di cui:
 - mq. 16.411,95 afferenti alla compensazione delle volumetrie di parte dell'ex comprensorio F2 Monte Arsiccio, parte dei diritti edificatori afferenti l'area ex Fosso della Valchetta, parte dei diritti edificatori dell'ex Deposito Magliana - Pontina Intermetro (transazione Egenco);
 - mq. 10.941,36 parte afferente alla proprietà dell'area per mq. 5.470,68 e i restanti mq. 5.470,68 da cedere, unitamente ai relativi sedimi fondiari, all'Amministrazione Capitolina;
- la cessione delle aree libere dell'ex comprensorio F2 Monte Arsiccio per una superficie di mq. 13.349, identificata in catasto al Foglio n. 178 part. 710/p e di mq 15.632 identificati in catasto al Foglio 178 particelle 718, 2/p, 6, 31, 32, 393, 394, per una superficie complessiva in cessione di mq. 28.981;

che, con la suddetta proposta, il FONDO HB completa la rilocalizzazione dei diritti edificatori afferenti l'area ex Fosso della Valchetta - via delle Comete, colloca quota parte dei diritti edificatori afferenti l'ex Deposito Magliana - Pontina Intermetro (transazione "Egenco") di cui al contenzioso Comune di Roma - Egenco/Parsitalia e



PARSITALIA COSTRUZIONI

Società a Responsabilità Limitata

procede inoltre alla compensazione di parte dei diritti edificatori del comprensorio ex F2 Monte Arsiccio;

che, con determinazione Dirigenziale del dirigente della II U.O. del Dipartimento VI n. 142 del 30.09.2002, è stato costituito un gruppo di lavoro con il compito di stabilire il valore immobiliare delle volumetrie afferenti all'area di partenza e di atterraggio;

che la U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana, con Determinazione Dirigenziale n. 493 del 23/07/2010 ha determinato la modifica e l'integrazione del gruppo di lavoro come sopra costituito;

che il gruppo di lavoro ha predisposto tale valutazione, con elaborato prot. n. QF/22500 del 4/11/2010 che è parte integrante del presente provvedimento;

che, a fronte della suddetta valutazione e della relazione tecnica d'ufficio (entrambe parte integrante del presente provvedimento) la volumetria in compensazione da realizzare nelle aree di Pisana - via degli Estensi da parte del "FONDO HB" viene quantificata secondo la seguente tabella:

<i>TABELLA: Ripartizione SUL di compensazione</i>				
aree di provenienza	SUL Compensazione partenza mq	mc partenza	SUL Compensazione atterraggio mq	mc atterraggio
Pontina Internetro - Egenco Parsitalia	3.807,32	12.183,43	4.596,56	14.709,00
ex Valchetta	8.739,44	27.966,22	10.550,94	33.763,00
ex F2 Monte Arsiccio	1.685,94	5.395,00	1.264,45	4.046,25
totale	14.232,70	45.544,65	16.411,95	52.518,25

che per la SUL di compensazione in atterraggio dell'ex F2 Monte Arsiccio, è stato applicato il coefficiente correttivo dello 0,75 ai sensi della Deliberazione di C.C. n. 17 del 18 febbraio 2010;

che ai sensi della stessa delibera inoltre i mc. 52.518,25 corrispondono ad una SUL di mq 16.411,95;



PARSITALIA COSTRUZIONI

Società a Responsabilità Limitata

che, con nota del Dip.to VI U.O. 4 prot. 17303 del 4/08/08, l'allora proprietaria Società "COSTRUZIONI PISANA S.r.l." comunica che a seguito di atto notarile Racc. 37310, Rep. 107129, rogito del notaio P. Mazza in data 21/06/07, la società "PROVIT S.r.l." è diventata proprietaria di parte dei diritti di cubatura afferenti Pontina Internetro e Fosso della Valchetta;

che, in data 23 luglio 2009 si è svolta la Conferenza di Servizi interna (elaborati progettuali Dip VI U.O. n. 4 prot. n. 10700 dell'8/06/09), convocata con nota prot. n. 12149 del 26 giugno 2009, conclusasi positivamente ma con prescrizioni;

che, in ossequio alle prescrizioni poste, con nota del Dip.to VI U.O. 4 prot. 18116 dell'8/10/09 sono stati presentati gli elaborati di seguito elencati, contenenti le prescrizioni richieste;

che, con la stessa nota suddetta prot. Dip.to VI U.O. 4 n. 2472 dell'8/02/10, la Società "COSTRUZIONI PISANA S.r.l." comunica:

che con atto notarile Racc. 40383, rogito del notaio P. Mazza in data 28/12/09 e depositato in data 29/12/09, la società "PROVIT S.r.l." (titolare di parte dei diritti edificatori) è stata oggetto di fusione societaria con la società "PARSITALIA S.r.l." che, pertanto, è subentrata in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi facenti capo alla "PROVIT S.r.l."

che con nota prot. n 18677 del 15/10/09 la U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana - Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, ha trasmesso copia degli elaborati prot. 18116 dell' 8/10/09 a tutti gli uffici partecipanti alla Conferenza dei Servizi;

che il processo partecipativo, ai sensi del "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" (Allegato A alla Delibera C.C. n. 57 del 2.03.2006), è stato espletato in tutte le sue forme compresa l'assemblea pubblica partecipativa svoltasi in data 20.05.2010;

che a fronte degli interventi raccolti durante l'assemblea partecipativa suddetta, il proponente "FONDO HB" ha presentato con nota prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 18301 del 13/09/2010 e successiva nota prot. 22493 del 04/11/10 i seguenti elaborati progettuali che hanno tenuto conto dei contributi partecipativi:



PARSITALIA COSTRUZIONI

Società a Responsabilità Limitata

- A1 Estratto do P.R.G. 1965 (aree in cessione Monte Arsiccio)
- A2 Variante di P.R.G. (aree in cessione Monte Arsiccio)
- A3 Estratto di P.R.G. vigente (aree in cessione Monte Arsiccio)
- A4 Estratto di P.R.G. vigente 1965 (Pisana – via degli Estensi)
- A5 Variante di P.R.G. (Pisana – via degli Estensi)
- A6 Estratto di P.R.G. vigente (Pisana – via degli Estensi)
- A7 Relazione Tecnica Illustrativa
- A8 Norme Tecniche di Attuazione
- A9 Relazione di previsione di massima delle spese
- A10 Relazione dell'indagine di tipo geologico
- A11 Relazione dell'indagine di tipo vegetazionale
- B1 Planimetria catastale e proprietà (Pisana – via degli Estensi)
- B2 Planimetria catastale e proprietà (aree in cessione Monte Arsiccio)
- B3 Certificati catastali
- B4 Tipo di Frazionamento
- C1 Inquadramento infrastrutturale
- C2 Relazione sulla mobilità
- C3 Rete viaria e parcheggi pubblici
- C4 Stato di fatto
- D Zonizzazione su base catastale
- G1 Esecutivo piani volumetrico
- G2 Esemplificativo volumetrico
- H Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli
- I Relazione Agroforestale L.R. 26 del 06-07-98 art. 10 comma 5

che con nota prot. 22738 del 05/11/2010 la U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana - Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica ha redatto la relazione conclusiva relativamente al suddetto programma urbanistico;

che l'approvazione del Programma di Trasformazione Urbanistica "Pisana – via degli Estensi", comporta variante al PRG in quanto prevede la modifica della destinazione delle aree interessate dal Programma Urbanistico "Pisana – via degli Estensi", da parte Programma Integrato della Città da Ristrutturare ad Ambiti per i Programmi Integrati della Città della Trasformazione con destinazione "tessuto prevalentemente residenziale", e prevede inoltre la realizzazione di una SUL residenziale pari a mq 23.053 e di una SUL non residenziale pari a mq 4.300, per una SUL di complessivi mq. 27.353,31, di cui:



PARSITALIA COSTRUZIONI
Società a Responsabilità Limitata

- o mq. 16.411,95 afferenti alla compensazione delle volumetrie di parte dell'ex comprensorio F2 Monte Arsiccio, parte dei diritti edificatori afferenti l'area ex Fosso della Valchetta, parte dei diritti edificatori dell'ex Deposito Magliana - Pontina Intermetro (transazione Egenco);
- o mq. 10.941,36 parte afferente alla proprietà dell'area per mq. 5.470,68 e i restanti mq. 5.470,68 da cedere, unitamente ai relativi sedimi fondiari all'Amministrazione Capitolina;
- la cessione delle aree libere dell'ex comprensorio F2 Monte Arsiccio

che tale programma dovrà essere attuato sulla base di apposita convenzione e previa cessione gratuita di tutte le aree aventi destinazione pubblica di cui alla proposta presentata, oltre a quelle site all'interno del comprensorio F2 Monte Arsiccio per una superficie complessiva di mq. 28.981, identificate in catasto al Foglio n. 178 part. 716, 718, 2/p, 6, 31, 32, 393, 394;

che con deliberazione del Consiglio Comunale del 1° ottobre 2009 n. 84, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato lo "Schema generale di Convenzione Urbanistica", volto a regolare l'attuazione dei programmi urbanistici privi al momento di disciplina contrattuale, che nella parte speciale III regola anche il meccanismo delle compensazioni edificatorie;

che con deliberazione del Consiglio Comunale del 23 febbraio 2010 n. 17, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Roma ha stabilito le regole per la determinazione dei criteri da utilizzare per l'applicazione del principio dell'equivalenza economica ai sensi del comma 3° dell'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, regole e modalità anche afferenti altri temi e per la cui completezza di temi si rinvia alla deliberazione suddetta;

- TUTTO CIO' PREMESSO e confermato -

quale parte integrante e sostanziale del presente atto il Fondo HB - Fondo Comune di Investimento immobiliare speculativo di diritto italiano di tipo chiuso gestito dalla Beni Stabili Gestioni S.p.A. - SGR Parsitalia Costruzioni SRL come sopra rappresentato che d'ora in poi saranno indicate come "società proprietaria" aderiscono senza riserva alcuna a tutte le premesse come sopra delineate che fanno parte integrante del contenuto del presente atto, e di conseguenza, per loro e per i propri successori ed eventuali aventi causa, a qualunque titolo si obbligano irrevocabilmente a stipulare la convenzione urbanistica secondo i contenuti e lo schema generale di convenzione di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 1 ottobre 2009 esecutiva a norma di legge e sue modificazioni,



PARSITALIA COSTRUZIONI

Società a Responsabilità Limitata

integrazioni ed adeguamenti, anche scaturenti dalla normativa nel frattempo intervenuta (ad es Legge 13 agosto 2010, n. 136 - Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia.) e comunque alle condizioni e clausole ivi riportate, convenzione urbanistica la quale contemplerà tutti gli impegni ed oneri previsti dal Piano Urbanistico in questione e in premessa sinteticamente delineato ed in particolare;

- 1) il trasferimento - previi frazionamenti catastali ove necessari - in diritto di piena ed esclusiva proprietà e senza corrispettivo in denaro, al patrimonio di "ROMA CAPITALE", delle porzioni di aree dell'ex comprensorio F2 Monte Arsiccio, per una consistenza complessiva di mq. 28.981, recependo quanto richiesto dall'Amministrazione Capitolina in ordine alla utilizzazione del compendio, da utilizzare come "parco pubblico", oltre all'attrezzaggio del medesimo sempre a totale cura e spese delle società attuatrici l'intervento urbanistico e come da progetto specificamente approvato dall'Amministrazione Capitolina;
- 2) l'urbanizzazione e l'edificazione concernenti il Programma Urbanistico denominato "PISANA - VIA DEGLI ESTENSI", così sinteticamente delineato:
 - la rilocalizzazione di parte dei diritti edificatori afferenti l'ex comprensorio F2 Monte Arsiccio per una SUL di mq 1.264,45 pari a mc 4.046,25;
 - la rilocalizzazione di parte dei diritti edificatori afferenti l'area ex Fosso della Valchetta per una SUL di mq 10.550,94 pari a mc 33.763,00;
 - la rilocalizzazione di parte dei diritti edificatori dell'ex Deposito Magliana - Pontina Intermetro (transazione Egenco) per una SUL di mq 4.596,56 pari a mc 14.709;
 - la realizzazione di una SUL mq. 5.470,68 pari a mc 17.506,18 afferenti ai diritti edificatori della proprietà dell'area;
 - la cessione all'Amministrazione Capitolina della rimanente SUL afferente alla proprietà per mq 5.470,68 pari a mc 17.506,18;
 - la cessione gratuita all'Amministrazione Capitolina delle aree ricomprese nell'ex comprensorio F2 Monte Arsiccio per una superficie complessiva di mq 28.981;
 - l'ulteriore cessione all'Amministrazione Capitolina di tutte le aree aventi destinazione pubblica, secondo il Progetto Urbanistico del Programma di Trasformazione "Pisana - via degli Estensi" delle aree a destinazione pubblica all'interno del Programma e così indicativamente delineate:



PARSITALIA COSTRUZIONI

Società a Responsabilità Limitata

verde pubblico per mq 23.264, servizi pubblici: mq 7.029, parcheggi pubblici: mq 7.852, viabilità pubblica, verde e arredo stradale: mq 20.592. Tutte le relative individuazioni catastali saranno compiutamente effettuate in sede di stipula della relativa convenzione, previi frazionamenti catastali ove necessari;

- 3) l'assunzione, in forza di tale convenzione, della veste di "Stazione Appaltante" ai sensi e per gli effetti degli art. 32, comma 1 lett. g) e l'art. 122, comma 8 del Decreto Legislativo n.163 del 12 aprile 2006 (come modificato dal Decreto Legislativo 152/08) - Codice dei Contratti Pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle Direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE, al fine di realizzare a totale propria cura e spese: a) le "opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo parziale ovvero totale dei relativi oneri di urbanizzazione ex art. 16 del D.P.R. 380/2001; b) le "opere straordinarie" ovvero aggiuntive, da eseguirsi a "scomputo" e/o a compensazione totale o parziale degli oneri ed obbligazioni straordinari e aggiuntivi dovuti all'Amministrazione Capitolina;
- 4) l'assunzione, in solido tra loro della progettazione e realizzazione delle seguenti opere qui di seguito sinteticamente e non esaustivamente descritte ed in particolare: opere di urbanizzazione primaria quali rete fognaria, rete stradale, parcheggi e rete di pubblici servizi; urbanizzazione secondaria: realizzazione di opere che saranno concordate con la Pubblica Amministrazione, almeno fino alla concorrenza del contributo previsto all'art. 5 della L 10/77 per l'urbanizzazione secondaria; il tutto come da progetti definitivi da approvarsi dall'Amministrazione Capitolina nelle forme di rito.

Inoltre in questa sede si obbligano irrevocabilmente anche:

- 5) ad accettare eventuali modifiche apportate al Programma Urbanistico, modifiche che non esimeranno le società proprietarie comparente o loro eventuali aventi causa dall'obbligo di sottoscrivere la Convenzione Urbanistica di cui ai superiori numeri 1) e 2), sempreché l'entità di dette modifiche non alteri l'impianto progettuale, snaturandone in modo assolutamente prevalente la portata e le finalità;
- 6) a stipulare la convenzione medesima entro il termine ultimo di 60(sessanta) giorni dalla richiesta formale di "ROMA CAPITALE" e comunque dopo la conclusione definitiva delle procedure - anche di pubblicazione - relative al Piano in questione cui il presente atto d'obbligo è propedeutico;
- 7) ad accollarsi integralmente tutte le spese del procedimento, anche

**PARSITALIA COSTRUZIONI**

Società a Responsabilità Limitata

relativamente ad operazioni tecnico-catastali nonché quelle relative alla pubblicazione urbanistica del Programma Urbanistico "PISANA - VIA DEGLI ESTENSI", previste all'art. 49, comma 2 della Legge Regionale n. 38/1999, saranno a carico dei proponenti comparenti.

Resta inteso che l'efficacia delle obbligazioni assunte con il presente atto unilaterale è risolutivamente condizionata alla mancata approvazione della deliberazione dell'Assemblea Capitolina.

Beni Stabili Gestioni S.p.A. - SGR**PARSITALIA COSTRUZIONI s.r.l.**