

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA
GIUNTA CAPITOLINA**

(SEDUTA DEL 13 AGOSTO 2024)

L'anno duemilaventiquattro, il giorno di martedì tredici del mese di agosto, alle ore 16,00, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1	GUALTIERI ROBERTO.....	<i>Sindaco</i>	8	ONORATO ALESSANDRO	<i>Assessore</i>
2	SCOZZESE SILVIA	<i>Vice Sindaco</i>	9	PATANE' EUGENIO	<i>Assessore</i>
3	ALFONSI SABRINA	<i>Assessora</i>	10	PRATELLI CLAUDIA	<i>Assessora</i>
4	CATARCI ANDREA	<i>Assessore</i>	11	SEGNALINI ORNELLA	<i>Assessora</i>
5	FUNARI BARBARA	<i>Assessora</i>	12	VELOCCIA MAURIZIO	<i>Assessore</i>
6	GOTOR MIGUEL	<i>Assessore</i>	13	ZEVI ANDREA TOBIA	<i>Assessore</i>
7	LUCARELLI MONICA	<i>Assessora</i>			

Intervengono in modalità telematica l'Assessora Alfonsi, che assume la presidenza dell'Assemblea e gli Assessori Catarci, Funari, Lucarelli, Patanè, Segnalini e Veloccia.

Partecipa la sottoscritta Vice Segretaria Generale Dott.ssa Caterina Cordella.
(*OMISSIS*)

Deliberazione n. 303

Piano di Riuso del Centro Gestionale ex Acea, art. 102 delle NTA del vigente PRG. Presa d'atto della mancata presentazione di osservazioni e/o opposizioni e approvazione del Piano attuativo, ai sensi dell'articolo 1 -bis comma 1 della L.R. n. 36/1987 e ss.mm.ii. Approvazione del Progetto Definitivo dell'opera pubblica a parziale scomputo del contributo di costruzione dovuto, denominata "Opere stradali di viabilità locale e fognarie di Via delle Testuggini", quale connessione esterna al Piano. Autorizzazione all'acquisizione al patrimonio comunale delle aree previste in cessione a standard urbanistici e alla stipulazione della Convenzione urbanistica.

Premesso che:

nel vigente P.R.G., approvato con Delibera di C.C. 18 del 12.02.2008 ai sensi dell'art. 66-bis della l.r. 38/1999 e smi e successiva Delibera C.S. 48 del 07.06.2016, nell'elaborato prescrittivo "3. Sistemi e Regole", 25, scala 1:10.000, l'area dello strumento urbanistico esecutivo denominato "Piano di Riuso del Centro Gestionale ex Acea" è individuata come "Infrastrutture tecnologiche" ed è disciplinata dall'art. 102 delle NTA del P.R.G. vigente;

il comma 5 dell'art. 102 delle NTA del P.R.G. vigente, prevede che *"Gli interventi di dismissione sono sottoposti a strumento urbanistico esecutivo o a Programma integrato, esteso all'intera area, che accerti l'effettiva dismissione e la non fattibilità del riuso nell'ambito delle attività previste al comma 1 e verifichi la sostenibilità urbanistica delle nuove funzioni [...]";*

il medesimo comma 5 dell'art.102 prevede, inoltre, che: *"alle proposte di vendita degli immobili effettuate prima dell'avvio del procedimento di riconversione, (omissis), si applica il diritto di prelazione a favore del Comune";*

la Società 7 NOVE 12 ROMA S.r.l., (di seguito *"l'allora Soggetto Proponente"*), proprietaria degli immobili, prima di avviare l'iter di conversione del compendio immobiliare di cui trattasi, come espressamente previsto dalle NTA del P.R.G. vigente, con nota trasmessa a mezzo pec al Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative (prot. QC/97783/2020) e per conoscenza al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica (di seguito *"Dip.to P.A.U."*) - Direzione Rigenerazione Urbana, con prot. QI 76327 del 14.07.2020, avente ad oggetto: *"Potenziale dismissione del complesso immobiliare sito in Roma, via delle Testuggini nn. 96,98 e 100 - Ex sito ACEA - art. 102 delle NTA del P.R.G. - Esercizio del Diritto di Prelazione - Denuncia di trasferimento"*, ha invitato l'Amministrazione Capitolina, ad esercitare l'eventuale diritto di prelazione all'acquisto dell'immobile in questione;

in riscontro alla suddetta richiesta il Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative - Direzione Acquisizioni - Consegne e Conservatoria - QCPO12, con nota prot. QC 100160 del 27.07.2020 (prot. QI/81882 del 27.07.2020) ha avviato apposito procedimento e richiesto integrazioni documentali al *"Soggetto Proponente"*, riscontrate con prot. QC/110101 del 25/09/2020 (prot. QI/2020/104475).

il Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative, Direzione Acquisizioni - Consegne e Conservatoria - QCPO12, con prot. QC/2021/2071 del 14.01.2021 (prot. QI/5737/2021), ha concluso le verifiche nel merito al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte di Roma Capitale, conseguente alla dismissione del sito avvenuta in data 19.03.2017, come da verbale di consegna del 20.03.2017, già trasmesso con nota prot. QI 41341 del 04.03.2021;

"l'allora Soggetto Proponente", con nota prot. QI 5514 del 14.01.2021 e successive integrazioni di cui ultima pervenuta con prot. QI 41341 del 04.03.2021, ha presentato al *"Dip.to P.A.U."*, i *"nuovi tipi"* degli elaborati progettuali relativi allo strumento urbanistico esecutivo denominato *"Piano di Riuso del Centro Gestionale ex Acea"*, ai sensi dell'articolo 1-bis comma 1 della L.R. n. 36/1987 e ss.mm.ii., predisposto in conformità al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 102 delle NTA;

l'area ricompresa nel perimetro del *"Piano di Riuso del Centro Gestionale ex Acea"*, è situata nel IX Municipio di Roma Capitale, presso via delle Testuggini 96-98-100 in località *"Trigoria-La Torretta"*;

l'ambito d'intervento, ha una superficie territoriale pari a 203.198,00 mq, è distinto in catasto al Foglio 1159 particella 200/parte e relativi subalterni ed è compreso tra il Fosso di Vallerano Rio Petroso a nord, tra le aree a destinazione agricola ad est, tra l'area del previsto *"Programma urbanistico La Torretta"* e il limitrofo abitato del toponimo *"La Torretta"*;

ridetto ambito d'intervento, è di proprietà della Società Interxion Real Estate XXIV s.r.l., (di seguito *"Soggetto proponente"* o *"Soggetto Attuatore"*), subentrante rispetto *"l'allora Soggetto Proponente"* Società 7 NOVE 12 ROMA S.r.l., in forza dell'atto del 22.12.2022 stipulato a rogito Notaio Luca Amato con sede in Roma, repertorio n. 61270 rogito n. 17911, trascritto in atti dal 23.12.2022 con reg. generale n. 168701 e reg. particolare 120111 e del subentro rispetto al precedente avente titolo, notiziato con nota prot. QI 9468 del 18.01.2023;

l'ex Centro Gestionale ACEA è composto da 14 edifici, con destinazione a laboratori, magazzini e uffici, per una superficie edificata complessiva pari a 26.951 mq, al netto di quelle che non concorrono alla sua determinazione per effetto dell'art. 4 delle NTA del P.R.G., pari a 626,00 mq;

il *"Piano di Riuso del Centro Gestionale ex Acea"* (di seguito il *"Piano attuativo"*) propone la conversione in *"Data Center"* per l'archiviazione massiva di dati (data storage), mediante il riutilizzo in parte degli edifici esistenti, con contestuale mutamento d'uso, e in parte con la realizzazione di nuovi edifici in sostituzione di alcune strutture ivi insistenti senza aumento della SUL esistente, pari a complessivi 26.951,00 mq.

l'assetto urbanistico complessivo finale è configurato da n. 6 Edifici destinati ad ospitare l'insediamento di detti *"Data*

Center”, che per analogia funzionale, ai sensi dell’art. 6 c. 2 delle NTA del vigente P.R.G., sono riconducibili alla destinazione d’uso “*Produttive*” di cui all’art. 6 c. 1 lett. e) (CU/m) per una SUL pari a 25.820,49 mq e n. 1 Edificio con destinazione a “*Servizi - Direzionale privato*”, riconducibile alla destinazione di cui al richiamato art. 6 c. 1 lett. c) (CU/b) delle NTA, per la residua quota di SUL pari a 1.130,51 mq;

nello specifico il Piano prevede anche:

- la realizzazione di “Impianti tecnologici a servizio delle attività produttive”, nei quali, come disciplinato dall’art. 13 delle NTA del “*Piano attuativo*”, è ammessa la realizzazione di tutti quegli impianti che siano elettrici, di riscaldamento, di condizionamento, sanitari e idrici, che al loro interno hanno almeno un dispositivo tecnologico elettronico, nonché la realizzazione di “volumi tecnici”, ovvero di quei volumi strettamente necessari a contenere o a consentire l’accesso agli stessi impianti tecnologici;
- Aree a “*Verde privato con valenza ecologica*”, nelle quali, come disciplinato dall’art. 13 delle NTA del “*Piano attuativo*”, è previsto che la superficie a verde sia libera da costruzioni e totalmente permeabile e oltre ad interventi volti a preservare, ripristinare e valorizzare, in modo coordinato con le aree contigue con analoga destinazione, con adeguata sistemazione a verde prativa, arbustiva e arborea, tramite il mantenimento e il potenziamento della vegetazione esistente, può essere riservata alla realizzazione di percorsi pedonali scoperti;
- “Parcheggi privati pertinenziali” per una superficie pari a complessivi 12.080,00 mq che soddisfano il fabbisogno minimo previsto in relazione alle destinazioni d’uso proposte, pari a 10.780,00 mq, disciplinati dall’art. 15 delle NTA del “*Piano attuativo*”;
- una “Piazza privata di uso pubblico” di 2.650,00 mq, disciplinata dall’art. 20 delle NTA del “*Piano attuativo*”;
- “viabilità privata di uso pubblico” per uno sviluppo complessivo di 11.625,00 mq, disciplinata dall’art. 21 delle NTA del “*Piano attuativo*”;

il medesimo “*Piano attuativo*” prevede aree a standard urbanistici per complessivi 33.423,00 mq che soddisfano il fabbisogno minimo in relazione alle destinazioni d’uso proposte, pari a 21.560,00 mq;

dette dotazioni territoriali, si articolano in:

- Verde pubblico (V1), prevista in cessione gratuita, per una superficie pari a 18.269,00 mq.;
- Area riservata alla raccolta differenziata dei rifiuti, nonché per la raccolta temporanea e la compattazione ed il conferimento dei rifiuti inerti ed ingombranti (Sp1), prevista in cessione gratuita, per una superficie pari a 2.156,00 mq, disciplinata dall’art. 20.2 delle NTA del “*Piano attuativo*” e dimensionata nel rispetto dell’art. 106 comma 5 delle NTA del P.R.G. vigente, che la qualifica come Attrezzatura di interesse comune di tipo sanitario;
- Parcheggi pubblici, previsti su aree private vincolate all’uso pubblico per una superficie pari a 12.998,00 mq;

il “*Piano attuativo*” è proposto in conformità alle previsioni del P.R.G. vigente ai sensi dell’art. 102 delle NTA, con iter procedurale previsto per tale strumento urbanistico ad attuazione indiretta che è da ricondursi all’art. 1-bis c. 1 della L.R. 36/1987 e ss.mm.ii.;

il “*Piano attuativo*” prevede altresì la realizzazione di una viabilità pubblica interessata dal Progetto definitivo denominato “*Opere stradali e fognarie per l’adeguamento di via delle Testuggini*”, quale connessione esterna al Piano che dalla S.P. 95b via Laurentina consente l’accesso all’ambito ex ACEA in questione, da realizzarsi a scomuto parziale del contributo di costruzione previsto ai sensi dell’articolo 16, comma 2, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., che interessa le aree identificate in catasto al Foglio 1159 particelle 475 - 474 - 448 - 366 (già di proprietà di Roma Capitale) e particelle 365 (proprietà Città Metropolitana di Roma Capitale), 133- 128 - 123 - 204 - 219 - 108 - 102 - 97 - 92 - 87 - 82 - 77 - 201 - 331 in mappale (p.lla 72 in censuario) - 67 - 62 - 160 - 154 (di proprietà di diversi soggetti privati), per una superficie di circa 5.010,00 mq, che secondo le previsioni urbanistiche del vigente P.R.G. sono classificate in parte a “*Infrastruttura stradale*” (art. 90 NTA), in parte ricadono nel “*Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Nuclei di edilizia ex- abusiva da recuperare*” - Toponimo “*12.2 Trigoria-Torretta*” (art. 55 NTA) e in parte in “*Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita*” con rif.to al “*Programma urbanistico La Torretta*” in attuazione della Compensazione dell’ex sottozona G4 “*Santa Cornelia*”, di cui all’Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 267/2000 ratificato con Ordinanza del Sindaco n. 220 del 12/08/2008 (art. 62 NTA);

Considerato che:

con nota prot. QJ 46248 del 10.03.2021, la Direzione Rigenerazione Urbana del Dipartimento P.A.U. ha indetto la Conferenza di Servizi istruttoria in forma semplificata e in modalità asincrona, ai sensi del combinato disposto di cui all’art.14 comma 1 e all’art. 14-bis della L. 241/1990 e ss.mm.ii., per il contestuale esame degli interessi pubblici coinvolti e dei relativi procedimenti amministrativi conseguenti e per l’espressione di indicazioni, pareri o altri atti di assenso comunque denominati, da parte delle Amministrazioni coinvolte, utili per addivenire, previa sua adozione, pubblicazione e controdeduzione, all’approvazione dello strumento urbanistico esecutivo denominato “*Piano di Riuso del*

Centro Gestionale ex Acea” di iniziativa privata, in conformità al P.R.G. vigente ai sensi dell’art. 102 delle NTA e secondo le procedure di cui all’articolo 1-bis della L.R. 2.07.1987, n. 36 unitamente alla previsione di adeguamento stradale di via delle Testuggini, quale connessione esterna al Piano suddetto;

con Determinazione Dirigenziale Rep. QI 1764/2021 (prot. QI 191103 del 11.11.2021), trasmessa a tutti gli Enti coinvolti con nota prot. QI 193067 del 15.11.2021, si è preso atto della conclusione dei lavori della suddetta Conferenza di Servizi istruttoria;

ad esito dei lavori di quest’ultima, sono emerse indicazioni, prescrizioni e condizioni utili per il perfezionamento del progetto da parte del “*l’allora Soggetto Proponente*”, che sono state allegate alla suddetta D.D. Rep. QI 1764/2021 (prot. QI 191103 del 11.11.2021) e della quale ne costituivano parte integrante e sostanziale e contestualmente alla presa d’atto, si informava “*l’allora Soggetto Proponente*” che ricevuto il Progetto opportunamente integrato in riscontro alle condizioni contenute nei Pareri espressi dai vari Enti in sede di Conferenza di Servizi, si sarebbe provveduto ad indire apposita Conferenza di Servizi decisoria;

la Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento III - Ambiente e Tutela del territorio: acqua, rifiuti, energia, aree protette - Servizio 2 “Tutela risorse idriche, aria ed energia”, con nota prot. CMRC-2022-0087132 del 26.05.2022 (prot. QI/2022/90542), ha indetto una Conferenza di Servizi decisoria per il rilascio dell’autorizzazione di cui all’art. 2 della L.R. 42/1990 e ss.mm.ii. relativamente al Progetto proposto da Areti S.p.A., riguardante l’adeguamento della Cabina Primaria VALLERANELLO, sita in via delle Testuggini snc e già ricompresa all’interno del perimetro del “*Piano attuativo*” proposto dalla Soc. 7 NOVE 12 ROMA S.r.l.;

ad esito delle rilevate incongruenze tra il progetto del “*Piano attuativo*” pervenuto successivamente agli esiti della Conferenza di Servizi istruttoria, con prot. QI 55220 del 04.04.2022 e il progetto proposto, ai sensi della L.R. 42/1990, da Areti Spa posto all’esame della CdS decisoria indetta dalla CMRC, la competente Direzione Pianificazione Generale del Dipartimento P.A.U., ha richiesto opportuni chiarimenti ed integrazioni con nota prot. QI 97123 del 08.06.2022, successivamente trasmessi dall’“*allora Soggetto Proponente*” con nota prot. QI 131482 del 01.08.2022;

ad esito dell’ulteriore esame istruttorio svolto con riferimento agli Elaborati progettuali pervenuti in aggiornamento con prot. QI 131482 del 01.08.2022, la Direzione Trasformazione Urbana del Dipartimento P.A.U., presso cui è incardinato il procedimento di piano esecutivo, con prot. QI 167196 del 07.10.2022, ha richiesto ulteriori modifiche e integrazioni per il perfezionamento del Progetto di Piano e per il superamento di ulteriori incongruenze rilevate a seguito dell’espunzione dell’ambito relativo all’adeguamento della Cabina Primaria “Valleranello” interessata da altro Progetto proposto da Areti S.p.A. come sopra evidenziato;

la Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento III - Ambiente e Tutela del territorio: acqua, rifiuti, energia, aree protette - Servizio 2 “Tutela risorse idriche, aria ed energia”, con nota prot. CMRC-2022-0153475 del 05.10.2022 (prot. QI/2022/165901), ha inoltre, trasmesso le integrazioni progettuali richieste nell’ambito della Conferenza di Servizi decisoria sopra citata, per il rilascio dell’autorizzazione di cui all’art. 2 della L.R. 42/1990 e ss.mm.ii. relativamente a detto Progetto proposto da Areti S.p.A.;

“*l’allora Soggetto Proponente*”, con nota prot. QI 186059 del 03.11.2022, ha trasmesso quindi alla Direzione Trasformazione Urbana del Dipartimento P.A.U., l’aggiornamento progettuale richiesto, trasmettendo gli elaborati integralmente sostitutivi del:

- Piano di Riuso del Centro Gestionale ex Acea (*cartella n°1*)
- Progetto definitivo delle denominate: “opere stradali di viabilità locale e fognarie di via delle Testuggini”, quale connessione esterna al Piano, proposte in realizzazione come opera pubblica a scomputo parziale del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell’articolo 16, comma 2, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. (*cartella n°3*);
- Progetto definitivo del tratto di “*viabilità privata d’uso pubblico*” interna al “Piano di Riuso del Centro Gestionale ex Acea” (*cartella n°3*);

Considerato, inoltre, che:

la Direzione Trasformazione Urbana del Dipartimento P.A.U., con prot. QI 199101 del 22.11.2022, ai sensi degli artt.14 c. 2 e 14-bis, L. 241/1990 e ss.mm.ii, ha indetto in forma semplificata e in modalità asincrona, la Conferenza di Servizi decisoria per:

1. l’acquisizione dei pareri e/o altri atti di assenso comunque denominati, utili per addivenire all’adozione/approvazione dello strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata denominato “Piano di Riuso del Centro Gestionale ex Acea”, proposto in conformità al P.R.G. vigente, ai sensi dell’art. 102 delle NTA e secondo le procedure di cui all’articolo 1-bis della R. 02.07.1987, n. 36;

2. l'approvazione in linea tecnica del Progetto Definitivo delle denominate: "Opere stradali di viabilità locale e fognarie di via delle Testuggini", quale connessione esterna al Piano, proposta come opera pubblica a scomputo parziale del contributo di costruzione dovuto, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;
3. l'approvazione in linea tecnica del Progetto definitivo della sistemazione dell'Area a verde pubblico (V1) prevista in cessione gratuita, elaborato dall'"*allora Soggetto Proponente*" in riscontro a specifica richiesta del Dipartimento Tutela Ambientale di Roma Capitale, espressa in sede di CdS istruttoria con nota prot. QL 63883 del 06.08.2021 (prot. QJ 144757/2021);

con la nota di indizione della Conferenza di Servizi decisoria prot. QJ 199101 del 22.11.2022, è stato fissato il termine perentorio di 15 (quindici) giorni, entro il quale le Amministrazioni coinvolte potevano richiedere, ai sensi dell'art. 2, c. 7, L. 241/1990, integrazioni documentali o chiarimenti relativi a fatti, stati o qualità non attestati in documenti già in possesso dell'Amministrazione stessa o non direttamente acquisibili presso altre pubbliche Amministrazioni;

con la stessa nota di indizione della Conferenza di Servizi decisoria prot. QJ 199101 del 22.11.2022 è stato fissato il termine perentorio di 60 (sessanta) giorni, come previsto ai sensi dell'art. 13 della L.120/2020 come modificato dall'art. 51, comma 1, lettera g), legge n. 108 del 2021 e ove disposizioni di legge o i provvedimenti di cui all'art. 2, commi 3 e 4, legge n. 241/1990 non prevedano un termine diverso, entro il quale le Amministrazioni coinvolte dovevano rendere le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della conferenza, fermo restando l'obbligo di rispettare il termine finale di conclusione del procedimento;

la documentazione progettuale trasmessa dall'"*allora Soggetto Proponente*", posta all'esame della Conferenza di Servizi decisoria, è stata resa disponibile con accesso telematico a cartella condivisa conformemente alle disposizioni di cui all'art. 14 - bis co. 2 lettera a) della L. 241/1990 e ss.mm.ii. e poteva essere estratta dagli Enti al seguente indirizzo:

<https://drive.google.com/file/d/1bk7mPPOMF4Hq0uY2tje9HnsDPoisRR5q>

nell'ambito dei lavori della Conferenza di Servizi decisoria, sono pervenute delle richieste di integrazioni documentali da parte di alcune Amministrazioni, che sono state poste all'attenzione dell'"*allora Soggetto Proponente*", con note prot. QJ 1756 del 04.01.2023 e prot. QJ 11350 del 20.01.2023, e riscontrate dallo stesso con prot. QJ 15722 del 27.01.2023;

prendendo atto delle posizioni prevalenti emerse nel corso dei lavori della Conferenza di Servizi decisoria suddetta, sulla base delle determinazioni espresse dalle Amministrazioni partecipanti e/o acquisite in silenzio assenso, con D.D. rep. QJ/299/2023 del 23/02/2023 (prot. QJ/33716/2023), ai sensi dell'art.14-bis comma 5 e agli effetti di cui all'art. 14-quater della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii., la Conferenza di Servizi si è conclusa in modo positivo, determinando di rinviare, l'adozione del "Piano di Riuso del Centro Gestionale ex Acea", proposto in conformità al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 102 delle NTA e secondo le procedure di cui all'articolo 1-bis della L.R. 2.07.1987, n. 36, in modo contestuale all'approvazione in linea tecnico-economica del Progetto Definitivo delle denominate: "Opere stradali di viabilità locale e fognarie di via delle Testuggini", quale connessione esterna al Piano, proposta come opera pubblica a scomputo parziale del contributo di costruzione dovuto, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e all'approvazione del Progetto definitivo della sistemazione dell'Area a verde pubblico (V1) prevista in cessione gratuita, da parte del competente organo di governo dell'Amministrazione Capitolina e subordinando tale espressione, al recepimento in particolare, delle seguenti condizioni e prescrizioni:

- recepimento di atto unilaterale d'obbligo che contenga tutte le necessarie obbligazioni e vincoli del Piano urbanistico esecutivo e che obblighino il "*Soggetto Attuatore*" a stipulare la convenzione successivamente ai provvedimenti di approvazione e/o autorizzazione dei competenti organi deliberanti, da redigersi e sottoscrivere sulla base della convenzione tipo di cui alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 32/2015 come integrata per adeguamento all'entrata in vigore del Decreto Lgs. n. 50/2016 con Determinazione Dirigenziale Dipartimento P.A.U. n. 1282 del 20.08.2017;
- ottenimento del parere favorevole della competente Direzione della Regione Lazio, relativamente alla compatibilità geomorfologica e vegetazionale del Piano urbanistico esecutivo in oggetto, ai sensi dell'articolo 89 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e della D.G.R. n. 2649/1999;
- ottenimento del parere favorevole del Consorzio di Bonifica Litorale Nord, relativamente ai sistemi di laminazione previsti nel progetto del Piano di Riuso dell'ex Centro gestionale Acea, a superamento della richiesta di integrazioni espressa con nota prot. 18399 del 07.12.2022 (pervenuta il 07.12.2022 e assunta con prot. QJ 211911 del 13.12.2022);
- aggiornamento del quadro tecnico economico, relativo al Progetto Definitivo delle denominate: "Opere stradali di viabilità locale e fognarie di via delle Testuggini", rispetto alla "Rettifica della Tariffa dei prezzi, edizione Luglio 2022, per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio" approvata con D.G.R. Lazio del 07.12.2022, n. 1148 e recepimento delle prescrizioni espresse da Roma Capitale - Direzione Pianificazione Generale - U.O. Espropri, con

nota prot. QI 15296 del 26.01.2023. L'aggiornamento di detto Q.T.E. dovrà essere opportunamente verificato e validato dalla competente O. Espropri, per quanto concerne le stime di indennità di esproprio e dal competente Dipartimento Coordinamento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana, per quanto concerne i complessivi valori economici in esso riportati e la congruità della suddivisione di tale opera pubblica in n° 2 lotti funzionali;

- risoluzione delle eventuali interferenze nel Progetto Definitivo delle denominate: "opere stradali di viabilità locale e fognarie di via delle Testuggini" rispetto alle condotte di gas esistenti come evidenziato da Italgas Reti S.p.a., con nota prot. 22353DEF0005 del 19.12.2022 (assunta con prot. QI 218958 del 23.12.2022).
- recepimento delle condizioni e prescrizioni espresse da Roma Capitale - Dipartimento Mobilità sostenibile e Trasporti - Direzione Programmazione e Attuazione dei Piani di Mobilità Sostenibile - Servizio Progetti stradali e Discipline di traffico, di cui alla nota prot. QG 2602 del 20.01.2023 trasmesso con nota prot. QG 6733 del 17.02.2023 (assunta con prot. QI 29407 del 17.02.2023) che riguardano in particolare il sistema circolatorio del piazzale d'ingresso al Centro e l'ubicazione del Parcheggio P2 relativamente al "Piano di Riuso dell'ex Centro gestionale Acea" e i raggi di curvatura delle viabilità interferenti con via delle Testuggini nonché dei passi carrabili ivi localizzati per quanto attiene al Progetto Definitivo delle denominate "opere stradali di viabilità locale e fognarie di via delle Testuggini".

Verificato, che:

la realizzazione dell'intervento denominato "Opere stradali di viabilità locale e fognarie di via delle Testuggini", quale connessione esterna al "*Piano attuativo*", proposto come opera pubblica a scomputo parziale del contributo di costruzione dovuto, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., che comporta l'utilizzo di aree esterne al perimetro del Piano in questione da destinare a infrastruttura stradale pubblica, di cui all'art. 90 delle NTA del P.R.G., non costituisce variante agli strumenti urbanistici generali e attuativi, ai sensi dell'articolo 1-bis comma 3-ter della stessa L.R. n. 36/1987 e ss.mm.ii., secondo le procedure di cui al comma 1 dello stesso articolo 1-bis;

per la realizzazione della suddetta opera pubblica in convenzione, relativa all'adeguamento stradale di via delle Testuggini, si prevede l'utilizzo di aree esterne al perimetro del Piano, sia pubbliche che private, di cui per quest'ultime, ricadenti nel "*Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Nuclei di edilizia ex- abusiva da recuperare*" (Toponimo "12.2 Trigoria-Torretta" in assenza di Piano di recupero urbanistico), ne è ammesso l'utilizzo, previo parere degli uffici competenti, per "*[...] la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che si rendessero necessarie per il risanamento igienico-sanitario o per la sicurezza dell'abitato*", come previsto ai sensi dell'art. 55 comma 7 delle NTA del P.R.G. vigente, e in tal caso, l'acquisizione potrà avvenire mediante l'attivazione della procedura di esproprio, secondo la vigente normativa di cui al D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii.

il Progetto definitivo concernente la sistemazione dell'Area a verde pubblico (V1) è stato elaborato dall'"*allora Soggetto Proponente*" in forma totalmente gratuita e in riscontro a specifica richiesta del Dipartimento Tutela Ambientale di Roma Capitale, espressa in sede di CdS istruttoria con nota prot. QL 63883 del 06.08.2021 (prot. QI 144757/2021) e la sua realizzazione non è a carico del "Soggetto Attuatore" e che pertanto in questa fase non sia da approvarsi da parte del "Dip.to P.A.U." di Roma Capitale, in quanto non rientrante tra le opere pubbliche proposte a scomputo del contributo di costruzione dovuto, rimandando per quanto di competenza al Dipartimento Tutela Ambientale;

detta Area a verde pubblico (V1) è prevista in cessione gratuita a Roma Capitale e la sua formale presa in consegna potrà avvenire successivamente al collaudo degli interventi di "Rinaturalizzazione e Ripristino Ambientale (RIA)", quali opere che costituiscono obblighi addizionali in capo al "Soggetto Attuatore" e che in nessun caso potranno risultare a scomputo degli oneri dovuti;

con nota pervenuta con prot. QI 9468 del 18.01.2023, la Società Interxion Real Estate XXIV s.r.l. ha comunicato che a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Luca Amato, Registro generale 168701 Registro Particolare 120111 del 22.12.2022, è divenuta proprietaria degli immobili interessati dal Piano urbanistico in oggetto ed è subentrata in qualità di "*Soggetto proponente*";

in data 14.09.2023, con nota prot. QI 156146, è stato consegnato a Roma Capitale - Dipartimento P.A.U., Direzione Rigenerazione Urbana, l'Atto di Impegno unilaterale a rogito Notaio Dott. Luca Amato, repertorio n.62248, rogito n.18163 del 11.09.2023, Registrato a ROMA 5 il 12/09/2023 n. 8569 Serie 1T e Trascritto a ROMA 1 il 12/09/2023 ai numeri Gen.110339 / Part.81214, finalizzato alla sottoscrizione della convenzione urbanistica relativa agli interventi del "Piano di Riuso delle aree dell'ex Centro Gestionale ACEA" ai sensi dell'Articolo 102 c.5 delle N.T.A. del P.R.G. vigente e alle "Opere stradali di viabilità locale e fognarie di via delle Testuggini", quale connessione esterna al Piano, proposte come opera pubblica a parziale scomputo del contributo di costruzione dovuto, ai sensi dell'Articolo 16, comma 2, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;

i dati generali del Piano Urbanistico in oggetto sono i seguenti:

Aree private

Superficie complessiva: mq. 154.154,00

di cui:

Area di Concentrazione Edilizia (ACE) - Comparto Z: mq. 88.129,00

Verde privato con valenza ecologica (VE): mq 66.025,00

SUL totale: mq. 26.951,00

di cui:

SUL Sub-comparto (Z1a) - Data Center (CU/m): mq. 25.820,49

SUL Sub-comparto (Z1b) - Servizi Direzionale privato (CU/b) mq. 1.130,51

Aree pubbliche e asservite all'uso pubblico

Dotazioni territoriali - Il Piano prevede aree a standard urbanistici per complessivi mq.33.203,00 che soddisfano il fabbisogno minimo di aree a standard previsto in relazione alle destinazioni d'uso proposte, pari a mq. 21.560,00.

Dette dotazioni territoriali, si articolano in:

- Verde pubblico (V1) per una superficie pari a mq. 18.269,00
- Area riservata alla raccolta differenziata dei rifiuti (ASp1) di mq. 2.077,00
- Parcheggi pubblici, per una superficie pari a mq. 12.857,00

di cui:

- Parcheggio (P1) (area privata vincolata all'uso pubblico per la sosta di autoveicoli) mq. 12.677,00
- Parcheggio (P2) (area privata vincolata all'uso pubblico per la sosta di autoveicoli) mq. 180,00
(area privata vincolata all'uso pubblico per la sosta di autoveicoli)
- Altre componenti della viabilità private vincolate all'uso pubblico mq. 14.041,00

di cui:

Viabilità privata di uso pubblico interna al Piano mq. 11.391,00

Piazza privata di uso pubblico (PZ) mq. 2.650,00

L'attuazione degli interventi previsti dal Piano si articola in due fasi distinte (Fase 1 e Fase 2) alle quali corrispondono due Ambiti di Progettazione Preliminare unitaria (APP1 e APP2) come individuati nell' "Elaborato 16 - Esecutivo Planivolumetrico", al cui interno sono individuati gli interventi privati e le opere pubbliche e/o di uso pubblico tra loro connesse da un punto di vista funzionale, architettonico e attuativo e che richiedono pertanto un coordinamento progettuale preliminare da redigersi a cura del "Soggetto Attuatore". Le due fasi si realizzeranno come descritto nella Relazione Tecnica Illustrativa approvata con il Progetto e di seguito riassunti:

Fase 1) - Ambiti di Progettazione Preliminare (APP1)

Completa realizzazione dell'opera pubblica denominata: "Opere stradali di viabilità locale e fognarie di via delle Testuggini", prevista a scapito degli oneri dovuti. L'importo di tale opera come da Progetto Definitivo risulta pari ad € 3.026.465,60, come da integrazione documentale prodotta agli atti di Roma Capitale con protocollo QI 120502 del 10.07.2023. Tale costo, ottenuto con l'applicazione del prezzario della Regione Lazio 2022, è da ritenersi provvisoriamente definito in quanto il Dipartimento CSIMU di Roma Capitale, con nota prot. QN 126932 del 26.06.2023,

successiva alla chiusura della Conferenza di Servizi, pur confermando il parere favorevole alla realizzazione dell'opera, ha precisato che il parere di congruità economica di sua competenza, rimane subordinato all'applicazione del prezzario attualmente in vigore, adottato da Roma Capitale con D.G.C. n. 178 del 25.05.2023. A riguardo il futuro "Soggetto Attuatore" ha dichiarato, nell'Atto d'Impegno Unilaterale, che i maggiori oneri, eventualmente derivanti da revisioni o rimodulazioni di tali valori per qualunque ragione, saranno indifferenti per quanto riguarda le obbligazioni nei confronti di Roma Capitale e conseguentemente resteranno a cura e carico esclusivo del medesimo "Soggetto Attuatore".

Fase 2) - Ambiti di Progettazione Preliminare (APP2)

Realizzazione degli interventi di "Rinaturalizzazione e Ripristino Ambientale (RIA)" delle aree destinate a Verde Privato con Valenza Ecologica (VE). Gli oneri relativi alla realizzazione degli interventi di "Rinaturalizzazione e Ripristino Ambientale (RIA)", costituiscono obblighi addizionali del "Soggetto Attuatore" e pertanto non sono a scemputo degli oneri dovuti.

Verificato, inoltre, che:

con Deliberazione di Giunta Capitolina n. 373 del 10.11.2023 è stata adottato il "Piano di Riuso del Centro Gestionale ex Acea", ai sensi dell'art. 102 delle NTA del vigente PRG;

con tale Deliberazione di G.C. n. n. 373 del 10.11.2023, la Giunta Capitolina ha conseguentemente stabilito di stabilire che ad esito dell'adozione/approvazione dello strumento urbanistico esecutivo denominato "Piano di Riuso del Centro Gestionale ex Acea" e delle relative aree esterne al perimetro del Piano stesso, ai sensi dell'art. dell'articolo 1-bis commi 1 e 3-ter della L.R. n. 36/1987 e ss.mm.ii., le aree interessate dal Progetto definitivo "Opere stradali di viabilità locale e fognarie di via delle Testuggini", assumeranno la destinazione urbanistica di infrastruttura stradale di cui all'art. 90 delle NTA del PRG vigente, con l'effetto quindi della riclassificazione, delle aree ad oggi ricadenti rispettivamente nelle Componenti: "Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Nuclei di edilizia ex- abusiva da recuperare" - Toponimo "12.2 Trigatoria-Torretta" (art. 55 NTA) e "Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" con rif.to al "Programma urbanistico La Torretta" in attuazione della Compensazione dell'ex sottozona G4 "Santa Cornelia", di cui all'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 267/2000 ratificato con Ordinanza del Sindaco n. 220 del 12/08/2008 (art. 62 NTA);

a seguito dell'adozione del Piano, la fase pubblicistica è stata esaudita con:

- pubblicazione della D.G.C. n° 373 del 10.11.2023, all'Albo pretorio dal 16.11.2023 al 30.11.2023 (rif.to nota p RC 31511 del 20.11.2023) e nella sezione "Deliberazioni, atti e regolamenti" del sito internet di Roma Capitale;
- pubblicazione, prevista ai sensi delle specifiche norme vigenti in materia (rif.to nota p QJ 8675 del 15.01.2024), per il periodo di presentazione di eventuali osservazioni/opposizioni da parte degli interessati e per la dovuta pubblicità della stessa Deliberazione, come prevista ai sensi dell'art. 1-bis comma 1 della L.R. 36/1987 e dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013, avvenuta per 30 giorni consecutivi dal 15.12.2023 al 13.01.2024, e di cui si è reso noto mediante avviso pubblicato sul sito istituzionale del Dipartimento e affissione di pubblici manifesti;

entro i termini di cui sopra, non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni relative all'adozione del "Piano di Riuso del Centro Gestionale ex Acea";

con riferimento al Progetto Definitivo delle denominate "Opere stradali di viabilità locale e fognarie di via delle Testuggini", quale connessione esterna al Piano, proposta come opera pubblica a scemputo parziale del contributo di costruzione dovuto, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. già oggetto di Conferenza di Servizi decisoria suddetta, conclusasi con D.D. rep. QJ/299/2023 del 23/02/2023 (prot. QJ/33716/2023), verificato che in recepimento alle suddette prescrizioni e condizioni, il "Soggetto Proponente", con prot. QJ 60879 del 03.04.2023, ha trasmesso la documentazione progettuale integrativa richiesta, il "Dip.to P.A.U. con nota prot. QJ 78514 del 03.05.2023, ha richiesto opportuna verifica dei sopraccitati elaborati integrativi e l'espressione del proprio Parere nel merito, ai seguenti Enti:

- Roma Capitale - Dipartimento Coordinamento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana
- Roma Capitale - Dipartimento Mobilità sostenibile e Trasporti - Direzione Programmazione e Attuazione dei Piani di Mobilità Sostenibile - Servizio Progetti stradali e Discipline di traffico
- Italgas Reti S.p.A;

in riscontro alla nota del "Dip.to P.A.U. prot. QJ 78514 del 03.05.2023, sono pervenuti i seguenti Pareri:

- il Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti di Roma Capitale, nel prendere atto che le indicazioni espresse sono state positivamente recepite, con nota prot. QG 20270 del 17.05.2023 (pervenuta con prot. QJ 88087 del 17.05.2023), ha confermato il parere favorevole già precedentemente espresso;

- il Dipartimento CSIMU di Roma Capitale, in merito alla congruità dei prezzi applicati nei computi metrici del Progetto dell'Opera pubblica a scomputo degli oneri dovuti, con nota prot. QN/2024/0070426 del 09.04.2024 (pervenuta con prot. QI 73636 del 10.04.2024) ha dato atto che il computo metrico ed il quadro tecnico economico sono stati aggiornati alla vigente Tariffa dei prezzi regionale, come richiesto dallo stesso Ufficio con nota prot. n. QN/126932/2023 e per quanto attiene alla suddivisione dell'opera pubblica in oggetto in due lotti funzionali, ha rappresentato che i lavori relativi alla realizzazione della rete fognaria di competenza, risultano compresi soltanto nel primo dei due suddetti lotti;

con nota prot. QI 39680 del 23.02.2024, il "Soggetto Proponente", in riscontro alla nota prot. QI 36017 del 20/02/2024, ha prodotto gli opportuni Quadri tecnici economici, sottoscritti da tecnico abilitato, delle denominate "Opere Stradali di viabilità locale e fognarie di Via delle Testuggini", di importo totale pari a € 4.083.996,56, di cui previsto a parziale scomputo del contributo di costruzione dovuto per opere di urbanizzazione primaria, un importo pari a € 3.026.465,60 ed un importo pari a € 1.057.530,96, riportato alla voce "Importi a carico del Concessionario ad onere del "Soggetto Attuatore".

Tale opera pubblica a scomputo è articolata in n.2 Lotti funzionali, che meglio descritta nei seguenti QTE, prevede:

- per il Lotto funzionale 1, un importo totale dei lavori (esclusa IVA), pari a € 2.028.029,18, come da Piano Economico approvato in Conferenza di Servizi decisoria con D.D. rep. QI/299/2023 del 23/02/2023 (prot. QI/33716/2023 del 23/02/2023), a cui si aggiunge l'importo di € 759.908,89, riportato alla voce "Importi a carico del Concessionario", risultante ad onere del "Soggetto Attuatore".

- per il Lotto funzionale 2, un importo totale dei lavori (esclusa IVA), pari a € 998.436,42, come da Piano Economico approvato in Conferenza di Servizi decisoria con D.D. rep. QI/299/2023 del 23/02/2023 (prot. QI/33716/2023 del 23/02/2023), a cui si aggiunge l'importo di € 297.622,07, riportato alla voce "Importi a carico del Concessionario", risultante ad onere del "Soggetto Attuatore".

Elab. C_38 Quadro tecnico economico generale Lotto funzionale 1 (Prot. n. QI 2024/39680)

PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE AL							
Piano di Riuso del Centro Gestionale ex Acea NTA di P.R.G. Art.102 comma 50 INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI VIA DELLE TESTUGGINI							
QUADRO ECONOMICO GENERALE LOTTO 1							
	VOCI DI COSTO	IMPORTI (€)	%IVA	IMPORTI IVA	IMPORTO TOTALE(€)	IMPORTI A SCOMPUTO (€) (Piano Finanziario approvato in CdS con D.D. QI/299/2023 del 23/02/2023, prot. QI/33716/2023 del 23/02/2023)	IMPORTI A CARICO DEL CONCESSIONARIO (€)
	A) LAVORI						
	Lavori rete stradale	347.838,89					
	Lavori rete fognatura	1.231.833,12					
	Lavori rete Polifere PP.SS.	229.045,48					

	Totale Lotto 1	1.808.717,49					
	A1) Importo complessivo lavori soggetti a ribasso d'asta	1.808.717,49				1.808.717,49	
	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso Lotto 1)	219.311,69					
	A2) Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	219.311,69				219.311,69	
	Importo progettazione esecutiva Lotto 1)	21.516,82					
	Oneri previdenziali su spese tecniche prog. esec.	860,67					
	IVA progettazione esecutiva		22%	4.923,05			
	A3) Importo progettazione esecutiva soggetto a ribasso d'asta	22.377,49			27.300,54		27.300,54
	IVA per lavori		10%	202.802,92			202.802,92
	IMPORTO COMPLESSIVO LAVORI A1) + A2)	2.028.029,18			2.230.832,10		
	IMPORTO COMPLESSIVO LAVORI A1) + A2) + A3) A BASE D'ASTA	2.050.406,67		207.725,97	2.258.132,64		
	B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE						

	Progettazione di fattibilità tecnico economica	66.751,00					
	Direzione dei Lavori	52.615,00					
	Piano di Sicurezza e Coordinamento	8.505,00					
	Coordinamento Sicurezza in fase di Esecuzione	21.182,00					
	Responsabile Unico del Procedimento 2%	41.008,13					
	Supporto al RUP e verifica del progetto	21.586,00					
	Collaudo in corso d'opera	23.045,00					
	Oneri previdenziali su spese tecniche	28.610,00					
	IVA su spese tecniche		22%	57.926,47			
	B1) Spese tecniche	263.302,13			321.228,60		321.228,60
	B2) Allacci Illuminazione pubblica						oneri da determinare a carico del concessionario
	B3) Impianti reti idriche potabili e innaffiamento						oneri da determinare a carico del concessionario
	B4) Contributo ANAC	600,00			600,00		600,00
	Indagini Archeologiche, scavi sondaggi	82.915,63					
	IVA per Indagini Archeologiche, scavi sondaggi		10%	8.291,56			

B5.1 Totale per Indagini Archeologiche, scavi sondaggi	82.915,63			91.207,19		
Direzione Lavori scavi archeologici	4.063,99					
PSC + CSE Scavi archeologici	2.650,43					
Topografo	1.500,00					
Supervisione indagini archeologiche	14.000,00					
Oneri previdenziali su spese tecniche indagini archeo	888,58					
IVA per attività tecniche Indagini Archeologiche, scavi sond.		22%	5.082,66			
B5.2 Totale Attività tecniche indagini archeologiche	23.103,00			28.185,66		
B5) Indagini Archeologiche B5.1 + B5.2	106.018,63			119.392,85		119.392,85
Imprevisti 3%	72.609,82					
IVA su Imprevisti		22%	15.974,16			
B6) Imprevisti 3%	72.609,82			88.583,98		88.583,98
IMPORTO COMPLESSIVO SOMME A DISPOSIZIONE B)	442.530,58		87.274,85	529.805,43		
LOTTO 1 - TOTALE GENERALE A) + B)	2.492.937,25		295.000,82	2.787.938,07	2.028.029,18	759.908,89

LOTTO 2 - TOTALE GENERALE A) + B)	1.188.914,31		107.144,18	1.296.058,49	998.436,42	297.622,07
TOTALE INTERVENTO VIA DELLE TESTUGGINI	3.681.851,57		402.145,00	4.083.996,56	3.026.465,60	1.057.530,96

Elab. C_39 Quadro tecnico economico generale Lotto funzionale 2 (Prot. n. QJ 2024/39680)

PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE AL						
Piano di Riuso del Centro Gestionale ex Acea NTA di P.R.G. Art.102 comma 50 INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI VIA DELLE TESTUGGINI						
QUADRO ECONOMICO GENERALE LOTTO 2						
					IMPORTI A SCOMPUTO (€) (Piano Finanziario approvato in CdS con D.D. QJ/299/2023 del 23/02/2023, prot. QJ/33716/2023 del 23/02/2023	IMPORTI A CARICO DEL CONCESSIONARIO (€)
VOCI DI COSTO	IMPORTI (€)	%IVA	IMPORTI IVA	IMPORTO TOTALE(€)		
A) LAVORI						
Lavori rete stradale	681.896,80					
Lavori rete fognatura	-					
Lavori rete Polifere PP.SS.	-					
Totale Lotto 1	681.896,80				681.896,80	
A1) Importo complessivo lavori soggetti a ribasso d'asta	681.896,80					

Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso Lotto 1)	19.813,62				19.813,62	
A2) Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	19.813,62					
Importo progettazione esecutiva Lotto 1)	6.739,00					
Oneri previdenziali su spese tecniche prog. exec.	269,56					
IVA progettazione esecutiva		22%	1.541,88			
A3) Importo progettazione esecutiva soggetto a ribasso d'asta	7.008,56			8.550,44		8.550,44
IVA per lavori		10%	70.171,04			70.171,04
IMPORTO COMPLESSIVO LAVORI A1) + A2)	701.710,42			771.881,46		
IMPORTO COMPLESSIVO LAVORI A1) + A2) + A3) A BASE D'ASTA	708.718,98		71.712,93	780.431,91		
B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE						
Progettazione di fattibilità tecnico economica	21.996,00					
Direzione dei Lavori	15.232,00					
Piano di Sicurezza e Coordinamento	1.465,00					
Coordinamento Sicurezza in fase di Esecuzione	7.326,00					
Responsabile Unico del Procedimento 2%	14.174,38					
Supporto al RUP e verifica del progetto	9.670,00					
Collaudo in corso d'opera	2.813,00					

Oneri previdenziali su spese tecniche	23.240,38					
IVA su spese tecniche		22%	21.101,69			
B1) Spese tecniche	95.916,76			117.018,45		117.018,45
B2) Stima indennità esproprio aree private	296.726,00			296.726,00	296.726,00	
B3) Contributo ANAC	600,00			600,00		600,00
Indagini Archeologiche, scavi sondaggi	40.000,00					
IVA per Indagini Archeologiche, scavi sondaggi		10%	4.000,00			
B4.1 Indagini Archeologiche, scavi sondaggi	40.000,00			44.000,00		
Direzione Lavori scavi archeologici	2.000,00					
PSC + CSE Scavi archeologici	1.350,00					
Topografo	1.500,00					
Supervisione indagini archeologiche	7.000,00					
Oneri previdenziali su spese tecniche indagini arceo	474,00					
IVA per attività tecniche Indagini Archeologiche, scavi sond.		22%	2.711,28			
B4.2 Attività tecniche indagini archeologiche	12.324,00			15.035,28		
B4) Indagini Archeologiche B4.1 + B4.2	52.324,00			59.035,28		59.035,28
Imprevisti 3%	34.628,57					
IVA su Imprevisti		22%	7.618,29			
B6) Imprevisti 3%	34.628,57			42.246,86		42.246,86

IMPORTO COMPLESSIVO SOMME A DISPOSIZIONE B)	480.195,33		35.431,25	515.626,59		
LOTTO 2 - TOTALE GENERALE A) + B)	1.188.914,31		107.144,18	1.296.058,49	998.436,42	297.622,07
LOTTO 1 - TOTALE GENERALE A) + B)	2.492.937,25		295.000,82	2.787.938,07	2.028.029,18	759.908,89
TOTALE INTERVENTO VIA DELLE TESTUGGINI	3.681.851,57		402.145,00	4.083.996,56	3.026.465,60	1.057.530,96

la U.O. Espropri del Dipartimento PAU di Roma Capitale, a seguito delle integrazioni documentali prodotte dal "Soggetto Proponente" successivamente alla chiusura della Conferenza di Servizi decisoria, con prot. QI 120502 del 05.07.2023, con nota prot. QI 136635 del 01.08.2023 ha espresso il proprio parere favorevole relativo alla completezza e congruità ai fini della validazione degli elaborati relativi al Progetto definitivo dell'opera pubblica denominata "Opere stradali di viabilità locale e fognarie di via delle Testuggini";

la U.O. Espropri del Dipartimento PAU di Roma Capitale, con nota prot. QI 142843 del 10.08.2023, ai sensi degli artt. 11 e 16 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e ss.mm.ii. e dell'art. 7 della Legge del 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii., ha trasmesso ai fini della pubblicazione l'avviso pubblico relativo all'avvio del procedimento diretto all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e alla dichiarazione di pubblica utilità, per le aree di proprietà privata interessate dal Progetto Definitivo, in fase di approvazione, delle Opere di connessione esterna - al "Piano di Riuso delle aree dell'ex Centro Gestionale ACEA" - denominate "Opere stradali di viabilità locale e fognaria di Via delle Testuggini";

la U.O. Espropri del Dipartimento PAU di Roma Capitale, con nota prot. QI 165220 del 28.09.2023, ha comunicato il decorso del termine di pubblicazione e deposito degli elaborati relativi al Progetto definitivo dell'opera pubblica denominata "Opere stradali di viabilità locale e fognarie di via delle Testuggini" e altresì ha comunicato di aver provveduto agli adempimenti previsti in materia di partecipazione dei proprietari catastali delle aree interessate dalla realizzazione della suddetta opera, rilevando che i medesimi proprietari non hanno presentato osservazioni nell'intervallo di tempo tra la pubblicazione del previsto avviso e i successivi trenta giorni a seguire;

con Determinazione n. G10927 del 16.09.2021 (prot. QI/160299/2021) la Regione Lazio - Direzione Regionale Capitale Naturale, Parchi e Aree protette - Area valutazione impatto ambientale, quale "Autorità competente", si è determinata in merito alla non assoggettabilità a procedimento di V.I.A. delle opere previste dal Piano in oggetto, con l'indicazione di prescrizioni vincolanti, ai sensi dell'art. 19 c. 8 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., in riscontro alla richiesta avanzata dal Soggetto Proponente prot. QI 41341 del 04.03.2021;

con nota prot. QI 38583 del 09.03.2022, la scrivente Direzione ha trasmesso alla Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, quale "Autorità competente", l'istanza di avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D. Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii., già pervenuta con prot. QI 29050 del 21.02.2022;

con Determinazione n. G11091 del 12/08/2022, trasmessa alla scrivente con nota prot. 812550 del 25.08.2022 e assunta con prot. QI 141519/2022, la Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, si è determinata in merito alla non assoggettabilità del Piano in oggetto a procedimento di V.A.S. di cui agli artt. 13-18 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., con l'indicazione di prescrizioni e raccomandazioni di cui all'allegata Relazione istruttoria che ne costituisce parte integrante e sostanziale;

con nota prot. 367621 del 23.04.2021, la Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste. Area legislativa e Usi Civici, quale "Autorità competente", prendendo atto della "qualitas soli" delle aree interessate dal "Piano di Riuso delle aree dell'ex Centro Gestionale ACEA" e dall'adeguamento stradale di via delle Testuggini, ha rappresentato che stante l'inesistenza di diritti civici, si prescindeva dal rilascio del parere, in ottemperanza dell'art. 2, co. 2 della L.R. n°1/1986, e, per quanto di competenza, rilasciava nulla osta alla realizzazione dell'intervento in argomento, il quale potrà avere libero corso, in quanto i terreni

interessati dallo stesso Piano Urbanistico e dal progetto di adeguamento stradale di via delle Testuggini, sono di natura privata, non soggette ad usi civici, come si evince dalla Attestazione comunale prot. n. 1603 del 24/01/2008, agli atti della Direzione regionale e rilasciata in sede di adozione del P.R.G. dal dirigente del U.O.2 - Dip. VI, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n° 1/1986, sulla base delle risultanze dell'istruttoria demaniale a firma del Prof. U. Petronio;

per quanto attiene alla tutela paesaggistica dei Beni interessati dal Piano, il Ministero della Cultura - Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma con nota prot. SS-ABAP-RM|01/10/2021|43218 (pervenuto con prot. QI/0169021 del 04.10.2021), ha espresso il proprio Parere favorevole, rimandando per gli aspetti archeologici alla conclusione delle indagini già avviate; nonché la Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata: Roma Capitale e Città' Metropolitana di Roma Capitale, con nota prot. RU 31860 del 11.01.2023 assunta con prot. QI 5285 del 11.01.2023 ha confermato il proprio Parere favorevole già reso con nota RU n. 774193 del 29/09/2021 e pervenuto con prot. QI 167233/2021;

per quanto attiene all'espressione del parere di compatibilità geomorfologica e vegetazionale di cui all'articolo 89 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e della DGR 2649/1999, la Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione unica Appalti, Risorse idriche e Difesa del suolo - Area Tutela del Territorio - Servizio Geologico e Sismico regionale con Determinazione n. G02056 del 17/02/2023 trasmessa con nota prot. RU 194207 del 21.02.2023, assunto al protocollo di questo Dipartimento con prot. QI 33405 del 23.02.2023, ha rilasciato il parere di compatibilità geomorfologica e vegetazionale ai sensi dell'articolo 89 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e della D.G.R. n. 2649/1999;

il Consorzio di Bonifica Litorale Nord, a seguito della trasmissione della documentazione integrativa prodotta dal "Soggetto Proponente", successivamente alla chiusura della Conferenza di Servizi decisoria indetta con prot. QI 199101 del 22.11.2022, nel prendere atto del titolo con il quale la Soc. 7Nove 12 Roma S.r.L. ha venduto il compendio immobiliare costituente il Piano di Riuso alla Soc. Interxion Real Estate XXIV S.r.L., della dichiarazione del Sig. Alessandro Talotta con la quale lo stesso, a proprio nome e per gli aventi causa, manleva il Consorzio da ogni responsabilità per danni derivanti dalla realizzazione dell'intervento, conseguenti all'esonazione e piene del canale consortile e/o al malfunzionamento del sistema di smaltimento delle acque meteoriche previsto nel lotto in cui ricade il medesimo intervento, nonché della Relazione Idraulica Integrativa redatta dal progettista, ha espresso Parere favorevole, con nota prot. QI 45012 del 13.03.2023 parere favorevole all'intervento;

il "Soggetto proponente" con nota acquisita al "Dip.to P.A.U." prot. QI 178891 del 17.10.2023 ha rideterminato in aggiornamento alle vigenti disposizioni, la quota di contributo per oneri di urbanizzazione primaria dovuti a norma di legge ex art. 16 del D.P.R. 380/2001, in via provvisoria come pari ad Euro 7.040.534,12;

il suddetto importo è stato ritenuto congruo dal "Dip.to P.A.U." - Direzione Trasformazione Urbana, fermo restando che tali importi verranno aggiornati in sede di Convenzione urbanistica e definitivamente determinati al momento dell'acquisizione dell'idoneo titolo abilitativo edilizio;

con la nota prot. QI/178891/2023 il "Soggetto proponente" ha rideterminato, altresì, ai sensi della Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 128 del 11.12.2014, la quota di contributo straordinario pari in tal caso ad Euro 129.605,49, come previsto dal comma 5 dell'art. 102 delle NTA del P.R.G., con riferimento alla dismissione e riuso dell'Edificio destinato ad Uffici nell'ambito della valorizzazione funzionale prevista dal Piano Urbanistico;

il suddetto importo è stato, altresì, ritenuto congruo dal "Dip.to P.A.U." - Direzione Trasformazione Urbana,

Con riferimento alle attività relative al processo partecipativo relative al "Piano attuativo", previste dal "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" approvato con D.C.C. n. 57/2006 e s.m.i., a conclusione del processo partecipativo svolto, con nota prot. 94917 del 26.05.2023, è stato redatto il "Documento finale della partecipazione";

Considerato, altresì, che:

la Legge Regionale 23 novembre 2022, n. 19, all'art. 9, commi 64 e 65 prevede:

"64. Per le finalità di cui al comma 61, Roma Capitale provvede, altresì, all'approvazione:

a) dei piani attuativi, dei programmi urbanistici e dei programmi pluriennali di attuazione ai sensi degli articoli 1, 1 bis e 9, della L.r. 36/1987 e successive modifiche prescindendo dalla trasmissione alla Regione della relativa deliberazione di adozione; [...]

65. Le deliberazioni di cui ai commi 62 e 64 sono trasmesse alla Regione a fini conoscitivi entro dieci giorni dalla loro approvazione."

con Deliberazione n. 433 del 22 dicembre 2022, la Giunta Capitolina ha preso atto dell'intervenuto conferimento della Regione Lazio a Roma Capitale delle funzioni in materia urbanistica, come disciplinate ai commi da 61 a 66 dell'art. 9 della Legge Regionale n. 19/2022 e ha approvato lo Schema di convenzione previsto dal comma 67 del citato art. 9 della suddetta Legge;

in data 29.12.2022, la Regione Lazio e Roma Capitale hanno stipulato la Convenzione con la quale vengono conferite a Roma Capitale, a decorrere dalla data di sottoscrizione della Convenzione stessa, l'esercizio delle funzioni in materia urbanistica e vengono disciplinate le modalità, anche organizzative, di esercizio delle funzioni stesse;

in considerazione di detta Convenzione che ha conferito a Roma Capitale le funzioni in materia urbanistica, il "Dip.to P.A.U.", non ha trasmesso la delibera di adozione del Piano attuativo alla Regione Lazio;

ai sensi del sopracitato art. 9, comma 65 della Legge Regionale n. 19/2022, la deliberazione di approvazione del Piano attuativo, sarà pubblicata sull'albo Pretorio di Roma Capitale e nell'apposita sezione presente all'interno del sito istituzionale dell'Ente, nonché verrà trasmessa a fini conoscitivi, alla Regione Lazio entro i termini previsti;

preso atto che:

in data 22/07/2024 il Direttore della Direzione Trasformazione Urbana del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazioni indicata in oggetto.

per il Direttore della Direzione Trasformazione Urbana Paolo Ferraro F.to: Gianni Gianfrancesco

in data 22/7/2024 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato - ai sensi dell'art. 30, comma 1, lettere i) e J) del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei 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 aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta".

Il Direttore del Dipartimento F.to: Gianni Gianfrancesco

in data 02/08/2024 il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, preso atto:

- delle prescrizioni in merito alla copertura dei costi per la realizzazione delle opere a scomputo autorizzate con la proposta di cui in oggetto, la cui contabilizzazione si intende autorizzata nei limiti delle disposizioni normative vigenti;
 - dell'obbligo del riversamento a Roma Capitale degli oneri di urbanizzazione eccedenti l'importo delle spese necessarie e riconosciute relative alla realizzazione delle opere a scomputo di cui sopra;
- si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione indicata in oggetto".

Il Ragioniere Generale F.to: Marco Iacobucci

sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretariato Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, di cui all'art. 97 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000.

Visti:

la L. n. 1150 del 17 agosto 1942 e ss.mm.ii.;

la Legge Regionale n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm.ii.;

la L. n. 241 del 07.08.1990 e ss.mm.ii.;

la Legge Regionale n. 38 del 22 dicembre 1999 e ss.mm.ii.;

l'art. 107 del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e ss.mm.ii.;

il D.P.R. n. 327 del 08.06.2001 e ss.mm.ii.;

la Legge Regionale n. 19 del 23 novembre 2022;

il D.Lgs. 36/2023 ess.mm.ii.;

l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale;

per tutto quanto sopra premesso e considerato,

LA GIUNTA CAPITOLINA

DELIBERA

- 1) di prendere atto della mancata presentazione nei termini di legge di osservazioni e/o opposizioni avverso la Deliberazione di Giunta comunale n. 373 del 10.11.2023 avente ad oggetto: *“Piano di Riuso del Centro Gestionale ex Acea. Art. 102 delle NTA del vigente P.R.G. Adozione ai sensi dell'articolo 1-bis comma 1 della L.R. n. 36/1987 e ss.mm.ii.”*;
- 2) di approvare, ai sensi dell'articolo 1-bis comma 1 della L.R. n. 36/1987 e ss.mm.ii., lo strumento urbanistico esecutivo denominato *“Piano di Riuso del Centro Gestionale ex Acea”*, in conformità al PRG vigente;
- 3) di approvare, ai sensi dell'articolo 1-bis comma 3-ter della stessa L.R. n. 36/1987 e ss.mm.ii., la previsione urbanistica di *“infrastruttura stradale”* di cui all'art. 90 delle NTA del PRG vigente, per le aree esterne al perimetro del Piano stesso, per le quali è prevista l'attivazione della procedura di esproprio e che sono interessate dal Progetto definitivo, denominato *“Opere stradali di viabilità locale e fognarie di via delle Testuggini”*, già in parte nelle Componente *“Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Nuclei di edilizia ex- abusiva da recuperare”* - Toponimo *“12.2 Trigatoria-Torretta”* (art. 55 NTA) e in parte nella Componente *“Sistema insediativo - Città' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita”* con rif.to al *“Programma urbanistico La Torretta”* in attuazione della Compensazione dell'ex sottozona G4 *“Santa Cornelia”*, di cui all'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 267/2000 ratificato con Ordinanza del Sindaco n. 220 del 12/08/2008 (art. 62 NTA);
- 4) di dare atto che il *“Piano di Riuso del Centro Gestionale ex Acea”* viene descritto, da Elaborati prescrittivi e indicativi come specificato nelle relative NTA, nonché da analisi specialistiche propedeutiche all'acquisizione dei Pareri citati in premesse e riepilogati tra la documentazione amministrativa, che si allegano quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, con tutte le modifiche, integrazioni a seguito del recepimento delle prescrizioni e condizioni, espresse dai vari Enti in sede di Conferenza di servizi decisoria, conclusasi positivamente con D.D. rep. QI/299/2023 del 23/02/2023 (prot. QI/33716/2023) e di successive integrazioni inoltrate dal *“Soggetto Proponente”*, così articolati:

Sezione A) Documenti amministrativi

Codifica	Titolo

A_01	D.G.C.. n. 373 del 10.11.2023 avente ad oggetto: <i>"Piano di Riuso del Centro Gestionale ex Acea. Art. 102 delle NTA del vigente P.R.G. Adozione ai sensi dell'articolo 1-bis comma 1 della L.R. n. 36/1987 e ss.mm.ii."</i>
A_02	Comunicazione di avvenuta approvazione e di immediata eseguibilità della D.G.C.. n. 373 del 10.11.2023 prot. 198489/2023
A_03	Certificato di pubblicazione all'Albo Pretorio dal 15/12/2023 al giorno 13/01/2024 della D.G.C.. n. 373 del 10.11.2023, con l'indicazione dei relativi estremi prot. RC/2023/0031511 del 20.11.2023 (prot. QI/205954/2023)
A_04	Comunicazione di avvenuta pubblicazione ai fini urbanistici della D.G.C.. n. 373 del 10.11.2023 con copia dell'Avviso pubblico prot. 220881/2023
A_05	Attestazione di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio prot. QI 8676 del 15.01.2024
A_06	DD Rep QI 1764/2021 di conclusione della Cds istruttoria
A_07	DD Rep. QI 299/2023 di conclusione della Cds decisoria
A_08	Determinazione n. G10927 del 16.09.2021 (prot. QI/160299/2021) Regione Lazio, di conclusione con esclusione dalla Procedura di Verifica di assoggettabilità a V.I.A. con l'indicazione di prescrizioni vincolanti, ai sensi dell'art. 19 c. 8 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.
A_09	Determinazione n. G11091 del 12/08/2022, trasmessa con prot. RU 812550 del 25.08.2022 (prot. QI 141519/2022), di conclusione della Procedura di Verifica di assoggettabilità a V.A.S. ex art.12 del D. Lgs. n.152/2006 con raccomandazioni, ai sensi degli artt. 13-18 del D.Lgs. n.152/2006
A_10a	Parere di compatibilità paesaggistica del MIC - Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma prot. SS-ABAP-RM 01/10/2021 43218 (prot. QI/0169021 del 04.10.2021)
A_10b	Nota della Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata, prot. RU 31860 del 11.01.2023 (prot. QI 5285/2023) a conferma del Parere favorevole di compatibilità paesaggistica
A_10c	Parere favorevole di compatibilità paesaggistica della Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata prot. RU n. 774193 del 29/09/2021 (prot. QI 167233/2021)
A_11	Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 (art. 13 della legge 2/2/1974, n. 64) e della D.G.R.L. n.2649/1999 espresso con Det. n. G02056 del 17/02/2023, trasmessa con prot. RU 194207 del 21.02.2023 (prot. QI 33405 del 23.02.2023)

A_12	Parere favorevole del Consorzio di Bonifica Litorale Nord, con nota prot. QI 45012 del 13.03.2023 (prot. QI 45012 del 13.03.2023)
A_13	Nota del Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti di Roma Capitale, prot. QG 20270 del 17.05.2023 (prot. QI 88087 del 17.05.2023), a conferma del parere favorevole già rilasciato
A_14	Parere di congruità tecnico-economica del Dipartimento CSIMU di Roma Capitale, prot. QN 70426 del 09.04.2024 (prot. QI 73636 del 10.04.2024)
A_15	Parere della U.O. Espropri del Dipartimento PAU di Roma Capitale, prot. QI 136635 del 01.08.2023
A_16	Nota della U.O. Espropri del Dipartimento PAU di Roma Capitale, prot. QI 165220 del 28.09.2023, relativa al decorso del termine di pubblicazione e deposito degli elaborati relativi al Progetto definitivo dell'opera pubblica
A_17	Documento Finale della Partecipazione prot. QI 94917 del 26.05.2023

Sezione B) Elaborati del Piano attuativo denominato "Piano di Riuso del Centro Gestionale ex Acea"

Codifica	Titolo
B_01	Estratti degli elaborati prescrittivi del P.R.G. vigente (Prot. n. QI 2023/60879)
B_02	Estratti degli elaborati della strumentazione urbanistica sovraordinata (PTPR, PAI) (Prot. n. QI 2023/60879)
B_03	Relazione Tecnica Illustrativa (Prot. n. QI 2023/60879)
B_03a	Relazione Impatto Atmosferico (Prot. n. QI 2023/60879)
B_03b	Relazione Impatto Acustico (Prot. n. QI 2023/60879)

B_03b1	Relazione Impatto Acustico Integrazione (Prot. n. QJ 2023/60879)
B_03c	Relazione Ambientale (Prot. n. QJ 2023/60879)
B_04	Norme Tecniche di Attuazione (Prot. n. QJ 2023/60879)
B_05	Relazione CME V.Testuggini, Opere Pubbliche e Piano Manutenzione (prot. n. QJ 2023/120502)
B_06	Cronoprogramma_var6 (Prot. n. QJ 2023/60879)
B_07	Relazione dell'indagine di tipo Geologico (Prot. n. QJ 2023/60879)
B_07a	Relazione Geologica Integrazione Stradale_var6 (Prot. n. QJ 2023/60879)
B_07b	Relazione geologica (Prot. n. QJ 2023/60879)
B_07b01	Tavola CTRN (prot. n. QJ 2023/18963)
B_07b02	Carta delle indagini (prot. n. QJ 2023/18963)
B_07b03	Carta geologica e geomorfologica (prot. n. QJ 2023/18963)
B_07b04	Carta geologico tecnica (prot. n. QJ 2023/18963)

B_07b05	Carta delle acclività (prot. n. QJ 2023/18963)
B_07b06	Carta idrogeologica (prot. n. QJ 2023/18963)
B_07b07	Carta delle vulnerabilità (prot. n. QJ 2023/18963)
B_07b08	Carta delle microzonee omogenee in prospettiva sismica (prot. n. QJ 2023/18963)
B_07b09	Carta delle Vsh (prot. n. QJ 2023/18963)
B_07b10	Carta di microzonazione sismica di livello 2 - fh 0.1-0.5 (prot. n. QJ 2023/18963)
B_07b11	Carta di microzonazione sismica di livello 2 - fh 0.4-0.8 (prot. n. QJ 2023/18963)
B_07b12	Carta di microzonazione sismica di livello 2 - fh 0.7-1.1 (prot. n. QJ 2023/18963)
B_07b13	Carta delle idoneità territoriali (prot. n. QJ 2023/18963)
B_08	Indagine vegetazionale - Relazione (Prot. n. QJ 2023/60879)
B_08a	Indagine vegetazionale - Carta dell'uso del suolo (prot. n. QJ 2023/18963)
B_08b	Indagine vegetazionale - Carta della capacità agronomica dei suoli (prot. n. QJ 2023/18963)

B_08c	Indagine vegetazionale - Carta della vegetazione reale (prot. n. QI 2023/18963)
B_08d	Indagine vegetazionale - Carta delle idoneità geologico vegetazionali (prot. n. QI 2023/18963)
B_09	Planimetria catastale_Var9 (Prot. n. QI 2023/60879)
B_10	Tipo di Frazionamento_Var10 (Prot. n. QI 2023/60879)
B_11	Inquadramento infrastrutturale (Prot. n. QI 2023/60879)
B_12	Relazione sistema della Mobilità e verifica-sostenibilità trasportistica (Prot. n. QI 2023/60879)
B_13	Rete Viaria e Parcheggi Pubblici_var10 (Prot. n. QI 2023/60879)
B_14a	Stato di Fatto Inquadramento_var5_2021 (Prot. n. QI 2023/60879)
B_14b	Stato di Fatto Planimetrie (Prot. n. QI 2023/60879)
B_14c	Stato di Fatto Calcolo SUL (Prot. n. QI 2023/60879)
B_15	Zonizzazione su base Catastale_var10 (Prot. n. QI 2023/60879)
B_15a	Progetto Finale calcolo SUL_var10 (Prot. n. QI 2023/60879)

B_15b	Progetto Finale calcolo analitico SUL (Prot. n. QI 2023/60879)
B_15c	Zonizzazione Aree Pubbliche_var10 (Prot. n. QI 2023/60879)
B_15d	Zonizzazione Aree Private_var10 (Prot. n. QI 2023/60879)
B_16	Esecutivo Planivolumetrico_var10 (Prot. n. QI 2023/60879)
B_16bis	16bis - APP1 e APP2_var10 (Prot. n. QI 2023/60879)
B_16a	Rendering Progetto Finale_var10 (Prot. n. QI 2023/60879)
B_16b	Progetto Finale Planimetrie ai piani_var6 (Prot. n. QI 2023/60879)
B_16c	Progetto Finale Sezioni_var6 (Prot. n. QI 2023/60879)
B_16d	Progetto Finale Prospetti_var6 (Prot. n. QI 2023/60879)
B_16e	Progetto Finale Ed 1 ristrutturazione Plan e Prospetti_var6 (Prot. n. QI 2023/60879)
B_16f	Progetto Finale Ed 2 ristrutturazione Plan e Prospetti_var6 (Prot. n. QI 2023/60879)
B_17	Planimetria delle Preesistenze Storiche e dei Vincoli Archeologici (Prot. n. QI 2023/60879)

B_18	Elenco elaborati_var10 (Prot. n. QJ 2023/60879)
B_19	Atto di Proprietà (Prot. n. QJ 2023/60879)
B_19a	Dichiarazione di Dismissione (Prot. n. QJ 2023/60879)
B_20	Asseverazione di Consistenza dello Stato Legittimo_var4_2021 (Prot. n. QJ 2023/60879)
B_20a	Allegato cap7 Concessioni Delibere stato Legittimo_var4_2021 (Prot. n. QJ 2023/60879)
B_20b	Allegato cap8 Planimetrie e Destinazioni d'uso stato Legittimo_var4_2021 (Prot. n. QJ 2023/60879)
B_20c	Allegato cap9 Calcolo SUL stato legittimo_var4_2021 (Prot. n. QJ 2023/60879)
B_20d	Allegato cap10a Plan Concessione Ed. A-B-C-D-E-F_var4_2021 (Prot. n. QJ 2023/60879)
B_20e	Allegato cap10b Plan Concessione Ed. P1-P2-P3-P4_var4_2021 (Prot. n. QJ 2023/60879)
B_20f	Allegato cap10c Plan Concessione Ed. H_var4_2021 (Prot. n. QJ 2023/60879)
B_20g	Allegato cap10d Plan Concessione Ed. G1_var4_2021 (Prot. n. QJ 2023/60879)
B_20h	Allegato cap 11 Atto di Proprietà_var4_2021 (Prot. n. QJ 2023/60879)

B_20i	Allegato cap 12 Dichiarazione di Dismissione_var4_2021 (Prot. n. QJ 2023/60879)
B_20l	Allegato cap 13 Planimetria Catastale_var4_2021 (Prot. n. QJ 2023/60879)
B_25	Piano Economico e Finanziario_var11 (prot. n. QJ 2023/120502)
B_25a	Allegato 7.1 Elenco Interventi Edilizi Privati e Opere di Urbanizzazione con relativi Valori Economici_var10 (Prot. n. QJ 2023/60879)
B_25b	Allegato 7.2 Oneri di Urbanizzazione - Contributo sul Costo di Costruzione - Contributo Straordinario_var7 (prot. n. QJ 2023/178891)
B_25c	Allegato 7.3 Cronoprogramma_var6 (Prot. n. QJ 2023/60879)
B_25d	Allegato 7.5 C.M.E. Verde Pubblico V1-P1-P2 e Piano di Manutenzione_var10 (Prot. n. QJ 2023/60879)
B_26	La Torretta Convenzione Urbanistica_var4_2021 (Prot. n. QJ 2023/60879)
B_26.1	All.1 Parere Soprintendenza Archeologica (Prot. n. QJ 2023/60879)
B_26.2	All.2 Mancato esercizio Prelazione (Prot. n. QJ 2023/60879)
B_26.3	All.3 Protocollo intervento area Areti_var8 (Prot. n. QJ 2023/60879)
B_26.4	All.4 Primo elenco di Proprietari cessione volontaria (Prot. n. QJ 2023/60879)

B_26.5	All.5 Verbale assemblee pubbliche_var9 (Prot. n. QI 2023/60879)
B_26.6	All.6 Nuova Proprietà atto compravendita Interxion Real Estate XXIV (Prot. n. QI 2023/60879)

5) di prendere atto, che il "Dip.to PAU" - Direzione Trasformazione Urbana, ha ritenuto congruo ai sensi delle vigenti disposizioni, il calcolo della quota di contributo per oneri di urbanizzazione Primaria dovuti a norma di legge ex art. 16 del D.P.R. 380/2001, determinati in via provvisoria in Euro 7.040.534,12, come da ultima integrazione prodotta con prot. QI 178891 del 17.10.2023, facendo presente che tali importi verranno aggiornati in sede di Convenzione urbanistica e definitivamente determinati al momento dell'acquisizione dell'idoneo titolo abilitativo edilizio;

6) di prendere atto, che il "Dip.to PAU" - Direzione Trasformazione Urbana, ha ritenuto congruo ai sensi delle vigenti disposizioni, il calcolo della quota di contributo straordinario determinato ai sensi della Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 128 del 11.12.2014, in Euro 129.605,49, come da ultima integrazione prodotta con prot. QI 178891 del 17.10.2023, e come previsto dal comma 5 dell'art. 102 delle NTA del P.R.G., in riferimento alla dismissione e riuso dell'Edificio destinato ad Uffici nell'ambito della valorizzazione funzionale prevista dal Piano attuativo;

7) di prendere atto che il "Dip.to PAU" - Direzione Trasformazione Urbana, ha ritenuto congruo ai sensi delle vigenti disposizioni, il calcolo relativo al costo di costruzione che dovrà essere versato dal "Soggetto Attuatore" in favore di Roma Capitale, pari ad Euro 4.761.436,14, come da ultima determinazione prodotta con prot. QI 178891 del 17.10.2023, facendo presente che tale importo verrà aggiornato in sede di Convenzione urbanistica e definitivamente determinato al momento dell'acquisizione dell'idoneo titolo abilitativo edilizio;

8) di approvare il Progetto definitivo, a valere come Progetto di Fattibilità tecnica ed economica di cui all'art. 41 comma 6 del D. Lgs. n. 36/2023, dell'opera pubblica quale connessione esterna al Piano, denominata "Opere stradali di viabilità locale e fognarie di via delle Testuggini", a parziale scomputo del contributo di costruzione dovuto, costituito dai seguenti elaborati, che si allegano quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, già oggetto di Determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza di servizi decisoria, conclusasi con D.D. rep. QI/299/2023 del 23/02/2023 (prot. QI/33716/2023), e di successive integrazioni inoltrate dal "Soggetto Proponente";

Sezione C) Elaborati del Progetto Definitivo dell'opera pubblica a parziale scomputo del contributo di costruzione dovuto, denominata "Opere stradali di viabilità locale e fognarie di via delle Testuggini"

Codifica	Titolo Elaborato
C_00	Elenco elaborati (Prot. n. QI 2023/60879)
C_01	Relazione Tecnica rete stradale (Prot. n. QI 2023/120502)
C_02	Relazione Geologica - Geotecnica (Prot. n. QI 2023/60879)

C_03	Dimensionamento delle sovrastrutture stradali (Prot. n. QJ 2023/60879)
C_04	Relazione Idrologica ed Idraulica (Prot. n. QJ 2023/60879)
C_05a	Relazione Tecnica opere di Fognatura (Prot. n. QJ 2023/60879)
C_05b	Relazione CME V.Testuggini, Opere Pubbliche e Piano Manutenzione (prot. n. QJ 2023/120502)
C_06	Calcolo Idraulico (Prot. n. QJ 2023/60879)
C_06b	Studio di Invarianza Idraulica Aree Private (Prot. n. QJ 2023/60879)
C_07	Relazione Tecnica rete dei pubblici servizi (Prot. n. QJ 2023/60879)
C_08	Corografia e Inquadramento Urbanistico (Prot. n. QJ 2023/60879)
C_09	Rilievo plano-altimetrico (Prot. n. QJ 2023/60879)
C_10	Rilievo plano-altimetrico di dettaglio e dei sottoservizi esistenti (Prot. n. QJ 2023/60879)
C_11	Rilievo plano-altimetrico su base Ortofoto (Prot. n. QJ 2023/60879)
C_12	Planimetria della viabilità pubblica con traccia delle sezioni (Prot. n. QJ 2023/60879)

C_13	Profili della viabilità pubblica <i>(Prot. n. QJ 2023/60879)</i>
C_14	Planimetria di tracciamento <i>(Prot. n. QJ 2023/60879)</i>
C_15.1	Sezioni trasversali stradali profilo A-B via Testuggini <i>(Prot. n. QJ 2023/60879)</i>
C_15.2	Sezioni trasversali stradali profilo B-E Parcheggio d'uso pubblico P1 <i>(Prot. n. QJ 2023/60879)</i>
C_15.3	Sezioni trasversali stradali profilo B-D strada privata d'uso pubblico <i>(Prot. n. QJ 2023/60879)</i>
C_16	Computo movimenti di terra <i>(Prot. n. QJ 2023/60879)</i>
C_17	Planimetria sistemazione Superficiale <i>(Prot. n. QJ 2023/60879)</i>
C_18	Planimetria sistemazione Superficiale su base ortofoto <i>(Prot. n. QJ 2023/60879)</i>
C_19	Planimetria della Segnaletica stradale <i>(Prot. n. QJ 2023/60879)</i>
C_20	Planimetria generale fognatura principale acque bianche <i>(Prot. n. QJ 2023/60879)</i>
C_21	Planimetria di dettaglio fognatura principale acque bianche <i>(Prot. n. QJ 2023/60879)</i>
C_22	Profili fognatura principale acque bianche <i>(Prot. n. QJ 2023/60879)</i>

C_23	Planimetria fognatura secondaria (Prot. n. QI 2023/60879)
C_24	Planimetria Drenaggio Parcheggio "P1" privato d'uso Pubblico (Prot. n. QI 2023/60879)
C_25	Planimetria Polifore PP.SS. (Prot. n. QI 2023/60879)
C_26	Tipi dei manufatti - Rete stradale (Prot. n. QI 2023/60879)
C_27	Tipi dei manufatti - Rete stradale analisi di costo unitario (Prot. n. QI 2023/60879)
C_28	Tipi dei manufatti - Fognatura acque bianche (Prot. n. QI 2023/60879)
C_29	Tipi dei manufatti - Fognatura acque bianche analisi di costo unitario (Prot. n. QI 2023/60879)
C_30	Tipi dei manufatti - Fognatura secondaria
C_31	Tipi dei manufatti - Fognatura secondaria analisi di costo unitario (Prot. n. QI 2023/60879)
C_32	Tipi dei manufatti PP.SS. - Sezioni e particolari tipo (Prot. n. QI 2023/60879)
C_33	Computo metrico (Prot. n. QI 2023/60879)
C_34	Stima dei Lavori (Prot. n. QI 2023/60879)

C_35	Elenco Prezzi (Prot. n. QI 2023/60879)
C_36	Capitolato Prestazionale (Prot. n. QI 2023/60879)
C_37	Piano di Manutenzione Opere Pubbliche (Prot. n. QI 2023/60879)
C_38	Quadro tecnico economico generale Lotto funzionale 1 (Prot. n. QI 2024/39680)
C_39	Quadro tecnico economico generale Lotto funzionale 2 (Prot. n. QI 2024/39680)

Sezione D) Elaborati relativi al Piano particellare di esproprio delle aree interessate dal Progetto Definitivo dell'opera pubblica a parziale scomputo del contributo di costruzione dovuto, denominata "Opere stradali di viabilità locale e fognarie di via delle Testuggini"

Codifica	Titolo Elaborato
D_10b	Particolare Aree v.testuggini in Cessione_Var 5_2021 (Prot. n. QI 2023/60879)
D_10c	Piano Particellare di Esproprio_var7_2023 (prot. n. QI 2023/120502)
D_10c1	Tav PPE esproprio via delle Testuggini v3 (prot. n. QI 2023/120502)
D_10c2	Tabella PPE esproprio NCT NCEU via delle Testuggini v3 (prot. n. QI 2023/120502)
D_10c3	Tabella Aree di proprietà di Roma Capitale (prot. n. QI 2023/120502)

D_10d	Stima Asseverata Indennità di Esproprio_var11 (prot. n. QI 2023/120502)
-------	--

9) di approvare, anche alla luce della Deliberazione della Giunta Capitolina n. 178 del 25.05.2023, con la quale è stata adottata la Tariffa dei Prezzi edizione 2023 per le Opere Edili ed Impiantistiche del Lazio conformemente alla D.G.R.L. del 14.04.2023 n. 101 e del Parere espresso dal Dipartimento CSIMU con nota p QN/2024/0070426 del 09.04.2024 (pervenuto con prot. QI 73636 del 10.04.2024), il Quadro Tecnico Economico dell'opera pubblica, a parziale scomputo del contributo di costruzione dovuto, denominata "Opere stradali di viabilità locale e fognarie di via delle Testuggini", di cui agli elaborati pervenuti con prot. QI 39680 del 23.02.2024, di importo totale pari a € 4.083.996,56, di cui previsto a parziale scomputo del contributo di costruzione dovuto per opere di urbanizzazione primaria, un importo pari a € 3.026.465,60 ed un importo pari a € 1.057.530,96, riportato alla voce "Importi a carico del Concessionario ad onere del "Soggetto Attuatore".

Tale opera pubblica a scomputo è articolata in n.2 Lotti funzionali, che meglio descritta nei seguenti QTE, prevede:

- per il Lotto funzionale 1, un importo totale dei lavori (esclusa IVA), pari a € 2.028.029,18, come da Piano Economico approvato in Conferenza di Servizi decisoria con D.D. rep. QI/299/2023 del 23/02/2023 (prot. QI/33716/2023 del 23/02/2023), a cui si aggiunge l'importo di € 759.908,89, riportato alla voce "Importi a carico del Concessionario", risultante ad onere del "Soggetto Attuatore".

- per il Lotto funzionale 2, un importo totale dei lavori (esclusa IVA), pari a € 998.436,42, come da Piano Economico approvato in Conferenza di Servizi decisoria con D.D. rep. QI/299/2023 del 23/02/2023 (prot. QI/33716/2023 del 23/02/2023), a cui si aggiunge l'importo di € 297.622,07, riportato alla voce "Importi a carico del Concessionario", risultante ad onere del "Soggetto Attuatore".

Elab. C_38 Quadro tecnico economico generale Lotto funzionale 1 (Prot. n. QI 2024/39680)

PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE AL						
Piano di Riutilizzo del Centro Gestionale ex Acea NTA di P.R.G. Art.102 comma 50 INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI VIA DELLE TESTUGGINI						
QUADRO ECONOMICO GENERALE LOTTO 1						
VOCI DI COSTO	IMPORTI (€)	%IVA	IMPORTI IVA	IMPORTO TOTALE(€)	IMPORTI A SCOMPUTO (€) (Piano Finanziario approvato in CdS con D.D. QI/299/2023 del 23/02/2023, prot. QI/33716/2023 del 23/02/2023)	IMPORTI A CARICO DEL CONCESSIONARIO (€)
A) LAVORI						

Lavori rete stradale	347.838,89					
Lavori rete fognatura	1.231.833,12					
Lavori rete Polifere PP.SS.	229.045,48					
Totale Lotto 1	1.808.717,49					
A1) Importo complessivo lavori soggetti a ribasso d'asta	1.808.717,49				1.808.717,49	
Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso Lotto 1)	219.311,69					
A2) Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	219.311,69				219.311,69	
Importo progettazione esecutiva Lotto 1)	21.516,82					
Oneri previdenziali su spese tecniche prog. eseg.	860,67					
IVA progettazione esecutiva		22%	4.923,05			
A3) Importo progettazione esecutiva soggetto a ribasso d'asta	22.377,49			27.300,54		27.300,54
IVA per lavori		10%	202.802,92			202.802,92
IMPORTO COMPLESSIVO LAVORI A1) + A2)	2.028.029,18			2.230.832,10		
IMPORTO COMPLESSIVO LAVORI A1) + A2) + A3) A BASE D'ASTA	2.050.406,67		207.725,97	2.258.132,64		
B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE						
Progettazione di fattibilità tecnico economica	66.751,00					
Direzione dei Lavori	52.615,00					

Piano di Sicurezza e Coordinamento	8.505,00					
Coordinamento Sicurezza in fase di Esecuzione	21.182,00					
Responsabile Unico del Procedimento 2%	41.008,13					
Supporto al RUP e verifica del progetto	21.586,00					
Collaudo in corso d'opera	23.045,00					
Oneri previdenziali su spese tecniche	28.610,00					
IVA su spese tecniche		22%	57.926,47			
B1) Spese tecniche	263.302,13			321.228,60		321.228,60
B2) Allacci Illuminazione pubblica						oneri da determinare a carico del concessionario
B3) Impianti reti idriche potabili e innaffiamento						oneri da determinare a carico del concessionario
B4) Contributo ANAC	600,00			600,00		600,00
Indagini Archeologiche, scavi sondaggi	82.915,63					
IVA per Indagini Archeologiche, scavi sondaggi		10%	8.291,56			
B5.1 Totale per Indagini Archeologiche, scavi sondaggi	82.915,63			91.207,19		
Direzione Lavori scavi archeologici	4.063,99					
PSC + CSE Scavi archeologici	2.650,43					
Topografo	1.500,00					
Supervisione indagini archeologiche	14.000,00					

Oneri previdenziali su spese tecniche indagini archeo	888,58					
IVA per attività tecniche Indagini Archeologiche, scavi sond.		22%	5.082,66			
B5.2 Totale Attività tecniche indagini archeologiche	23.103,00			28.185,66		
B5) Indagini Archeologiche B5.1 + B5.2	106.018,63			119.392,85		119.392,85
Imprevisti 3%	72.609,82					
IVA su Imprevisti		22%	15.974,16			
B6) Imprevisti 3%	72.609,82			88.583,98		88.583,98
IMPORTO COMPLESSIVO SOMME A DISPOSIZIONE B)	442.530,58		87.274,85	529.805,43		
LOTTO 1 - TOTALE GENERALE A) + B)	2.492.937,25		295.000,82	2.787.938,07	2.028.029,18	759.908,89
LOTTO 2 - TOTALE GENERALE A) + B)	1.188.914,31		107.144,18	1.296.058,49	998.436,42	297.622,07
TOTALE INTERVENTO VIA DELLE TESTUGGINI	3.681.851,57		402.145,00	4.083.996,56	3.026.465,60	1.057.530,96

Elab. C_39 Quadro tecnico economico generale Lotto funzionale 2 (Prot. n. QI 2024/39680)

PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE AL						
Piano di Riuso del Centro Gestionale ex Acea NTA di P.R.G. Art.102 comma 50						
INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI VIA DELLE TESTUGGINI						
QUADRO ECONOMICO GENERALE LOTTO 2						
					IMPORTI A SCOMPUTO (€) (Piano Finanziario approvato in CdS con D.D. QI/299/2023 del 23/02/2023, prot. QI/33716/2023 del 23/02/2023)	IMPORTI A CARICO DEL CONCESSIONARIO (€)

VOCI DI COSTO	IMPORTI (€)	%IVA	IMPORTI IVA	IMPORTO TOTALE(€)		
A) LAVORI						
Lavori rete stradale	681.896,80					
Lavori rete fognatura	-					
Lavori rete Polifere PP.SS.	-					
Totale Lotto 1	681.896,80				681.896,80	
A1) Importo complessivo lavori soggetti a ribasso d'asta	681.896,80					
Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso (Lotto 1)	19.813,62				19.813,62	
A2) Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	19.813,62					
Importo progettazione esecutiva (Lotto 1)	6.739,00					
Oneri previdenziali su spese tecniche prog. esec.	269,56					
IVA progettazione esecutiva		22%	1.541,88			
A3) Importo progettazione esecutiva soggetto a ribasso d'asta	7.008,56			8.550,44		8.550,44
IVA per lavori		10%	70.171,04			70.171,04

IMPORTO COMPLESSIVO LAVORI A1) + A2)	701.710,42			771.881,46		
IMPORTO COMPLESSIVO LAVORI A1) + A2) + A3) A BASE D'ASTA	708.718,98		71.712,93	780.431,91		
B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE						
Progettazione di fattibilità tecnico economica	21.996,00					
Direzione dei Lavori	15.232,00					
Piano di Sicurezza e Coordinamento	1.465,00					
Coordinamento Sicurezza in fase di Esecuzione	7.326,00					
Responsabile Unico del Procedimento 2%	14.174,38					
Supporto al RUP e verifica del progetto	9.670,00					
Collaudo in corso d'opera	2.813,00					
Oneri previdenziali su spese tecniche	23.240,38					
IVA su spese tecniche		22%	21.101,69			
B1) Spese tecniche	95.916,76			117.018,45		117.018,45
B2) Stima indennità esproprio aree private	296.726,00			296.726,00	296.726,00	

B3) Contributo ANAC	600,00			600,00		600,00
Indagini Archeologiche, scavi sondaggi	40.000,00					
IVA per Indagini Archeologiche, scavi sondaggi		10%	4.000,00			
B4.1 Indagini Archeologiche, scavi sondaggi	40.000,00			44.000,00		
Direzione Lavori scavi archeologici	2.000,00					
PSC + CSE Scavi archeologici	1.350,00					-
Topografo	1.500,00					
Supervisione indagini archeologiche	7.000,00					
Oneri previdenziali su spese tecniche indagini arceo	474,00					
IVA per attività tecniche Indagini Archeologiche, scavi sond.		22%	2.711,28			
B4.2 Attività tecniche indagini archeologiche	12.324,00			15.035,28		
B4) Indagini Archeologiche B4.1 + B4.2	52.324,00			59.035,28		59.035,28
Imprevisti 3%	34.628,57					
IVA su Imprevisti		22%	7.618,29			
B6) Imprevisti 3%	34.628,57			42.246,86		42.246,86
IMPORTO COMPLESSIVO SOMME A DISPOSIZIONE B)	480.195,33		35.431,25	515.626,59		

LOTTO 2 - TOTALE GENERALE A) + B)	1.188.914,31		107.144,18	1.296.058,49	998.436,42	297.622,07
LOTTO 1 - TOTALE GENERALE A) + B)	2.492.937,25		295.000,82	2.787.938,07	2.028.029,18	759.908,89
TOTALE INTERVENTO VIA DELLE TESTUGGINI	3.681.851,57		402.145,00	4.083.996,56	3.026.465,60	1.057.530,96

10) di prendere atto che con l'approvazione del Progetto definitivo delle "Opere stradali di viabilità locale e fognarie di via delle Testuggini", in relazione alle previste procedure espropriative, comporta ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii., la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera pubblica in questione;

11) di dare atto che la realizzazione delle "Opere stradali di viabilità locale e fognarie di via delle Testuggini", quali opere di urbanizzazione primaria di connessione esterna al Piano, è attuata mediante l'istituto dello scomputo degli oneri dovuti, previsto ai sensi dell'art. 13 c. 7 del nuovo Codice Appalti di cui al D. Lgs. n. 36/2023 e secondo le condizioni, modalità attuative e di verifica che meglio verranno indicate nella Convenzione urbanistica e questo subordinatamente al completamento delle procedure espropriative (acquisitive di diritti reali strumentali alla realizzazione delle opere di urbanizzazione - pubbliche - interessate dal presente provvedimento);

12) di stabilire che qualora la realizzazione dell'Opera pubblica prevista a scomputo degli oneri di che trattasi, non generi economie nominali da versare all'Amministrazione Capitolina, il "Soggetto Attuatore" dovrà garantire con risorse proprie il completamento ed il collaudo delle stesse opere al fine di consentirne il trasferimento al patrimonio indisponibile dell'Amministrazione Capitolina e che, in ogni caso, laddove il costo effettivo della predetta opera pubblica dovesse risultare inferiore al contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001, il valore residuo dovrà essere interamente versato a Roma Capitale;

13) di stabilire, che il futuro "Soggetto Attuatore" dovrà coprire gli importi riportati nei suddetti Quadri tecnici Economici alla voce "Importi a carico del Concessionario" pari a complessivi Euro 1.057.530,96, nonché altri maggiori oneri eventualmente derivanti da revisioni o rimodulazioni riguardanti l'importo dell'opera pubblica denominata "Opere stradali di viabilità locale e fognarie di via delle Testuggini", pari ad Euro 3.026.465,60;

14) di stabilire, relativamente agli oneri di urbanizzazione dovuti dal "Soggetto Attuatore", che il differenziale pari ad € 4.014.068,52 risultante dallo scomputo dell'importo dell'opera pubblica denominata "Opere stradali di viabilità locale e fognarie di via delle Testuggini", provvisoriamente definita in Euro 3.026.465,60, sarà soggetto a totale versamento in favore di Roma Capitale da parte del medesimo "Soggetto Attuatore";

15) di stabilire che il trasferimento del possesso/disponibilità a Roma Capitale dell'Opera pubblica prevista a scomputo degli oneri, avverrà alla formale presa in consegna da parte di Roma Capitale, conseguente al collaudo dell'opera medesima;

16) di stabilire, con riferimento alla realizzazione dell'Opera pubblica prevista a scomputo degli oneri, che contestualmente all'inizio dei lavori di tale opera pubblica oggetto di appalto e in ogni caso con l'affidamento delle attività di progettazione esecutiva in caso di esperimento della procedura di appalto integrato ex Articolo 44 D. Lgs. n.36/2023, il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi previsti nelle Aree private per le diverse fasi attuative del Piano Attuativo, potrà avvenire, previa prestazione delle garanzie fideiussorie rilasciate da Istituto Bancario, ovvero da Compagnia di Assicurazione italiana iscritta all'Albo IVASS, ovvero da Compagnia di Assicurazione estera iscritta negli Elenchi annessi delle imprese UE tenuti dall'IVASS, con le caratteristiche previste dall'art. 117 del Codice dei Contratti e con le ulteriori prescrizioni e clausole che l'Amministrazione Capitolina usualmente richiede a propria ulteriore garanzia;

17) di confermare che, trattandosi di Opera pubblica da realizzarsi in regime di scomputo degli oneri di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, si precisa, inoltre, che ai procedimenti di affidamento, si applicheranno le disposizioni del nuovo Codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. 36/2023, entrato in vigore il 1.04.2023 e divenuto efficace il 1.07.2023, il tutto in forza delle previsioni di cui agli artt. 225-226 e 229 del D. Lgs. 36/2023, trattandosi di opera in regime di convenzionamento successiva alla data in cui il nuovo codice ha acquisito efficacia e all'affidamento stesso si renderà applicabile il regime di cui all'art. 13 comma 7 del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici) ovvero, ove ne ricorrano i presupposti, ai sensi dell'art. 56 comma 2 del medesimo Codice;

18) di dare atto che per quanto riguarda il regime fiscale, ai fini dell'applicazione dell'IVA relativa alle opere di urbanizzazione oggetto del presente atto, si richiama l'applicabilità dell'art. 51 della Legge 2.11.2000 n. 342, ("... non è

da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto...") in quanto le opere stesse sono esclusivamente destinate all'assolvimento dei contributi per opere di urbanizzazione e delle obbligazioni ad esse correlate anche ai sensi dell'art. 4 della Legge 29.11.1964 n. 847 come integrato dall'art. 44 della Legge 22.10.1971 n. 865;

19) di stabilire, con riferimento alla realizzazione dell'Opera pubblica prevista a scomputo degli oneri, che il "Soggetto espropriante" potrà porre in essere tutte le attività consentite dal Testo Unico sulle espropriazioni per pubblica utilità (D.P.R. n. 327/2001) finalizzate all'acquisizione delle porzioni immobiliari di sedime necessarie alla realizzazione di dette opere pubbliche (sia interne che esterne al perimetro di intervento) ove le medesime non siano già di proprietà di Roma Capitale (quale beneficiario dell'espropriazione) ovvero cedute in convenzione allo stesso Ente e ciò mediante le modalità anche convenzionalmente previste con la deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.110 del 6 giugno 2023;

20) di stabilire, anche convenzionalmente, che le spese e gli oneri di qualunque natura e specie, derivanti ovvero correlati ai procedimenti espropriativi/acquisitivi di diritti reali, saranno tutti a cure e spese del "Soggetto Attuatore" in quanto strumentali all'attuazione del Programma Urbanistico in questione;

21) di autorizzare l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree previste in cessione pubblica a titolo di standard urbanistici, come previsto ai sensi dell'art. 1 bis c. 1 della L.R. 36/1987, che ad esito dei recenti aggiornamenti catastali pervenuti con QI 123082 del 17.06.2024, risultano così identificate all'attualità:

- Area a Verde pubblico (V1), identificata in catasto del Comune di Roma Sezione C foglio 1159 allegato B particella 2042;
- Area ad Attrezzatura di interesse comune riservata alla raccolta differenziata dei rifiuti (Sp1), identificata in catasto del Comune di Roma Sezione C foglio 1159 allegato B particella 2050 subalterno 1;
- Area destinata a viabilità pubblica interna al perimetro del Piano attuativo, identificata in catasto del Comune di Roma Sezione C foglio 1159 allegato B particelle 2041-2059 subalterno 1;

22) di prendere atto che, come comunicato dal "Dip.to PAU" - Direzione Trasformazione Urbana con nota prot. QI 123727 del 17.06.2024, eventuali operazioni di allineamento al catasto terreni e/o ulteriori aggiornamenti catastali dovuti, anche conseguenti al previsto "Verbale di consistenza e misurazione delle aree previste in cessione pubblica" da svolgersi in contraddittorio tra le parti, dovranno essere effettuati preliminarmente alla stipula della convenzione urbanistica e risulteranno a totale cura e spese del "Soggetto Proponente";

23) di accettare ai fini traslativi al patrimonio capitolino, in Convenzione, le suddette aree a destinazione pubblica interne al Piano Attuativo in oggetto e di stabilire che detti diritti immobiliari saranno trasferiti a Roma Capitale in regime di piena ed esclusiva proprietà, liberi da persone e cose, da situazioni di fatto e diritto e comunque da prelazioni, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di qualunque natura e specie;

24) di stabilire con particolare riferimento alla cessione gratuita dell'area a verde pubblico (V1), che la formale presa in consegna da parte di Roma Capitale, sarà successiva al collaudo degli interventi di "Rinaturalizzazione e Ripristino Ambientale (RIA)", quali opere che costituiscono obblighi addizionali e che in nessun caso potranno risultare a scomputo degli oneri dovuti dal "Soggetto Attuatore";

25) di autorizzare la stipulazione della Convenzione urbanistica relativa al Piano di Riutilizzo del Centro Gestionale ex Acea e alla relativa opera pubblica a parziale scomputo del contributo di costruzione dovuto, denominata "Opere stradali di viabilità locale e fognarie di via delle Testuggini", quale connessione esterna al Piano, sulla base dell'Atto di Impegno unilaterale a rogito Notaio Dott. Luca Amato, repertorio n.62248, rogito n.18163 del 11.09.2023, Registrato a ROMA 5 il 12/09/2023 n. 8569 Serie 1T e Trascritto a ROMA 1 il 12/09/2023 ai numeri Gen.110339 / Part.81214, e sulla base della "convenzione tipo" di cui alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n.32/2015 come integrata per adeguamento all'entrata in vigore del Decreto Legislativo n.36/2023, con Determinazione Dirigenziale "Dip.to PAU"1263 dell'11.07.2023;

26) di stabilire, riguardo la predisposizione e stipulazione della suddetta convenzione Urbanistica, che:

1. a tale convenzione andrà altresì allegato l'Elaborato 06 "Cronoprogramma" (prot. QI 60879/2023), illustrativo delle fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione pubbliche e delle opere private vincolate all'uso pubblico in correlazione e raffronto rispetto all'attuazione degli interventi edilizi privati previsti dal Piano e articolati in due fasi distinte (Fase 1 e Fase 2) alle quali corrispondono due Ambiti di Progettazione Preliminare unitaria (APP1 e APP2), ferma restando l'unitarietà ed indivisibilità sotto il profilo urbanistico nonché del quadro complessivo obbligazionario dell'intero Piano Attuativo nel suo complesso;
2. il "Soggetto Attuatore" sarà obbligato in solido per sé e suoi aventi causa a tutti gli adempimenti convenzionali derivanti dalla stipulazione della Convenzione urbanistica nei confronti di Roma Capitale, anche ai sensi degli artt. 1292 e 1294 del Codice Civile;

3. poiché, in virtù dello strumento urbanistico-convenzionale in questione, verranno realizzate a scomputo solamente opere di urbanizzazione di natura primaria, gli oneri relativi al contributo per urbanizzazioni secondarie non sarà in alcun modo oggetto di "scomputo" ma verranno versati in denaro all'Amministrazione;
4. ai fini dell'acquisizione dell'idoneo titolo abilitativo dei singoli interventi edilizi, il Piano attuativo riporta precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, come previste ai sensi dell'art. 23 c.1 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii;
5. di dare atto, con l'inserimento nella Convenzione Urbanistica di specifico riferimento, che il rilascio dei titoli abilitativi edilizi sarà subordinato al rispetto delle seguenti condizioni/prescrizioni:

- i Progetti Definitivi dei singoli interventi edilizi, nonché quelli delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e delle opere di allaccio e/o connessione esterna al Piano, ricompresi in tutto o in parte in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, dovranno acquisire l'autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 e ss.mm.ii.;

- i Progetti Definitivi dei singoli interventi edilizi dovranno acquisire il parere definitivo della ASL competente ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., ovvero accompagnate da apposita dichiarazione di cui all'art. 20, comma 1;

- la realizzazione delle opere pubbliche, comprese le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e le opere di allaccio e/o connessione esterna al Piano, dovrà avvenire antecedentemente o contestualmente all'esecuzione delle opere private nel rispetto delle modalità che saranno contenute nella Convenzione Urbanistica, che sarà redatta secondo lo schema di cui alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 32 del 23.06.2015 ed eventuali ulteriori provvedimenti modificativi o integrativi, anche scaturenti da normative nel frattempo intervenute;

- successivamente alla Convenzione Urbanistica dovrà essere stipulata apposita Convenzione con Acea Ato 2 S.p.A per la realizzazione delle eventuali reti idriche;

27) di stabilire che la sottoscrizione della Convenzione Urbanistica potrà avvenire solo dopo il preliminare espletamento delle verifiche circa la conferma della titolarità delle aree e previa attivazione delle procedure di accertamento del possesso dei requisiti soggettivi e di idoneità alla assunzione del ruolo di stazione appaltante, accertamento desunti:

- in ragione della natura delle opere nonché del valore delle medesime, dalle "Informazioni antimafia" da rilasciarsi dalla competente Prefettura, di cui al Decreto Legislativo 6.09.2011, n. 159 e successive modificazioni ed integrazioni (Codice delle Leggi Antimafia);

- dalle norme ed agli obblighi di cui alla Legge 13.08.2010 n. 136 "Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia" come da ultimo integrato, interpretato e modificato al capo III, articoli 6 e 7 del Decreto Legge 12.11.2010 n. 187 "Misure urgenti in materia di sicurezza" ed eventuali ulteriori successive modificazioni ed integrazioni;

- dal Decreto Legislativo dell'8.06.2001 n. 231 e dal Decreto Legge 4.07.2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla Legge 4.08.2006, n. 248;

- inoltre sarà oggetto di tale verifica il possesso dei requisiti e delle abilitazioni come ed ove prescritte e previste dal Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 - Codice dei contratti pubblici e suoi allegati - per assumere legittimamente tale qualificazione di stazione appaltante ed in particolare anche al fine di accertare che i contraenti dell'Amministrazione non si trovino in alcuna causa di esclusione automatica ovvero non automatica di cui agli articoli 94, 95, 97, 98, fattispecie tutte verificabili ai sensi dell'art 99 del Decreto medesimo e posseggano adeguati e proporzionati requisiti di ordine speciale come prescritto dall'art. 100 del Decreto Legislativo stesso;

- di dare atto che solo ad esito della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica, in sede di variazione di bilancio per il triennio di competenza, le sopra richiamate opere pubbliche saranno inserite nel DUP "Opere a scomputo realizzate dai soggetti attuatori privati".

Di dichiarare la presente Deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D.Lgs. 267/2000 e sarà:

- pubblicata sull'Albo Pretorio di Roma Capitale, dandone notizia sul relativo sito istituzionale, e acquista efficacia il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

- trasmessa, ai sensi dell'art. 9 comma 65 della L.R.L. 19/2022, alla Regione a fini conoscitivi entro dieci giorni dall'avvenuta approvazione.

L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, la suestesa proposta di deliberazione che risulta approvata all'unanimità.

*Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara all'unanimità immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.
(O M I S S I S)*

IL PRESIDENTE
S. Alfonsi

LA VICE SEGRETARIA GENERALE
C. Cordella

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 15 agosto 2024 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 29 agosto 2024

Lì, 14 agosto 2024

SEGRETARIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina
per **IL DIRETTORE**
F.to Caterina Cordella