

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DOTT. CLAUDIO TEDESCHI

LIQUIDATORE DOTT. LEONARDO QUAGLIATA

**CONCORDATO PREVENTIVO N. 52/2012 SAPAM IMMOBILIARE SRL IN
LIQUIDAZIONE**

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA SUGLI IMMOBILI DI PROPRIETA'
DELLA SAPAM IMMOBILIARE SRL IN C.P.
SITI IN ROMA EUR "TRE FONTANE"**

- 1) PREMESSA
- 2) LOCALIZZAZIONE DEI TERRENI
- 3) DESCRIZIONE DEI TERRENI ED ANALISI CATASTALE
- 4) INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO
- 5) STATO ATTUALE DELL'INIZIATIVA IMMOBILIARE
- 6) SINTESI DEL METODO DI STIMA
- 7) VALUTAZIONE DEI TERRENI
- 8) CONCLUSIONI



1. PREMESSA

Per incarico conferito in data 13.03.2023 dal liquidatore Dott. Leonardo Quagliata, in relazione all'area di proprietà della Società "Sapam Immobiliare Srl in liquidazione" – (n°52/2012) denominata "Tre Fontane", il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 11691, con studio in Roma, Viale Parioli n. 90, redige la seguente perizia al fine di esprimere il proprio parere in merito:

- 1) alla situazione urbanistica e vincolistica delle aree in esame;
- 2) allo stato dell'arte dell'iter amministrativo con riferimento alla documentazione facente parte della proposta progettuale ed economica prodotta dallo sviluppatore IMSAS S.r.l. e presentata agli uffici del Dipartimento PAU di Roma Capitale, evidenziando eventuali criticità che impediscano la convocazione della Conferenza dei Servizi Preliminare;
- 3) ai passaggi da intraprendere per arrivare alla stipula di atti formali con Roma Capitale necessari per avviare l'iniziativa con un'ipotesi fondatamente attendibile anche dei tempi necessari;
- 4) all'offerta di acquisto dell'area Tre Fontane ricevuta dalla IMSAS S.r.l. in data 01.03.2023.

In particolare le aree oggetto di valutazione sono site nel Comune di Roma, in località EUR "Tre Fontane" e censite al N.C.E.U. al foglio 851, part.lla 191 – 192.

Al fine di espletare l'incarico conferitogli, il sottoscritto, avendo già eseguito vari sopralluoghi in epoca recente sui terreni al fine di accertarne le caratteristiche ubicazionali e lo stato manutentivo, in data 27 marzo 2023 ha effettuato un incontro presso il suo studio con l'Arch. Maurizio Moretti autore della proposta progettuale per conto dello sviluppatore IMSAS S.r.l.



per acquisire informazioni in merito allo stato dell'iter amministrativo in corso ed in data 28 marzo 2023 presso il Dipartimento PAU con i tecnici di Roma Capitale per avere chiarimenti in merito all'inquadramento urbanistico delle aree in esame. In concomitanza sono stati svolti opportuni accertamenti ed indagini di carattere tecnico-economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato in comune commercio, attribuibile agli immobili oggetto della stima.

2. LOCALIZZAZIONE DEI TERRENI

I terreni sono situati in via delle Tre Fontane, nel quadrante sud del Comune di Roma, all'interno del GRA e sul lato est di via Laurentina, nella zona denominata EUR "Tre Fontane".



La zona, oggetto di espansione urbanistica residenziale a partire dagli anni '70, oggi risulta essere un'area per lo più completa, caratterizzata da una edilizia prevalentemente residenziale e direzionale, con numerosi servizi quali scuole pubbliche, centri sportivi, uffici postali, banche, ospedali, centri direzionali e sedi di importanti realtà pubbliche e private.

I terreni oggetto di valutazione risultano ben collegati sia con il centro storico che con il GRA, grazie alla Via Cristoforo Colombo e alla presenza di numerosi mezzi pubblici e dalla Linea B della Metropolitana.

3. DESCRIZIONE DEI TERRENI ED ANALISI CATASTALE

I terreni oggetto di valutazione sono costituiti da un lotto a forma pressoché rettangolare che sviluppa una superficie complessiva di circa mq 140.000,00. Si presenta come una grande area libera situata ai margini di un tessuto residenziale e circoscritta da un sistema infrastrutturale di livello urbano di collegamento e di attraversamento, nel territorio del Municipio VIII.

Una porzione a sud del lotto, angolo Via Laurentina con raccordo autostradale, risulta occupata da attività vivaistiche.

L'accesso avviene direttamente dalla via delle Tre Fontane.

Dal punto di vista catastale sono così identificati:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	QUALITA'	CLASSE	HA	ARE	CA	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
851	191		SEMINATIVO	2	14	19	84	1.720,00 €	843,28 €
851	192		SEMINATIVO	2	0	8	0	9,69 €	4,75 €





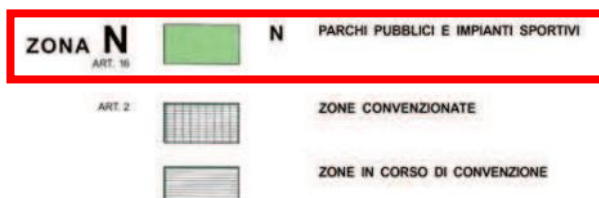
4. INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

Al fine di definire la destinazione dell'area è necessario analizzare anche gli atti di pianificazione urbanistica antecedenti al Nuovo Piano Regolatore Generale del 2008.



Piano Regolatore Generale 1962

L'area in esame ricade in zona N – Parchi pubblici e Impianti sportivi



Zona N (Verdi pubblici e impianti sportivi).

Particolare rilievo merita la indicazione data nel piano delle aree destinate ai parchi pubblici, che sono stati articolati e distribuiti in modo da penetrare nelle zone destinate alle abitazioni, costituendo un sistema organico di



parchi che, oltre a separare i diversi nuclei, evitando le espansioni indifferenziate e continue, favorisce una intensa utilizzazione da parte dei cittadini creando anche dei collegamenti pedonali fra i quartieri, al di fuori delle linee principali di comunicazione viaria.

Nella stessa zona sono compresi anche gli impianti sportivi pubblici, per i quali è notoriamente modesta la parte costruita in rapporto alle zone scoperte, il che accentua il concetto di ottenere un sistema razionale di spazi di uso pubblico al servizio degli abitanti.

Art. 16. - ZONA N: VERDE PUBBLICO

Questa zona è destinata alla creazione di parchi pubblici.

In sede di adozione dei piani particolareggiati di esecuzione potrà essere prevista, in aree incluse nelle zone a parco pubblico e ritenute particolarmente idonee per le specifiche destinazioni di cui appresso, la creazione di impianti sportivi pubblici, nonché costruzioni per ospitare particolari attività che rivestano contemporaneamente i caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse.

Tali costruzioni non devono arrecare alcun pregiudizio al godimento e all'agibilità del parco pubblico da parte della cittadinanza, alle alberature esistenti e alle caratteristiche panoramiche ed ambientali del complesso.

I relativi progetti dovranno riportare il nulla osta della Sovrintendenza ai Monumenti.



Variante Certezze D.C.C. 92 del 01.01.1997

La variante al PRG non modifica la classificazione dell'area, ma ne conferma e sancisce la vigenza della zona N.

“Piano di Utilizzazione delle aree Verdi di Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via Tre Fontane” approvato con Delibera di Commissario Straordinario n°85 del 12.05.2001

“... è stato predisposto un “Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane”, ai sensi dell’art. 15 delle N.T.A. del P.R.G., in grado di definire un quadro delle varie categorie e gerarchie d’uso delle aree interessate dalle succitate varianti, all’interno, comunque, di uno scenario unitario in cui gli elementi di riconnessione, di accessibilità e di rappresentatività dello spazio urbano giocano un ruolo determinante;

Che il suddetto “Piano di utilizzazione”, da un lato pone le basi per la eliminazione e/o riorganizzazione degli elementi di degrado ambientale (cartellonistica, impianti di carburante, ecc.), dall’altro individua una zonizzazione di funzioni coerenti con le vocazioni e con gli usi già consolidati, nonché una serie di interventi di rilievo urbano, da realizzarsi con specifico ed autonomo procedimento attuativo, che nel Piano trovano il quadro urbanistico di riferimento;”.



L'area in esame viene identificata in “Verde con caratteristiche speciali - Ambito n.5”, la cui attuazione è assoggettata alle procedure dell'Accordo di Programma ex art. 34 D.lgs 267/2000.

Art. 5 delle NTA

AMBITO 5

L'ambito in oggetto sarà assoggettato alle procedure dell'Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000.

Piano regolatore Generale 2003



CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE

-  Ambiti di trasformazione ordinaria
-  prevalentemente residenziali
-  integrati
-  Ambiti a pianificazione particolareggiata definita



Art.57. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da strumenti urbanistici esecutivi adottati antecedentemente all'adozione del presente PRG.

2. In tali ambiti si applica la disciplina definita dai relativi strumenti urbanistici esecutivi.

Approvazione del “Piano di Utilizzazione delle aree Verdi di Via Cristoforo Colombo” n°142 del 26.07.2004

Con la Delibera n°142/2004 l'Amministrazione Comunale ha provveduto a modificare alcune incongruenze tra l'elaborato n°5 “Norme Tecniche di Attuazione” e l'elaborato n°4 “Zonizzazione”.





Per l'area in esame viene confermata la procedura di attuazione dell'Accordo di Programma ex art. 34 D.lgs 267/2000.

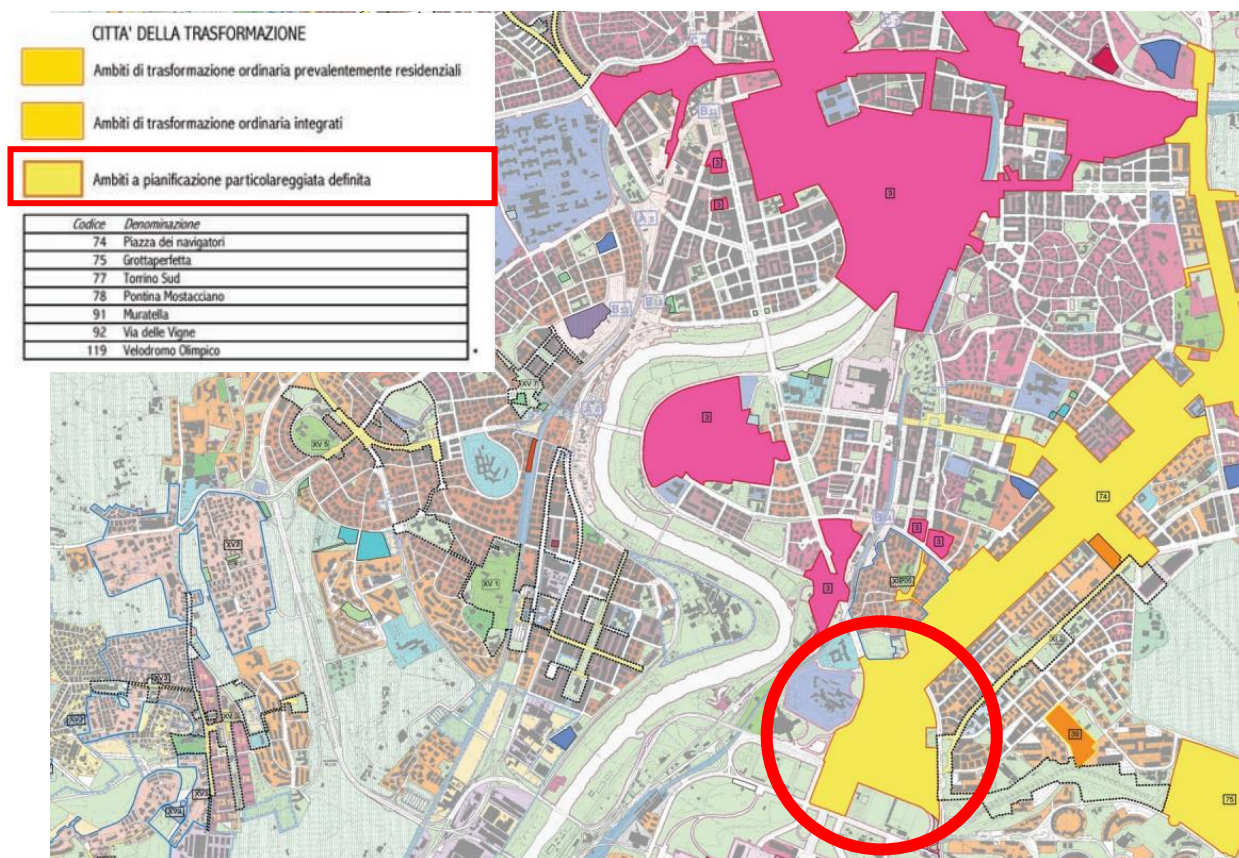
Si precisa tuttavia che per tale ambito la disciplina dell'edificabilità non è esplicitamente definita nelle norme tecniche di componente, ossia nelle NTA di PRG.

Piano Regolatore Generale vigente 2008

Il nuovo Piano Regolatore di Roma è stato approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio - avvenuta il 14 marzo 2008.



L'area in esame, riportata al foglio 17 degli elaborati prescrittivi “Sistemi e regole 1:10.000”, è individuata nel Sistema Insediativo Città della trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (Piazza dei Navigatori) definiti agli articoli 56 e 62 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG ed in particolare Definizioni, obiettivi e componenti (Art.56 NTA), Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (Art.62 NTA).



Art.56. Definizioni, obiettivi e componenti

1. Per Città della trasformazione si intende quella parte di città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione dei contesti urbani e periurbani.

2. Gli interventi sono anche finalizzati a garantire la “sostenibilità” delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici, il recupero di quote pubbliche di edificabilità destinate a soddisfare gli impegni compensativi già assunti dall’Amministrazione comunale, ai sensi dell’art. 19, e a facilitare l’attuazione perequativa.

3. La Città della trasformazione si articola nelle seguenti componenti:

- a) Ambiti di trasformazione ordinaria;
- b) Ambiti a pianificazione particolareggiata definita;
- c) Ambiti per i Programmi integrati.

Tali componenti sono individuate nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000. La zonizzazione interna a tali componenti ha valore indicativo e di indirizzo per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici esecutivi.

Art.62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell’approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell’art. 1 della



LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono



sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.



P.T.P.R. Regione Lazio

Per quanto riguarda il P.T.P.R. approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n°5 del 21.04.2021 e Pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98, l'area in esame risultano identificate nelle seguenti tavole del suddetto P.T.P.R..

E' lo strumento di pianificazione attraverso cui, nel Lazio, la Pubblica Amministrazione disciplina le modalità di governo del paesaggio, indicando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi.

Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio



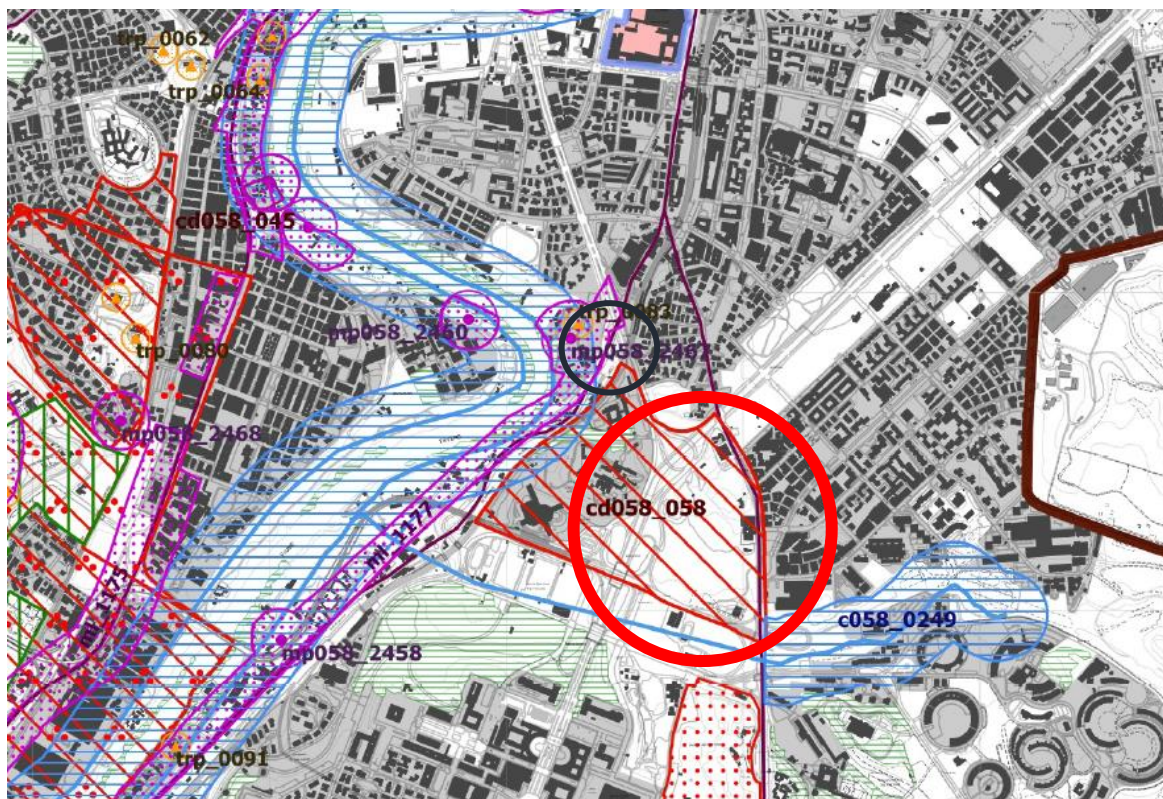
Sistema del Paesaggio Naturale	
	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Coste marine, lacuali e corsi d'acqua



L'area è identificata nel Sistema del Paesaggio Naturale quale Paesaggio Naturale di Continuità di cui all'art. 24 delle NTA del PTPR che, sostanzialmente, non consente nuova edificazione superiore agli ampliamenti del 20% dell'esistente per destinazioni d'uso residenziale (p.to 3.2 - Non consentita), commerciale e terziario (p.to 4.2.2 - Non consentiti salvo che per le attività che devono essere necessariamente localizzate sulle coste marine o lacuali o nei 150 m. dei corsi d'acqua, per le quali il progetto deve prevedere azioni di valorizzazione e recupero paesaggistico dettagliatamente documentate nella relazione paesaggistica), servizi pubblici (p.to 4.3.2 - Non consentiti) mentre è più permissiva per le destinazioni sportive (p.to 5.6.2 - È consentita la realizzazione di servizi strettamente indispensabili alla fruizione di impianti sportivi esistenti nonché la realizzazione di nuovi impianti sportivi nel rispetto della vegetazione arborea e del sistema morfologico, con indice di fabbricabilità di 0,001 mc per mq e altezza massima di m 7,00. La relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione con il contesto e documentare interventi di valorizzazione e recupero paesaggistico previsti nel progetto e da realizzare contestualmente agli interventi e 5.7.2 - È consentita la realizzazione di nuovi impianti sportivi all'aperto, nonché di servizi strettamente indispensabili alla loro fruizione nel rispetto della vegetazione arborea e del sistema morfologico. La relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione con il contesto e documentare interventi di valorizzazione e recupero paesaggistico previsti nel progetto e da realizzare contestualmente agli interventi).



Tavola B – Beni paesaggistici



Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004				
Beni dichiarativi		ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 8 NTA
		cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 8 NTA
		cdm058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NTA
		ab058_001	ab: riferimento alla lettera dell'art. 136 co. 1 D.Lgs. 42/2004 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

Sull'area in questione è presente un vincolo paesaggistico ex art. 134 co. 1 lett. a) del Codice ai sensi del DM 03.07.1962 "Due zone lungo Viale Cristoforo Colombo", denominato "cd058_058", di cui all'art. 8 delle relative NTA che prevede che "Ai beni paesaggistici di cui al comma 1 si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al Capo II delle presenti norme, redatta ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettere b),



h) ed i), del Codice che costituisce la specifica disciplina intesa ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli aspetti e caratteri peculiari del territorio considerato, ai sensi degli articoli 140, 141 e 141 bis del Codice.”

In conclusione l’area in oggetto ricade secondo il Nuovo PRG nel perimetro degli “Ambiti a pianificazione particolareggiata definita” (art. 57 e 62) e compresa nel “Piano di utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo”, identificata come Ambito 5 (tavv. 5 e 6).

Le NTA del “Piano di utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo” non fissano alcun parametro edilizio specifico ma rimandano al dispositivo dell’Accordo di programma quale strumento attuativo.

5. STATO ATTUALE DELL’INIZIATIVA IMMOBILIARE

La procedura di sviluppo dell’area in termini edificatori, prevede, secondo le Norme Tecniche di Piano Regolatore, l’attuazione di un Accordo di Programma ex art. 34 D.lgs 267/2000.

In base all’art. 34 del T.U.E.L. (D.Lgs 267/00) l’Accordo di Programma (di seguito A.d.P.) rappresenta uno strumento in forza del quale, per la definizione ed attuazione di opere, di interventi o di programmi di intervento (P.R.I.N.T.) che richiedono per la loro completa realizzazione l’azione



integrata e coordinata degli Enti locali o Amministrazioni statali o altri soggetti pubblici, il presidente della Regione o il Sindaco o il presidente della Provincia (ora Area Metropolitana), in relazione della competenza primaria o prevalente sull'opera o sugli interventi o sui programmi di intervento, promuove la conclusione di un AdP anche su richiesta di uno o più dei soggetti interessati per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinarne i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento.

L'accordo che viene raggiunto con il consenso unanime delle istituzioni coinvolte è idoneo a determinare eventuali conseguenti variazioni degli strumenti urbanistici ed a sostituire, anche nell'ottica di una semplificazione procedimentale, i provvedimenti autorizzatori edilizi sempre che vi sia l'assenso del comune territorialmente competente interessato dall'intervento.

Ove l'AdP comporti variazioni di strumenti urbanistici l'adesione del Sindaco al medesimo deve essere ratificata in sede di Consiglio Comunale entro i successivi 30 giorni pena decadenza.

Al fine di addivenire alla stipula dell'Accordo di programma, la società proprietaria dell'area ha indetto una procedura per l'affidamento delle attività di valorizzazione e sviluppo urbanistico edilizio dell'area in esame.



A seguito di procedura competitiva risultava assegnataria la Società IMSAS Srl con la quale veniva stipulato un contratto in data 29/10/2018.

Con detto contratto la IMSAS Srl si impegnava, in nome e per conto della SAPAM Immobiliare, a procedere alla valorizzazione e allo sviluppo urbanistico edilizio dell'Area attraverso la procedura definita nella APPD del Piano di Utilizzazione delle Aree verdi della Via Cristoforo Colombo. In particolare le attività erano finalizzate all'ottenimento del cambio di destinazione urbanistica dell'area quale area edificabile per mq totali 24.780,00 di cui 21.280,00 mq residenziali e 3.500,00 commerciali.

L'accordo prevedeva inoltre la possibilità di acquistare preliminarmente l'area, non prima però della approvazione o ratificazione dell'accordo di programma e comunque entro e non oltre 30 giorni dall'approvazione o ratificazione.

Il prezzo di acquisto dell'area veniva stabilito in €/mq 322,84 per ciascun mq di Superficie Utile Lorda effettivamente assentita a destinazione residenziale e/o commerciale e comunque per qualsiasi destinazione conseguente all'AdP, con la sola esclusione della superficie destinata alle opere pubbliche /verde pubblico o ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Come risulta dalla documentazione acquisita da IMSAS, nel periodo intercorso tra il mese di giugno 2020 e il mese di novembre 2022, la stessa IMSAS ha svolto una serie di attività e tavoli tecnici con il Dipartimento



PAU di Roma Capitale e con i Municipi VIII e IX che di seguito vengono riassunti.

Nel mese di giugno 2020 la IMSAS ha inviato richiesta formale agli uffici di un Tavolo di Lavoro, funzionale all'attuazione dell'Ambito con l'indicazione dell'Ufficio Procedente e del RUP, in seguito indicato nella persona dell'arch. Pierluigi MASI.

In data 05.06.2020 si è svolto il primo incontro del tavolo di lavoro, durante il quale è stato confermato che la procedura si sarebbe sviluppata attraverso tre passaggi propedeutici e preliminari:

1. Studio di fattibilità con un preliminare assetto d'ambito e di area
2. Conferenza dei servizi preliminare
3. Proposta di assetto redatta sulla base delle indicazioni della conferenza dei servizi svolta

In data 31.07.2020, la IMSAS ha inoltrato al DPAU la prima istanza di notifica per attivare la procedura urbanistica di sviluppo dell'area in oggetto dal titolo: "PRIMA ISTANZA DI NOTIFICA DI RUOLO E AZIONE - AREA EUR TRE FONTANE AMBITO 5 A.P.P.D. - Piano di utilizzazione delle aree verdi della Via Cristoforo Colombo / SVILUPPO SOC. IMSAS s.r.l.", Prot Numero: QI/2020/0087918 (superficie complessiva mq 33.300,00 di cui 20.950,00 mq a destinazione residenziale) .



Successivamente la IMSAS, su richiesta del DPAU, ha sottoposto lo studio di fattibilità agli uffici competenti del Municipio VIII e IX.

In data 25.05.2021 è stata inviata all'Assessore all'Urbanistica e per conoscenza al DPAU l'istanza dello Studio di Fattibilità e Schema di Assetto Preliminare – Area Eur Tre Fontane Ambito 5 A.P.P.D – Piano di Utilizzazione delle aree verdi della via Cristoforo Colombo/Sviluppo Soc IMSAS srl – prot. Numero QI/2021/101540/101544/101546/101547/101549/101550/101554/101556/101558/101559/101562/101566.

In data 24.06.2021 il DPAU con nota prot. QI/2021/120043 ha comunicato motivi ostativi all'approvazione dello Studio di Fattibilità e dello Schema di Assetto Preliminare di cui alle istanze sopra indicate, in quanto in difformità al dettato normativo che regola gli Interventi relativi al “Piano di Utilizzazione delle Aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane”, di cui alla Delibera C.C. 142/2004 di controdeduzioni alle Osservazioni avverso la Deliberazione del Commissario Straordinario n. 85/2001.

In data 05.07.2021 la IMSAS ha inviato le proprie controdeduzioni al Comune di Roma chiedendo la sospensione/archiviazione della procedura del preavviso di rigetto e la ripresa di un Tavolo di lavoro concertativo funzionale alla Conferenza di Servizio

La società IMSAS in data 21.04.2022 ha riproposto l'istanza per le Area Eur



Tre Fontane Ambito 5 A.P.P.D – Piano di Utilizzazione delle aree verdi della via Cristoforo Colombo/Sviluppo Soc IMSAS srl – prot Numero QI/2021/66661; ma la Direzione per Trasformazione Urbana del DPAU con nota prot numero QI/2022/75453 del 05.05.2022, ha comunicato al Proponente, motivi ostativi per l'istanza ed invitato il proponente ad un nuovo e diverso tavolo tecnico per lo sviluppo del compendio.

Pertanto la IMSAS in data 24.05.2022 ha presentato ai MUNICIPI VIII e IX, interessati alle opere oggetto del Progetto Ambito 5 A.P.P.D – Piano di Utilizzazione delle aree verdi della via Cristoforo Colombo/Sviluppo, il nuovo progetto specificando gli elementi che determinano la prevalenza dell'interesse pubblico nell'ambito della progettazione dello Sviluppo Urbanistico (Municipio IX - prot. CN/2022/0062110 del 30.05.2022 - Municipio VIII – prot.CM/2022/0097300 del 08.06.2022).

Nel mese di giugno 2022, la IMSAS, ha inviato la nuova soluzione progettuale al DPAU prot. QI/2022/0102927 del 03.06.2022 (superficie complessiva mq 25.100,00 di cui 16.450,00 mq a destinazione residenziale), richiedendo la convocazione di un tavolo tecnico di lavoro.

L'incontro è avvenuto in data 04.07.2022, ed è stata condivisa con l'Amministrazione Capitolina e con i Municipi competenti la proposta per la verifica urbanistica e morfo-tipologia di tipo tecnico, in particolare per le opere pubbliche.



In data 15.09.2022 la IMSAS ha inviato la proposta progettuale al Presidente della II Commissione Ambiente, Urbanistica e Ciclo rifiuti - Municipio IX.

In data 27.09.2022 (nota prot. 110167 del 23.09.2022) viene inviata la convocazione alla videoconferenza per il giorno 28.09.2022 per discutere tra l'altro dell'Analisi progetto Tre Fontane.

La documentazione visionata presso gli uffici di IMSAS pertanto è quella ufficialmente trasmessa agli uffici del Dipartimento PAU di Roma Capitale come proposta progettuale prodotta dallo sviluppatore. L'Amministrazione Capitolina non si è ancora espressa riguardo all'ultima versione presentata, sebbene il tavolo negoziale sia stato ormai avviato con un atteggiamento favorevole anche da parte dei Municipi interessati.

Il procedimento per giungere alla conclusione dell'Accordo di Programma, può essere suddiviso in 4 fasi:

Fase 1 - iniziativa

Fase 2 - istruttoria

Fase 3 - conclusiva

Fase 4 - integrativa dell'efficacia

Si ritiene che alla data attuale, l'iter sia ancora nella fase iniziale (Fase 1) e che per arrivare alla stipula di atti formali con Roma Capitale sia necessario innanzitutto in primo luogo arrivare ad una proposta di assetto urbanistico



condiviso con Roma Capitale per poi indire la Conferenza dei Servizi Preliminare sulla base dello studio di fattibilità già concordato con il DPAU e con i Municipi competenti.

A seguito della Conferenza dei Servizi preliminare, dovrà essere predisposto dal Soggetto promotore il progetto definitivo delle opere pubbliche inserite nello studio di fattibilità.

Successivamente, prima della Conferenza dei Servizi Istruttoria, dovrà essere definito l'iter tecnico e urbanistico per l'attuazione degli interventi mediante emanazione di un atto amministrativo.

Terza fase del procedimento è quella della conclusione dell'Accordo la quale avviene mediante l'adozione di un atto formale da parte dell'autorità che l'ha promosso.

Al termine del procedimento si pone una fase integrativa dell'efficacia consistente nella pubblicazione dell'Accordo nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Sulla base di quanto sopra esposto, nell'ipotesi che la fase 1 di condivisione della proposta sia in conclusione e che l'accordo con l'Autorità Capitolina si stia di fatto formalizzando, si ritiene che i tempi necessari per sviluppare le fasi successive come sopra indicate e per consentire di avviare l'iniziativa possono essere stimati in circa 2 anni.



In data 01.03.2023 la società IMSAS Srl ha inviato alla SAPAM Immobiliare un aggiornamento della proposta già presentata per l'acquisto dell'area oggetto dello sviluppo immobiliare per un valore complessivo di € 5.300.000,00 da pagarsi con specifiche modalità.

6. SINTESI DEL METODO DI STIMA

La valutazione dei terreni oggetto di perizia è stata effettuata con il metodo del *“costo di costruzione”* o di *“trasformazione”* di seguito descritto.

Metodo del *“costo di costruzione”* o di *“trasformazione”*

Il criterio si basa sulla determinazione del valore di trasformazione sul presupposto che il terreno viene considerato edificabile e pertanto come un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene un prodotto edilizio.

Se pertanto si esprime con V_a il valore dell'area, con k il costo di trasformazione e con V_m il valore del fabbricato si avrà la seguente equazione:

$$V_a = V_m - K$$

Nel costo di trasformazione concorrono vari fattori che riguardano, oltre agli oneri diretti di costruzione, tutti gli oneri derivanti dalle urbanizzazioni, dalle spese tecniche e dalle esposizioni finanziarie e di commercializzazione. Tale



costo, incrementato di una percentuale per spese generali ed utili d'impresa consente di determinare il valore residuo delle aree edificabili per differenza con il profitto presunto dei manufatti costruiti.

Il valore degli immobili costruiti finiti verrà determinato con il metodo sintetico del “confronto” che si basa sul principio che i prezzi dei beni essendo questi dati concreti relativi ad avvenute contrattazioni in una determinata area di mercato, restano costanti se non intervengono variazioni nei fattori locali o generali che li condizionano.

Sapendo che il valore di mercato è una previsione, ovvero la stima del prezzo che quel bene renderebbe qualora fosse messo in vendita in condizioni ordinarie di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza, per il confronto estimativo si sono osservate le seguenti condizioni:

- eguale destinazione d'uso
- eguale area di mercato
- eguale periodo economico
- eguale classe economica e tipologia strutturale.

Il bene stimato e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno le stesse caratteristiche intrinseche sia interne delle unità immobiliari che delle proprietà condominiali e le stesse caratteristiche estrinseche derivanti dall'ubicazione delle unità immobiliari nel contesto.



Dall'indagine sono scaturiti i valori esposti al seguente punto, valori che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.

In definitiva il valore dell'area edificabile risulterà determinato dalla seguente formula che esprime la differenza tra il valore dei fabbricati finiti e tutti i costi da sostenere per la costruzione, compresi i profitti derivanti dall'iniziativa, attualizzato in funzione del tempo intercorrente tra la data della stima e la presunta data di inizio della redditività del bene.

$$V_a = \frac{V_m - (ZK + I_p + P)}{(1+r)^n}$$

Dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ZK = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato



7. VALUTAZIONE DEI TERRENI

Valutazione immobili finiti (metodo sintetico comparativo)

Appartamenti Residenziali

Indagini di mercato

Dall'indagine svolta visionando i prezzi richiesti dalle maggiori agenzie immobiliari è stato determinato il seguente valore medio:



5 Foto Planimetria

 Appartamento viale dell'Astronomia, Eur, Roma
Roma • Eur • Viale dell'Astronomia

€ 790.000  158 m² superficie  3 piano

5.000,00 €/mq



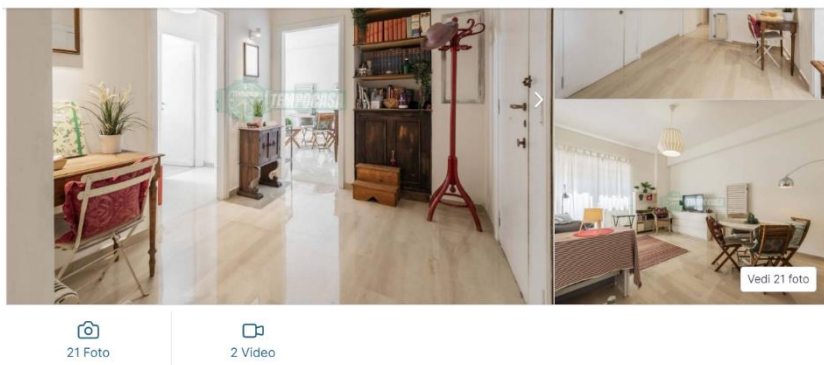
42 Foto 2 Planimetrie Video [apri video](#)

 Appartamento viale Africa 114, Eur, Roma
Roma • Eur • Viale Africa

€ 795.000  5+ locali  183 m² superficie  2 bagni  3 piano

4.344,00 €/mq

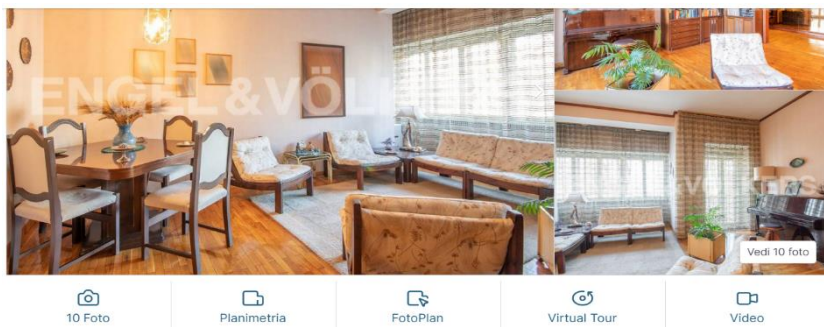




Trilocale viale Beethoven 50, Eur, Roma
Roma • Eur • Viale Beethoven 50

€ 529.000 3 locali 90 m² superficie 1 bagno 2 piano

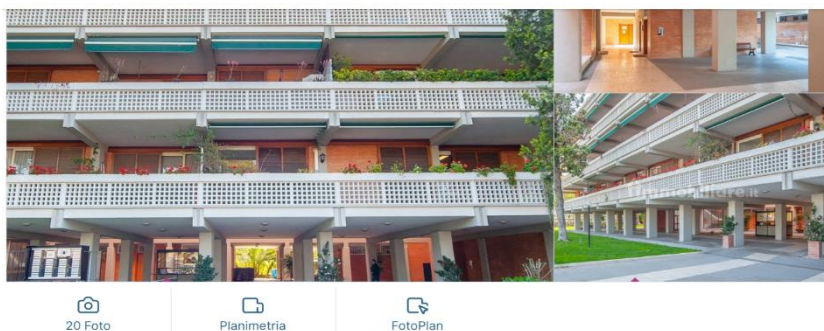
5.877,00 €/mq



Trilocale piazzale Asia, Eur, Roma
Roma • Eur • Piazzale Asia

€ 640.000 3 locali 123 m² superficie 2 bagni 3 piano

5.203,00 €/mq



Appartamento viale della Tecnica 205, Eur, Roma
Roma • Eur • Viale della Tecnica

€ 895.000 5+ locali 180 m² superficie 3 bagni 1 piano lusso

4.972,00 €/mq



I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per gli appartamenti residenziali pari a circa 5.079,00 €/mq che abbattuto di una percentuale del 10% per contrattazione in fase di vendita conduce ad un prezzo unitario in cifra tonda pari a **4.600,00 €/mq**.

Consultazione valori OMI

Per le abitazioni di tipo civile con stato di conservazione normale i valori di mercato oscillano da un minimo di 3.100,00 €/mq ad un massimo di 4.600,00 €/mq.

In considerazione della tipologia degli immobili in esame di nuova costruzione, si assume il valore massimo tra quelli indicati e cioè pari a **4.600,00 €/mq** che è quello che appare ragionevolmente più vicino alla realtà.



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferia/EUR (VIALE EUROPA)

Codice zona: D29

Microzona: 79

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	3100	4600	L	10,8	15,8	L
Abitazioni signorili	Normale	3500	5200	L	12	17,8	L
Box	Normale	1800	2600	L	8	11,5	L
Posti auto coperti	Normale	1350	2000	L	6,5	9,5	L
Posti auto scoperti	Normale	800	1200	L	4,3	6	L
Ville e Villini	Normale	2950	4200	L	11,8	16,8	L

Spazio disponibile per annotazioni



Mediando i valori derivanti dall'indagine di mercato con il valore massimo riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si ottiene un valore unitario di stima per il **residenziale** pari a **4.600,00 €/mq**

Locali Commerciali

Indagini di mercato

Dall'indagine svolta visionando i prezzi richiesti dalle maggiori agenzie immobiliari è stato determinato il seguente valore medio:





8 Foto

Planimetria



Locale commerciale in Vendita

Roma • Ardeatino - Montagnola • Via Laurentina

€ 850.000

Si
a reddito

3
locali

198 m²
superficie

1
bagno

T-R
piano

4.292,00 €/mq



23 Foto

Planimetria



Locale commerciale in Vendita

Roma • Eur • Viale Beethoven

€ 750.000

Si
a reddito

5
locali

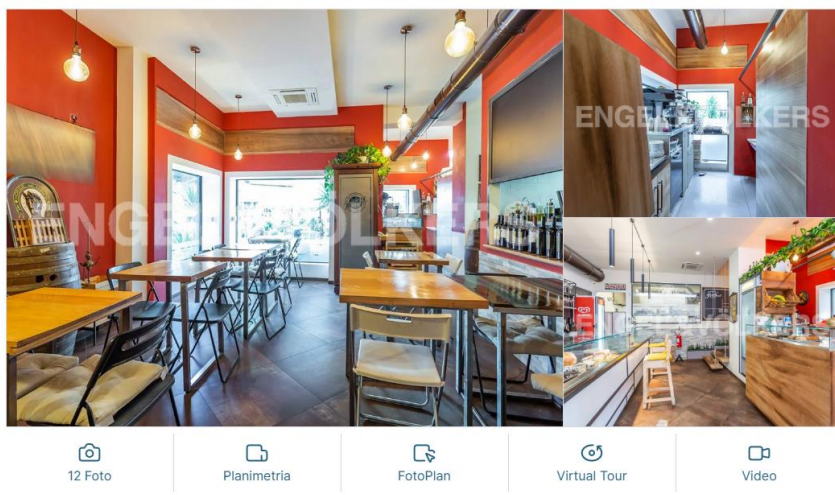
110 m²
superficie

2
bagni

T
piano

6.818,00 €/mq





Locale commerciale in Vendita
 Roma • Ardeatino - Montagnola • Via Guido De Ruggiero

€ 395.000 2 locali 99 m² superficie 2 bagni 1 piano

3.989,00 €/mq

I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per i locali commerciali pari a circa 5.033,00 €/mq che abbattuto di una percentuale del 10% per contrattazione in fase di vendita conduce ad un prezzo unitario in cifra tonda pari a **4.500,00 €/mq.**

Consultazione valori OMI

Per i locali commerciali con stato di conservazione normale i valori di mercato oscillano da un minimo di 3.200,00 €/mq ad un massimo di 4.800,00 €/mq.



In considerazione della tipologia degli immobili in esame di nuova costruzione, si assume il valore massimo tra quelli indicati e cioè pari a **4.800,00 €/mq** che è quello che appare ragionevolmente più vicino alla realtà.

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: **ROMA**

Comune: **ROMA**

Fascia/zona: **Periferica/EUR (VIALE EUROPA)**

Codice zona: **D29**

Microzona: **79**

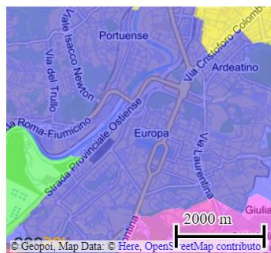
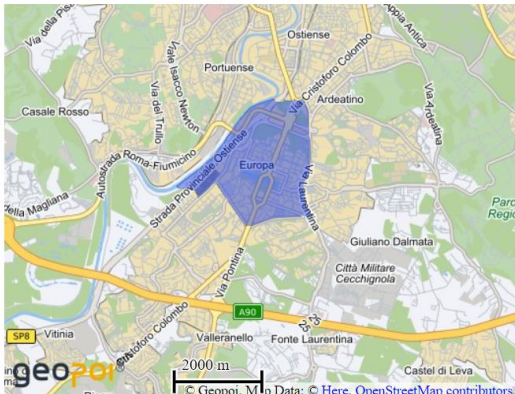
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	3200	4800	L	26	38,5	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Mediando i valori derivanti dall'indagine di mercato con il valore massimo riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si ottiene un valore unitario di stima per il **commerciale** pari a **4.650,00 €/mq**



CALCOLO DELLA CONSISTENZA

La valutazione del valore degli immobili allo stato finito viene elaborata sulla base della capacità edificatoria indicata nell'ultima proposta progettuale dell'Arch. Moretti (luglio 2022) ancora in fase di recepimento da parte dell'Autorità Capitolina e che, qualora confermata, dovrà poi essere l'elemento sul quale impostare l'Accordo di Programma. Di seguito si riportano i dati di consistenza nell'ipotesi del piano di assetto proposto.

Programma Edilizio / Mixité	SUL		%
RESIDENZE - abitazioni singole e parco tecnologico	16.450,00	Residenze	66%
SENIOR LIVING	4.500,00	Residenze specialistiche di genere	18%
TIMELESS / CO-HOUSING	1.200,00	Servizi Privati di Comunità	5%
VITALITY / SALUTE & BENESSERE - servizi alla persona	150,00		
COMMERCIALE - servizi commerciali e per l'innovazione di prodotto	2.800,00	Non residenziale / Commerciale"	11%
VERDE PRIVATO ESISTENTE - vivaio (conservazione dei volumi e ridefinizione della superficie fondiaria)	-		-
TOTALE INTERVENTO	25.100,00		100%
IET			
< 0,18			



STIMA

Applicando i valori unitari sopra determinati, opportunamente ribassati per le destinazioni d'uso penalizzanti, alle superfici utili lorde realizzabili incrementate percentualmente del 30% per pertinenze (box auto, cantine, aree scoperte) per le destinazioni residenziali e 20% per le altre destinazioni, si avrà:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (SUL)	INCREMENTO PERCENTUALE PERTINENZE	SUPERFICIE TOTALE	VALORE UNITARIO	COEFF. DESTINAZ.	VALUTAZIONE
	MQ	%	MQ	€/mq		€
RESIDENZE	16.450,00	30%	21.385,00	4.600,00 €	1	98.371.000,00
SENIOR LIVING	4.500,00	30%	5.850,00	4.600,00 €	0,7	18.837.000,00
TIMELESS/CO- HOUSING	1.200,00	30%	1.560,00	4.600,00 €	0,7	5.023.200,00
VITALITY/SALUTE & BENESSERE	150	20%	180,00	4.600,00 €	0,7	579.600,00
COMMERCIALE	2.800,00	20%	3.360,00	4.650,00 €	1	15.624.000,00
TOTALE						138.434.800,00

Valore di vendita al finito in c.t.

€ 138.400.000,00

A tale cifra occorre detrarre oltre a tutti i costi di costruzione, anche gli oneri comunali per contributi sul costo di costruzione e per le opere di urbanizzazione oltre al contributo straordinario che verrà determinato in sede di Accordo di Programma ma che preliminarmente nella proposta progettuale dell'Arch. Moretti è stato quantificato in opere da realizzarsi a scomputo per interventi pubblici esterni al perimetro di proprietà.



Oneri da versare per contributo sul costo di costruzione e da sostenere con la realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria consistenti in:

Aree Pubbliche in Cessione	STANDARD MINIMO (NTA art. 7-8) mq		STANDARD DI PROGETTO mq
AREE A VERDE / SPAZI PUBBLICI (parco Noi Alberi, parco playground, orto botanico, piazza lineare, aree verdi Laurentina)	9.250	<	36.850
SERVIZI PUBBLICI (asilo nel bosco, spazio innovazione)	4.810	<	8.850
PARCHEGGI PUBBLICI/AD USO PUBBLICO	9.162		12.820
TOTALE AREE DA STANDARD	23.222	<	58.520
VIABILITA' INTERNA			14.814
VERDE DI ARREDO STRADALE / DI MITIGAZIONE			10.560
TOT. GENERALE (STANDARD + VIABILITA' E VERDE ARREDO)			83.894

e quantificate nella proposta dall'Arch. Moretti in € **5.622.000,00 in c.t.**



Oneri per contributo straordinario da sostenere con la realizzazione a
scomputo delle opere pubbliche esterne al perimetro di proprietà consistenti
in

Interventi Pubblici Esterni Al Perimetro Di Proprietà	mq
REALIZZAZIONE NUOVA ROTATORIA PIAZZA ARDIGÒ	4.800
ADEGUAMENTO VIABILITA' DI CONNESSIONE PIAZZA ARDIGÒ	130
PARCO URBANO PIAZZA ARDIGÒ	3.400
ADEGUAMENTO E RISTRUTTURAZIONE TRATTO VIA LAURENTINA	780
ADEGUAMENTO TRATTO VIALE DELL'ATLETICA	350
TOTALE SUPERFICI FONDARIE PRIVATE	61.360
TOTALE SUPERFICI PUBBLICHE IN CESSIONE	80.624

e quantificate nella proposta dall'Arch. Moretti in € **16.064.000,00 in c.t.**



Di seguito si riporta lo sviluppo analitico dell'operazione immobiliare con il calcolo del valore residuo dell'area.

Costo di costruzione (circa mq 32.300 x €/mq 1.650,00)	€ 53.300.000,00
Spese tecniche (7%)	€ 3.700.000,00
Oneri Comunali	
<i>Contributo per Urbanizzazioni + CC</i>	€ 5.600.000,00
<i>Contributo Straordinario</i>	€ 16.100.000,00
Oneri finanziari (5,5% per 7 anni)	€ 9.900.000,00
<u>Oneri di commercializzazione 1,0% sul valore finito</u>	<u>€ 1.400.000,00</u>
Sommano	€ 90.000.000,00
<u>MOL atteso del 30%</u>	<u>€ 27.000.000,00</u>
Sommano	€ 117.000.000,00

Applicando la formula per l'attualizzazione del valore, ipotizzando un tempo di dieci anni per il completamento dell'iniziativa immobiliare dalla data odierna con un indice di attualizzazione che si attesta sul 5,90% si avrà:

$$V_a = \frac{138.400.000,00 - 117.000.000,00}{(1+5,90\%)^{10}} = € 12.063.000,00$$

In c.t. $V_a = € 12.100.000,00$

che risulta essere all'attualità il più probabile valore attribuibile ai terreni in esame in una situazione di pianificazione urbanistica definita.



In considerazione dell'ampio margine di aleatorietà che comporta invece una situazione come quella che ci si trova a valutare di mancata definizione di assetto del territorio che potrà scaturire soltanto attraverso una negoziazione tra l'Amministrazione Capitolina ed il Soggetto Promotore, si ritiene opportuno e cautelativo prevedere un margine di rischio imprenditoriale che può assumersi in misura non inferiore al 50% del valore stimato.

Di conseguenza il più probabile valore di mercato attribuibile ai terreni in esame nelle condizioni nelle quali attualmente si trovano e cioè in uno stato di pianificazione urbanistica non ancora definita risulterà pari a:

€ 12.100.000,00 – 50% = € **6.000.000,00**

8. CONCLUSIONI

Sulla base del lavoro svolto così come descritto nella presente relazione, il sottoscritto in merito all'incarico ricevuto esprime il parere richiesto.

1) Riguardo alla situazione urbanistica e vincolistica delle aree è stato accertato che l'area in oggetto ricade secondo il Nuovo PRG nel perimetro degli "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" (art. 57 e 62) e compresa nel "Piano di utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo", identificata come Ambito 5 (tavv. 5 e 6).



Le NTA del “Piano di utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo” non fissano alcun parametro edilizio specifico ma rimandano al dispositivo dell’Accordo di programma quale strumento attuativo.

2) Riguardo alla situazione dell’iter approvativo, dalla documentazione visionata presso gli uffici di IMSAS Srl e dalle informazioni ricevute dall’Arch. Moretti, incaricato dalla società sviluppatrice IMSAS Srl della redazione della proposta progettuale, e da un colloquio avuto presso il DPAU di Roma Capitale, si rileva che alla data attuale, l’iter sia ancora nella fase iniziale e che per arrivare alla stipula di atti formali con Roma Capitale sia necessario innanzitutto in primo luogo arrivare ad una proposta di assetto urbanistico condiviso con Roma Capitale per poi indire la Conferenza dei Servizi Preliminare sulla base dello studio di fattibilità già concordato con il DPAU e con i Municipi competenti.

3) Il procedimento per giungere alla conclusione dell’Accordo di Programma, può essere suddiviso in 4 fasi:

Fase 1 - iniziativa

Fase 2 - istruttoria

Fase 3 - conclusiva

Fase 4 - integrativa dell’efficacia



Sulla base di quanto sopra esposto, nell'ipotesi che la fase 1 di condivisione della proposta sia in conclusione e che l'accordo con l'Autorità Capitolina si stia di fatto formalizzando, si ritiene che i tempi necessari per sviluppare le fasi successive come sopra indicate e per consentire di avviare l'iniziativa possono essere stimati in circa 2 anni.

4) Sulla base di tutte le considerazioni esposte, il sottoscritto ritiene che nella valutazione del cespite in esame si debba tener conto dell'ampio margine di aleatorietà conseguente alla mancanza ancora di un assetto definito del territorio che potrà scaturire soltanto attraverso una negoziazione tra l'Amministrazione Capitolina ed il Soggetto Promotore.

Di conseguenza il più probabile valore di mercato, stimato sulla base dell'ultima proposta progettuale dell'Arch. Moretti (luglio 2022) ancora in fase di approvazione da parte dell'Autorità Capitolina, attribuibile ai terreni in esame nelle condizioni nelle quali attualmente si trovano e cioè in uno stato di pianificazione urbanistica non ancora definita risulterà pari a:

€ 6.000.000,00 (Euro seimilioni/00)

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al



10%, alea che assume particolare rilevanza in sede di procedimenti liquidatori forzosi.

In conclusione il sottoscritto ritiene che l'offerta ricevuta dalla IMSAS S.r.l. in data 01.03.2023 di € 5.300.000,00, seppur inferiore al valore di stima sopra esposto, già frutto di considerazioni ampiamente cautelative, possa essere presa in esame positivamente in virtù dell'oggettiva difficoltà a trovare all'attualità operatori nel mercato immobiliare romano disposti ad investire importanti somme di denaro per sviluppare un'area, oggi ancora tutta da valorizzare, con rientri economici a così lungo termine.

Roma, 05.04.2023

In fede

Ing. Marcello Scifoni



Allegati:

- ricevute pec di trasmissione delle proposte progettuali
- note di risposta di Roma Capitale
- controdeduzioni IMSAS

Allegato 1-

Ricevute pec di trasmissione delle proposte progettuali



Da: pec imsasrl@legalmail.it
Oggetto: invio 1 di 12 - PROGETTO DI SVILUPPO TRE FONTANE AMBITO 5 _EUR_ROMA rif Prot QI/2020/87918 -
PROPONENTE SOC IMSAS srl
Data: 23 maggio 2021, 19:13
A: protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it
Cc: mau.moretti mau.moretti@pec.archrm.it

All'att.ne

dell'Assessore all'Urbanistica
arch. Luca Montuori

e p.c.
arch. Cinzia ESPOSITO
Direttore Dipartimento P.A.U. di Roma Capitale

arch. Silvia CAPURRO
Direttore Rigenerazione Urbana Dipartimento P.A.U. di Roma Capitale

arch. Pierluigi MASI
Responsabile del Coordinamento Tecnico A.P.P.D. Dipartimento P.A.U. di Roma Capitale

La società IMSAS s.r.l. con sede in Via Barnaba ORIANI 73, ROMA, indicata come Soggetto
Sviluppatore e Promotore della Proposta di intervento in attuazione per l'Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione
delle aree verdi della via Cristoforo Colombo, come da normativa vigente.

Ad esito dell'integrazione tecnica all'istanza al Prot QI/2020/87918, con oggetto:

STUDIO DI FATTIBILITÀ E SCHEMA DI ASSETTO PRELIMINARE DOCUMENTAZIONE TECNICA PROPOSTA D'INTERVENTO

chiede e sollecita

anche a seguito delle numerose interlocuzioni intercorse con gli uffici e in seguito anche con le parti politiche municipali e gli
assessorati interessati, di condivisione procedurale e su i contenuti
di dare seguito alle attività del Tavolo Tecnico di Lavoro,
aperto dal mese di giugno 2020 e formalizzato con il Prot QI/2020/87918 del 07 agosto 2020 di PRIMA ISTANZA DI RUOLO E
AZIONE con gli Uffici del DPAU,
con la volontà di procedere, all'Indizione di una Conferenza dei Servizi Preliminare artt.14 e commi relativi L.241/90 e
ss.mm.ii.

in merito si allega

DOCUMENTAZIONE TECNICA (in 12 distinti ivi incluso il presente).

Tutto ciò in coerenza con la normativa vigente e con le Vs indicazioni ricevute.

Cordialmente

IMSAS srl



PROG.SVILUPP
O.AMBI...df.p7m

Data: 24 maggio 2022, 20:59:42
Da: Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
A: imsassrl@legalmail.it
Tipo: Ricevuta di avvenuta consegna
Oggetto: CONSEGNA: Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l. Opere ex lege - Opere con prevalenza di interesse pubblico.
Allegati: postacert.eml (12.7 MB) **Messaggio di posta elettronica**
 daticert.xml (1.4 KB)
 smime.p7s (9.2 KB)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 24/05/2022 alle ore 20:59:42 (+0200) il messaggio "Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l. Opere ex lege - Opere con prevalenza di interesse pubblico." proveniente da "imsassrl@legalmail.it" ed indirizzato a "protocollo.municipioroma09@pec.comune.roma.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: F555CF AF.02491E42.F77062CA.BBA8B0D2.posta-certificata@legalmail.it

Delivery receipt

The message "Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l. Opere ex lege - Opere con prevalenza di interesse pubblico." sent by "imsassrl@legalmail.it", on 24/05/2022 at 20:59:42 (+0200) and addressed to "protocollo.municipioroma09@pec.comune.roma.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: F555CF AF.02491E42.F77062CA.BBA8B0D2.posta-certificata@legalmail.it

Messaggio di posta elettronica allegato :	postacert.eml
---	---------------

Data: 24 maggio 2022, 20:57:48
Da: pec <imsassrl@legalmail.it>
A: protocollo.municipioroma09@pec.comune.roma.it
CC: protocollo urbanistica <protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it>
Tipo: Messaggio originale

Oggetto: Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l. Opere ex lege - Opere con prevalenza di interesse pubblico.

Allegati: Lettera_Tre Fontane.pdf (120.1 KB)
tre_fontane_new_organic_deal.pdf (12.6 MB)

Si prega gentilmente di prendere visione di quanto allegato.

Distinti Saluti.

--

Data: 24 maggio 2022, 21:06:42
Da: Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
A: imsassrl@legalmail.it
Tipo: Ricevuta di avvenuta consegna
Oggetto: CONSEGNA: Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l. Opere ex lege - Opere con prevalenza di interesse pubblico.
Allegati: postacert.eml (12.7 MB) **Messaggio di posta elettronica**
 daticert.xml (1.4 KB)
 smime.p7s (9.2 KB)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 24/05/2022 alle ore 21:06:42 (+0200) il messaggio "Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l. Opere ex lege - Opere con prevalenza di interesse pubblico." proveniente da "imsassrl@legalmail.it" ed indirizzato a "protocollo.municipioroma08@pec.comune.roma.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: F559932A.024954A7.F776CB5F.8C2BE530.posta-certificata@legalmail.it

Delivery receipt

The message "Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l. Opere ex lege - Opere con prevalenza di interesse pubblico." sent by "imsassrl@legalmail.it", on 24/05/2022 at 21:06:42 (+0200) and addressed to "protocollo.municipioroma08@pec.comune.roma.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: F559932A.024954A7.F776CB5F.8C2BE530.posta-certificata@legalmail.it

Messaggio di posta elettronica allegato :	postacert.eml
---	---------------

Data: 24 maggio 2022, 21:05:49
Da: pec <imsassrl@legalmail.it>
A: protocollo.municipioroma08@pec.comune.roma.it
CC: protocollo urbanistica <protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it>
Tipo: Messaggio originale

Oggetto: Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l. Opere ex lege - Opere con prevalenza di interesse pubblico.

Allegati: tre_fontane_new_organic_deal.pdf (12.6 MB)
Lettera_Tre Fontane_Municipio VIII.pdf (119.8 KB)

Si prega gentilmente di prendere visione di quanto allegato.

Distinti Saluti.

--

Data: 24 maggio 2022, 20:59:39
Da: Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
A: imsassrl@legalmail.it
Tipo: Ricevuta di accettazione
Oggetto: ACCETTAZIONE: Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l. Opere ex lege - Opere con prevalenza di interesse pubblico.
Allegati: daticert.xml (1.2 KB)
smime.p7s (9.2 KB)

Ricevuta di accettazione

Il giorno 24/05/2022 alle ore 20:59:39 (+0200) il messaggio "Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l. Opere ex lege - Opere con prevalenza di interesse pubblico." proveniente da "imsassrl@legalmail.it" ed indirizzato a:

protocollo.municipioroma09@pec.comune.roma.it ("posta certificata")
protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it ("posta certificata")
è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: F555CFAF.02491E42.F77062CA.BBA8B0D2.posta-certificata@legalmail.it

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente.
La preghiamo di conservarla come attestato dell'invio del messaggio

Acceptance receipt

On 24/05/2022 at 20:59:39 (+0200) the message, "Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l. Opere ex lege - Opere con prevalenza di interesse pubblico.", sent by "imsassrl@legalmail.it" and addressed to:

protocollo.municipioroma09@pec.comune.roma.it ("posta certificata")
protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it ("posta certificata")
was accepted by the certified email system.

Message ID: F555CFAF.02491E42.F77062CA.BBA8B0D2.posta-certificata@legalmail.it

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed.
Please keep it as a certificate of delivery of the message.

Data: 30 maggio 2022, 11:04:32
Da: protocollo.municipioroma09@pec.comune.roma.it
A: imsassrl@legalmail.it
Oggetto: Non rispondete a questo messaggio automatico R: Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l. Opere ex lege - Opere con prevalenza di interesse pubblico.

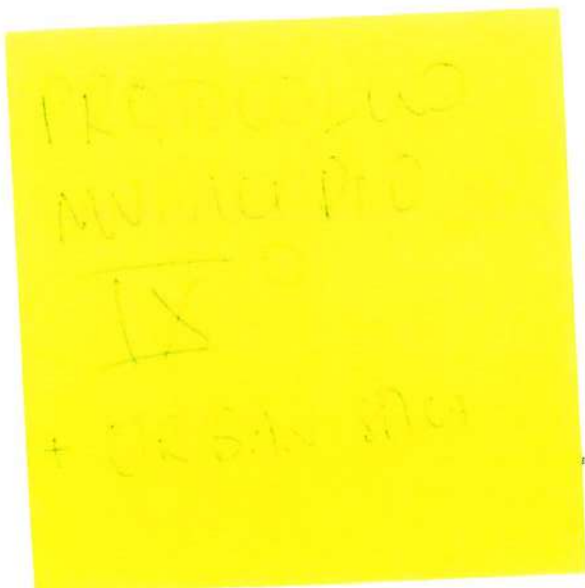
Ricevuta Automatica di Protocollo Numero: CN/2022/0062110.

Si prega di non rispondere a questo messaggio generato automaticamente dal sistema di protocollazione.

Messaggio di posta certificata Il giorno 24/05/2022 alle ore 20:59:39 (+0200) il messaggio "Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l. Opere ex lege - Opere con prevalenza di interesse pubblico." è stato inviato da "imsassrl@legalmail.it" indirizzato a: protocollo.municipioroma09@pec.comune.roma.it protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it Il messaggio originale è incluso in allegato. Identificativo messaggio: F555CFAF.02491E42.F77062CA.BBA8B0D2.posta-certificata@legalmail.it L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.

----- Certified email message On 24/05/2022 at 20:59:39 (+0200) the message "Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l. Opere ex lege - Opere con prevalenza di interesse pubblico." was sent by "imsassrl@legalmail.it" and addressed to: protocollo.municipioroma09@pec.comune.roma.it protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it The original message is attached. Message ID: F555CFAF.02491E42.F77062CA.BBA8B0D2.posta-certificata@legalmail.it The daticert.xml attachment contains service information on the transmission.

Questo messaggio non impegna in alcun caso l'Amministrazione e contiene informazioni appartenenti al mittente, che potrebbero essere di natura confidenziale, esclusivamente dirette al destinatario sopra indicato. Qualora Lei non sia il destinatario indicato, Le comunichiamo che, ai sensi dell'articolo 616 Codice penale e del Dlgs 196/03, sono severamente proibite la revisione, divulgazione, rivelazione, copia, ritrasmissione di questo messaggio nonché ogni azione correlata al contenuto dello stesso.



Data: 08 giugno 2022, 11:39:47
Da: protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it
A: imsassrl@legalmail.it
Oggetto: Non rispondete a questo messaggio automatico R: Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l. Opere ex lege - Opere con prevalenza di interesse pubblico.

Ricevuta Automatica di Protocollo Numero: Q1/2022/0097256.

Si prega di non rispondere a questo messaggio generato automaticamente dal sistema di protocollazione.

Messaggio di posta certificata Il giorno 24/05/2022 alle ore 20:59:39 (+0200) il messaggio "Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l. Opere ex lege - Opere con prevalenza di interesse pubblico." è stato inviato da "imsassrl@legalmail.it" indirizzato a: protocollo.municipioroma09@pec.comune.roma.it protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it Il messaggio originale è incluso in allegato. Identificativo messaggio: F555CFAF.02491E42.F77062CA.BBA8B0D2.posta-certificata@legalmail.it L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.

----- Certified email message On 24/05/2022 at 20:59:39 (+0200) the message "Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l. Opere ex lege - Opere con prevalenza di interesse pubblico." was sent by "imsassrl@legalmail.it" and addressed to: protocollo.municipioroma09@pec.comune.roma.it protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it The original message is attached. Message ID: F555CFAF.02491E42.F77062CA.BBA8B0D2.posta-certificata@legalmail.it The daticert.xml attachment contains service information on the transmission.

Questo messaggio non impegna in alcun caso l'Amministrazione e contiene informazioni appartenenti al mittente, che potrebbero essere di natura confidenziale, esclusivamente dirette al destinatario sopra indicato. Qualora Lei non sia il destinatario indicato, Le comunichiamo che, ai sensi dell'articolo 616 Codice penale e del Dlgs 196/03, sono severamente proibite la revisione, divulgazione, rivelazione, copia, ritrasmissione di questo messaggio nonché ogni azione correlata al contenuto dello stesso.

Data: 24 maggio 2022, 20:57:48
Da: pec <imsassrl@legalmail.it>
A: protocollo.municipioroma09@pec.comune.roma.it
CC: protocollo urbanistica <protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it>
Oggetto: Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l. Opere ex lege - Opere con prevalenza di interesse pubblico.
Allegati: Lettera_Tre Fontane.pdf (120.1 KB)
tre_fontane_new_organic_deal.pdf (12.6 MB)
Si prega gentilmente di prendere visione di quanto allegato.

Distinti Saluti.

--

Data: 25 maggio 2022, 08:02:14
Da: protocollo.municipioroma08@pec.comune.roma.it
A: imsassrl@legalmail.it
Oggetto: Non rispondete a questo messaggio automatico R: Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l. Opere ex lege - Opere con prevalenza di interesse pubblico.

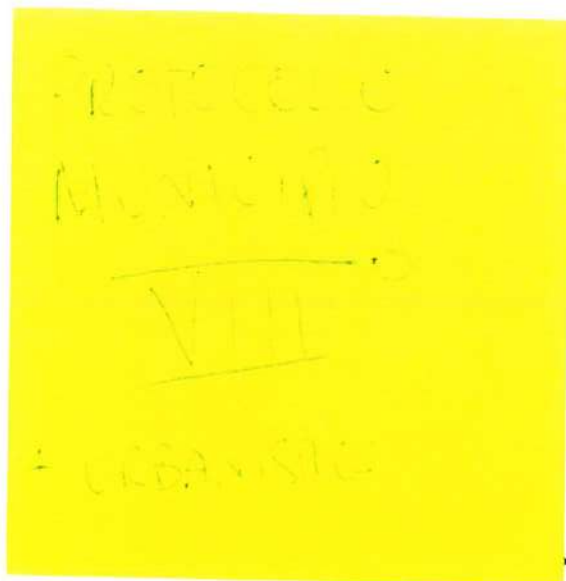
Ricevuta Automatica di Protocollo Numero: CM/2022/0049115.

Si prega di non rispondere a questo messaggio generato automaticamente dal sistema di protocollazione.

Messaggio di posta certificata Il giorno 24/05/2022 alle ore 21:06:39 (+0200) il messaggio "Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l. Opere ex lege - Opere con prevalenza di interesse pubblico." è stato inviato da "imsassrl@legalmail.it" indirizzato a: protocollo.municipioroma08@pec.comune.roma.it protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it Il messaggio originale è incluso in allegato. Identificativo messaggio: F559932A.024954A7.F776CB5F.8C2BE530.posta-certificata@legalmail.it L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.

----- Certified email message On 24/05/2022 at 21:06:39 (+0200) the message "Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l. Opere ex lege - Opere con prevalenza di interesse pubblico." was sent by "imsassrl@legalmail.it" and addressed to: protocollo.municipioroma08@pec.comune.roma.it protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it The original message is attached. Message ID: F559932A.024954A7.F776CB5F.8C2BE530.posta-certificata@legalmail.it The daticert.xml attachment contains service information on the transmission.

Questo messaggio non impegna in alcun caso l'Amministrazione e contiene informazioni appartenenti al mittente, che potrebbero essere di natura confidenziale, esclusivamente dirette al destinatario sopra indicato. Qualora Lei non sia il destinatario indicato, Le comuniciamo che, ai sensi dell'articolo 616 Codice penale e del Dlgs 196/03, sono severamente proibite la revisione, divulgazione, rivelazione, copia, ritrasmissione di questo messaggio nonché ogni azione correlata al contenuto dello stesso.



Data: 08 giugno 2022, 11:41:46
Da: protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it
A: imsassrl@legalmail.it
Oggetto: Non rispondete a questo messaggio automatico R: Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l. Opere ex lege - Opere con prevalenza di interesse pubblico.

Ricevuta Automatica di Protocollo Numero: Q1/2022/0097300.

Si prega di non rispondere a questo messaggio generato automaticamente dal sistema di protocollazione.

Messaggio di posta certificata Il giorno 24/05/2022 alle ore 21:06:39 (+0200) il messaggio "Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l. Opere ex lege - Opere con prevalenza di interesse pubblico." è stato inviato da "imsassrl@legalmail.it" indirizzato a: protocollo.municipioroma08@pec.comune.roma.it protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it Il messaggio originale è incluso in allegato. Identificativo messaggio: F559932A.024954A7.F776CB5F.8C2BE530.posta-certificata@legalmail.it L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.

----- Certified email message On 24/05 /2022 at 21:06:39 (+0200) the message "Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l. Opere ex lege - Opere con prevalenza di interesse pubblico." was sent by "imsassrl@legalmail.it" and addressed to: protocollo.municipioroma08@pec.comune.roma.it protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it The original message is attached. Message ID: F559932A.024954A7.F776CB5F.8C2BE530.posta-certificata@legalmail.it The daticert.xml attachment contains service information on the transmission.

Questo messaggio non impegna in alcun caso l'Amministrazione e contiene informazioni appartenenti al mittente, che potrebbero essere di natura confidenziale, esclusivamente dirette al destinatario sopra indicato. Qualora Lei non sia il destinatario indicato, Le comunichiamo che, ai sensi dell'articolo 616 Codice penale e del Dlgs 196/03, sono severamente proibite la revisione, divulgazione, rivelazione, copia, ritrasmissione di questo messaggio nonché ogni azione correlata al contenuto dello stesso.

Data: 24 maggio 2022, 21:05:49 /
Da: pec <imsasrl@legalmail.it>
A: protocollo.municipioroma08 <pec@comunecapitolina.it>
CC: protocollo.urbanistica <protocollo.urbanistica@pec.comuneroma08.it>
Oggetto: Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l. Opere ex lege - Opere con prevalenza di interesse pubblico.
Allegati: tre_fontane_new_organic_deal.pdf (12.6 MB)
Lettera_Tre Fontane_Municipio VIII.pdf (119.8 KB)

Si prega gentilmente di prendere visione di quanto allegato.

Distinti Saluti.

--

Data: 16 giugno 2022, 08:35:47
Da: protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it
A: imsassrl@legalmail.it
Oggetto: Non rispondete a questo messaggio automatico R: Richiesta di lavoro. Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l.

Ricevuta Automatica di **Protocollo Numero: Q1/2022/0102927.**

Si prega di non rispondere a questo messaggio generato automaticamente dal sistema di protocollazione.

Messaggio di posta certificata Il giorno 03/06/2022 alle ore 19:26:40 (+0200) il messaggio "Richiesta convocazione tavolo tecnico di lavoro. Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l." è stato inviato da "imsassrl@legalmail.it" indirizzato a: protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it assessorato.urbanistica@comune.roma.it paolo.ferraro@comune.roma.it segreteria@comune.roma.it Il messaggio originale è incluso in allegato. Identificativo messaggio: F55D3285.02830EDC.2A9AD8DA.2DA5F681.posta-certificata@legalmail.it L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione. -----
Certified email message On 03/06/2022 at 19:26:40 (+0200) the message "Richiesta convocazione tavolo tecnico di lavoro. Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l." was sent by "imsassrl@legalmail.it" and addressed to: protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it assessorato.urbanistica@comune.roma.it paolo.ferraro@comune.roma.it segreteria@comune.roma.it The original message is attached. Message ID: F55D3285.02830EDC.2A9AD8DA.2DA5F681.posta-certificata@legalmail.it The daticert.xml attachment contains service information on the transmission.

Questo messaggio non impegna in alcun caso l'Amministrazione e contiene informazioni appartenenti al mittente, che potrebbero essere di natura confidenziale, esclusivamente dirette al destinatario sopra indicato. Qualora Lei non sia il destinatario indicato, Le comunichiamo che, ai sensi dell'articolo 616 Codice penale e del Dlgs 196/03, sono severamente proibite la revisione, divulgazione, rivelazione, copia, ritrasmissione di questo messaggio nonché ogni azione correlata al contenuto dello stesso.

Data: 07 giugno 2022, 10:44:39
Da: pec <imsassrl@legalmail.it>
A: assessorato.urbanistica@comune.roma.it
CC: paolo.ferraro@comune.roma.it
segreteria@direzione.urbanistica@comune.roma.it
Oggetto: Richiesta convocazione tavolo tecnico di lavoro. Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l.
Allegati: Tre Fontane_ New Organic Deal_Assessorato Urbanistica copia.pdf (18.8 MB)
Richiesta convocazione Tavolo Tecnico_Assessorato Urbanistica.pdf (74.0 KB)

Gentili tutti,

di seguito alleghiamo quanto già inviato tramite pec del 03/06/2022.

Cordiali Saluti.

--

Data: 03 giugno 2022, 19:23:28
Da: pec <imsassrl@legalmail.it>
A: assessorato.urbanistica@comune.roma.it
protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it
CC: segreteriadirezione.urbanistica@comune.roma.it
paolo.ferraro@comune.roma.it
Oggetto: Richiesta convocazione tavolo tecnico di lavoro. Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l.
Allegati: Richiesta convocazione Tavolo Tecnico_Assessorato Urbanistica.pdf (74.0 KB)
Tre Fontane_ New Organic Deal_Assessorato Urbanistica copia.pdf (18.8 MB)

Si prega gentilmente di prendere visione di quanto allegato.

Distinti Saluti.

--

Data: 21 giugno 2022, 16:38:03
Da: assessorato.urbanistica@comune.roma.it
A: imsassrl@legalmail.it
presidenza.mun08@comune.roma.it
presidenza.mun09@comune.roma.it
CC: maurizio.veloccia <maurizio.veloccia@comune.roma.it>
paolo.ferraro <paolo.ferraro@comune.roma.it>
Oggetto: Esame proposta imsas srl su Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane

In relazione alla proposta in oggetto è convocata, come concordato con l'Assessore e la Direzione della Trasformazione urbana, una riunione presso la sala riunioni dell'Assessorato in viale della Civiltà del Lavoro 10 al secondo piano per lunedì 4 luglio alle ore 16. La Presidente e il Presidente dei Municipi IX e VIII sono pregati di invitare anche le strutture tecniche dei Municipi stessi.

Cordiali saluti

Il Capo Segreteria
Fabio Bellini

Assessorato all'Urbanistica
Segreteria
via del Turismo, 30
tel. +39 06 67106491

Data: 16 giugno 2022, 08:35:47
Da: protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it
A: imsassrl@legalmail.it
Oggetto: Non rispondete a questo messaggio automatico R: Richiesta convocazione tavolo tecnico di lavoro. Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l.

Ricevuta Automatica di **Protocollo Numero: Q1/2022/0102927.**

Si prega di non rispondere a questo messaggio generato automaticamente dal sistema di protocollazione.

Messaggio di posta certificata Il giorno 03/06/2022 alle ore 19:26:40 (+0200) il messaggio "Richiesta convocazione tavolo tecnico di lavoro. Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l." è stato inviato da "imsassrl@legalmail.it" indirizzato a: protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it assessorato.urbanistica@comune.roma.it paolo.ferraro@comune.roma.it segreteria@comune.roma.it Il messaggio originale è incluso in allegato. Identificativo messaggio: F55D3285.02830EDC.2A9AD8DA.2DA5F681.posta-certificata@legalmail.it L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.

Certified email **message On 03/06/2022 at 19:26:40 (+0200)** the message "Richiesta convocazione tavolo tecnico di lavoro. Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l." was sent by "imsassrl@legalmail.it" and addressed to: protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it assessorato.urbanistica@comune.roma.it paolo.ferraro@comune.roma.it segreteria@comune.roma.it The original message is attached. Message ID: F55D3285.02830EDC.2A9AD8DA.2DA5F681.posta-certificata@legalmail.it The daticert.xml attachment contains service information on the transmission.

Questo messaggio non impegna in alcun caso l'Amministrazione e contiene informazioni appartenenti al mittente, che potrebbero essere di natura confidenziale, esclusivamente dirette al destinatario sopra indicato. Qualora Lei non sia il destinatario indicato, Le comunichiamo che, ai sensi dell'articolo 616 Codice penale e del Dlgs 196/03, sono severamente proibite la revisione, divulgazione, rivelazione, copia, ritrasmissione di questo messaggio nonché ogni azione correlata al contenuto dello stesso.

Data: 15 settembre 2022, 17:48:21
Da: protocollo.municipioroma09@pec.comune.roma.it
A: imsassrl@legalmail.it
Oggetto: Non rispondete a questo messaggio automatico R: Municipio IX_Presidenza Commissione II_AMBIENTE, URBANISTICA E CICLO DEI RIFIUTI_Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l. Opere ex lege - Opere con prevalenza di interesse pubblico.

Ricevuta Automatica di **Protocollo Numero: CN/2022/0105524.**

Si prega di non rispondere a questo messaggio generato automaticamente dal sistema di protocollazione.

Messaggio di posta certificata Il giorno 15/09/2022 alle ore 11:36:08 (+0200) il messaggio "Municipio IX_Presidenza Commissione II_AMBIENTE, URBANISTICA E CICLO DEI RIFIUTI_Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l. Opere ex lege - Opere con prevalenza di interesse pubblico." è stato inviato da "imsassrl@legalmail.it" indirizzato a: protocollo.municipioroma09@pec.comune.roma.it consigliocommissioni.mun09@comune.roma.it Il messaggio originale è incluso in allegato. Identificativo messaggio: 44B98541.010AE85D.408171DD.BF705C99.posta-certificata@legalmail.it L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.

----- Certified email message On 15/09/2022 at 11:36:08 (+0200) the message "Municipio IX_Presidenza Commissione II_AMBIENTE, URBANISTICA E CICLO DEI RIFIUTI_Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l. Opere ex lege - Opere con prevalenza di interesse pubblico." was sent by "imsassrl@legalmail.it" and addressed to: protocollo.municipioroma09@pec.comune.roma.it consigliocommissioni.mun09@comune.roma.it The original message is attached. Message ID: 44B98541.010AE85D.408171DD.BF705C99.posta-certificata@legalmail.it The daticert.xml attachment contains service information on the transmission.

Questo messaggio non impegna in alcun caso l'Amministrazione e contiene informazioni appartenenti al mittente, che potrebbero essere di natura confidenziale, esclusivamente dirette al destinatario sopra indicato. Qualora Lei non sia il destinatario indicato, Le comunichiamo che, ai sensi dell'articolo 616 Codice penale e del Dlgs 196/03, sono severamente proibite la revisione, divulgazione, rivelazione, copia, ritrasmissione di questo messaggio nonché ogni azione correlata al contenuto dello stesso.

Data: 15 settembre 2022, 11:34:09
Da: pec <imsassrl@legalmail.it>
A: protocollo.municipioroma09 <protocollo.municipioroma09@pec.comune.roma.it>
CC: consigliocommissioni.mun09@comune.roma.it
Oggetto: Municipio IX_Presidenza Commissione II_AMBIENTE, URBANISTICA E CICLO DEI RIFIUTI_Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l. Opere ex lege - Opere con prevalenza di interesse pubblico.
Allegati: tre_fontane_new_organic_deal (4).pdf (12.6 MB)
Lettera_Commissione II_Municipio IX.pdf (114.0 KB)

Alla cortese attenzione del Presidente della Commissione II_AMBIENTE, URBANISTICA E CICLO DEI RIFIUTI del Municipio IX.

Si prega di prendere visione di quanto allegato.

Cordialità

--



Da: pec_imsasrl@legalmail.it

Oggetto: FWD: Non rispondete a questo messaggio automatico R: Municipio IX_Presidenza Commissione II_AMBIENTE, URBANISTICA E CICLO DEI RIFIUTI_Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l. Opere ex lege - Opere con prevalenza di interesse pubblico.

Data: 15 settembre 2022, 17:54

A: gabriella.mosca gabriella.mosca@mezzaromasisters.it, bibi.mezzaroma bibi.mezzaroma@gmail.com

--

----- Messaggio inoltrato -----

Da: protocollo.municipioroma09@pec.comune.roma.it

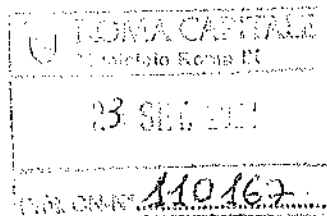
Data: 15 Sep 2022 17:48:21

Oggetto: Non rispondete a questo messaggio automatico R: Municipio IX_Presidenza Commissione II_AMBIENTE, URBANISTICA E CICLO DEI RIFIUTI_Area Eur Tre Fontane - Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Progetto di Sviluppo Urbanistico/ IMSAS S.r.l. Opere ex lege - Opere con prevalenza di interesse pubblico.

A: imsasrl@legalmail.it



msg.eml



Al consiglieri (via mail)

COMMISSIONE II

URBANISTICA, AMBIENTE E CICLO DEI RIFIUTI

La Commissione II Urbanistica, Ambiente e Ciclo dei Rifiuti è convocata il giorno 23 settembre 2022 alle ore 9.00, in videoconferenza su piattaforma Teams, con il seguente o.d.g.:

1. Approvazione verbale n.07-09-2022;
2. Analisi progetto Tre Fontane;
3. Ricognizione stato alberi;
4. Esame posta;
5. Varie ed eventuali;

Gagliardi Manuel	Presidente
Baiocchi Roberto	
Borrelli Danilo	Vice Presidente Vicario
De Julis Massimiliano	
Ecce Fabio	
Marrocchini Giulia	
Muro Pes Marco	Vice Presidente

In caso di eventuale e contestuale convocazione del Consiglio Municipale, la Commissione dovrà considerarsi annullata.

I cittadini interessati possono richiedere il link per assistere alla seduta scrivendo all'indirizzo manuel.gagliardi@comune.roma.it.

Inviati permanenti:

- ☐ Ass. Ambiente e ciclo dei rifiuti Alessandro Lepidini
- ☐ Presidente Teresa Maria di Salvo – Delega Urbanistica

Inviati secondo punto ore 9.30:

- ☐ Presidente Municipio IX con delega all'urbanistica Teresa Maria Di Salvo
- ☐ IMSAS s.r.l

Inviati terzo punto ore 10.30:

- ☐ Ass. Ambiente e ciclo dei rifiuti Alessandro Lepidini
- ☐ Ass. Lavori Pubblici Paola Angelucci

Il Presidente

Manuel Gagliardi

Allegato 2-

Note di risposta di Roma Capitale





Alla Soc. IMSAS s.r.l.
Pec.imsass@legalmail.it

All' Arch. Maurizio Moretti
mau.moretti@pec.archrm.it

Oggetto: Area EUR Tre Fontane.

Studio di Fattibilità e Schema di Assetto Preliminare – Documentazione Tecnica Proposta d'Intervento Sviluppo Ambito 5 del Piano di Utilizzazione delle aree Verdi della Via Cristoforo Colombo - Proponente Soc. IMSAS s.r.l.

Comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza ai sensi dell'art. 10 bis L. 241/1990 s.m.i.

Premesso che in data 25.05.2021, è stata inoltrata all'Assessore all'Urbanistica e per conoscenza agli Uffici di questo Dipartimento con i seguenti protocolli: QI 101540, QI 101544, QI 101546, QI 101547, QI 101549, QI 101550, QI 101554, QI 101556, QI 101558, QI 101559, QI 101562, QI 101566, l'istanza con la quale codesta Soc. IMSAS s.r.l., indicata come Soggetto Sviluppatore e Promotore della Proposta di intervento in attuazione per l'Ambito 5 dell'APPD del " *Piano di Utilizzazione delle aree Verdi della Via Cristoforo Colombo*", ha presentato uno Studio di Fattibilità e Schema di Assetto Preliminare – Documentazione Tecnica Proposta d'Intervento, rappresentando la volontà di procedere all'iniziativa urbanistica chiedendo agli Uffici di questo Dipartimento l'indizione di una C.d.S. preliminare, ai sensi dell'art. 14 e commi relativi della L. 241/1990 ss.mm.ii, si evidenzia quanto segue.

Con nota prot. QI 47263 dell'11.03.2021, codesta Soc. IMSAS s.r.l., ha trasmesso all' Assessorato all'Urbanistica, il fascicolo contenente una bozza del " *Progetto di Sviluppo Ambito 5*", con il quale veniva inviata la documentazione inerente l'iniziativa in oggetto.

In pari data, l'Assessorato all'Urbanistica con nota prot. QI 47328, ha inoltrato a questo Ufficio detto fascicolo invitandolo a svolgere apposita verifica in merito ai diritti edificatori, alla rispondenza con gli strumenti urbanistici nonché all'iter attuativo in corso.

La bozza di "Progetto di Sviluppo Ambito 5" di cui alla documentazione ricevuta con prot. QI 47263 dell'11.03.2021, prevedeva quanto segue.

Dati Generali

- Aree di Intervento da APPD (Ambiti 3,4,5 più aree Via C. Colombo, Piazza Ardigò e tratto viabilità di Via Laurentina/Viale dell'Atletica - Sup. Territoriale (ST) di mq. 229.395;
- Aree di Intervento proposta (aree di proprietà più viabilità e connessioni di contesto) - Sup. Territoriale (ST) di mq. 190.955;
- Aree di proprietà (Ambito 5 APPD) - Sup. Territoriale (ST) di mq. 141.984.

Interventi Pubblici esterni al Perimetro di Proprietà

- Realizzazione nuova rotatoria P.zza Ardigò – mq. 4.800;
- Adeguamento della viabilità di connessione Piazza Ardigò – mq. 130;

- Parco Urbano P.zza Ardigò – mq. 3.400;
- Adeguamento e ristrutturazione tratto di Via Laurentina – mq. 780;
- Adeguamento tratto Viale dell'Atletica – mq. 350.

Superfici Fondiarie Private – mq. 69.110;
Superfici Pubbliche in cessione – mq. 72.874.

Aree Pubbliche in cessione

- Aree a Verde / Spazi pubblici di progetto – mq. 36.850;
- Servizi Pubblici di progetto – mq. 8.850;
- Parcheggi Pubblici/Ad uso pubblico di progetto – mq. 12.820;
- Viabilità interna – mq. 14.814;
- Verde di arredo stradale/mitigazione – mq. 10.560,
Totale (aree a Standard più viabilità) – mq. 83.894.

Programma Edilizio

- Residenze (abitazioni singole e parco tecnologico) – SUL mq. 20.950;
- Studentato (abitazioni collettive e servizi) – SUL mq. 8.200;
- Timeless/co-housing (Abitazione collettive) – SUL mq. 1.200;
- Vitality/Salute e Benessere (Servizi alle persone) – SUL mq. 150;
- Commerciale (Servizi commerciali e per l'innovazione del prodotto) – SUL mq. 2.800.
- Verde Privato esistente – Vivaio (conservazione dei volumi e ridefinizione della Sup. Fondiaria).
Totale SUL – mq. 33.300 (Indice E.T. 0,23).

Tali contenuti, sono stati tradotti in una proposta di Azzonamento – Planimetria Generale, nella quale oltre ad essere individuati i perimetri relativi alla proposta d'intervento, le aree di proprietà e le aree fondiarie (Comparti Edificatori), venivano individuati gli spazi pubblici e le attrezzature nonché le Aree Pubbliche di Standard.

Proposta di Azzonamento:

- Comparto Zr – destinato ad Edilizia Residenziale;
- Comparto ZS – destinato ad Edilizia non residenziale;
- Comparto Zm – destinato ad Edilizia mista (Residenze Collettive e Servizi);
- Comparto Zc - destinato ad Edilizia mista (Commerciale e non residenziale);
- Vpr – Verde privato esistente / Vivaio;
- Ve – Verde Privato con valenza Ecologica.

Sulla base di detta documentazione, questo Dipartimento con nota prot. QI 80513 del 26.04.2021 in riscontro alla nota Assessorile prot. QI 47328/2021, ha fornito all'Assessore una dettagliata istruttoria tecnica con la quale oltre a ricostruire cronologicamente le vicende urbanistiche sottese all'approvazione del *"Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane"* risalente al 2004, ha rilevato in riferimento alla conformità urbanistica dell'intervento, il contrasto con le NTA del Piano stesso di cui alla Delibera C.C. 142/2004 di controdeduzioni alle Osservazioni avverso la Deliberazione del Commissario Straordinario n. 85/2001.

Quindi, fermo restando la prevista procedura dell'Accordo di Programma disciplinata dall'art. 34 del D. Lgs. 267/2000 ss.mm.ii., per i motivi descritti nella nota prot. QI 80513 del 26.04.2021, veniva rappresentato che la proposta si configurava in difformità al dettato normativo Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane.

In merito al nuovo Studio di Fattibilità - Schema di Assetto Preliminare, pervenuto allo scrivente Dipartimento in data 25.05.2021 con i prott. QI 101540, QI 101544, QI 101546, QI 101547, QI 101549, QI 101550, QI 101554, QI 101556, QI 101558, QI 101559, QI 101562, QI 101566, si rappresenta che lo stesso, nei contenuti, sostanzialmente conferma quanto già previsto nella proposta pervenuta con prot. QI 47328 dell'11.03.2021, pertanto, si ribadisce quanto segue.

Per quanto riguarda la pianificazione di livello comunale l'area di cui trattasi, nel vigente PRG, ricade all'interno dell'Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita denominato "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane". Ai sensi dell'art. 62 delle NTA del PRG, gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

All'interno di tali aree, come previsto dallo stesso art.62 delle NTA, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici e dopo la decadenza di detti strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, fino all'eventuale ripianificazione ai sensi dell'art. 17 della Legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

In particolare, con riferimento al richiamato "Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane" si rappresenta, inoltre, quanto segue.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 235 del 28.11.1996, è stata adottata la variante di P.R.G. con la quale è stata destinata a verde pubblico la gran parte delle aree libere di proprietà pubblica esistenti lungo la Via Cristoforo Colombo, nel tratto compreso tra Via Laurentina e Piazza dei Navigatori.

Successivamente, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 258 del 12.12.1996, è stata adottata una variante al P.R.G. concernente le aree libere di proprietà private ubicate lungo la Via Cristoforo Colombo, nel tratto compreso tra Via Laurentina e Piazza dei Navigatori, prevedendo la trasformazione di tali aree, da zona I (sottozona I2) ed M3 a zona N ed a sottozona M2 e B2 per alcune aree situate lungo i lati della Via C. Colombo medesima e venivano formulati gli indirizzi per la stipula di uno o più A.d.P per l'attuazione delle previsioni contenute nella stessa variante.

Le richiamate varianti sono state approvate dalla Regione Lazio, con Deliberazioni della Giunta nn. 861 e 862 del 22.03.2000.

Conseguentemente, ai sensi dell'art. 15 delle N.T.A. del P.R.G allora vigente (1965), è stato predisposto un "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane", al fine di definire un quadro delle varie categorie e gerarchie d'uso delle aree

interessate dalle succitate varianti, attraverso l'individuazione di una zonizzazione con funzioni coerenti con le vocazioni delle aree e con gli usi consolidati nonché una serie di interventi di rilievo urbano, da realizzarsi con specifico ed autonomo procedimento attuativo.

Detto "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane", ai sensi dell'art. 15 delle N.T.A. del P.R.G., veniva approvato con Deliberazione n. 85 del 12.05.2001 del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale.

Con la stessa Deliberazione, il Commissario Straordinario autorizzava il Rappresentante dell'Amministrazione Comunale, alla promozione dell'Accordo di Programma con la Regione Lazio, ex art. 34 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, per l'approvazione dello schema di assetto unitario dell'ambito di Piazza dei Navigatori e di Via Giustiniano Imperatore.

Tale Piano di Utilizzazione è stato approvato con Deliberazione C.C. 142 del 26.07.2004, con la quale sono state formulate le Controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso la Deliberazione del Commissario Straordinario n. 85 del 12.05.2001.

Con la stessa Delibera C.C. 142/2004, il competente Dipartimento VI, avendo riscontrato alcune incoerenze tra quanto riportato nell'elaborato Tav. 5 "Norme Tecniche di Attuazione" e quanto rappresentato nell'elaborato grafico Tav. 4 "Zonizzazione" e ritenendo tali incoerenze meri errori materiali, la cui rettifica non costituiva ulteriore Variante Urbanistica, apportava alcune modifiche, come descritte nella Relazione d'Ufficio, nelle Osservazioni d'Ufficio e nelle NTA controdedotte allegate alla stessa Delibera C.C. 142/2004.

In particolare, dette modifiche consistevano:

Tav. 5 Norme Tecniche di Attuazione;

1) Art. 1 - rigo 3: l'indicazione "Tav. B" è sostituita con "Tav. 4";

2) Art. 2 - le Tav. indicate con le lettere A, B, C, D dal quarto all'ottavo rigo vengono sostituite da:

- Tav.1 - Stralcio di PRG vigente (rapp. 1 10.000);*
- Tav. 2 - Sintesi del Piano (rapp. 1 10.000);*
- Tav. 3 - Relazione tecnica illustrativa;*
- Tav. 4 - Zonizzazione (rapp. 1:2.000);*
- Tav. 5 - Norme Tecniche di attuazione;*

3) Art. 2 paragrafo A) - Gli ambiti interessati sono in numero di 8 anziché 7 e la tavola in cui sono identificati è la Tav. 4 anziché Tav. B.

4) All'art. 2 paragrafo B) - il contenuto dell'intero paragrafo dal titolo "Verde pubblico a carattere culturale e ricreativo di tipo tematico" viene eliminato ed allo stesso paragrafo viene inserito il contenuto del paragrafo C) dal titolo "Verde pubblico attrezzato per lo sport" con le seguenti modifiche: al primo rigo il numero degli ambiti risulta essere 6 e non 5; al secondo rigo l'indicazione "TAV.B" è sostituita con "TAV.4"; il secondo comma viene così modificato: "si riferisce in genere a circoli sportivi in gestione a società sportive o in corso di ristrutturazione da parte delle stesse".

Conseguentemente i paragrafi successivi assumono la lettera alfabetica precedente.

5) Art. 2 originario paragrafo D, attuale C) e originario paragrafo E, attuale D) -l'indicazione "Tav. B" è sostituita con "Tav. 4".

Al primo rigo del paragrafo C), dopo la parola ambiti, si aggiunge: "di cui gli ambiti 3 e 4 sono", e dopo la parola "Tav.4" si aggiunge: "e l'ambito 5 è identificato con la scritta": AMBITO ASSOGGETTATO ALLA PROCEDURA DI ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART.34 D.L.VO N.267/00".

Si aggiunge alla fine del paragrafo C il seguente comma: " Nell'ambito contrassegnato con il n.5 è previsto, eventualmente in fase attuativa, il trasferimento, nei limiti di quanto prevede la Deliberazione C.C. n.75/97, delle volumetrie non consentite negli altri ambiti destinati a verde".

(...)

Conseguentemente gli articoli seguenti assumono il numero algebrico precedente. 10) Originario art. 6, attuale 5) - "Verde con caratteristiche speciali" il primo capoverso viene così rielaborato: "Interessa gli ambiti contrassegnati con i numeri 3-4-5 nella planimetria Tav. 4 sono costituiti da aree di proprietà privata. Gli ambiti contrassegnati con i numeri 3-4 potranno essere attuati, nell'ambito dei singoli perimetri di intervento di trasformazione, con specifico procedimento attuativo in relazione alle modalità indicate nella deliberazione di C.C. n. 169/95 e nelle presenti N.T.A.

Dopo il terzo comma, quanto appresso riportato, sostituisce l'ultima parte dell'attuale art.5:

" E' consentita la realizzazione per stralci funzionali, con una superficie minima pari al 75% delle aree disponibili. In questo caso è necessario che il progetto di sistemazione preveda per la parte residua la aliquota di pertinenza della superficie coperta.

Per quanto riguarda l'ambito contrassegnato con il n 5, lo stesso sarà oggetto della procedura dell'Accordo di Programma ex art.34 D.Lgs.n.267/2000. Lo stesso Ambito 5 è ricompreso in apposito perimetro che ha valore prescrittivo.

Valgono in particolare le seguenti prescrizioni: (...)

AMBITO 5

- l'ambito in oggetto sarà assoggettato alla procedura di Accordo di Programma ex art.34 D.Lgs.n.267/00 ".*

Le NTA allegate alla Delibera C.C. 142/2004 di Controdeduzioni, all'art. 1 - DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI GENERALI recitano:

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si applicano a tutte le aree che gravitano lungo la Via Cristoforo Colombo ed interessano l'ambito territoriale meglio identificato nella planimetria Tav.4 in scala 1:2.000.

L'intero ambito è caratterizzato da una notevole frammentarietà degli elementi costitutivi dell'arredo urbano e dalla presenza disordinata di attrezzature di servizio e di segnaletica stradale di carattere commerciale e di pubblico interesse.

In particolare le presenti Norme tendono a disciplinare i singoli aspetti concorrenti, nel rispetto dei regolamenti comunali e delle norme generali, regionali e statali, che disciplinano i diversi settori di attività. In tutte le specifiche tipologie d'intervento è fatto obbligo di conservare la vegetazione arborea esistente con esclusione delle specie vegetali infestanti o non idonee (Cupressus Arizonica, Robinia spp, Aitanthus Glandulosa). E' consentito il trapianto degli alberi esistenti purché questo interessi un numero di alberature inferiore al 10% di quelle presenti per ogni ambito. Qualsiasi intervento di trapianto dovrà essere accompagnato da specifica garanzia, sottoscritta, di attecchimento. Nelle aree con destinazione sportiva, al fine di consentire una più razionale distribuzione degli impianti è consentito eliminare le alberature esistenti purché detto intervento non interessi un numero di alberature superiore al 5% di quelle presenti per ogni ambito. E' obbligatorio per ogni albero eliminato porne a dimora n.3 con garanzia, sottoscritta, di attecchimento e una circonferenza del tronco non inferiore a cm.30-35. I siti delle nuove piantumazioni saranno indicati dal Dipartimento X U.O. Gestione verde urbano.

ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO

(...)

C) Verde con caratteristiche speciali

Interessa complessivamente n.3 ambiti, di cui gli ambiti 3 e 4 sono identificati in parte in colore verde in retino puntinato irregolare di base, e in parte con bande orizzontali dello stesso colore nella planimetria Tav. 4; l'ambito 5 è identificato con la scritta "Ambito assoggettato alla procedura di Accordo di Programma ex art.34 D.L.vo n.267/00". Sono ricompresi singolarmente in un perimetro di intervento di trasformazione, da realizzarsi in conseguenza di specifico procedimento attuativo, e costituiscono di fatto gli interventi contrassegnati con i numeri 3-4-5.

(...)

ART. 5 - VERDE CON CARATTERISTICHE SPECIALI

Interessa gli ambiti contrassegnati con i numeri 3-4-5 nella planimetria TAV. 4 che sono costituiti da aree di proprietà privata.

Gli ambiti contrassegnati con i numeri 3-4 potranno essere attuati, nell'ambito dei singoli perimetri di intervento di trasformazione, con specifico procedimento attuativo in relazione alle modalità indicate nella deliberazione di C.C. n.169/95. Qualora l'intervento venga proposto dall'attuale proprietà, non vi sarà l'obbligo di cessione al Comune delle aree non di fruizione libera purché la proprietà sottoscriva uno specifico atto d'obbligo di rinuncia al plusvalore determinato dalla realizzazione delle attrezzature.

Lungo i lati prospicienti la Via C. Colombo, gli interventi, identificati con i numeri 3 e 4, dovranno realizzare una fascia di verde di arredo stradale, della profondità di mi. 13.00 a partire dal limite del ciglio del marciapiede.

E' consentita la realizzazione per stralci funzionali con una superficie minima pari al 75% delle aree disponibili. In questo caso, è necessario che il progetto di sistemazione preveda per la parte residua la aliquota di pertinenza della superficie coperta.

Per quanto riguarda l'ambito contrassegnato con il n. 5, esso sarà soggetto alla procedura dell'Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000. L'intervento è ricompreso in apposito perimetro che ha valore prescrittivo con l'indicazione, da specificare in fase attuativa, delle aree verdi in cessione e delle aree fondiarie.

Valgono in particolare le seguenti prescrizioni:

AMBITO 3 (destinazione d'uso: attività sportive e verde pubblico)

- *superficie massima coperta pari al 10% dell'area di intervento;*
- *altezza massima fuori terra mi. 7.50;*
- *superficie minima a verde di fruizione libera e gratuita pari al 50%;*
- *superficie dei volumi interrati per attività sociali e culturali entro la sagoma di inviluppo dei volumi fuori terra.*

AMBITO 4 (destinazione d'uso: attività sportive e verde pubblico)

- *superficie massima coperta pari al 10%;*
- *altezza massima fuori terra mi. 7.50;*
- *superficie minima a verde di fruizione libera pari al 50%;*
- *superficie dei volumi interrati per attività sociali e culturali entro la sagoma di inviluppo dei volumi fuori terra;*

AMBITO 5

- *L'ambito in oggetto sarà assoggettato alle procedure dell'Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000.*

A corredo della presente istruttoria e ai fini di una ricostruzione della strumentazione urbanistica che si è succeduta nel tempo, occorre inoltre rappresentare quanto segue.

Nel PRG 1965, mentre gli Ambiti 3 e 4 erano destinati a Zona I – sottozona I2, l'Ambito 5 era destinato a Zona N.

Tali zone I erano suddivise per comprensori e tra questi era presente il Comprensorio denominato Cristoforo Colombo (comprendente le aree lungo la Via Cristoforo Colombo).

Ai sensi dell'art. 12 delle NTA del PRG previgente, le Zone I erano destinate a ricostruire l'equilibrio del tessuto urbanistico nella parte semiperiferica del quadrante orientale della città, oltre che lungo la via Cristoforo Colombo e nel quartiere Eur, attraverso l'insediamento di attività direzionali e terziarie di interesse urbano e di settore, di una quota di residenze, nonché di servizi e verde pubblico destinati anche a saldare i fabbisogni trasferiti dalle limitrofe zone territoriali omogenee e di tipo B (art. 2 del DM 02.04.1968 n. 1444).

L' art. 12, comma 2, prevedeva quanto segue:

" la realizzazione di ciascuno dei comprensori nei quali è suddivisa la zona I avverrà attraverso Piano Particolareggiati o altro strumento attuativo esteso al comprensorio stesso, con particolare considerazione per gli aspetti concernenti le infrastrutture generali interne ed esterne e relative connessioni.

Nel caso in cui alla realizzazione di un comprensorio di zona I si provveda attraverso un Piano Particolareggiato di iniziativa comunale, il Piano stesso potrà delimitare nel suo ambito sub-comprensori, nei quali ogni intervento è subordinato ad un successivo piano di lottizzazione convenzionata esteso all'intero sub-comprensorio".

Nell'ipotesi prevista dal precedente comma il Piano Particolareggiato dovrà contenere per ogni sub-comprensorio, la precisazione delle infrastrutture specifiche di connessione e l'indicazione quantitativa delle aree pubbliche e di uso pubblico, nonché delle cubature massime realizzabili (nel rispetto dell'indice di fabbricabilità territoriale previsto dal PRG), degli indici di fabbricabilità fondiaria e delle altezze massime consentite ".

Lo stesso art. 12 delle NTA recitava:

" Nella zona I non sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 3, par. 2, categorie r), s), t).

Gli indici di fabbricabilità territoriale consentiti nei vari comprensori sono i seguenti:

[....]

e) Cristoforo Colombo: 1,50 mc/mq sulle aree inedificate con esclusione di residenze;

[....]

Nella Tabella B - Superfici e cubature relativi ai comprensori di zona I, allegata a ridetto art. 12 delle NTA, per il Comprensorio denominato Cristoforo Colombo, venivano individuati i dati relativi alle superfici (indicative), alle cubature massime realizzabili ed agli spazi minimi da prevedere nel Piano Particolareggiato come segue:

Comprensorio	Ha	Insediamenti Max Realizzabili			Spazi Pubblici		Totale Ha
		Direzionale		Residenziale	Abitanti	Per fabbisogni interni	Per fabbisogni esterni
Colombo		Indice	Cubatura	-----	-----		
		Mc/Mq	Mc/Mq				
	47	1.50	705.000	-----	-----	10	12
							22

Con la Delibera 258/1996, con la quale il Consiglio Comunale aveva adottato la Variante al PRG per le aree libere di proprietà privata, ubicate lungo la Via Cristoforo Colombo nel tratto compreso tra la Via Laurentina e P.zza dei Navigatori ed aveva formulato gli Indirizzi al Sindaco per la stipula di uno o più Accordi di Programma per l'attuazione delle previsioni contenute nella Variante stessa, erano state adottate le seguenti Varianti Urbanistiche:

- da sottozona 12 a zona N di un'area di circa 13.800 mq ubicata all'interno dell'isolato delimitato da Via C. Colombo, Via Laurentina e Via Oropa, per attribuire ad essa una destinazione congruente con il limitrofo parco pubblico di quartiere già in parte esistente;
- da sottozona 12 a zona N di due aree di circa 22.900 mq. ubicate all'interno degli isolati delimitato da Via C. Colombo, Via Perna, Via Laurentina, Via Fontanellato, Via Badia di Cava e Via Vedana.

Le suddette aree corrispondono rispettivamente agli Ambiti 3 e 4 del Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane, di cui alla Delibera C.C. 142/2004 di controdeduzioni alle Osservazioni avverso la Deliberazione del Commissario Straordinario n. 85/2001.

Le aree dell'Ambito 5, comprese nel Piano di utilizzazione della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane, non erano state oggetto di Variante in quanto nel PRG previgente (1965, Variante VV.SS e Variante Certezze), erano già destinate a zona N, finalizzate quindi alla costituzione di verde pubblico naturale o attrezzato.

L'art. 15 delle NTA del previgente PRG, per le Zone N, prevedeva che in sede di Piani Particolareggiati o altri strumenti attuativi o di progetti di utilizzazione estesi a congrui ambiti territoriali e approvati dal Consiglio comunale, venissero definite le specifiche destinazioni d'uso (parco pubblico, aree per il gioco, attrezzature sportive, ecc.), ai fini di predisporre le relative attrezzature nonché le costruzioni necessarie per ospitare particolari attività che rivestivano i caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse.

Tali costruzioni non dovevano arrecare alcun pregiudizio al godimento e all'agibilità del verde pubblico da parte della cittadinanza, alle alberature esistenti e alle caratteristiche panoramiche ed ambientali del complesso. In particolare per gli impianti sportivi, l'art. 15 delle NTA prevedeva, salvo casi eccezionali, l'applicazione dell'art. 10 par. 5 delle medesime NTA (relativo alla zona G4). Detti Impianti Sportivi, potevano anche essere temporaneamente realizzati e gestiti da CRAL aziendali, società sportive, altri enti, organizzazioni e privati in base ad apposita concessione comunale, attraverso convenzione, che doveva stabilire anche la durata e le modalità di utilizzazione nel pubblico interesse.

Con riferimento alla richiamata Delibera del C.C. n. 142/2004 di Controdeduzioni, con la quale venivano apportate alcune modifiche come sopra descritte, ed in particolare veniva aggiunto alla

fine del paragrafo C il seguente comma: "Nell'ambito contrassegnato con il n.5 è previsto, eventualmente in fase attuativa, il trasferimento, nei limiti di quanto prevede la Deliberazione C.C. n.75/97, delle volumetrie non consentite negli altri ambiti destinati a verde", si rappresenta inoltre quanto segue.

Detta Delibera C.C. n. 75/1997, recante "Controdeduzioni alle modifiche proposte dalla Regione Lazio, ai sensi dell'art. 10 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificato dall'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765, in sede di approvazione delle NTA del P.R.G. art. 10 p. 2), 3), 4) e 5)", modificava l'art. 10 delle NTA del PRG 1965 e per quanto riguardava gli interventi nella sottozona G4 (aree destinate ad attrezzature sportive, culturali, ricreative e turistiche di proprietà privata) disponeva quanto segue:

" Questa sottozona è destinata alla realizzazione di impianti per l'attività sportiva, culturale, ricreativa e turistica di proprietà privata e l'indice di fabbricabilità territoriale non dovrà superare 0,20 mc/mq.

Qualora la sottozona indicata nelle planimetrie di P.R.G. superi i 5 ettari l'intervento dovrà realizzarsi mediante lottizzazione convenzionata o strumento equivalente esteso all'intera sottozona; ove invece non superi i 5 ettari, l'intervento potrà realizzarsi mediante progetto edilizio unitario ed atto d'obbligo con il quale i proprietari si impegnino all'esecuzione a loro cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria dell'intera sottozona.

Nel caso in cui la sottozona risulti parzialmente edificata, i limiti di cui ai precedenti commi vanno riferiti a ciascuna area libera della medesima.

Dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- *la somma delle superfici lorde ai vari piani degli edifici ammessi non dovrà superare il 15% dell'intera superficie territoriale; un'aliquota della predetta superficie territoriale nell'ambito del 15% potrà essere utilizzata nella misura massima del 3% per destinazioni di supporto alle attività sportive, culturali, ricreative (quali ad esempio bar, ristorante, residenza custode) e turistiche (es. foresteria). La superficie destinata all'attività turistica non potrà superare il 30% della somma delle superfici lorde ammissibili ai vari piani nell'ambito del 15% e comunque l'indice di fabbricabilità territoriale ad essa riferito non dovrà superare lo 0,20 mc/mq;*
- *le strutture chiuse, anche se stagionali, dovranno computarsi nel calcolo della superficie coperta;*
- *l'altezza media di ogni singolo edificio non dovrà essere superiore a 12 m.;*
- *l'altezza massima non dovrà essere comunque superiore a 25 m;*
- *la superficie minima di verde permeabile non dovrà essere inferiore al 25% dell'intera superficie delle sottozone;*
- *la messa a dimora di un minimo di 80 alberi di alto fusto per ettaro di superficie della sottozona;*
- *il distacco dai confini interni dovrà essere pari al doppio dell'altezza del fabbricato con origine sui confini stessi e, comunque, non inferiore a 8 m. nel caso di pareti finestrate, a 10 m; il distacco minimo dal ciglio delle strade pubbliche o aperte al pubblico transito non dovrà essere inferiore a mt. 10,00 salvo maggiori distanze prescritte per tipo di strade dal D.L. 30 aprile 1992 n. 285 del Nuovo Codice della Strada;*
- *dovranno essere previste aree di parcheggio di uso pubblico differenziate per le diverse utilizzazioni, secondo i seguenti valori minimi:*

- a) *per le attrezzature sportive: un posto macchina ogni due persone considerando 20 mq. a macchina; le presenze medie per le singole tipologie sportive sono così definite:*

Tennis 5 persone

Polivalente 20 persone

Calcio • 30 persone

Atletica 30 persone

Palestra 22 persone

Rugby 30 persone

Hockey 30 persone

Baseball 30 persone

Piscina 1 persona ogni 1,3 mq. di superf. specchio d'acqua

Pattinaggio 1 persona ogni 4 mq. superficie pista

Impianti con gradinate per il pubblico: posti a sedere 0,40 mq. procapite posti in piedi 0,25 mq. procapite;

- *Per le attrezzature non elencate si rinvia alle norme CONI sui parcheggi;*
- *b) per le attrezzature culturali, ricreative e turistiche: 1 mq. di parcheggio ogni 2 mq. di superficie lorda ai vari piani.*
- *Per gli impianti spettacolari all'aperto valgono gli stessi parametri fissati per gli impianti con gradinate di cui al precedente punto a).*
- *Per i luna park l'area destinata a parcheggi dovrà essere pari al 100% della superficie occupata da strutture ed impianti.*

Tale sottozona corrisponde alla sottozona G5 indicata nelle tavole di P.R.G. con campitura a strisce alternate inclinate a 45°, di colore verde veronese e bianco.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, lo Studio di Fattibilità e Schema di Assetto Preliminare di cui all'istanza pervenuta in data 25.05.2021 con i seguenti prott: QI 101540, QI 101544, QI 101546, QI 101547, QI 101549, QI 101550, QI 101554, QI 101556, QI 101558, QI 101559, QI 101562, QI 101566, si pone, per i motivi sopra elencati, in diffinità al dettato normativo che regola gli interventi relativi al "Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane", di cui alla Delibera C.C. 142/2004 di controdeduzioni alle Osservazioni avverso la Deliberazione del Commissario Straordinario n. 85/2001.

Per tutto quanto sopra descritto, con la presente si comunicano formalmente i motivi ostativi, ai sensi dell'art. 10 bis della Legge 241/1990 ss.mm.ii., all'accoglimento dell'istanza in relazione alla natura degli interventi previsti, in quanto in diffinità alle previsioni del Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane", di cui alla Delibera C.C. 142/2004 di controdeduzioni alle Osservazioni avverso la Deliberazione del Commissario Straordinario n. 85/2001.

Ai sensi dell'art. 10 bis della Legge 241/1990 ss.mm.i. si comunica quanto segue:

l'Amministrazione competente è Roma Capitale;

l'Ufficio preposto à la Direzione del Dipartimento P.A.U. di Roma Capitale;

Il Responsabile del Procedimento è l'arch. Cinzia Esposito;

Il termine per effettuare osservazioni e/o produrre documentazione utile è fissato in 10 gg. dalla notifica della presente.

Il Direttore di Dipartimento
Cinzia Esposito



 ROMA CAPITALE	46
- 5 MAG. 2022	
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA	
Prot. n. QI 75453	

Alla

IMSAS S.r.l.
Via B. Oriani n.73
00197 ROMA
imsassrl@legalmail.it

Oggetto: Area E.u.r. Tre Fontane – Sviluppo Ambito 5 dell'A.P.P.D. del Piano di Utilizzazione delle aree della Cristoforo Colombo, da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane, richiesta di indizione di Conferenza di Servizi Preliminare ex art. 14, c.3 Legge 241/90 – Esame studio di fattibilità – Società IMSAS Srl. Nota prot. n QI 66661 del 21.04.2022.

In riscontro a quanto richiesto da codesta società, con la nota di cui in oggetto, si rappresenta che, la documentazione trasmessa in allegato alla medesima nota, relativa allo Studio di Fattibilità e allo Schema di Assetto Preliminare riguardante la proposta d'intervento: "Progetto di Sviluppo Ambito 5" del Piano di Utilizzazione delle Aree Verdi della via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane, di cui alla D.C.C. n. 142/2004, ricalca nei contenuti la medesima proposta già trasmessa con i protocolli: QI 101540, QI 101544, QI 101546, QI 101547 QI 101549,, QI 101550, QI 101554, QI 101556, QI 101558, QI 101559, QI 101562 e QI 101566, del 2021, all'Assessorato all'Urbanistica e a sua volta inoltrata agli Uffici della Direzione del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, per la preliminare verifica della sussistenza dei diritti edificatori, nonché della cogenza con la disciplina vigente.

Atteso che la Direzione, ad esito della rituale istruttoria preliminare, aveva già avuto modo di comunicare all'istante, con nota prot. QI 120043 del 24.06.2021, che ad ogni buon fine si allega alla presente, la presenza dei motivi ostativi, ai sensi dell'art. 10 bis Legge 241/90, la scrivente, preso atto dell'invarianza dei contenuti degli elaborati ripresentati, ribadisce l'improcedibilità della proposta per i medesimi motivi.

Si rimane comunque a disposizione per l'eventuale convocazione di un tavolo tecnico attraverso il quale riattivare il confronto istruttorio con il proponente.

Il Direttore di Direzione
Paolo Ferraro



Allegato 3-
Controdeduzioni IMSAS



OGGETTO: Area Eur Tre Fontane – Sviluppo Ambito 5 dell'APPD del Piano di Utilizzazione delle Aree Verdi della via Cristoforo Colombo - Istanza di sviluppo Soc. IMSAS srl controdeduzioni / osservazioni ai sensi dell'art.10 bis della legge 241 del 90 avverso la vs nota DPAU 24 giugno 2021 prott QI 120043.

Premesso che:

- In data **08.06.2020** con specifica corrispondenza inviata al coordinamento tecnico – Pianificazione Generale del DPAU - viene richiesta una nota tecnica di riscontro con gli elaborati tecnico-urbanistici e norme attuative relative all'area in oggetto, per verificare l'esistenza di aggiornamenti e/o variazioni.
- In data **08.06.2020** viene inviata richiesta formale agli uffici di un Tavolo di Lavoro, funzionale all'attuazione dell'Ambito e l'indicazione dell'Ufficio Procedente, il RUP, con specifica corrispondenza inviata alla direzione rigenerazione urbana e alla direzione Dipartimento PAU.
- In data **18.06.2020** (comunicazione email) si sottolinea che: *“nell'elaborato Zonizzazione, allegato alla Delibera di approvazione, l'Ambito 5 è individuato solo con un perimetro al cui interno è scritto sarà oggetto della procedura dell'Accordo di Programma”*. Nelle NTA l'art. 5 - Verde con Caratteristiche Speciali recita: Interessa gli Ambiti Contrassegnati con i numeri 3 – 4 e 5 e sono costituiti da aree di proprietà privata. Per quanto riguarda l'ambito 5 lo stesso sarà oggetto della procedura dell'Accordo di Programma. Lo stesso Ambito 5 è ricompreso in apposito perimetro che ha valore prescrittivo. Valgono le seguenti prescrizioni: AMBITO 5 – L'ambito sarà assoggettato alla procedura di Accordo di Programma. Nell'Ambito contrassegnato con il n.5 è previsto, eventualmente in fase attuativa, il trasferimento, nei limiti di quanto prevede la Deliberazione C.C. n.75/97, delle volumetrie non consentite negli ambiti destinati a verde (vedi testo deliberazione). Sulla base di tali indicazioni dovrà essere maggiormente circostanziata la vostra proposta di intervento, ancorché a livello preliminare, anche ai fini della necessaria preventivava condivisione con gli altri possibili sottoscrittori del previsto “Accordo di Programma”.
- In data **18.06.2020**, viene fissato un primo incontro del tavolo di lavoro per il giorno 29.06.2020, su piattaforma Microsoft Teams, successivamente, il 19.06.2020, viene anticipato l'incontro al 25.06.2020.
- In data **25.06.2020**, si è svolto il primo incontro del tavolo di lavoro; In tale occasione è stato inoltre confermato dal RUP che la procedura si sviluppa attraverso i tre passaggi propedeutici e preliminari:
 1. Studio di fattibilità con un preliminare assetto d'ambito e di area;
 2. Conferenza dei servizi preliminare;
 3. Proposta di assetto redatta sulla base delle indicazioni della conferenza dei servizi svolta.

In tale occasione viene confermato che le normative quadro sono contenute nelle

deliberazioni 85 e 142/2004 e le convenzioni faranno riferimento ad esse e a quanto già espresso dall'Amministrazione per aree simili. Durante la stessa riunione sono stati informalmente presi degli impegni reciproci ovvero ricostruire un cronologico di atti amministrativi e istanze sull'area in esame che faccia da quadro di riferimento e da base per una futura deliberazione di giunta (aree SAPAM) ovvero una Cronistoria.

Si è, inoltre, previsto di Convocare un nuovo incontro del Tavolo di Lavoro, entro la settimana successiva del mese di luglio, con il RUP, la dott.ssa D'URSO e l'avv. Giuseppe LODDO - parte Roma Capitale - per cominciare a valutare l'insieme degli aspetti convenzionali urbanistici e delle loro ricadute sul progetto. La convocazione, comunque, sarà afferente aspetti esclusivamente tecnici.

- In data **02.07.2020**, viene inviata la richiesta di un ulteriore incontro per proseguire il quadro ricognitivo preliminare ad una proposta di attuazione riferita all'ambito in oggetto, in particolare per la ricostruzione di *“un cronologico di atti amministrativi e istanze sull'area in esame e il quadro documentale di proprietà”* come richiesto dagli Uffici e riferito all'Ambito 5 della A.P.P.D. del Piano di utilizzazione delle aree verdi della Via Cristoforo Colombo; il tutto anche al fine di verificare e condividere le preliminari condizioni di contesto e di fatto con altri possibili enti e/o uffici sottoscrittori dell'accordo di programma.
- In data **24.07.2020**, si concorda, a seguito della richiesta di una breve nota a riguardo degli aspetti proprietari della Società proponente la futura istanza, di proseguire la definizione del quadro ricognitivo preliminare ad una proposta di attuazione riferita all'ambito Ambito 5 della A.P.P.D. del Piano di utilizzazione delle aree verdi della Via Cristoforo Colombo; al fine di verificare e condividere le preliminari condizioni di contesto e di fatto con altri possibili enti e/o uffici sottoscrittori dell'accordo di programma, vengono inoltrati, in allegato PDF:
 - a) Report - SAPAM per DPAU/ Tavolo Tecnico con allegati;
 - b) Decreto di omologazione;
 - c) Nota Informativa al Tribunale di Roma.
- In data **27.07.2020**, avviene comunicazione di presa d'atto del documento pervenuto che sarà sottoposto all'esame dei colleghi del Dipartimento per gli aspetti giuridico-amministrativi di loro competenza, propedeutico alla definizione dell'idoneo iter procedimentale.
- In data **31.07.2020**, viene inoltrata al DPAU la prima istanza per attivare la procedura urbanistica di sviluppo dell'area in oggetto dal titolo: *“PRIMA ISTANZA DI NOTIFICA DI RUOLO E AZIONE - AREA EUR TRE FONTANE AMBITO 5 - A.P.P.D. - Piano di utilizzazione delle aree verdi della Via Cristoforo Colombo / SVILUPPO SOC. IMSAS s.r.l.”*, inoltrata per nome e per conto della soc IMSAS srl - Prot Numero: QI/2020/0087918.
- In data **31.08.2020** si invia comunicazione riferita ai punti precedenti, con specifica corrispondenza ovvero richiesta per un incontro tecnico finalizzato alla continuazione del Tavolo di Lavoro.
- In data **01.09.2020**, viene fissata, per il giorno 09.09.2020, una riunione su piattaforma web ad esito delle istanze presentate.

- In data **09.09.2020**, si tiene la riunione su piattaforma web che vede partecipare le parti: in rappresentanza e tutela della proprietà in liq. del compendio immobiliare per SAPAM srl, dott. Leonardo QUAGLIATA e Prof. Avv. Giorgio LENER; in rappresentanza del soggetto proponente, la soc IMSAS srl., la dott.ssa Barbara MEZZAROMA; in rappresentanza del DPAU di Roma Capitale, l'arch Pierluigi MASI e l'Avv. Giuseppe LODDO; in qualità di tecnico incaricato da IMSAS srl. al progetto e allo sviluppo urbanistico del compendio in oggetto, l'arch Maurizio MORETTI.
- In data **15.09.2020**, *si ribadisce che, trattandosi di una procedura negoziata tra pubbliche amministrazioni con ampi margini di discrezionalità che vede il coinvolgimento diretto degli organi politici preposti al governo del territorio, al fine di concordare e coordinare i contenuti della proposta nell'ambito delle rispettive competenze, si prega voler preliminarmente illustrare e trasmettere l'eventuale bozza di programma preliminare sia all'Assessore all'Urbanistica con delega in materia di Programmazione e attuazione urbanistica, verifica e attuazione del Piano Regolatore Generale e Trasformazione urbana, sia al Presidente del Municipio Roma IX competente per territorio.*
- In data **21.10.2020**, la Proposta di Sviluppo, viene illustrata agli Uffici del MUN. VIII - che contiene l'intero perimetro di definizione della APPD - alla presenza del Presidente del Municipio, Amedeo CIACCHERI, e dell'Assessore Arch. Patrizia RICCI: l'illustrazione è stata mirata a stimolare l'amministrazione locale ad individuare, in ragione dell'intervento, la ricaduta di attività pubbliche funzionali ad esso.

Ritreremmo, inoltre, necessario rilevare, onde evitare equivoci ed erronee valutazioni in questa fase istruttoria ed endoprocedimentale, che:

- L'istanza di attivazione per dare seguito al Tavolo di Lavoro aperto dal mese di giugno 2020 con l'Amministrazione e formalizzato con prott QI/2020/87918 del 07.08.2020 con la prima Istanza di Ruolo e Azione presso codesto DPAU ovvero l'istanza per adire all'indizione della Conferenza dei Servizi Preliminare di cui agli artt.14 e commi relativi L.241/90 e ss.mm.ii., è quella inviata tramite Pec dalla soc IMSAS srl in data 25 maggio 2021 - riferibile ai prott. relativi anche comunicati presso il DPAU, e non la documentazione - citata come istanza da codesto ufficio - datata 11 marzo 2021, sulla quale – ci comunicate - sia stata *“effettuata una dettagliata istruttoria tecnica”* con esito alla nota QI 80513 del 26.04.2021;
- La citata documentazione del marzo 2021, è rispondente ad una specifica richiesta dell'Amministrazione e degli Assessorati competenti. La società la fornì ai medesimi a titolo *“meramente illustrativo ed informativo della iniziativa”*, essendo coerente con le linee guida per la pianificazione ribadite dall'autorevole Sindaco anche in sessione pubblica – evento richiamato *“Roma Smart City 2030_ Tutte le strade portano al futuro”* - avvenuta in data 25/05/2021.

Si sottolinea sin da ora che le norme tecniche e le condizioni edificatorie per l'ambito 5 in oggetto, secondo la normativa generale e attuativa di settore, prescrivono lo sviluppo urbanistico ed edilizio attraverso l'istituto del AdP (ex art.34 del TUEL D.lgs 267/2000), e quindi, ogni considerazione rispetto a norme tecniche vigenti e/o previgenti e riferite ad indirizzi pianificatori oramai superati

e non più cogenti, non sono pertinenti con le indicazioni - chiare - dettate dalle prescrizioni della stessa APPD, così anche come recepite anche dal PRG vigente.

Tutto ciò che fa espresso riferimento all'Accordo di Programma, ne costituirà norma prescrittiva e attuativa speciale e quindi variante puntuale di piano e le norme saranno stabilite dalle delibere conseguenti dell'AdP stesso.

A tal proposito ci corre l'obbligo quindi di evidenziare che, tra le indicazioni endoprocedimentali espresse durante le numerose e varie interlocuzioni con gli uffici, si è recepito che:

“Nelle NTA l'art. 5 - Verde con Caratteristiche Speciali recita: Interessa gli Ambiti Contrassegnati con i numeri 3 – 4 e 5 e sono costituiti da aree di proprietà privata. Per quanto riguarda l'ambito 5 lo stesso sarà oggetto della procedura dell'Accordo di Programma. (...)”

Sulla base di tali indicazioni dovrà essere maggiormente circostanziata la vs proposta di intervento, ancorché a livello preliminare, anche ai fini della necessaria preventiva condivisione con gli altri possibili sottoscrittori del previsto “Accordo di Programma”.

Tanto che nella mail del 15.09.2020, si ribadisce alla scrivente che: “con riferimento all'Ambito 5 in oggetto, considerato che il Piano di Utilizzazione delle Aree della Colombo lo individua come ambito assoggettato alla procedura di Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. 267/2000, senza definirne i parametri urbanistici – edilizi da applicare (destinazioni d'uso, superfici coperte, altezze massime, etc..), come già rappresentato nelle precedenti riunioni, trattandosi di intervento di trasformazione del territorio da ascrivere alla categoria NIU (Nuovo Impianto Urbanistico), si ribadisce inoltre che trattandosi di una procedura negoziata tra pubbliche amministrazioni con ampi margini di discrezionalità che vede il coinvolgimento diretto degli organi politici preposti al governo del territorio, al fine di concordare e coordinare i contenuti della proposta nell'ambito delle rispettive competenze, si prega voler preliminarmente illustrare e trasmettere l'eventuale bozza di programma preliminare sia all'Assessore all'Urbanistica con delega in materia di Programmazione e attuazione urbanistica, verifica e attuazione del Piano Regolatore Generale e Trasformazione urbana, sia al Presidente del Municipio Roma IX competente per territorio.”

Il tutto a valere sul principio che, la procedura messa in atto da oltre un anno (da giugno 2020 ad oggi), si definisce nel merito, come prevede la norma anche con atti endoprocedimentati, proprio nell'ottica della massima condivisione e collaborazione tra le parti, al solo fine di avere chiarimenti attraverso la conferenza dei servizi preliminare: *“il tutto per addivenire in tempi brevi alle giuste indicazioni e condizioni progettuali, urbanistiche ed edilizie, propedeutiche per predisporre una formale istanza di sviluppo con progetto definitivo, per attuare l'area (...) come previsto dalle norme, tramite lo strumento dell'accordo di programma, ex art 34 D.lgs n 267/2000, specificatamente indicato nelle NTA dell'APPD per l'ambito 5 (...)”*(come chiaramente si legge nelle varie istanze e nella relazione stessa dello studio di fattibilità e norme norme di settore).

Si vuole ancora sottolineare che, *i criteri di sviluppo dell'area verranno necessariamente espressi nella CdF (sotto il profilo procedurale) e nell'AdP (per profilo provvedimentale) e che tali criteri rappresentano, come prassi e come previsto dalla disciplina di settore l'unica fonte per disciplinare l'assetto dell'area, attraverso poi specifiche deliberazioni comunali.*

Fermo restando quanto sopra esposto, stante la tipicità della procedura attivata come previsto dalla disciplina di settore art 14 comma 3 della 241/90, è inoltre opportuno osservare e rilevare anche quanto segue:

- L'Amministrazione, anche nello spirito di buon andamento e correttezza dell'azione amministrativa (art 1, 2 e ss L 241/90 e art 97 della Costituzione Italiana) deve garantire un termine congruo per consentire al privato di poter interagire e contro dedurre in modo esaustivo e così partecipare in modo costruttivo e soddisfacente al procedimento amministrativo attivato;
- Si ritiene che, stante la particolare procedura indirizzata verso i criteri generali e particolari da contenere nell'AdP, che comporta necessariamente la condivisione con gli organi competenti sia Politici che Tecnici per il governo del territorio (indici, destinazioni d'uso, caratteristiche costruttive opere pubbliche, prescrizioni particolari, oneri economici etc..) il tutto nei criteri dell'Istituto procedimentale dell'AdP, la sede naturale per valutare tutte le complesse condizioni e l'ammissibilità totale e/o parziale dell'intervento proposto sia esclusivamente la Conferenza dei Servizi, ove si viene a definire la condivisione degli interessi pubblico privati.

In conclusione, la società istante IMSAS srl, riservandosi di depositare ulteriori memorie e/o documentazioni, chiede:

1. La sospensione / archiviazione della procedura del preavviso di rigetto art 10...bis 241/90;
2. La ripresa del Tavolo di Lavoro concertativo funzionale alla CdS anche tramite la definizione in tempi brevi di un confronto presso i vs uffici tra le parti e finalizzata all'indizione della conferenza dei servizi preliminare.

In attesa di riscontro, tanto si doveva a chiarimento.

Si porgono cordiali saluti.

Soc IMSAS srl
soggetto sviluppatore della proposta d'intervento



arch Maurizio MORETTI
progettista e coordinatore tecnico

