

ALLEGATO A

Bando ricognitivo con i relativi criteri di valutazione finalizzato al reperimento di immobili - aree e edifici - da utilizzare per l'atterraggio delle consistenze edilizie (diritti edificatori) derivanti da Compensazioni urbanistiche, di cui all'art.19 delle NTA vigenti, nonché da successivi provvedimenti, non ancora allocate.

Art.1 Finalità dell'iniziativa

- 1.1 Il presente bando si prefigge l'obiettivo di definire criteri e indirizzi generali per l'individuazione e la valutazione di compendi immobiliari (aree e/o edifici) idonei per la nuova localizzazione dei diritti edificatori derivanti dalle Compensazioni urbanistiche di cui all'art.19 delle NTA vigenti, nonché da successivi provvedimenti di carattere giuridico-amministrativo in coerenza con le linee programmatiche dell'Amministrazione Capitolina.
- 1.2 Esso è strumentale all'individuazione di aree libere già edificabili nello strumento urbanistico vigente, al recupero di ambiti urbani degradati (aree e/o edifici) attraverso un processo di rigenerazione urbana, limitando il consumo di territorio e favorendo il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili a tutela della sostenibilità ambientale.

Art.2 Caratteristiche del bando

- 2.1 Il presente bando è, rivolto all'individuazione di compendi immobiliari – aree e/o edifici – di proprietà privata che abbiano le seguenti caratteristiche:
 - a) aree edificabili libere o parzialmente edificate, secondo il Piano Regolatore Generale vigente comprese negli "Ambiti di Compensazione" di cui all'art.18 delle NTA del PRG vigente nonché nelle componenti di seguito elencate :*Ambiti di valorizzazione prevalentemente di tipo B e C (art.43 NTA), Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera_ T3 della Città consolidata (art.45 NTA); Servizi privati (art.86 NTA), Verde privato attrezzato (art. 87 NTA), Aree per Nodi scambio (art.95 NTA), Infrastrutture tecnologiche (art.102 delle NTA), aree ricadenti negli Ambiti di Programmazione Strategica (art.64 delle NTA)* non in contrasto con quanto stabilito nel presente bando;
 - b) aree libere già interessate dalla trasformazione in quanto ricadenti nei Piani attuativi approvati, Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (APPD), come individuati all'art. 62 delle NTA vigenti, o all'interno di Piani attuativi o Programmi urbanistici, comunque denominati approvati ovvero adottati dopo la deliberazione di Consiglio comunale n.64/2006, per interventi di densificazione e/o il cambio di destinazione d'uso;
 - c) edifici ed aree già trasformate dismesse o inutilizzate alla data di pubblicazione del presente avviso e disponibili al recupero.
Gli edifici ed aree già trasformate di cui alla lett.c) devono risultare in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione. Le condizioni di abbandono, dismissione o di inutilizzazione sono alternative tra loro e, altresì, alternative a quelle di degrado strutturale dell'edificio. Tale dismissione deve essere documentata ai fini della non fattibilità del riuso nell'ambito delle attività previste; inoltre, non devono assolvere o essere attualmente destinati a funzioni di interesse pubblico o generale.
- 2.2 Possono presentare proposte d'intervento i soggetti così individuati:

- **(Caso A) i soli pieni proprietari di immobili di cui al punto 2.1 lett. a), b) e c) quali soggetti proponenti.**

Le proposte dovranno individuare ed indicare la quantità di superficie fondiaria e di consistenza edilizia di Superficie Utile Lorda (SUL) suddivisa tra la quota di proprietà privata e la quota da cedere senza corrispettivo in denaro ma quale obbligazione di natura urbanistica in favore di Roma Capitale per le finalità di cui all'art.19 delle NTA vigenti.

Per il caso suindicato ad esito della ricognizione delle proposte pervenute, verrà redatto e pubblicato l'elenco degli immobili, ritenuti meritevoli, in cui è individuata la superficie fondiaria e relativi diritti ad essa afferenti da cedersi a Roma Capitale. Con successiva procedura pubblicistica da attivare con confronto concorrenziale, si procederà all'individuazione dei soggetti beneficiari di compensazione ai sensi dell'art. 19, comma 4 delle NTA di PRG vigente.

Rispetto a tale procedura selettiva da bandirsi successivamente a cura dell'Amministrazione Capitolina ed al fine di ottenere la piena proprietà e disponibilità giuridica di beni e diritti di spettanza di Roma Capitale, dovrà sottoscrivere apposito Atto unilaterale di cessione in favore di Roma Capitale ovvero ex art. 1411 del Codice Civile in favore di "terzo" da individuarsi a cura di Roma Capitale, riguardo tali aree e relativi diritti ad esse afferenti quali beni strumentali al meccanismo in questione.

- **(Caso B) congiuntamente i proprietari di immobili (c.d. aree di atterraggio) di cui al punto 2.1 lett. a), b) e c) e i soggetti beneficiari di compensazione urbanistica (in seguito "compensandi") entrambi soggetti proponenti.**

Le proposte dovranno individuare ed indicare la quantità di superficie fondiaria e di consistenza edilizia di Superficie Utile Lorda (SUL) suddivisa tra la quota a disposizione dei proprietari e la quota a disposizione dei "compensandi".

Per il caso suindicato le proposte dovranno contenere anche i riferimenti localizzativi delle aree di partenza non ancora "compensate" e i nominativi dei soggetti titolari di compensazione che intendono partecipare al presente bando pubblico.

- 2.3 I proprietari degli immobili (c.d. aree di atterraggio) e i "compensandi" che presentino i requisiti di cui al successivo art.3 possono aderire al presente invito, inviando entro il termine fissato dal presente bando una proposta di trasformazione avente le caratteristiche e secondo le modalità esposte all'art.5.
- 2.4 L'Amministrazione Capitolina, previa valutazione ed eventuali richieste di modifica potrà procedere, a suo insindacabile giudizio, alla individuazione delle proposte ritenute meritevoli di accettazione per le finalità del bando, riservandosi di accogliere ulteriori proposte idonee, predisponendone il successivo iter approvativo.
- 2.5 Il presente bando ha esclusivamente carattere ricognitivo, e come tale non impegna in nessun modo l'Amministrazione Capitolina a dar seguito alle attività istruttorie e agli adempimenti amministrativi di seguito riportati. La presentazione e la ricezione delle proposte, nonché la loro eventuale valutazione preliminare, pertanto, non può costituire presupposto o motivo per qualsivoglia pretesa nei confronti del Comune, neanche a titolo di rimborso spese, sia che la proposta non venga selezionata, sia che il Comune non dia alcun seguito al presente invito o lo sottoponga a successive modificazioni, sia che il Comune proceda con diversi mezzi e modalità per il perseguimento dei medesimi obiettivi.

- 2.6 Le proposte selezionate saranno approvate, in una o più fasi, secondo le procedure più celeri consentite dalle norme statali o regionali, anche sopravvenienti, anche in variante alla disciplina urbanistica generale e attuativa vigente o adottata.
- 2.7 Restano salve e impregiudicate le competenze dell'Assemblea Capitolina, in materia di programmazione e pianificazione urbanistica, alle cui prerogative e volontà il prosieguo e gli esiti della presente iniziativa sono interamente subordinati.

Art.3 Requisiti dei soggetti proponenti

- 3.1 Possono aderire al presente invito i soggetti titolari dell'intero diritto di proprietà sugli immobili (aree ed edifici) proposti; nel caso di contitolarità del diritto di proprietà per comunione *pro diviso* o *pro indiviso*, l'adesione deve essere presentata e sottoscritta da tutti i comproprietari e i "compensandi" quest'ultimi se presenti nella proposta.
- 3.2. Possono, inoltre, partecipare al presente bando anche soggetti aventi la totale disponibilità giuridica irrevocabile degli immobili (aree e edifici) avendola acquisita a seguito di contratto preliminare irrevocabile di acquisto o altro titolo stipulato con gli aventi titolo. debitamente registrato e soprattutto trascritto. Si specifica che - al momento della sottoscrizione della Convenzione urbanistica - la proprietà di detti beni dovrà comunque esser transitata in capo al soggetto promissario acquirente.
- 3.3. In capo ai soggetti proponenti, già al momento dell'adesione al presente invito, non devono sussistere impedimenti di legge sia soggettivi che oggettivi o regolamenti che precludano la possibilità di stipulare accordi o contratti di qualunque natura con la Pubblica Amministrazione.
- 3.4 I requisiti stabiliti dai precedenti commi devono permanere in capo ai Proponenti, a pena di decadenza della proposta, fino alla conclusione degli accordi che verranno stipulati da Roma Capitale mediante specifici atti convenzionali.

Art.4 Caratteristiche delle aree

- 4.1. Gli immobili – aree e edifici – cui al punto 2.1 lett. a) b) e c) devono possedere le seguenti caratteristiche:
 - essere esterni alle zone territoriali omogenee di tipo "E" di cui al DM 1444/68 così come classificate all'art.107 delle NTA dallo strumento urbanistico vigente ad esclusione degli *Ambiti di Riserva a trasformabilità vincolata*;
 - essere esterni agli insediamenti urbani storici individuati dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR);
 - essere esterni ai perimetri delle Aree Naturali Protette nazionali e regionali;
 - essere conformi alle prescrizioni del PTPR approvato;
 - non essere inseriti all'interno della "Componente A" dell'elaborato prescrittivo Rete Ecologica, così come individuata dal PRG vigente.

Fatte salve le aree potenzialmente utilizzabili per le finalità di cui all'art.18 della L.R. n.21/2009.

Sono esclusi dal presente bando gli immobili - aree e edifici – destinati a standard urbanistici dal Piano Regolatore Generale vigente e dai relativi strumenti attuativi.

Gli immobili oggetto delle proposte devono presentare le seguenti caratteristiche:

a) Localizzazione:

- coerenza con il trasporto pubblico. Ubicazione in prossimità degli accessi alle infrastrutture di trasporto in sede propria, così come definite dall'art.94 delle NTA vigenti, già realizzate o previste dal PRG vigente o dagli strumenti di settore (PUMS) nel breve/medio termine.

b) Relazioni con il contesto:

- essere compatibili con i vincoli e le prescrizioni di tutela e protezione del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali, delle infrastrutture, stabiliti da provvedimenti o Piani sovraordinati alla pianificazione urbanistica comunale;
- essere inserite in contesti urbanizzati e/o in coordinamento con altre proposte di trasformazione urbane o edilizie approvate o in corso di approvazione.

c) Caratteri di massima (indicatori di qualità):

- dimensionamento delle superfici dell'offerta di SUL atterrabile e la domanda di SUL premiale aggiuntiva rispetto a quella consentita dalle norme di componente ovvero SUL e/o il Volume legittimamente preesistenti per edifici esistenti;
- indicazioni delle funzioni in previsione di interesse pubblico (residenze sociali, attrezzature di quartiere) e di interesse privato (presenza di funzioni qualificanti) da allocare;
- eventuali indicazioni e soluzioni per le aree di cessione nel caso di proposte congiunte con il compensando.

Gli edifici esistenti cui al punto 2.1 lett. c) ivi presenti devono essere legittimi o legittimati.

- 4.2 Possono partecipare al presente Bando anche i proprietari delle aree che congiuntamente ai beneficiari di compensazione abbiano già avviato un iter amministrativo riferito alla manovra compensativa mediante formazione di piano urbanistico attuativo. In tale ipotesi, l'istanza potrà essere presentata - con la disponibilità del 100% sia dei proprietari delle aree di atterraggio sia dei titolari dei diritti edificatori di compensazione - senza che ciò costituisca rinuncia al procedimento in itinere. In tal caso, l'istanza di partecipazione sospende l'iter amministrativo in corso fino all'eventuale accoglimento della stessa e alla definizione delle procedure urbanistiche che ne determineranno la sua novazione.

La presentazione dell'istanza di partecipazione di cui al presente bando, costituisce di norma legittima causa di sospensione del procedimento già in essere fino al momento della definizione della presente manifestazione senza pretesa di alcun genere.

Art.5 Modalità di trasformazione

- 5.1 Le aree libere di cui al punto 2.1 lett. a) dovranno ospitare consistenze edilizie in compensazione con il riconoscimento di ulteriore Superficie Utile Lorda (SUL) rispetto a quanto consentito dalle norme di componente, e/o sottoposte a cambi di destinazione d'uso/urbanistica (totali o parziali) oltre a quelli consentiti dalle norme di componente, Nelle aree libere di cui al punto 2.1 lett. b) localizzate all'interno di Piani attuativi o Programmi urbanistici, comunque denominati, sono valutabili interventi di densificazione e/o cambi di destinazione d'uso.

- 5.2 Le proposte su edifici ed aree già trasformate che rientrano nei casi dell'art. 19, comma 2, NTA di PRG vigente " *...in altri ambiti edificabili o di patrimonio edilizio esistente finalizzato al recupero, previo accordo tra proprietari e titolari di compensazioni, nel rispetto delle norme di componente*", potranno usufruire degli incentivi per il rinnovo edilizio di cui all'art. 21, comma 5, lett. a), b), c), e) delle NTA vigenti, che sono tra loro cumulabili. In generale gli incentivi verranno divisi al 50% tra proprietari dell'area di atterraggio e compensandi, salva diversa ripartizione concordata tra le parti.
- 5.3 Sugli immobili così come indicati al punto 2.1 (art.2) possono essere proposti interventi che prevedano le categorie d'intervento urbanistico ed edilizio, di cui alle lettere d), e) ed f) dell'art. 3 del DPR 380/2001, anche eventualmente combinate tra loro. Possono essere proposti interventi di riconversione funzionale (CDU) di edifici esistenti. Sono, comunque fatti salvi i vincoli di inedificabilità, totale o parziale anche qualora, derivanti da norme sovraordinate o i limiti alla stessa imposti dalle norme regolamentari.
- 5.4 La premialità di cui ai punti 5.1 e 5.2 non preclude gli incentivi previsti dalla Legge Regionale Lazio n.7/2017 che sono da considerare in sede di valutazione delle proposte pervenute in ragione dell'entità e della qualità degli interventi trasformativi.
- 5.5 Le proposte d'intervento - Caso B (art.2 punto 2.2) - presentate su aree libere dovranno tener conto di quanto stabilito dalla Delibera di Consiglio Comunale n.17 del 18.02.2010 " *Approvazione dei criteri per l'applicazione del principio dell'equivalenza economica ai sensi del comma 3, dell'art. 19 delle NTA del PRG e definizione delle grandezze edilizie di riferimento per il computo dei diritti edificatori*" in merito al principio dell'equivalenza economica da valutarsi attraverso il metodo di stima del valore di trasformazione e del valore dell'area di "atterraggio" ricompreso nell'intervallo 0,75 - 2,3.
- 5.6 Le proposte d'intervento Caso B (art.2 punto 2.2) - presentate su edifici ed aree già trasformate dovranno tener conto per il computo dei diritti edificatori del principio dell'equivalenza economica da valutarsi attraverso il metodo di stima del valore di trasformazione. Per il valore tra l'area di "partenza" e il valore dell'area di "atterraggio", si dovrà considerare quale valore minimo dell'indice di trasferimento, quello corrispondente alla soglia dello 0 e quale valore massimo quello corrispondente alla soglia dell'1,65, considerando le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia del Territorio, dell'ultimo semestre disponibile, della zona territoriale omogenea di riferimento. Nel caso in cui le proposte di intervento abbiano come oggetto edifici esistenti, con destinazioni non riconducibili ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare i Valori di mercato da stabilire al fine del calcolo del Valore della trasformazione devono essere determinati con procedimenti di stima indiretti o analitici.
- 5.7 Le proposte d'intervento possono interessare gli immobili (di cui all'art.4) censiti nell'elaborato "Carta per la Qualità" del PRG vigente, e saranno sottoposti a parere conforme degli Uffici capitolini competenti (U.O. PRG e Sovrintendenza Capitolina) che dovranno valutare l'effettivo permanere dell'esigenza di tutela imposta dal carattere storico, artistico, urbanistico ed architettonico del bene inserito nell'elaborato gestionale.
- 5.8 Per la presentazione delle proposte la consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo

originario. Per gli edifici industriali ed artigianali la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata ai sensi della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie) e successive modifiche.

La SUL di progetto dovrà essere calcolata con le modalità di cui all'art.4, comma 1 delle NTA vigenti.

Riguardo ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza, relativi ai fabbricati di progetto, si applica il Decreto Interministeriale 1444/1968; riguardo ai limiti di distanza dalle strade, si applica quanto stabilito dal PRG vigente.

- 5.9 Le proposte di intervento devono garantire il reperimento della dotazione di standard urbanistici minimi, come stabiliti dagli artt. 7 e 8 delle NTA del PRG vigente, fatta salva la possibilità di monetizzare gli standard non reperiti ad esclusione delle Zone omogenee "C" così come classificate ai sensi dell'art.107 delle NTA vigenti.
Per gli interventi ricadenti nei Piani attuativi – non ricompresi nella Zona Omogenea "C" - la dotazione differenziale di standard urbanistici va calcolata secondo i criteri e i parametri stabiliti nei medesimi Piani attuativi, fatta salva la possibilità di monetizzazione.
Ai fini della monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti - per il solo metodo di calcolo - il riferimento è la deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2010 e s.m.i..
- 5.10 Ai fini della presentazione della proposta si rappresenta che la corresponsione del Contributo Straordinario di urbanizzazione è dovuto ai sensi di legge, solo nel caso in cui, tenuto conto della Superficie Utile Lorda (SUL) ceduta all'Amministrazione e eventualmente anche della quota riservata all'edilizia sociale, residui una valorizzazione immobiliare della sola quota di SUL privata da valutare caso per caso.
- 5.11 Nell'ambito della quota di SUL di proprietà privata è facoltà del soggetto proponente riservare una percentuale di edilizia residenziale sociale con libertà di scelta tra edilizia in locazione come, a titolo esemplificativo, a canone convenzionato, a canone concordato, a canone moderato, residenze convenzionate per studenti universitari, ritenendo per tale fattispecie essenziale la previsione di servizi condivisi. Tale percentuale è da computarsi solo alla parte relativa alla funzione residenziale insediata.
- 5.12 Gli immobili ritenuti idonei agli scopi di cui all'art. 1, saranno oggetto di inserimento in procedure per specifici Piani Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati (art.1 ter L.R.36/1987 e s.m.i.)

Art.6 Criteri di valutazione

Verificati positivamente i requisiti e le caratteristiche di cui agli articoli 2, 3, 4 e 5, le proposte saranno soggette a valutazione sulla base dei seguenti criteri:

- I. valutazione dell'accessibilità rispetto al sistema della mobilità, tenendo conto della distanza dagli accessi alle infrastrutture, delle diverse modalità e capacità di trasporto e della distinzione tra infrastrutture esistenti o da realizzare;
- II. valutazione dell'integrazione con il sistema insediativo, effettuata con riguardo ai rapporti di continuità, prossimità, connessione, con il contesto insediativo esistente o previsto dal PRG vigente, e agli effetti di riqualificazione sul medesimo contesto insediativo;

- III. valutazione delle potenzialità insediative delle proposte, tenendo conto della dimensione e organicità delle stesse anche in termini di mix funzionale;
- IV. valutazioni del livello e delle modalità di coordinamento e di compatibilità con Piani, Programmi o Progetti, di iniziativa o di interesse pubblico e privato, in corso di formazione, approvazione, attuazione;
- V. valutazione di soluzioni che indicano funzioni in previsione di interesse pubblico (residenze sociali, attrezzature di quartiere) e di interesse privato (presenza di funzioni qualificanti) da allocare;
- VI. valutazione di soluzioni volte al superamento di degrado fisico e funzionale degli immobili attraverso proposte di elevato livello di qualità architettonica degli edifici e di qualità urbana (spazi pubblici o di interesse pubblico) e il rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia;
- VII. valutazione di eventuali realizzazione e/o recupero di servizi aggiuntivi anche all'esterno delle proposte, purché su aree prossime o contigue di cui il proponente abbia la disponibilità;
- VIII. valutazione di eventuali soluzioni per le proposte, ricadenti nei Casi B di cui all'art.2, di riduzione da parte del compensando dei diritti edificatori derivanti da compensazione;
- IX. valutazione di soluzioni per proposte di attrezzaggio ai fini pubblici ed eventuale gestione delle aree di partenza oggetto di cessione per i Casi B di cui all'art.2;
- X. valutazione dell'integrazione delle aree di partenza oggetto di cessione, per i Casi B di cui all'art.2, che presentino una vocazione rurale in prossimità delle aziende agricole di proprietà capitolina e comunque in generale volte ad incrementare e rafforzare l'attività agricola.

L'amministrazione si riserva la facoltà di ridimensionare o escludere le proposte di intervento per motivi urbanistici, ambientali e trasportistici, procedurali, oltre a ogni ulteriore motivo di interesse pubblico.

Art.7 Tempi e modalità di presentazione

- 7.1 Le adesioni al presente invito - con la documentazione richiesta ai punti 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6 - dovranno essere recapitate **in formato digitale** a Roma Capitale, Dipartimento Pianificazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Pianificazione Generale per mezzo PEC all'indirizzo: **protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it entro il 14.12.2022**, ossia **entro 120 giorni** dalla pubblicazione di apposito avviso, da effettuarsi sull'Albo pretorio, mediante affissione di manifesti in luoghi pubblici e comunicazione sul sito istituzionale.
- 7.2 Le proposte d'intervento dovranno contenere:
 - Dichiarazione di adesione all'invito pubblico;
 - Relazione tecnica descrittiva;
 - Studio di prefattibilità;
 - Allegati cartografici;
 - File formato shape di individuazione dell'area proposta;
 - Scheda tecnica digitale predisposta dal Dipartimento PAU scaricabile dalle pagine web di pubblicazione del presente Bando.
- 7.3 La dichiarazione di adesione al presente Bando è sottoscritta dal proprietario dell'area di atterraggio (nel caso di persone giuridiche, dai legali rappresentanti degli stessi). Nel caso

di comproprietà delle aree da tutti i comproprietari e nel caso di partecipazione da parte dei soggetti titolari di diritti di compensazione anche dagli stessi compensandi.

La dichiarazione di adesione deve contenere:

- a) i dati anagrafici e fiscali del sottoscrittore e/ soggetto rappresentato;
- b) la richiesta di partecipazione al procedimento avviato da Roma Capitale, in ordine al titolo di disponibilità degli immobili (aree e edifici), alla loro provenienza e gli estremi dell'atto, e a eventuali pesi, limiti, diritti reali o obbligatori, a favore di terzi, gravanti sull'area, descrivendone caratteristiche, atti costitutivi e scadenze;
- c) la dichiarazione, formulata ai sensi del DPR 445/2000, dell'assenza di motivi di preclusione alla stipula di accordi o contratti con la Pubblica Amministrazione;
- d) nell'ipotesi di proposte presentate congiuntamente tra proprietari degli immobili e i "compensandi", per quest'ultimi i riferimenti localizzativi: planimetria su base catastale delle aree di partenza non ancora "compensate", elenco delle particelle e certificati catastali.

7.4 La Relazione tecnica descrittiva deve contenere indicativamente:

- generale e sintetica descrizione della proposta d'intervento; la descrizione delle caratteristiche degli immobili (aree e edifici) oggetto della proposta.
- documentazione attestante lo stato di dismissione degli edifici. Per interventi su immobili già adibiti a servizi pubblici in forza di provvedimenti amministrativi o atti convenzionali decaduti la documentazione attestante l'effettiva dismissione e la non fattibilità del riuso nell'ambito delle attività previste;
- inquadramento urbanistico rispetto al sistema insediativo, infrastrutturale e ambientale con evidenziazione degli elementi strutturali del territorio esistente e di progetto, con riguardo all'accessibilità e al grado dei servizi;
- descrizione della proposta d'intervento nei suoi aspetti tecnici, in termini di tipologia degli interventi previsti, dimensionamento, incentivi, destinazioni d'uso, standard urbanistici;
- documentazione storico-critica per gli interventi inseriti nella Carta per la qualità.

7.5 Lo studio di prefattibilità deve contenere indicativamente le seguenti tavole progettuali in formato A3:

- individuazione degli immobili (aree e edifici) oggetto della proposta su base catastale e aerofotogrammetrica;
- planimetria generale dell'intervento comprensiva degli edifici privati, delle funzioni di interesse pubblico (residenze sociali/pubbliche, attrezzature di quartiere), di interesse privato (presenza di funzioni qualificanti) da allocare; dimensionamento delle superfici, dell'offerta di SUL atterrabile e la domanda di SUL premiale aggiuntiva rispetto a quella consentita dalle norme di componente ovvero SUL e/o il volume legittimamente preesistenti per edifici esistenti;
- sviluppo planivolumetrico esemplificativo della proposta d'intervento;
- calcolo e verifica degli standard urbanistici ai sensi dell'art.7 e 8 delle NTA del PRG vigente;
- ogni ulteriore informazione, descrizione e considerazione utili all'applicazione dei criteri di valutazione stabiliti all'art.6.

7.6 Gli allegati cartografici devono riportare i confini degli immobili (aree e edifici) su:



- base catastale, con specificazione delle diverse proprietà;
- PRG vigente: Elaborati Prescrittivi: Sistemi e Regole e Rete Ecologica; Elaborati Gestionali (G1. Carta per la Qualità e G.8 Standard urbanistici);
- elaborati di Piano attuativo in caso di localizzazione all'interno dello strumento urbanistico attuativo;
- tavole A, e B e D del PTPR vigente;
- tavole vincoli idrogeologici.

Con successiva comunicazione si procederà alla pubblicazione sul sito del Dip. PAU dei format da utilizzare per la presentazione delle proposte.

Art.8 Commissione esaminatrice delle proposte

Il Dipartimento Programmazione e Attuazione procederà attraverso apposita Commissione anche con apporto congiunto degli Uffici interdipartimentale che possa svolgere la fase istruttoria e di valutazione delle proposte delle aree proposte, verificandone la fattibilità e la rispondenza alle finalità del bando.

L'Amministrazione Capitolina comunicherà le proprie decisioni circa le proposte ricevute entro il termine di sei mesi dalla data di scadenza del presente Bando con specifica determinazione dirigenziale, cui farà eventuale seguito la proposta di approvazione.

Qualora le proposte presentate fossero particolarmente numerose, l'Amministrazione Capitolina si riserva di prolungare detto termine in ragione della particolare complessità del procedimento istruttorio.