



**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA
MOBILITÀ SOSTENIBILI**
PROVVEDITORATO INTERREGIONALE PER LE OPERE PUBBLICHE
per il Lazio l'Abruzzo e la Sardegna
Sede Centrale di Roma

N. di Prot. – **650** All.....
Risposta alla nota N. del

Roma,
Via Monzambano, 10 – 00185 Roma
Tel. 06492352834 – Fax 06492352709
Email cert: oopp.lazio@pec.mit.gov.it
Email: segreteria.roma@mit.gov.it

A Roma Capitale
Dipartimento Programmazione e Attuazione
Urbanistica
Direzione Pianificazione Generale
Servizio Coordinamento Tecnico PRG –
Valorizzazione delle Aree Pubbliche e di Interesse
Pubblico – Compensazioni Urbanistiche
Via del Turismo, 30
00144 Roma
PEC: protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

E p.c.Al Ministero della Cultura
Soprintendenza Archeologia Belle Arti e
Paesaggio per il Comune di Roma
Via di San Michele, 17
00153 Roma
PEC: mbac-ss-abap-rm@mailcert.beniculturali.it

Alla Regione Lazio
Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità
Area Urbanistica, Copianificazione e
Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città
Metropolitana di Roma Capitale
Via del Giorgione, 129
00147 Roma
PEC: copian_romacapitale@regione.lazio.legalmail.it

Alla Città metropolitana di Roma Capitale
Dipartimento VI – Governo del territorio, della mobilità
Servizio 1 – Pianificazione Territoriale e della
mobilità, generale e di settore
Via Giorgio Ribotta, 41/43
00144 Roma
PEC: pianificaterr@pec.cittametropolitanaroma.gov.it



ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



A Roma Capitale
Dipartimento Programmazione e Attuazione
Urbanistica
Direzione Pianificazione Generale
Servizio Coordinamento Tecnico PRG –
Valorizzazione delle Aree Pubbliche e di Interesse
Pubblico – Compensazioni Urbanistiche
Via del Turismo, 30
00144 Roma
PEC: protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

Alla Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino
Centrale – Area Difesa del Suolo
Via Monzambano, 10
00185 Roma
PEC: protocollo@pec.autoritadistrettoac.it

Al Ministero dell'Interno
Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco
via Genova, 3/A
00184 Roma
PEC: com.roma@cert.vigilfuoco.it

Alla USL ROMA 2 – UOC Servizio Interzonale Progetti,
Abitabilità, e Acque Potabili
Via del Casale De Merode, 8
00147 Roma
PEC: paap@pec.aslroma2.it

Ad ACEA ATO 2 S.p.A.
Area Idrica
Piazzale Ostiense, 2
00154 Roma
PEC: acea.ato2@pec.aceaspa.it

Ad Areti S.p.A.
Direzione Operazioni
Ingegneria e Sviluppo Smart Grid
Piano Regolatore Elettrico – Progettazione MT
Piazzale Ostiense, 2
00154 Roma
PEC: areti@pec.aret.it



A SNAM Rete Gas S.p.A.
Distretto Centro Occidentale
Viale Libano, 74
00144 Roma
PEC: centroguidonia@pec.snam.it

A TELECOM ITALIA S.p.A.
Corso di Italia, 41
00198 Roma
PEC: aoa.ce.focalpoint@pec.telecomitalia.it

A ITALGAS S.p.A.
Via del Commercio, 9/11
00154 Roma
PEC: romaurbe@pec.italgasreti.it

Alla Scuola Germanica
Via Aurelia Antica, 397
00165 Roma
PEC: administration@dsrome.de

OGGETTO: Progetto definitivo RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PER INTERVENTO DI AMPLIAMENTO DI UNO SPAZIO SOTTOPILOTY AL FINE DI UTILIZZO QUALE MENSA SCOLASTICA

Richiesta di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 18.4.1994, n. 383 e di convocazione della conferenza di servizi in forma semplificata ed in modalità asincrona, ai sensi dell'articolo 14-bis, Legge n. 241/1990, così come modificato dall'articolo 1, comma 1, D.Lgs. 127/2016 e dell'art. 13, D.L. 76/2020, come convertito dalla Legge n. 120/2020

Amministrazione Proponente: AMBASCIATA DI GERMANIA – Deutsche Schule Rom – Scuola Germanica Roma

In esito alla accertata non compatibilità della funzione prevista nel progetto de quo con la destinazione prevista dal vigente P.R.G. da parte dei competenti Uffici della Regione Lazio, si trasmettono, per gli adempimenti di competenza, i pareri acquisiti sul progetto di cui trattasi, dichiarando conclusa la fase istruttoria della procedura di accertamento della compatibilità urbanistica dell'opera in parola.

Nel restare in attesa di ricevere l'atto deliberativo da parte dell'Assemblea Capitolina ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 383/94, necessaria all'emissione della determinazione motivata di conclusione del procedimento art. 14-bis, comma 5 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii., si rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Arch. Alessia Costa

IL DIRIGENTE

Dott. Ing. Carlo Guglielmi



ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
 Direzione Pianificazione Generale
 Servizio Coordinamento Tecnico PRG – Valorizzazione delle
 Aree Pubbliche e di Interesse Pubblico - Compensazioni Urbanistiche

 ROMA CAPITALE	05
- 3 MAG. 2022	
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA	
Prot. n. QI	43263

Al Provveditorato Interregionale per le
 OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la
 Sardegna del Ministero delle Infrastrutture
 e della Mobilità Sostenibili
 PEC: ooppp.lazio-uff4@pec.mit.gov.it

e p.c. Alla Regione Lazio – Direzione Regionale
 Territorio, Urbanistica e Mobilità – Area
 Urbanistica, copianificazione e
 Programmazione negoziata: Roma Capitale
 e Città Metropolitana di Roma Capitale
 PEC: territorio@regione.lazio.legalmail.it

Oggetto: Accertamento della conformità urbanistica ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 383/1994.
 Amministrazione proponente: Scuola Germanica di Roma
 Intervento: Progetto definitivo – Richiesta di autorizzazione per intervento di ampliamento
 di uno spazio sottopiloty al fine di utilizzo come mensa scolastica.
 Riscontro alla nota N. 12992 di prot. 650 del 12.04.2022

Con nota N. 12992 di prot. 650 del 12.04.2022, di cui in oggetto, pervenuta a questo Dipartimento
 in data 22.04.2022 con prot. QI67524, codesto Provveditorato Interregionale per le OO.PP. per il
 Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna, ha comunicato la accertata non conformità urbanistico-edilizia del
 progetto, sulla base del parere n. 31076 del 15.09.2021, espresso dalla Regione Lazio.

Con la medesima nota, significava a questo Dipartimento, di rimanere in attesa di ricevere l'atto
 deliberativo da parte dell'Assemblea Capitolina, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 383/94, necessario
 all'emissione della determinazione motivata di conclusione del procedimento.

Questo Dipartimento, nel prendere atto di quanto comunicato osserva che, dalla lettura del progetto
 pervenuto in allegato alla nota di indizione N.196672 di prot. 650 del 27.05.2021, risulta la carenza
 di alcuni parametri urbanistico – edilizi, necessari alla valutazione del progetto ed alla
 predisposizione degli atti da sottoporre all'Assemblea Capitolina.

Nello specifico, si riscontra la carenza di:

- dichiarazione sulla legittimità dello stato dei luoghi ante-operam del complesso edilizio, in
 relazione ai titoli citati dal Progettista nella relazione tecnica, sulla base di quanto previsto al
 comma 1-bis dell'art. 9bis del DPR 380/2001;
- planimetria dell'area di proprietà del soggetto proponente, intesa come area di intervento,
 delimitata graficamente, con le diverse unità edilizie che costituiscono il complesso;
- planimetrie dell'area di intervento, con rappresentazione grafica e tabella di SUL e standard
 urbanistici, esistenti (ante operam) e di progetto (post operam);
- sezioni quotate dell'intervento di ampliamento;
- verifica analitica delle superfici aero-illuminanti degli ambienti di progetto e degli ambienti
 adiacenti per cui l'intervento modifica tale parametro;
- eventuale specifica istanza di monetizzazione degli standard non reperiti, a firma del
 soggetto proponente;



- g) ulteriore copia dell'elaborato progettuale PA_01, debitamente firmata da Progettista e soggetto proponente, in quanto quella pervenuta in allegato alla nota di indizione citata, non risulta validata.

Si rimane, in attesa di quanto rappresentato, da far pervenire firmato digitalmente, per la predisposizione degli atti da sottoporre all'Assemblea Capitolina.

Il

F

Il Funzionario incaricato P.O.
Laura Fodione

Il Direttore della Direzione
Pianificazione Generale



MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
PROVVEDITORATO INTERREGIONALE PER LE OPERE PUBBLICHE
per il Lazio l'Abruzzo e la Sardegna
Sede Centrale di Roma
* * * * *

N. di Prot. – **650**

Risposta alle note n. 199354
e n. 73263

All.....

del 23/11/2022
del 03/05/2022

Roma,
Via Monzambano, 10 – 00185 Roma
Tel. 06492352834 – Fax 06492352709
Email cert: oopp.lazio-uff3@pec.mit.gov.it

A Roma Capitale
Dipartimento Programmazione e Attuazione
Urbanistica
Direzione Pianificazione Generale
Servizio Coordinamento Tecnico PRG –
Valorizzazione delle Aree Pubbliche e di
Interesse Pubblico – Compensazioni
Urbanistiche
Via del Turismo, 30
00144 Roma
PEC:
protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

e, p.c., all' *Amministrazione proponente*
Scuola Germanica
Via Aurelia Antica, 397
00165 Roma
PEC: administration@dsrome.de

e all' Arch. Dante Pini
Via Rocca Sinibalda, 25
00199 Roma
PEC: d.pini@pec.archrm.it

OGGETTO: C.d.S. n. 650 – Richiesta di autorizzazione per intervento di ampliamento di uno spazio *pilotis* al fine di utilizzo quale mensa scolastica.

Amministrazione Proponente: Ambasciata di Germania – Deutsche Schule Rom – Scuola Germanica Roma

Trasmissione integrazioni

In esito alle note che si riscontrano a margine, al fine di pervenire ad una positiva conclusione del procedimento in essere, si trasmette la sottoelencata documentazione firmata digitalmente dal progettista:

- 1) Relazione di conformità urbanistica
- 2) Elaborato grafico PA_01
- 3) Elaborato grafico PA_02



In attesa delle necessarie determinazioni al riguardo si resta a disposizione per ogni ulteriore necessario adempimento.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott. Arch. Alessia Costa

VISTO: IL DIRIGENTE
Dott. Ing. Carlo Guglielmi

L'estensore: Dott. Arch. Luca Rijtano



ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
 Direzione Pianificazione Generale
 Servizio Coordinamento Tecnico PRG – Valorizzazione delle
 Aree Pubbliche e di Interesse Pubblico - Compensazioni Urbanistiche



Al Provveditorato Interregionale per le
 OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la
 Sardegna del Ministero delle Infrastrutture
 e della Mobilità Sostenibili
 PEC: oopp.lazio-uff3@pec.mit.gov.it

e p.c. Alla Regione Lazio – Direzione Regionale
 Territorio, Urbanistica e Mobilità – Area
 Urbanistica, copianificazione e
 Programmazione negoziata: Roma Capitale
 e Città Metropolitana di Roma Capitale
 PEC: territorio@regione.lazio.legalmail.it

Oggetto: Accertamento della conformità urbanistica ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 383/1994.
 Amministrazione proponente: Ambasciata di Germania – Deutsche Schule Rom - Scuola
 Germanica di Roma
 Intervento: Progetto definitivo – Richiesta di autorizzazione per intervento di ampliamento
 di uno spazio sottopiloty al fine di utilizzo come mensa scolastica.
 Riscontro nota N. 42309 di prot. 650 del 06.12.2022

Con nota N. 12992 di prot. 650 del 12.04.2022, pervenuta a questo Dipartimento, prot. QI67524 del
 22.04.2022, è stata indetta da parte di codesto Provveditorato Interregionale per le OO. PP. per il
 Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna – sede Centrale di Roma, ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 383/1994 e
 dell'art. 14-bis della Legge 241/1990, la Conferenza di Servizi, sul progetto indicato in epigrafe.

Con nota N. 42309 di prot. 650 del 06.12.2022, codesto Provveditorato faceva pervenire la
 documentazione integrativa al progetto in oggetto, richiesta con nota prot. QI73263 del 03.05.2022
 e acquisita da questo Dipartimento in data 07.12.2022 al prot. QI209575.

Ai fini della fattibilità dell'intervento, il Proponente è tenuto al reperimento della dotazione minima
 degli standard urbanistici, calcolati in funzione dell'aumento della Superficie Utile Lorda (SUL) pre-
 visto nel progetto proposto.

L'incremento della SUL previsto, computato in 229,00 mq, comporta il seguente prospetto degli
 standard urbanistici da reperire:

- Parcheggi pubblici: NTA mq 137,40
- Parcheggi privati: NTA mq 91,60
- Verde pubblico: NTA mq 91,60

Pertanto, il Proponente è tenuto al reperimento degli standard mancanti all'interno dell'area oggetto
 di intervento.

Al contrario dovrà produrre una dichiarazione sulle motivazioni che inibiscono tale reperimento e
 produrre relativa istanza di monetizzazione, tra l'altro già richiesta al punto f) della nota QI73263 del
 03.05.2022, secondo le modalità previste dall'art. 7, commi 16 e 20 delle NTA, dalla Delibera di Con-
 siglio Comunale n.73/2010 e dalla Delibera di Giunta Capitolina n.115/2011.

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Pianificazione Generale
Servizio Coordinamento Tecnico PRG – Valorizzazione delle
Aree Pubbliche e di Interesse Pubblico - Compensazioni Urbanistiche

Si rimane in attesa che il Proponente produca e faccia pervenire, tramite codesto Provveditorato, gli atti espressi, per il prosieguo dell'iter.

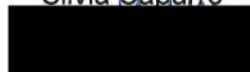
Il Funzionario incaricato P.O.

Laura Forgiato



Il Direttore della Direzione
Pianificazione Generale

Silvia Capurro





MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

PROVVEDITORATO INTERREGIONALE PER LE OPERE PUBBLICHE

per il Lazio l'Abruzzo e la Sardegna

Sede Centrale di Roma

* * * * *

N. di Prot. – **650**

All.....

Risposta alle note n. 34088

del 24/02/2023

Roma,

Via Monzambano, 10 – 00185 Roma

Tel. 06492352834 – Fax 06492352709

Email cert: oopp.lazio-uff3@pec.mit.gov.it

A Roma Capitale
Dipartimento Programmazione e
Attuazione Urbanistica
Direzione Pianificazione Generale
Servizio Coordinamento Tecnico PRG –
Valorizzazione delle Aree Pubbliche e di
Interesse Pubblico – Compensazioni
Urbanistiche
Via del Turismo, 30
00144 Roma
PEC:
protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

e, p.c., *Amministrazione proponente*
all' Scuola Germanica
Via Aurelia Antica, 397
00165 Roma
PEC: scuolagermanicaroma@legalmail.it

Arch. Dante Pini
e all' Via Rocca Sinibalda, 25
00199 Roma
PEC: d.pini@pec.archrm.it

OGGETTO: C.d.S. n. 650 – Richiesta di autorizzazione per intervento di ampliamento di uno spazio *pilotis* al fine di utilizzo quale mensa scolastica.

Amministrazione Proponente: Ambasciata di Germania – Deutsche Schule Rom – Scuola Germanica Roma

Trasmissione integrazioni

In esito alla nota che si riscontra a margine, al fine di pervenire ad una positiva conclusione del procedimento in essere, si trasmette la sottoelencata documentazione firmata digitalmente dal progettista:

- 1) Istanza di monetizzazione degli Standard urbanistici
- 2) Elaborato TA_01 contenente tabelle SUL, Standard Urbanistici ante e post operam e Monetizzazione Standard urbanistici



In attesa delle necessarie determinazioni al riguardo si resta a disposizione per ogni ulteriore necessario adempimento.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott. Arch. Alessia Costa

VISTO: IL DIRIGENTE
Dott. Ing. Carlo Guglielmi

L'estensore: Dott. Arch. Luca Rijtano



Al

**Provveditorato interregionale per le
OO. PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la
Sardegna del Ministero
dell'infrastrutture e della Mobilità
Sostenibili**

Pec.: ooppp.lazio-uff3@pec.mit.gov.it

**OGGETTO: Istanza di monetizzazione. Riscontro a richiesta di
accertamento di conformità urbanistica in applicazione del
D.P.R. n. 383/1994, di cui alla nota prot. DIPAU n 34088 del
24.02.2023**

Intervento: Progetto definitivo – richiesta di autorizzazione per
intervento di ampliamento di uno spazio sottopiloty al fine di
utilizzo come mensa scolastica – Riscontro nota N. 42309 di
prot. 650 del 06.12 2022

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
 Direzione Pianificazione Generale
 Servizio Coordinamento Tecnico PRG – Valorizzazione delle
 Aree Pubbliche e di Interesse Pubblico - Compensazioni Urbanistiche

ROMA CAPITALE	
- 7 AGO. 2023	
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA	
Prot. n. QI	140816

Al Provveditorato Interregionale per le
 OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la
 Sardegna del Ministero delle Infrastrutture
 e della Mobilità Sostenibili
 PEC: ooppp.lazio-uff3@pec.mit.gov.it

E, p.c. Alla Regione Lazio – Direzione Regionale
 Territorio, Urbanistica e Mobilità – Area
 Urbanistica, copianificazione e
 Programmazione negoziata: Roma Capitale
 e Città Metropolitana di Roma Capitale
 PEC: territorio@regione.lazio.legalmail.it

Oggetto: Accertamento della conformità urbanistica ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 383/1994.
 Amministrazione proponente: Ambasciata di Germania – Deutsche Schule Rom - Scuola
 Germanica di Roma
 Intervento: Progetto definitivo – Richiesta di autorizzazione per intervento di ampliamento
 di uno spazio sottopiloty al fine di utilizzo come mensa scolastica.
 Verifica calcolo tariffa di monetizzazione - riscontro nota N. 9390 di prot. 650 del
 14.03.2022, pervenuta in medesima data con prot. QI46432.

Con nota N. 12992 di prot. 650 del 12.04.2022, pervenuta a questo Dipartimento, prot. QI67524 del
 22.04.2022, è stata indetta da parte di codesto Provveditorato Interregionale per le OO. PP. per il
 Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna – sede Centrale di Roma, ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 383/1994 e
 dell'art. 14-bis della Legge 241/1990, la Conferenza di Servizi, sul progetto indicato in epigrafe.

Con successivo prot. 650 del 14.03.2023, codesto Provveditorato faceva pervenire la
 documentazione integrativa al progetto in oggetto, richiesta con nota prot. QI34088 del 24.02.2023
 e acquisita da questo Dipartimento in data 14.03.2023 al protocollo QI46432, contenente i seguenti
 elaborati:

- Istanza di monetizzazione degli Standard urbanistici;
- Elaborato TA_01 contenente tabelle SUL, Standard Urbanistici ante e post operam e
 Monetizzazione Standard urbanistici.

La verifica tecnica di ufficio, svolta dallo scrivente sul calcolo della Tariffa di Monetizzazione, ha
 riscontrato le seguenti incongruenze:

- la zona OMI C44, presa come di riferimento, non risulta limitrofa alla zona OMI C45 in cui
 ricade l'intervento;
- il valore TUM identificato, non risulta coerente con la media dei valori OMI delle zone limitrofe
 alla zona di intervento (C13 – C15 – C35 – D77 – D76 – D9).

Sulla base delle prescrizioni stabilite dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 del 30/31 luglio
 2010 e successiva Deliberazione di Giunta Comunale n. 115 dell'11 aprile 2011, in funzione delle
 quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del
 Territorio relativamente alla microzona di riferimento, i parametri corretti per il calcolo della Tariffa,
 risultano:



- zona OMI di riferimento e limitrofe: C45 (C13 – C15 – C35 – D77 – D76 – D9);
- periodo: 2° semestre 2022;
- destinazione: Terziaria - Servizi;
- media valore zone OMI limitrofe: 2.858,00 Euro;
- valori "V" min. – max. e valori TUM: 2.500/TUM 94 – 3.000/TUM120 euro/mq;
- valore interpolazione TUM: 112,62 euro/mq.;
- tariffa monetizzazione TM: TUM x superficie standard non reperiti.

Pertanto, ai fini della predisposizione degli atti di competenza da sottoporre al parere dell'Assemblea Capitolina, si rappresenta che il soggetto il Proponente è tenuto a far pervenire il nuovo computo della Monetizzazione, che recepisca quanto significato.

Si resta a disposizione per ogni ulteriore indicazione.

Il Funzionario incaricato P.O.



Il Direttore della Direzione
 Pianificazione Generale





MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
PROVVEDITORATO INTERREGIONALE PER LE OPERE PUBBLICHE
per il Lazio l'Abruzzo e la Sardegna
Sede Centrale di Roma
* * * * *

N. di Prot. – **650**

Risposta alla nota n. 140816

All.....

del 07/08/2023

Roma,
Via Monzambano, 10 – 00185 Roma
Tel. 06492352834 – Fax 06492352709
Email cert: oopp.lazio-uff3@pec.mit.gov.it

A Roma Capitale
Dipartimento Programmazione e Attuazione
Urbanistica
Direzione Pianificazione Generale
Servizio Coordinamento Tecnico PRG –
Valorizzazione delle Aree Pubbliche e di
Interesse Pubblico – Compensazioni
Urbanistiche
Via del Turismo, 30 - 00144 Roma
PEC: protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

e, p.c., all' *Amministrazione proponente*
Scuola Germanica
Via Aurelia Antica, 397 - 00165 Roma
PEC: scuolagermanicaroma@legallmail.it

e all' Arch. Dante Pini
Via Rocca Sinibalda, 25 - 00199 Roma
PEC: d.pini@pec.archrm.it

OGGETTO: C.d.S. n. 650 – Richiesta di autorizzazione per intervento di ampliamento di uno spazio *pilotis* al fine di utilizzo quale mensa scolastica.

Amministrazione Proponente: Ambasciata di Germania – Deutsche Schule Rom – Scuola Germanica Roma

Trasmissione integrazioni

In esito alla nota che si riscontra a margine, al fine di pervenire ad una positiva conclusione del procedimento in essere, si trasmette la sottoelencata documentazione firmata digitalmente dal progettista:

- 1) Istanza di monetizzazione degli Standard urbanistici con rettifiche richieste
- 2) Elaborato TA_01 contenente tabelle SUL, Standard Urbanistici ante e post operam e Monetizzazione Standard urbanistici

In attesa delle necessarie determinazioni al riguardo si resta a disposizione per ogni ulteriore necessario adempimento.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott. Arch. Alessia Costa

VISTO: IL DIRIGENTE
Dott. Ing. Carlo Guglielmi

L'estensore: Dott. Arch. Luca Rijitano



Firmato digitalmente da

Dante PINI

CN = PINI Dante
O = Ordine degli
Architetti P.P.C. di
Roma e provincia
C = IT

Al

**Provveditorato interregionale per le
OO. PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la
Sardegna del Ministero
dell'infrastrutture e della Mobilità
Sostenibili**

Pec.: ooppp.lazio-uff3@pec.mit.gov.it

**OGGETTO: Istanza di monetizzazione. Riscontro a richiesta di
accertamento di conformità urbanistica in applicazione del
D.P.R. n. 383/1994, di cui alla nota prot. DIPAU n 34088 del
24.02.2023**

Intervento: Progetto definitivo – richiesta di autorizzazione per
intervento di ampliamento di uno spazio sottopiloty al fine di
utilizzo come mensa scolastica – Riscontro nota N. 42309 di
prot. 650 del 06.12 2022, e richiesta del MIT protocollo 29672
del 22.08.2023 con nota di Roma Capitale – DIPAU n. 140816
del 7.08.2023 per rettifica della zona OMI presa a riferimento e
quindi del valore TUM

PREMESSO CHE,

- 1 - A tal fine, a fronte dell'intervento di ampliamento dello spazio sottopiloty in oggetto e in ossequio a quanto prescritto dall'art. 7 commi 16 e 20 delle N.T.A. e dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 7372010 e dalla Delibera di Giunta Capitolina n. 225/2011, per come rilevato da codesto Dipartimento, è sorta la necessità di mettere a disposizione un quantitativo di mq da destinare, come standard urbanistici, a verde pubblico, parcheggi pubblici e parcheggi privati e di avanzare un'istanza di monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, calcolati sulla base di tabelle di valore al mq adottate dal Comune medesimo.
- 2 - Sulla scorta del Progetto Definitivo elaborato, la dotazione teorica di standard urbanistici, a fronte dell'aumento di S.U.L. di 229,00 mq, risulta essere pari a circa 320,60 mq, ed è così articolata:

- Verde pubblico, pari a	mq 91,60;
- Parcheggio pubblico, pari a	mq 137,40;
- Parcheggio privato, pari a	mq 91,60.

Premesso quanto sopra, in ossequio al quadro normativo sopra richiamato e per come di seguito illustrato, questa Committente "Scuola Germanica Roma", sulla scorta delle valutazioni e verifiche effettuate dal Tecnico Incaricato : Arch. Dante Pini, incaricato del servizio di progettazione circa il possibile reperimento ed utilizzazione degli standard urbanistici all'interno dell'area oggetto di intervento, ha ritenuto di:

- 1) individuare, dotazione di verde pubblico per una superficie pari a mq 0,00;
- 2) individuare una quota parte di parcheggi pubblici corrispondente ad una superficie pari a mq. 0,00
- 3) individuare, una a quota parte di parcheggi pertinenziali privati, corrispondente ad una superficie pari a mq 0,00.

Standard	Mq richiesti	Mq reperiti	Mq da monetizzare
Verde pubblico	91,60	0,00	91,60
Parcheggio pubblico	137,40	0,00	137,40
Parcheggio privato	91,60	0,00	91,60
			320,60

Sicché, da quanto sopra, risultando non reperita una dotazione di standard pari a mq 320,60, da destinare a verde pubblico parcheggio privato e parcheggio pubblico, questa Amministrazione

CHIEDE

Al DIPAU Roma Capitale, relativamente all'intervento in oggetto, di voler monetizzare, ai sensi del comma 20 dell'art. 7 delle N.T.A. del P.R.G., gli standard non reperiti, *ut supra* quantificati in complessivi mq. **320,60**, per una **S.U.L. di mq. 229,00**, secondo le vigenti tariffe comunali.

A tal fine si fa presente che ad oggi sono stati già forniti i seguenti elaborati:

- Relazione generale
- Elaborato PA_02 con: aerofoto dell'area di intervento, planimetria generale del lotto, planimetria del complesso ante operam, planimetria del complesso post-operam, sezioni quotate della mensa, planimetria della mensa
- Mentre in allegato alla presente. Stato ante opera con : tabella superfici utili lorde, superfici cubature volumi entro terra, standard urbanistici parcheggi: Stato post opera per ampliamento : superfici utili lorde, standard urbanistici parcheggi, altri standard, monetizzazione standard urbanistici

COMMITTENTE

Associazione Scolastica Germanica Roma

TECNICO

Arch. Dante Pini

Firmato digitalmente da: Luca Alberto Pagnotta
Ruolo: Avvocato
Data: 30/08/2023 10:30:18

Firmato digitalmente da

Dante PINI

CN = PINI Dante
O = Ordine degli
Architetti P.P.C. di
Roma e provincia
C = IT

COMUNE DI ROMA

FINALITÀ TABELLA Richiesta di autorizzazione di ampliamento di uno spazio sotto piloty al fine di utilizzo quale mensa scolastica. Documentazione integrativa: Standard urbanistici calcolati in funzione dell'aumento della superficie utile lorda (S.U.L.)	DATA EMISSIONE Roma, lì 29 08 2023
TIPOLOGIA INTERVENTO Chiusura laterale con pannelli vetrati aventi la funzione di continuità nel passaggio della luce e del mantenimento delle condizioni climatiche interne.	NUMERO REVISIONE 01 - revisione
LOCALIZZAZIONE INTERVENTO Scuola Germanica Roma, Via Aurelia Antica, 397, c.a.p. 00165, Roma (RM), fabbricato censito al Catasto Fabbricati al foglio 438, particella 5	DATA ACCETTAZIONE Roma, lì 30 08 2023
CONTENUTI STATO ANTE-OPERAM 1. Tabella superfici utili lorde 2. Tabella cubature volumi entro terra 3. Tabella standard urbanistici: parcheggi STATO POST-OPERAM: PROGETTO AMPLIAMENTO MENSA 4. Tabella superfici utili lorde 5. Tabella standard urbanistici: parcheggi 6. Tabella standard urbanistici: altri standard 7. Monetizzazione standard urbanistici	NOME FILE TA_01_tabella
	ELABORATO costituito da pag. 3: frontespizio e tabelle
	CODICE ELABORATO TA_01
	VISTO - PROTOCOLLO

COMMITTENTE Associazione Scolastica Germanica di Roma Firmato digitalmente da: Luca Alberto Pagnotta Ruolo: Avvocato Data: 30/08/2023 10:32:34	TECNICO Arch. Dante Pini Firmato digitalmente da Dante PINI CN = PINI Dante O = Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma e provincia C = IT
---	--

STATO ANTE OPERAM

1-TABELLA SUPERFICI UTILI LORDE	
SUPERFICI ASSENTITE VOLUMI FUORI TERRA (Progetto 15059/74 e successive varianti del 18-05-1981 e 10-07-1985)	
PIANO TERRA	6.536,42 MQ
PIANO PRIMO	2.297,82 MQ
PIANO PRIMO INTERRATO	460,48 MQ
PIANO SECONDO INTERRATO	2.386,50 MQ
TOTALE	11.681,22 MQ

2-TABELLA CUBATURE VOLUMI ENTRO TERRA	
CUBATURE ASSENTITE VOLUMI ENTRO TERRA (Progetto 15059/74 e successive varianti del 18-05-1981 e 10-07-1985)	
PIANO PRIMO INTERRATO	9.860,77 MC
PIANO SECONDO INTERRATO	7.356,45 MC
TOTALE	17.217,22 MC

3-TABELLA STANDARD URBANISTICI: PARCHEGGI	
SUPERFICIE PARCHEGGI ASSENTITI (Progetto 15059/74 e successive varianti del 18-05-1981 e 10-07-1985)	
SUPERFICIE PARCHEGGI RICHIESTA	1/15 x 51.027,75 MC = 3.401,85 MQ
SUPERFICIE PARCHEGGI REALIZZATA	4.523,12 > 3.401,85

STATO POST OPERAM – PROGETTO AMPLIAMENTO MENSA

4-TABELLA SUPERFICI UTILI LORDE	
SUPERFICIE VOLUMI FUORI TERRA DI PROGETTO	
PIANO TERRA	229,00 MQ
TOTALE	229,00 MQ

5-TABELLA STANDARD URBANISTICI: PARCHEGGI	
SUPERFICIE PARCHEGGI	
SUPERFICIE MINIMA PARCHEGGI PRIVATI	229,00 MQ X 0,10 = 22,90 MQ X 4,00 = 91,60 MQ
SUPERFICIE MINIMA PARCHEGGI PUBBLICI	229,00 MQ X 0,10 = 22,90 MQ X 6,00 = 137,40 MQ

6-TABELLA STANDARD URBANISTICI: ALTRI STANDARD	
VERDE PUBBLICO	
IP	229,00 MQ X 0,30 = 68,70 MQ
DA = 40 ALBERI/HA	229,00 MQ X 0,004 = 0,916 ALBERI
DAR = 80 ARBUSTI/HA	229,00 MQ X 0,008 = 1,832 ARBUSTI

7-MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI	
PARCHEGGI E VERDE	
14 mq/10mq SUL = 1,4 mq/mq	
Zona OMI di riferimento: C45 (valore OMI non disponibile)	
Zone OMI limitrofe: C13, C15, C35, D9, D70 (n.d.), D76, D77	
Periodo: Semestre II anno 2022	
Destinazione d'uso: Terziaria - Servizi	
Valore V (media valore V max Zone OMI limitrofe) = € 2.858	
Tum valore di interpolazione :	
Valore V min. – V max e Valori TUM: 2500/TUM 94 – V max 3000/TUM 120 euro/mq	
Valore interpolazione TUM = 112,62 euro/mq	

(Tabella DGC Comune Roma 11/04/2011)

TARIFFA DI MONETIZZAZIONE – PARCHEGGI

SUPERFICIE MINIMA PARCHEGGI PRIVATI: 4,00 mq/10,00 mq SUL
SUPERFICIE MINIMA PARCHEGGI PUBBLICI: 6,00 mq/10,00 mq SUL
TM = TUM x Dnr = 112,62 * 229 = € 25.789,98

Dove Dnr = Dt – Dr = (229,00 mq – 0,00 mq) = 229,00 mq

TARIFFA DI MONETIZZAZIONE – VERDE

SUPERFICIE MINIMA VERDE: 4,00 mq/10,00 mq SUL
TM = TUM x Dnr = 112,62 * 91,6 = € 10.315,99

Dove Dnr = Dt – Dr = (91,60 mq – 0,00 mq) = 91,60 mq

Totale TARIFFA DI MONETIZZAZIONE - parcheggi e verde

€ 25.789,98 + € 10.315,99 = € 36.105,97

Firmato
digitalmente da

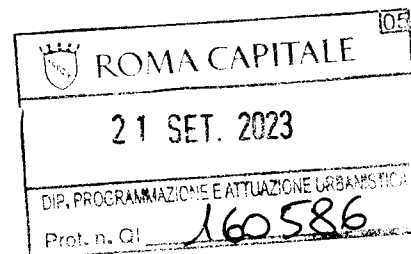
Dante PINI

CN = PINI Dante
O = Ordine degli
Architetti P.P.C. di
Roma e provincia
C = IT

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
 Direzione Pianificazione Generale
 Servizio Coordinamento Tecnico PRG – Valorizzazione delle
 Aree Pubbliche e di Interesse Pubblico - Compensazioni Urbanistiche



Al Municipio XII
 Direzione Tecnica

e p.c. Al Provveditorato Interregionale per le
 OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la
 Sardegna del Ministero delle Infrastrutture
 e dei Trasporti
 PEC: ooppp.lazio-uff3@pec.mit.gov.it

Alla Regione Lazio – Direzione Regionale
 Territorio, Urbanistica e Mobilità – Area
 Urbanistica, copianificazione e
 Programmazione negoziata: Roma Capitale
 e Città Metropolitana di Roma Capitale
 PEC: territorio@regione.lazio.legalmail.it

Oggetto: Richiesta parere sulla monetizzazione degli standard urbanistici, ai sensi della
 D.C.C. n. 73/2010.
 D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, art. 3 – Localizzazione opere di interesse statale.
 Amministrazione proponente: Ambasciata di Germania - Scuola Germanica Roma.
 Intervento: "Progetto definitivo - richiesta di autorizzazione per intervento di ampliamento
 di uno spazio sottopiloty al fine di utilizzo quale mensa scolastica".

Con nota n. 19672 di prot. 650 del 27.05.2021, pervenuta in data 01.06.2021, con protocollo
 QI106161, è stata indetta da parte del Provveditorato Interregionale per le OO.PP. per il Lazio,
 l'Abruzzo e la Sardegna, ai sensi del combinato disposto dall'art. 14-bis della Legge 241/90 così
 come modificata dall'art. 1 del DLgs. 127 del 30.06.2016 e dall'art. 3 del D.P.R. 383 del 18.04.1994
 la Conferenza di Servizi decisoria, in forma semplificata e in modalità diacronica, sul progetto
 indicato in epigrafe.

Questo Dipartimento, con nota prot. QI111249 del 10.06.2021, prendeva atto del procedimento
 avviato ai sensi del citato art. 2 del D.P.R. 383/1994, e comunicava di rimanere in attesa degli ulteriori
 atti, o nei casi previsti dal comma 1 dell'art. 3 della medesima norma, della richiesta di partecipazione
 al procedimento, previa deliberazione dell'Assemblea Capitolina;

La Regione Lazio, con nota prot. 716413 del 14.09.2021, pervenuta in data 14.09.2021, con prot.
 QI157540, esprimeva il parere urbanistico sull'intervento proposto, dando "...atto dell'esito negativo
 dell'accertamento di conformità al vigente strumento urbanistico di Roma Capitale", identificando
 quindi la necessità della variante urbanistica per la realizzazione dell'opera ed inoltre, "...nell'ambito
 degli obiettivi e delle procedure stabilite all'art. 3 del DPR 383/94...", esprimeva parere favorevole
 all'opera proposta.

Con nota n. 9390 di prot. 650 del 14.03.2023, e nota n. 31038 di prot. 650 del 07.09.2023, pervenute
 rispettivamente al Dip. PAU in data 14.03.2023 con prot. QI46432 e data 12.09.2023 con prot.
 QI153651, il Provveditorato ha trasmesso gli elaborati progettuali integrativi richiesti, rimanendo in
 attesa di ricevere l'atto deliberativo da parte dell'Assemblea Capitolina ai sensi dell'art. 3 del DPR
 383/94.



Lo scrivente ha eseguito l'istruttoria tecnica finalizzata alla predisposizione degli atti da sottoporre all'Assemblea Capitolina, dalla quale si evince, in merito al progetto presentato denominato "Progetto definitivo - richiesta di autorizzazione per intervento di ampliamento di uno spazio sottopiloty al fine di utilizzo quale mensa scolastica", che non risulta reperita una quantità di standard pari a 320,60 mq.

Pertanto, in ottemperanza alle disposizioni impartite dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 73/2010, art. 2 dell'allegato A, ed alla richiesta pervenuta con prot. Q1153651 del 12.09.2023, da parte del soggetto proponente, si chiede parere circa la monetizzazione delle aree non reperite relative all'opera di interesse statale in oggetto.

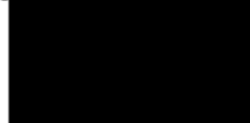
L'unità edilizia oggetto di intervento, risulta censita al Catasto Fabbricati al Foglio 438, particelle 5, risulta edificato in forza delle concessioni edilizie n. 1661/C del 31/07/1978 e n. 592/C del 18/05/1981; ha destinazione d'uso "Servizi - servizi alle persone - istruzione", con carico urbanistico medio (CU/m); l'intervento in progetto, classificato "Nuova Costruzione (NC)", sottocategoria "Ampliamento (AMP)", prevede un aumento della SUL pari a mq. 320,60.

Per la superficie a standard non reperita oggetto di monetizzazione, pari a mq 320,60, il relativo importo, calcolato ai sensi della D.C.C. 73/2010 e D.G.C. 115/2011, risulta pari ad € 36.105,97. Ai sensi dell'art. 1, comma 6, dell'allegato A, trascorsi i 30 gg. dal ricevimento della presente richiesta, quest'ufficio prescinderà del parere da parte di Codesto Ufficio.

Il Funzionario Incaricato P.O.



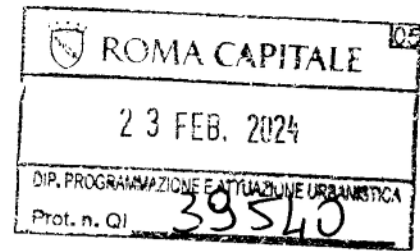
Il Direttore della Direzione
Pianificazione Generale



ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
 Direzione Pianificazione Generale
 Servizio Coordinamento Tecnico PRG – Valorizzazione delle
 Aree Pubbliche e di Interesse Pubblico - Compensazioni Urbanistiche

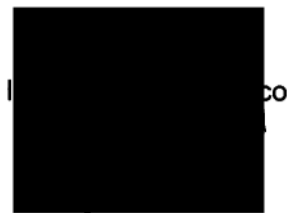


Al Provveditorato Interregionale per le
 OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la
 Sardegna del Ministero delle Infrastrutture
 e della Mobilità Sostenibili
 PEC: oopp.lazio-uff4@pec.mit.gov.it

e p.c. Alla Regione Lazio – Direzione Regionale
 Territorio, Urbanistica e Mobilità – Area
 Urbanistica, copianificazione e
 Programmazione negoziata: Roma Capitale
 e Città Metropolitana di Roma Capitale
 PEC: territorio@regione.lazio.legalmail.it

Oggetto: Accertamento della conformità urbanistica ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 383/1994.
 Amministrazione proponente: Scuola Germanica di Roma
 Intervento: Progetto definitivo – Richiesta di autorizzazione per intervento di ampliamento
 di uno spazio sottopiloty al fine di utilizzo come mensa scolastica.

In riferimento al procedimento in oggetto, la Direzione scrivente, conclusa la fase istruttoria tecnica sul progetto di ampliamento degli attuali spazi mensa della Scuola Germanica, al fine della completa predisposizione degli atti da sottoporre all'Assemblea Capitolina, chiede di far pervenire, quale ulteriore documentazione, la relazione di calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 20, co. 1 e co. 3 delle NTA di PRG vigente, come meglio esplicitato nell'allegato A di cui alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 128/2014, in considerazione della finalità dell'intervento esaminato.



Il Funzionario incaricato P.O.
 Laura Forgiione



Il Direttore della Direzione
 Pianificazione Generale



Roma Capitale
 Viale della Civiltà del Lavoro 10, 00144 – Roma
federica1.pennesi@comune.roma.it
 Telefono +39 06.6710.6666-73429



MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

PROVVEDITORATO INTERREGIONALE PER LE OPERE PUBBLICHE

per il Lazio l'Abruzzo e la Sardegna

Sede Centrale di Roma

* * * * *

N. di Prot. – **650**

Risposta alla nota n. 39540

All.....

del 23/02/2024

Roma,

Via Monzambano, 10 – 00185 Roma

Tel. 06492352834 – Fax 06492352709

Email cert: oopp.lazio@pec.mit.gov.it

A Roma Capitale

Dip. Programmazione e Attuazione Urbanistica

Direzione Pianificazione Generale - Servizio

Coordinamento Tecnico PRG – Valorizzazione

delle Aree Pubbliche e di Interesse Pubblico –

Compensazioni Urbanistiche –

Via del Turismo, 30 - 00144 Roma

PEC:

protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

e, p.c., *Amministrazione proponente*

all' Scuola Germanica

Via Aurelia Antica, 397 - 00165 Roma

PEC: scuolagermanicaroma@legalmail.it

Arch. Dante Pini

e all' Via Rocca Sinibalda, 25 - 00199 Roma

PEC: d.pini@pec.archrm.it

OGGETTO: C.d.S. n. 650 – Richiesta di autorizzazione per intervento di ampliamento di uno spazio *pilotis* al fine di utilizzo quale mensa scolastica.

Amministrazione Proponente: Ambasciata di Germania – Deutsche Schule Rom – Scuola Germanica Roma

Trasmissione integrazioni

In esito alla nota che si riscontra a margine, al fine di pervenire ad una positiva conclusione del procedimento in essere, si trasmette la sottoelencata documentazione, pervenuta dall'Amministrazione proponente con nota registrata al protocollo di questo Provveditorato con n. 41129 del 13/11/2024:

- 1) Determinazione Monetizzazione e Contributo Straordinario
- 2) Computo metrico estimativo

In attesa delle necessarie determinazioni al riguardo si resta a disposizione per ogni ulteriore necessario adempimento.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Arch. Alessia Costa

VISTO: IL DIRIGENTE (ad interim)

Dott. Ing. Carlo Guglielmi

L'estensore: Dott. Arch. Alessia Costa



Roma, 8 novembre 2024

Ampliamento mensa edificio Scuola Germanica, via Aurelia Antica, 397 – 403.

Determinazione Monetizzazione e Contributo Straordinario

Monetizzazione

La monetizzazione delle aree non reperite si calcola con le seguenti formule (DGC 11/04/2011):

$$Tum = OMI \times K \times 75\% \times 0,2$$

$$Tm = Tum \times SUL \times MqS$$

Il valore OMI per edifici terziari nella Zona C45 Nocetta (semi centrale) dove ricade l'edificio in oggetto non è presente nelle ultime rilevazioni dell'AdE (I semestre 2024). Per ottenerlo si è fatto riferimento alle zone semi centrali e periferiche immediatamente adiacenti (dati disponibili). Nella tabella seguente si riportano la media dei valori massimi e la media dei valori medi. Questi valori saranno utilizzati nel calcolo della monetizzazione e del contributo straordinario:

Codice	Zona	Terziario (Max)	Terziario valore medio
C13	Monteverde nuovo	€ 2.900,00	€ 2.450,00
C15	Gregorio VII	€ 3.800,00	€ 3.200,00
C35	Madonna del Riposo	€ 3.300,00	€ 2.800,00
D77	Aurelio (Valcannuta)	€ 2.350,00	€ 1.975,00
D76	Pisana (Bravetta)	€ 2.200,00	€ 1.850,00
D9	Colli Portuensi	€ 2.550,00	€ 2.125,00
	Valore medio	€ 2.850,00	€ 2.400,00

Parcheggi art. 7 NTA, Verde e servizi art. 8 comma 2

SUL = 229 mq

Articoli 7 e 8 NTA

	Produttivo CU/m	u.m.
Park privati	4	mq/10mq SUL
Park pubblici	6	mq/10mq SUL
Verde e servizi	4	mq/10 mq SUL
Totale	14	1,4mq/mq

Monetizzazione parcheggi e verde/servizi (NTA)

$$Tum = V \times K \times 75\% \times 0,2$$

V= € 2.850,00 (OMI, vedi colonna valori massimi)

$K = 26,17\%$ (interpolazione lineare tra i valori € 2.500,00 e € 3.000,00)
 $Tum = 2850 \times 26,17\% \times 75\% \times 0,2 = \text{€ } 111,88$

$Tm = Tum \times SUL \times MqS = 111,88 \times 229 \times 1,4 = \text{€ } 35.867,69$

Contributo straordinario

Il contributo straordinario è una percentuale (66%) del Valore di trasformazione (V_t) dell'immobile. Il V_t "è dato dalla disuguaglianza tra il Valore di mercato del prodotto edilizio (V_{mt}) ottenibile dalla trasformazione, ed il Valore di mercato di partenza del prodotto edilizio (V_{ma}) a meno del costo di trasformazione costituito dalla sommatoria dei costi (K) sostenuti per realizzare la trasformazione medesima" (AC 128/2014).

Valore di mercato ottenibile (V_{mt})

$V_{mt} = OMI \times SUL = \text{€/mq } 2400 \times 229 \text{ mq} = \text{€ } 549.600,00$

Valore di mercato di partenza (V_{ma}) [NON CONTEGGIATO]

Il valore di mercato di partenza del portico si ottiene sempre dal valore OMI applicando dei correttivi descritti nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, e più precisamente nell'Allegato 5 (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare). Alla pag. 37 dell'Allegato, per Pertinenze esclusive di ornamento comunicanti con i Vani principali, si considera il 30% del valore OMI per i primi 25 mq, ed il 10% per la quota eccedente, ovvero:

$V_{ma} = OMI \times 30\% \times 25 + OMI \times 10\% \times (229 - 25)$

$V_{ma} = \text{€/mq } 2.400,00 \times 30\% \times 25 + \text{€/mq } 2.400,00 \times 10\% \times 204 = \text{€ } 66.960,00$

Costi di trasformazione (K)

Costo tecnico di costruzione (K_1)

Valore parametrico desunto dal Prezzario DEI "Prezzi – Tipologie Edilizie" a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano – Edizione 2024, con riferimento alla specifica destinazione d'uso.

Tipologia edilizia di riferimento: F3 – Edilizia Pubblica – Refettorio Scolastico

Costo dell'opera al mq: € 1.326,00.

Trattandosi di una ristrutturazione, detto costo al mq, relativo a costo di una nuova costruzione, viene dimezzato:

$K_1 = \text{€/mq } 1.326,00 \times 50\% \times SUL = 663 \times 229 = \text{€ } 151.827,00$

Costo di idoneizzazione (K_2)

Il costo di idoneizzazione si considera un valore pari al 2-5% del costo K_1 . Operando su un edificio già costruito, si è ipotizzato il valore massimo per tener conto dei vincoli esistenti:

$K_2 = K_1 \times 5\% = \text{€ } 151.827,00 \times 5\% = \text{€ } 7.591,35$

Oneri di urbanizzazione (K3)

Gli oneri di urbanizzazione sono Oneri di Urbanizzazione primaria (OUp) e il Contributo per il Costo di Costruzione (CCC), vedi Circolare Esplicativa DPAU 27/6/2013.

$$\text{OUp} = V \times \text{Up} \times C1 \times 0,9$$

$$\text{CCC} = \text{Ce} \times 8\%$$

Il volume dell'intervento è di **973,25 mc**.

Per quanto riguarda il parametro del costo di urbanizzazione (aggiornato con DAC 28/2022), bisogna fare riferimento ad IFF (indice di fabbricabilità fondiaria), ovvero i metri cubi costruiti su superficie fondiaria. Questi valori si ricavano dalla variante approvata il 10/7/1985 (fascicolo 22141/85 del 18/4/1985), in cui i metri cubi costruiti fuori terra sono 51.027,75 e l'area fondiaria è uguale all'area di sedime meno l'area per parcheggi pubblici e privati (mq 39.435,00 – mq 9.543,00 – mq 4.523,12) ovvero:

$$\text{IFF} = 51027,75 / (39435 - 9543 - 4523,12) = 2,011 \text{ mc/mq}$$

N.B. : detto valore è coerente con la IFF di 2 mc/mq assegnata alle zone M3 del piano del 1967.

$$\text{Up (tabella "B" DAC 28/2022)} = \text{€ } \mathbf{92,62}$$

Tabella "C1" = parametro onere di urbanizzazione: per Z.T.O. "A", Sistema Insediativo "Città Storica", Destinazione "Direzionale" (Art. 6 c. c) N.T.A. P.R.G.), per NE/AMP si ha valore Tab. "C1" = **1,00**.

$$\text{OUp} = V \times \text{Up} \times C1 \times 0,9 = 973,25 \times 92,62 \times 1 \times 0,9 = \text{€ } \mathbf{81.128,17}$$

Per quanto riguarda il CCC, si fa riferimento al computo metrico allegato, redatto dall'Arch. D. Pini, progettista dell'intervento di ampliamento:

$$\text{CCC} = \text{€ } 259.094,48 \times 8\% = \text{€ } \mathbf{20.727,56}$$

da cui gli oneri di urbanizzazione K3 sono uguali a:

$$\text{K3} = \text{€ } 81.128,17 + \text{€ } 20.727,56 = \text{€ } \mathbf{101.855,73}$$

Costi di progettazione (K4)

I costi di progettazione si considerano uguali all'8-12% del costo tecnico di costruzione K1 e del costo di idoneizzazione K2. Operando su un edificio già costruito, si è ipotizzato il valore massimo per tener conto dei vincoli esistenti:

$$\text{K4} = (151.827,00 + 7.591,35) \times 12\% = \text{€ } \mathbf{19.130,20}$$

Costi di commercializzazione (K5)

Il costo di commercializzazione si considera uguale al 2-3% del valore di mercato ottenibile Vmt. Si è preso il valore massimo considerando la destinazione dell'edificio:

$$\text{K5} = 549.600,00 \times 3\% = \text{€ } \mathbf{16.488,00}$$

Oneri finanziari (K6)

Gli oneri finanziari equivalgono ad una parte degli interessi sul capitale finanziato per effettuare la trasformazione. Il capitale finanziato è uguale alla somma del costo tecnico

di costruzione, del costo di idoneizzazione, del costo di progettazione e dei costi di commercializzazione precedentemente calcolati:

Capitale finanziato (Cf) = K1 + K2 + K3 + K4 + K5 = € 296.892,28

Il tasso di interesse da applicare è uguale al costo del denaro EurIRS a 15 anni con uno spread standard del 2%, da cui il tasso d'interesse (Ti) è uguale a $2,46 + 2 = 4,46\%$.

Gli interessi si calcolano per tranches parziali del capitale finanziato, considerando un numero di anni (Na) decrescenti per la maturazione degli interessi. Come da letteratura, gli interessi maturati si calcolano con la formula $(C \times (1 + Ti)^{Na}) - C$. Nella tabella che segue, si calcolano gli interessi per tranches del capitale finanziato (%Cf) per il numero di anni decrescente Na al tasso di interesse Ti:

%Cf	Na	Interessi
10%	5	€ 7.238,20
30%	4	€ 16.984,65
40%	3	€ 16.608,89
20%	2	€ 5.414,67

Da cui K6 = € 46.246,41

Profitto dello sviluppatore (K7)

Il profitto dello sviluppatore è uguale al 15-25% del valore di mercato ottenibile Vmt. Prendendo un valor medio della percentuale, si ottiene:

K7 = $549.600,00 \times 21\% = € 115.416,00$

Valore di Trasformazione (Vt) e Contributo Straordinario

Come già detto prima, il valore di trasformazione è uguale al valore di mercato ottenibile (Vmt), meno il valore di mercato attuale (Vma), meno la sommatoria dei costi di trasformazione (K):

$Vt = 549.600,00 - 66.960,00 - (151.827,00 + 7.591,35 + 101.855,73 + 19.130,20 + 16.488,00 + 46.246,41 + 115.416,00) = € 91.045,30$

Il contributo straordinario è uguale al 66% del valore di trasformazione Vt:

CS = $€ 91.045,30 \times 66\% = € 60.089,90$.

Conclusioni

Il totale della monetizzazione e del contributo straordinario è uguale a:

Totale = $35.867,69 + 60.089,90 = € 95.957,59$

Associazione Professionale Perilli

Arch. Andrea Guerra



ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Pianificazione Generale
U.O. Piano Regolatore



Al

Provveditorato Interregionale per le
OO.Pp. Per Il Lazio, L'abruzzo E La
Sardegna Del Ministero Dei Trasporti E Delle
Infrastrutture
PEC: oopp.lazio-uff8@pec.mit.gov.it

E, p.c. alla

Regione Lazio – Direzione Regionale
Territorio Urbanistica e Mobilità – Area
Urbanistica, Copianificazione e
Programmazione negoziata: Roma Capitale
E Città Metropolitana di Roma Capitale
PEC: territorio@regione.lazio.legalmai.it

Oggetto: Comunicazione pubblicazione Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116/2025.

Si comunica che con nota prot. RC/7985 del 13.03.2025, pervenuta all'Ufficio scrivente con prot. QI54551 del 13.03.2025, l'Assemblea Capitolina ha comunicato che il provvedimento di seguito indicato, è stato posto in pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi, a decorrere dal 13.03.2025:

Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 25.02.25, avente ad oggetto: "Richiesta di autorizzazione per intervento di ampliamento di uno spazio sottopiloty al fine di utilizzo quale mensa scolastica. Amministrazione proponente Ambasciata di Germania – Deutsche Schule Rom - Scuola Germanica Roma. Assenso alla locazione dell'intervento in variante urbanistica ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 383 del 18.04.1994.

Il provvedimento è consultabile nell'apposita sezione del Portale di Roma Capitale al seguente link:
<https://www.comune.roma.it/servizi2/deliberazioniAttiWeb/home>

Il Dirigente della
U.O. Piano Regolatore
Laura Forgiione



MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
PROVVEDITORATO INTERREGIONALE PER LE OPERE PUBBLICHE
per il Lazio l'Abruzzo e la Sardegna
Sede Centrale di Roma
* * * * *

Roma,
Via Monzambano, 10 – 00185 Roma
Tel. 06492352834 – Fax 06492352709
Email cert: oopp.lazio-uff8@pec.mit.gov.it

N. di Prot. – **650** All.....

A Roma Capitale
Municipio Roma XII
Via Fabiola, 14 - 00152 Roma
PEC:
protocollo.municipioroma12@pec.comune.roma.it

e, p.c., a Roma Capitale
Dip. Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Pianificazione Generale - Servizio
Coordinamento Tecnico PRG – Valorizzazione delle
Aree Pubbliche e di Interesse Pubblico –
Compensazioni Urbanistiche –
Via del Turismo, 30 - 00144 Roma
PEC: protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

e all' *Amministrazione proponente*
Scuola Germanica
Via Aurelia Antica, 397 - 00165 Roma
PEC: scuolagermanicaroma@legalmail.it

OGGETTO: C.d.S. n. 650 – Richiesta di autorizzazione per intervento di ampliamento di uno spazio *pilotis* al fine di utilizzo quale mensa scolastica.

Amministrazione Proponente: Ambasciata di Germania – Deutsche Schule Rom – Scuola Germanica Roma

Richiesta modalità pagamento contributi

Con la Delibera di Assemblea Capitolina n. 116 del 25/02/2025, che si trasmette in allegato, è stato espresso assenso alla localizzazione dell'intervento in oggetto nell'ambito della Conferenza di servizi indetta da questo Provveditorato ai sensi dell'art. 3 del DPR 383/1994. La Delibera condiziona il rilascio dell'atto di Raggiunta Intesa, che autorizza l'intervento, all'avvenuto versamento dei seguenti oneri:

- Monetizzazione per le superfici a standard non reperite € 35.867,69
- Contributo Straordinario di urbanizzazione € 60.089,90

Si richiede, pertanto, a Codesto Municipio, di confermare tramite Determinazione Dirigenziale l'importo dei versamenti indicato nella D.A.C. n.116/2025 e di trasmettere le relative reversali all'Amministrazione proponente.



In attesa delle necessarie determinazioni al riguardo si resta a disposizione per ogni ulteriore necessario adempimento.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Alessia Costa

VISTO: IL DIRIGENTE
Arch. Demetrio Beatino

L'estensore: Arch. Luca Rijtano



ROMA



Municipio Roma XII
Direzione Tecnica
Coordinamento Amministrativo del Settore Tecnico



Al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
Provveditorato Interregionale per le Opere
Pubbliche per il Lazio, l'Abruzzo e la
Sardegna – Sede Centrale di Roma

Al Dipartimento Programmazione Urbanistica
(QF)

Al Dipartimento Attuazione Urbanistica (QI)

Al Dipartimento Infrastrutture e Lavori
Pubblici (QN)

e p.c. Alla Scuola Germanica
Via Aurelia Antica, 397 – 00165 Roma
PEC: scuolagermanicaroma@legalmail.it

Alla Ragioneria Generale:
- I Direzione Programmazione Bilancio
Gestione del debito (RE2D)
- U.O. Bilancio di Previsione Finanziaria
(REB)
- U.O. Programmazione Strategico-Gestionale
e Coordinamento Economico Finanziario
(REAA)
- Divisione Rendicontazione – II Direzione
Tesoreria (RE9D)

Al Presidente del Municipio Roma XII

Al Direttore del Municipio Roma XII

Oggetto: c.d.s. n. 650 - richiesta di autorizzazione per intervento di ampliamento di uno spazio pilotis al fine di utilizzo quale mensa scolastica. amministrazione proponente: Ambasciata di Germania - Deutsche Schule Rom - Scuola Germanica Roma.

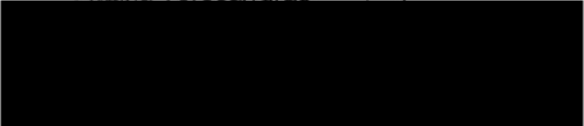
Facendo seguito alla nota prot. CQ/74823 del 26.06.2025, che si allega per pronta visione, si comunica che la Scuola Germanica di Roma ha provveduto in data 27.06.2025 ad effettuare i versamenti degli oneri dovuti e precisamente € 60.089,90 tramite bollettino Cbill (allegato) ed € 35.867,69 tramite bonifico bancario (allegato).

Si rappresenta che il contributo straordinario di urbanizzazione pari ad € 60.089,90 dovrà essere utilizzato da parte del Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici, per *"opere per il quadrante ed in particolare alla progettazione della messa in sicurezza dell'incrocio via Aurelia Antica – via di Torre Rossa, con sistemazione di un percorso pedonale verso gli accessi di Villa Pamphilj"*, come indicato nella Deliberazione A.C. 116/2025 e pertanto sarà cura del predetto Dipartimento espletare tutti gli adempimenti necessari per l'inserimento dell'opera nel proprio Piano Investimenti.

Gli oneri di Monetizzazione per le superfici a standard non reperite pari ad € 35.867,69 saranno utilizzate per il finanziamento di un'opera del quadrante da parte dello scrivente Municipio.

La E.Q.

Maria Teresa Piras



Il Direttore

Eric Sanna

