

Deliberazione n. 116

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI
DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA**

Anno 2025

VERBALE N. 15

Seduta Pubblica del 25 febbraio 2025

Presidenza: CELLI - BARBATI

L'anno 2025, il giorno di martedì 25 del mese di febbraio, alle ore 14 nell'Aula Giulio Cesare di Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione dell'avviso per le ore 14 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale Vicario, dott. Gianluca VIGGIANO.

Assume la Presidenza dell'Assemblea Capitolina il Vice Presidente Vicario Carmine BARBATI, il quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda all'appello, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento del Consiglio Comunale.

(OMISSIS)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 14,55 – assume la Presidenza dell'Assemblea la Presidente Svetlana CELLI, la quale dispone che si proceda al terzo appello.

Eseguito l'appello, la Presidente comunica che sono presenti i sotto riportati n. 27 Consiglieri:

Alemanni Andrea, Amodeo Tommaso, Angelucci Mariano, Baglio Valeria, Barbatì Carmine, Biolghini Tiziana, Caudò Giovanni, Celli Svetlana, Converti Nella, Corbucci Riccardo, Diaco Daniele, Fermariello Carla Consuelo, Ferrara Paolo, Ferraro Rocco, Lancellotti Elisabetta, Luparelli Alessandro, Marinone Lorenzo, Meleo Linda, Melito Antonella, Michetelli Cristina, Nanni Dario, Pappatà Claudia, Petrolati Sandro, Raggi Virginia, Stampete Antonio, Trabucco Giorgio e Trombetti Yuri.

Assenti il Sindaco Roberto Gualtieri e i seguenti Consiglieri:

Barbato Francesca, Battaglia Erica, Bonessio Ferdinando, Carpano Francesco Filippo, Casini Valerio, Cicculli Michela, De Gregorio Flavia, De Santis Antonio, Di Stefano Marco, Erbaggi Stefano, Leoncini Francesca, Masi Mariacristina, Mussolini Rachele, Palmieri Giammarco, Parrucci Daniele, Politi Maurizio, Quarzo Giovanni, Rocca Federico, Santori Fabrizio, Tempesta Giulia e Zannola Giovanni.

La Presidente constata che il numero dei presenti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Lucarelli Monica e Veloccia Maurizio.

(OMISSIS)

La Presidente pone quindi in votazione, con sistema elettronico, la 233^a proposta nel testo coordinato risultante a seguito delle controdeduzioni al parere del Municipio XII, accolte dalla Giunta Capitolina nella seduta del 6 febbraio 2025:

233^a Proposta (Dec. G.C. n. 155 del 19 dicembre 2024)

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 localizzazione dell'intervento in variante urbanistica ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. 383 del 18.04.1994.

Premesso che

con il D.P.R. 616 del 27 luglio 1977 sono state trasferite alle Regioni le funzioni amministrative in materia di urbanistica, mentre sono rimaste di competenza dello Stato le funzioni amministrative concernenti la localizzazione delle opere pubbliche d'interesse statale;

il procedimento per la localizzazione delle opere pubbliche da eseguirsi da parte delle Amministrazioni Statali è stato regolamentato con il D.P.R. 383 del 18 aprile 1994;

in caso di opere di interesse statale, ai sensi della Direttiva del Ministro del LL.PP. n. 4294/25 del 4 giugno 1996, come sostituita dal Circolare Min. II.TT. n. 26/Segr. del 14 gennaio 2005, la competenza per la procedura di cui al citato D.P.R. 383/1994 è del Provveditorato Interregionale per le OO.PP. - Lazio, Abruzzo e Sardegna;

in data 4 dicembre 2020, l'Ambasciata di Germania - Deutsche Schule Rom - Scuola Germanica Roma, ha chiesto al Provveditorato Interregionale per le OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna, di voler attivare la procedura di indizione di una Conferenza di Servizi, ai sensi del DPR 383/1994, al fine di verificare la conformità urbanistica per l'Intervento di ampliamento di uno spazio sottopiloty dell'istituto scolastico medesimo al fine di utilizzo quale mensa scolastica, adiacente a quella esistente;

in applicazione del combinato disposto dall'art. 14-bis della Legge n. 241/1990, così come modificata dall'art. 1 del D.Lgs. 127 del 30 giugno 2016, e dall'art. 2 del D.P.R. 383 del 18 aprile 1994, il Provveditorato Interregionale per le OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna ha proceduto alla indizione della Conferenza di Servizi decisoria, in forma semplificata e in modalità asincrona, per l'acquisizione delle autorizzazioni e nulla-osta, comunque nominati, richiesti dalla normativa vigente ai fini dell'approvazione del progetto definitivo denominato "Richiesta di autorizzazione per intervento di ampliamento di uno spazio sottopiloty al fine di utilizzo quale mensa scolastica", per l'accertamento di conformità urbanistica ai sensi del D.P.R. 383/1994 e per consentire il raggiungimento dell'Intesa Stato-Regione, trasmessa, unitamente agli elaborati grafici, con nota prot. 650, Registro Ufficiale n. 19672 del 27 maggio 2021, pervenuta al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con prot. QI/106161 del 1° giugno 2021;

ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 383/1994 - Accertamento di conformità delle opere di interesse statale - al comma 1 si prevede che: "Per le opere pubbliche di cui all'articolo 1 del presente regolamento, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato di intesa con la regione interessata, entro sessanta giorni dalla richiesta da parte dell'amministrazione statale competente";

in data 14 settembre 2021, la Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, con nota prot. 716413, pervenuta al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con prot. QI/157540, dava atto " ... dell'esito negativo dell'accertamento di conformità al vigente strumento urbanistico di Roma Capitale ... " ed esprimeva, per quanto di competenza, parere favorevole "alla richiesta di ampliamento della mensa scolastica attraverso la chiusura di uno spazio piloty nell'edificio della Scuola Germanica di via Aurelia Antica civ. 397 ... nell'ambito degli obiettivi e delle procedure stabilite all'art. 3 del DPR 383/94 ... ";

il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti - Provveditorato Interregionale per le OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna, con nota prot. 650, Registro Ufficiale n. 12992 del 12 aprile 2022, pervenuta al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con prot. QI/67524 del 22 aprile 2022, prendeva atto della accertata non conformità dell'opera proposta con la destinazione urbanistica del PRG vigente dichiarando conclusa la fase istruttoria della procedura e rimaneva " ... in attesa di ricevere l'atto deliberativo da parte dell'Assemblea Capitolina ai sensi dell'art. 3 del DPR 383/94, necessario all'emissione della determinazione motivata di conclusione del procedimento ... ".

Considerato che

l'art. 3 del succitato D.P.R. n. 383/1994 prevede, in caso di non conformità dell'opera alle previsioni dei Piani Urbanistici, che venga convocata una Conferenza di Servizi a cui partecipano la Regione e, previa deliberazione degli Organi rappresentativi, il Comune, nonché le altre amministrazioni dello Stato e gli Enti comunque tenuti a adottare atti di intesa, o a rilasciare pareri, autorizzazioni, approvazioni, nulla osta, previsti dalle leggi statali e regionali;

per esprimere l'assenso da parte di Roma Capitale in sede di Conferenza di Servizi, occorre, preliminarmente, aver acquisito l'assenso dell'Assemblea Capitolina alla

localizzazione del progetto definitivo in variante, allegato alla presente, denominato “Richiesta di autorizzazione per intervento di ampliamento di uno spazio sottopiloty al fine di utilizzo quale mensa scolastica”, in considerazione dell’interesse pubblico dell’intervento;

ai fini dell’espressione del parere di competenza di Roma Capitale, nell’ambito del procedimento di cui al D.P.R. 383/1994, la Direzione Pianificazione Generale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica (PAU) ha avviato una specifica istruttoria sulla proposta e, con nota prot. QI/73263 del 3 maggio 2022, prendeva atto degli elaborati progettuali pervenuti dal Provveditorato (rif. nota di indizione Conferenza di Servizi n. 196672 di prot. 650 del 27 maggio 2021), evidenziando la carenza di documentazione che veniva puntualmente richiesta, rimanendo in attesa delle relative integrazioni necessarie alla valutazione definitiva del progetto e per la predisposizione degli atti da sottoporre all’Assemblea Capitolina;

in data 6 dicembre 2022, il Provveditorato Interregionale per le OO.PP. per il Lazio, l’Abruzzo e la Sardegna, con nota n. 42309 di prot. 650, trasmetteva la suddetta documentazione:

- Relazione di conformità urbanistica;
- Elaborato grafico PA_01;
- Elaborato grafico PA_02;

per quanto concerne l’inquadramento urbanistico, nel Piano Regolatore Generale (PRG) vigente (approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.18/2008 e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario n. 48/2016), l’area e l’unità edilizia interessate dall’intervento, distinte al NCEU al foglio 438, particella 5, ricadono nelle seguenti componenti e classificazioni:

- nell’elaborato prescrittivo “3 Sistemi e regole 1:10.000 - foglio 17”:
“Sistema insediativo - Città storica - Edifici e complessi speciali - Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale (C4) - Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Servizi privati”, rimanendo pertanto assoggettata alla disciplina di cui agli artt. 24, 36, 41 e 86 delle NTA vigenti;
- nell’elaborato prescrittivo “2 Sistemi e regole 1:5.000• foglio 17-IV”:
“Sistema insediativo - Città storica - Edifici e complessi speciali - Edifici speciali Isolati di Interesse storico-architettonico e monumentale (C4) / Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Servizi privati”, rimanendo pertanto assoggettata alla disciplina di cui agli artt. 24, 36, 41 e 86 delle NTA vigenti;
- nell’elaborato prescrittivo “4 - Rete ecologica 1:10.000 - foglio 17”: non risultano classificate;
- nell’elaborato gestionale “G1 Carta per la Qualità 1:10.000 - foglio b”, risulta così classificata:
 - Famiglia “Edifici con tipologia edilizia speciale” - Classe “Ad Impianto seriale” - Tipologia “SC Scuola” - Denominazione “Scuola Germanica “ - Codice 37784;
 - Famiglia “Edifici e complessi edilizi moderni” - Classe “Opere di rilevante interesse architettonico e urbano” - Denominazione “Scuola Germanica” - Codice 37784;
- nell’elaborato gestionale “GS Standard urbanistici 1:10.000 - foglio 17”: non risultano classificate.

Considerato altresì che

ai sensi del combinato disposto dell'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 9, comma 6, delle NTA di PRG, l'intervento in esame rientra nella categoria: "Nuova Costruzione (NC) - Ampliamento (Amp)";

il progetto consiste nell'intervento di chiusura di porzione dello spazio pilotis in ampliamento dell'attuale sala adibita ad uso mensa sita al piano terra della Scuola Germanica, per un aumento della superficie utile lorda (SUL) pari a 229,00 mq;

l'intervento viene motivato, dal Soggetto Proponente, con la necessità di garantire una mensa adeguata in vista del previsto aumento degli iscritti al tempo pieno;

relativamente alla legittimità urbanistico-edilizia del complesso e dello stato dei luoghi, il Progettista ha provveduto a redigere relativa Relazione Asseverata, con identificazione dei diversi titoli edilizi rilasciati dalla edificazione originaria allo stato attuale;

in data 20 gennaio 2023, la Direzione Pianificazione Generale del Dipartimento PAU, con prot. QI/10835 chiedeva alla Sovrintendenza Capitolina l'espressione del parere di competenza relativamente all'intervento in oggetto ai sensi dell'art. 16, comma 10, delle NTA di PRG vigente;

con nota prot. RI/10354 del 29 marzo 2023, pervenuta alla Direzione Pianificazione Generale con prot. QI/59113/2023, la Sovrintendenza Capitolina rimandava la competenza sul parere richiesto alla Soprintendenza Speciale Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Roma, ai sensi dell'art. 16, comma 9, delle NTA di PRG vigente, già coinvolta nel merito in Conferenza di Servizi dal Provveditorato Interregionale per le OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna;

ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera c) delle NTA di PRG vigente, la destinazione d'uso dell'immobile oggetto di intervento è classificata come:

"Servizi - servizi alle persone - istruzione", con carico urbanistico medio (CU/m);

in riferimento alla dotazione delle aree pubbliche espressa dalla destinazione d'uso di progetto, di cui agli artt. 7 e 8 delle Norme Tecniche di Attuazione di Piano Regolatore Generale vigente, la proposta prevede il reperimento di:

- una superficie minima di parcheggi pubblici pari a mq 137,40, per una dotazione di progetto assente;
- una superficie minima di parcheggi privati pari a mq 91,60, per una dotazione di progetto assente;
- una superficie minima di verde pubblico pari a mq 91,60, per una dotazione di progetto assente;

per un totale di standard urbanistici non reperiti pari a 320,60 mq;

in merito al non reperimento degli standard urbanistici, il Soggetto Proponente (Ambasciata di Germania) ha formulato istanza pervenuta con prot. QI/153651 del 12 settembre 2023 a valere quale richiesta di monetizzazione per il mancato reperimento degli stessi;

l'Amministrazione, in merito al mancato reperimento dello standard di cui sopra, ha determinato l'importo della monetizzazione in funzione delle quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, relativamente alla microzona di riferimento, pari a € 36.105,97, somma che dovrà essere utilizzata all'interno dell'ambito territoriale del Municipio Roma XII;

in data 21 settembre 2023, la Direzione Pianificazione Generale del Dipartimento PAU, con nota prot. QI/160586, chiedeva al Municipio XII, territorialmente competente, il previsto parere sulla monetizzazione degli standard urbanistici, ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2010 e s.m.i., significando che l'istruttoria tecnica predisposta sugli elaborati specifici pervenuti con prot. QI/153651 del 12 settembre 2023, ha evidenziato la carenza di standard urbanistici per mq 320,60; ai sensi dell'art. 1, comma 6, della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 73/2010, essendo decorso infruttuosamente il termine stabilito di 30 giorni per l'espressione del parere consultivo del Municipio competente, si prescinde dal parere medesimo;

l'intervento è anche assoggettato alla corresponsione del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 20, delle NTA di PRG vigente, in quanto tale ampliamento costituisce carattere accessorio, che muta il preesistente utilizzo, valorizzando la fruizione del servizio scolastico;

il Provveditorato Interregionale per le OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna, con nota prot. 650, Registro Ufficiale n. 41359 del 14 novembre 2024, pervenuta al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con prot. QI/226344 del 18 novembre 2024, trasmetteva la sottoelencata documentazione:

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

in merito si rappresenta quanto segue:

- la determinazione degli oneri di monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2010 e s.m.i., è risultata aggiornata al I semestre 2024, in funzione delle quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio e corrispondente ad un valore pari a € 35.867,69;
- il contributo straordinario è stato determinato dal Soggetto Proponente (Ambasciata di Germania), con nota prot. QI/226344 del 18 novembre 2024, pari ad € 60.089,90, valore ritenuto congruo dall'Ufficio della Direzione Pianificazione Generale;

pertanto, ad esito dell'istruttoria, la proposta progettuale necessita di:

- variante all'art. 41, comma 2, delle NTA di PRG vigente, per la categoria di intervento di ampliamento (AMP), non consentita per gli "Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale - C4" della Città storica;
- variante all'art. 86, comma 2, delle NTA di PRG vigente, per un intervento di ampliamento (AMP), che comporta il superamento del limite massimo prescritto per l'indice di edificabilità territoriale ET, stabilito nella misura di 0,6 mq/mq;

non necessita di variante grafica sugli elaborati di PRG vigente, in quanto l'intervento interessa una porzione dell'immobile già individuato nella componente dei "Servizi privati" che, ai sensi dell'art. 86, prevede la realizzazione di: "... servizi e attrezzature di

livello urbano e di livello locale di proprietà privata, quali attrezzature scolastiche, sanitarie, associative, culturali, religiose ...“;

in merito all'intervento, prima del rilascio dell'atto di Raggiunta Intesa da parte del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti – Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna, il Soggetto Proponente (Ambasciata di Germania), dovrà irrevocabilmente assolvere:

- al versamento degli oneri dovuti a titolo di monetizzazione per le superfici a standard non reperite, da corrispondere in unica soluzione o al più secondo le modalità di rateizzazione previste dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 73/2010 e successiva Deliberazione della Giunta Comunale n. 115/2011;
- alla corresponsione del contributo straordinario di urbanizzazione, come previsto all'art. 20, delle NT A di PRG vigente;

il progetto definitivo relativo all'intervento di realizzazione denominato “Richiesta di autorizzazione per intervento di ampliamento di uno spazio sottopiloty al fine di utilizzo quale mensa scolastica”, proposto dall'Ambasciata di Germania - Deutsche Schule Rom - Scuola Germanica Roma, per l'accertamento di conformità urbanistica ai sensi del D.P.R. n. 383 del 18 aprile 1994, si compone dei seguenti elaborati che formano parte integrante del presente provvedimento:

Elaborati progettuali:

- Relazione urbanistica (prot. QI/106161 del 1° giugno 2021);
- Relazione di conformità urbanistica (prot. QI/209575 del 7 dicembre 2022);
- Elaborato grafico PA_01 (prot. QI/209575 del 7 dicembre 2022);
- Elaborato grafico PA_02 (prot. QI/209575 del 7 dicembre 2022);

Elaborati progettuali di cui al prot. QI/153651 del 12 settembre 2023:

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

Elaborati di cui al prot. QI/226344 del 18 novembre 2024:

- Determinazione Monetizzazione e Contributo Straordinario;
- Computo metrico estimativo;

in considerazione dell'interesse pubblico dell'intervento di cui trattasi, si ritiene di poter esprimere assenso alla localizzazione dell'intervento in variante urbanistica ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 383/1994.

Atteso che

in data 21 novembre 2024, il Direttore della Direzione Pianificazione Generale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. n. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.”

Il Direttore

F.to: S. Capurro;

in data 22 novembre 2024, il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 comma 1, lettere i) e j) del

Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale, come da dichiarazione in atti, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte rilevanti in ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione della Ragioneria e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: G. Gianfrancesco;

in data 5 febbraio 2025 il Ragioniere Generale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. n. 267/2000, ha confermato il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto reso in data 4 dicembre 2024, rappresentando al contempo che la stessa è stata integrata dal Dipartimento PAU con nota prot. QI/2025/0023747 del 4 febbraio 2025 (RE/2025/12177), con il seguente capoverso: "di destinare tale contributo straordinario a opere per il quadrante, e 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.

Il Ragioniere Generale

F.to: M. Iacobucci.

Considerato che

la proposta, in data 24 dicembre 2024, con nota prot. RC/35974/2024, è stata trasmessa al Municipio XII per l'espressione del parere da parte del relativo Consiglio, ai sensi dell'articolo 6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo;

il Consiglio del Municipio XII, con deliberazione in atti, ha espresso parere favorevole con la seguente osservazione:

Municipio XII

Osservazione n. 1

"Aggiungere un capoverso a pagina 5, dopo la frase "alla corresponsione del contributo straordinario di urbanizzazione, come previsto dall'art. 20, delle NTA di PRG vigente": Di destinare tale contributo straordinario a opere per il quadrante, e 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."

Il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica: esprime parere favorevole all'accoglimento della suddetta osservazione - "La proposta di deliberazione in oggetto riguarda l'istanza di localizzazione dell'intervento di chiusura di porzione dello spazio piloty in ampliamento dell'attuale sala adibita ad uso mensa, sita al piano terra, della Scuola Germanica. L'intervento è motivato dal Soggetto Proponente con la necessità di garantire una mensa adeguata in vista del previsto aumento degli iscritti al tempo pieno. In considerazione del carattere accessorio di detto ampliamento, che muta il preesistente utilizzo, valorizzando la fruizione del servizio scolastico, l'intervento è assoggettato alla corresponsione del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 20 delle NTA di PRG vigente.

L'osservazione è accolta in quanto l'indicazione di destinare il contributo straordinario alle opere indicate è conforme alla disposizione della norma, che ai sensi del comma 4, art.20, disciplina "I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento tributario (...)"

Pertanto, a pagina 5, dopo la frase “alla corresponsione del contributo straordinario di urbanizzazione, come previsto dall’art. 20, delle NTA di PRG vigente”, aggiungere: “Di destinare tale contributo straordinario a opere per il quadrante, e 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.”;

la Giunta Capitolina, nella seduta del 6 febbraio 2025, preso atto dell’osservazione del Municipio XII e del riscontro del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, giusta nota QI/23747 del 4 febbraio 2025, accoglie le modifiche sopra descritte, secondo l’allegato testo coordinato, sul quale gli Uffici hanno reso parere favorevole, e dichiara la prosecuzione dell’iter approvativo della proposta nel testo così modificato.

Dato atto che

la Commissione Capitolina Permanente VIII – Urbanistica, nella seduta del 15 gennaio 2025, ha espresso parere favorevole in ordine alla proposta di deliberazione indicata in oggetto;

sulla proposta di deliberazione in esame è stata svolta, da parte della Segretaria Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all’art. 97, comma 2, del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.

Per tutto quanto sopra premesso e considerato

L’ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

di esprimere assenso alla localizzazione dell’intervento “Progetto definitivo - Richiesta di autorizzazione per intervento di ampliamento di uno spazio sottopiloty al fine di utilizzo quale mensa scolastica”, - Soggetto Proponente Ambasciata di Germania - Deutsche Schule Roma, in variante al Piano Regolatore Generale vigente ai sensi dell’articolo 3 del D.P.R. 383 del 18.04.1994, come di seguito esplicitata:

- variante all’art. 41, comma 2, delle NTA di PRG vigente, per la categoria di intervento di ampliamento (AMP), non consentita per gli “Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale - C4” della Città storica;
- variante all’art. 86, comma 2, delle NTA di PRG vigente, per un intervento di ampliamento (AMP), che comporta il superamento del limite massimo prescritto per l’indice di edificabilità territoriale ET, stabilito nella misura di 0,6 mq/mq;

di dare atto che la proposta progettuale non necessita di variante grafica sugli elaborati di PRG vigente, in quanto l’intervento interessa una porzione dell’immobile già individuato nella componente dei “Servizi privati” che, ai sensi dell’art. 86, prevede la realizzazione di: “ ... servizi e attrezzature di livello urbano e di livello locale di proprietà privata, quali attrezzature scolastiche, sanitarie, associative, culturali, religiose ...”;

di dare atto che l’efficacia del provvedimento di Raggiunta Intesa da parte del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti - Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche per il Lazio, l’Abruzzo e la Sardegna, determinerà la presa d’atto del progetto con i

parametri e le grandezze edilizie negli elaborati del Piano Regolatore Generale vigente, così come rappresentato nei seguenti elaborati, che costituiscono parte integrante del presente provvedimento.

Elaborati progettuali:

- Relazione urbanistica (prot. QI/106161 del 1° giugno 2021);
- Relazione di conformità urbanistica (prot. QI/209575 del 7 dicembre 2022);
- Elaborato grafico PA_01 (prot. QI/209575 del 7 dicembre 2022);
- Elaborato grafico PA_02 (prot. QI/209575 del 7 dicembre 2022);

Elaborati progettuali di cui al prot. QI/153651 del 12 settembre 2023:

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

Elaborati di cui al prot. QI/226344 del 18 novembre 2024:

- Determinazione Monetizzazione e Contributo Straordinario;
- Computo metrico estimativo;

di prendere atto che il progetto genera i seguenti oneri a favore dell'Amministrazione Capitolina come risulta dalla documentazione di cui al prot. QI/226344 del 18 novembre 2024:

- Monetizzazione standard non reperiti € 35.867,69;
- Contributo Straordinario € 60.089,90;

di autorizzare il ricorso alla monetizzazione (D.C.C. n. 73/2010) per le superfici a standard non reperite, pari a mq. 320,60, per l'importo computato dal progettista e verificato dall'Ufficio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica;

di stabilire, che prima del rilascio dell'atto di Raggiunta Intesa da parte del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti – Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna, il Soggetto Proponente (Ambasciata di Germania) dovrà irrevocabilmente assolvere:

- al versamento degli oneri dovuti a titolo di monetizzazione per le superfici a standard non reperite, da corrispondere in unica soluzione o al più secondo le modalità di rateizzazione previste dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 73/2010 e successiva Deliberazione della Giunta Comunale n. 115/2011;
- alla corresponsione del contributo straordinario di urbanizzazione, come previsto all'art. 20, delle NTA di PRG vigente;

di destinare tale contributo straordinario a opere per il quadrante, e 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.

SCUOLA GERMANICA ROMA
VIA AURELIA ANTICA, 397, C.A.P. 00165, ROMA

**RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PER INTERVENTO
DI AMPLIAMENTO DI UNO SPAZIO SOTTOPILOTY
AL FINE DI UTILIZZO QUALE MENSA SCOLASTICA**



Deutsche Schule Rom

RELAZIONE URBANISTICA



La presente relazione riguarda una proposta di intervento per l'ampliamento di uno spazio ad uso Mensa Scolastica presso la Scuola Germanica di Roma, sita in Roma, via Aurelia Antica n. 397. L'ampliamento si rende necessario per agevolare lo svolgimento delle attività fortemente compromesse a causa delle norme di sicurezza dovute all'emergenza sanitaria pandemica COVID-19, ed usufruire di congrui spazi per garantire il distanziamento sociale tra gli utenti.

Inoltre va considerato che il numero di ore di lezioni settimanali è più alto rispetto ad altre scuole non bilingue, dovendo gli alunni della Scuola Germanica Roma seguire sia lezioni in lingua tedesca che in lingua italiana come previsto tra gli accordi tra la Repubblica Italiana e la Repubblica Federale di Germania. Già nei tempi pre Covid erano necessari diversi turni per il pranzo a partire dalle ore 11.30.

Come previsto tra l'altro dal recovery plan, anche presso la Scuola Germanica Roma in futuro verrà ampliato il tempo pieno con un aumento importante di alunni che necessitano di più spazi dove mangiare. Il tempo pieno è essenziale particolarmente per il 77% delle nostre famiglie con almeno uno dei due genitori di nazionalità italiana (56% delle famiglie sono con entrambi i genitori italiani) non essendo in grado di supportare i propri figli con la lingua tedesca.

L'ampliamento degli spazi della mensa consentirà pertanto alla Scuola Germanica Roma quale istituto straniero di cultura superiore ed istituto di cultura tedesco in Italia di svolgere a pieno la propria funzione nell'ambito dei rapporti culturali bilaterali tra la Repubblica Italiana e la Repubblica Federale di Germania.

Nella valutazione dell'intervento ai fini dell'adeguamento norma anticovid, si sottolinea che a Roma non vi sono strutture scolastiche alternative per gli studenti/famiglie di lingua tedesca con programma scolastico tedesco.

E' un servizio per le numerose famiglie tedesche che per motivi di lavoro si trovano a Roma, tra queste, quelle operanti nelle forze armate, uffici diplomatici, Fao, ecc.

L'intervento sulla mensa è indispensabile a garantire anche nei prossimi anni il servizio scolastico ai ragazzi già pesantemente penalizzati e provati dagli ultimi 14 mesi, essendo prevedibile che per la pandemia, a causa delle varianti, sarà necessario mantenere il distanziamento sociale anche nel prossimo futuro.

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile oggetto di intervento è situato in via Aurelia Antica n. 397, nel quartiere Aurelio-Gianicolense, Municipio 12, zona urbanistica Buon Pastore, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 438 Particella 5.



ZONA TERRITORIALE OMOGENEA

Con riferimento alle zone territoriali omogenee di cui al D.M. n. 1444/1968, l'immobile rientra nelle Z.T.O. di tipo F, Art. 107 N.T.A. vigenti. Si precisa che per i soli fini fiscali, ricadendo l'immobile anche in Z.T.O. di tipo A, rientra nell'applicazione della stessa, nei limiti ed alle condizioni ivi previsti, in quanto:

- sono classificate come zona territoriale omogenea A: le componenti della Città storica, salvo gli Ambiti di valorizzazione;
- sono classificate come zona territoriale omogenea F: le Centralità urbane e metropolitane, esclusi gli insediamenti di cui alla lett. c); le Aree naturali protette; le componenti del Sistema dei servizi, delle attrezzature e degli impianti.

STRUMENTI DI P.R.G. ROMA

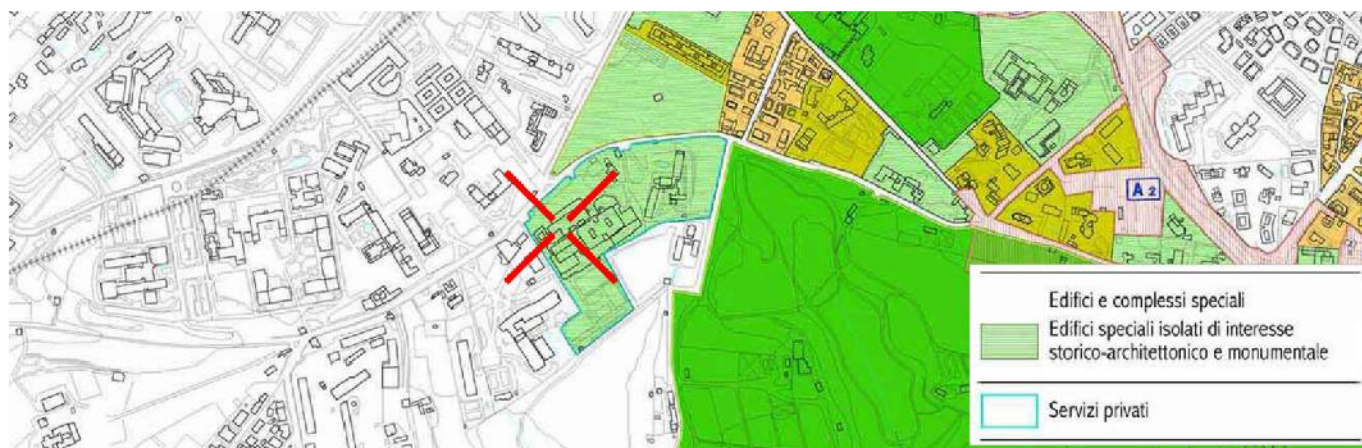
L'immobile ricade nei seguenti strumenti di Piano Regolatore Generale di Roma Capitale approvato con Del C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008:

SISTEMI E REGOLE

Tavola 2.08 Foglio 17-IV Scala 1:5.000

SISTEMA INSEDIATIVO - Città' Storica (Art. 24 N.T.A.) - Edifici e complessi speciali (Art. 36 N.T.A.) - Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale C4 (Art. 41 N.T.A.);

SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - Servizi - Servizi privati (Art. 86 N.T.A.).



CARTA PER LA QUALITA'

Tavola G1.17 Scala 1:10.000

EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI - Opere di rilevante interesse architettonico o urbano – Scuola Germanica.

EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE - Ad impianto seriale – SC Scuola – Scuola Germanica.



STRUMENTI DI P.T.P.R. LAZIO

L'immobile ricade nei seguenti strumenti di Piano Territoriale Paesistico Regionale Lazio:

TAVOLA A.24 foglio 374 (Sistemi ed ambiti del paesaggio)

- Sistema del paesaggio insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Rispetto – Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica;
- Rispetto – Aree o punti di visuali.

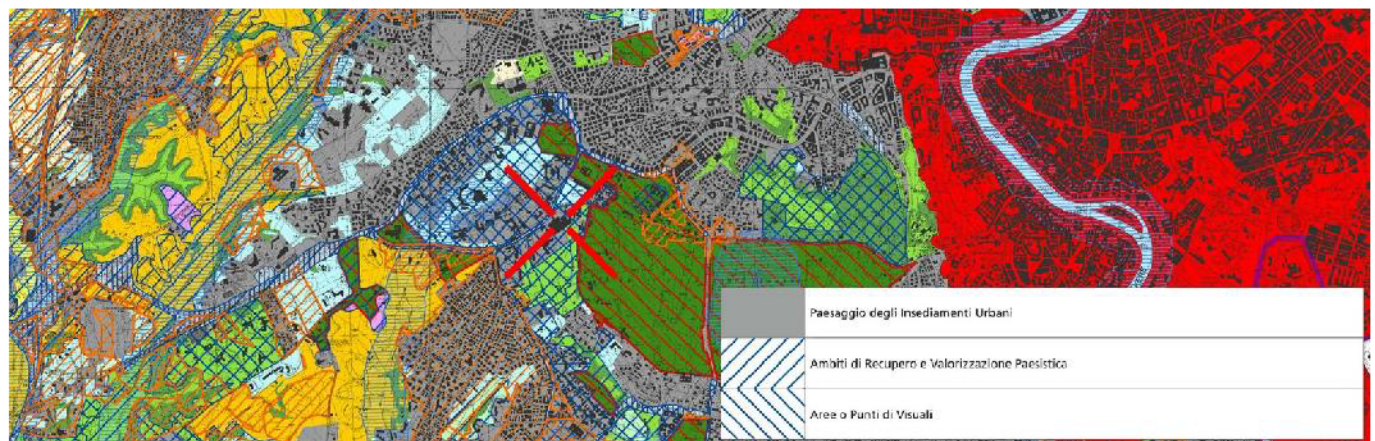


TAVOLA B.24 foglio 374 (Beni paesaggistici)

- Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (L. R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a Dlvo 42/04 e art. 136 Dlvo 42/04) – Vincoli dichiarativi – lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (Art. 136 Dlvo 42/04) - Valle del Casali (cd058_142) (PTPR Art. 8);
- Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (L. R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a Dlvo 42/04 e art. 136 Dlvo 42/04) – Vincoli dichiarativi – lett. c) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico (Art. art. 136 Dlvo 42/04, art. 13 co. 3 lett. b L.R. 24/98) - (cdm058_131) Villa Doria Pamphili, Villa Carpegna e Valle dei Casali (Decreto 02-22-1986);
- Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Dlvo 42/04) - m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto (art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98) (PTPR Art. 41);
- Aree urbanizzate del PTPR.

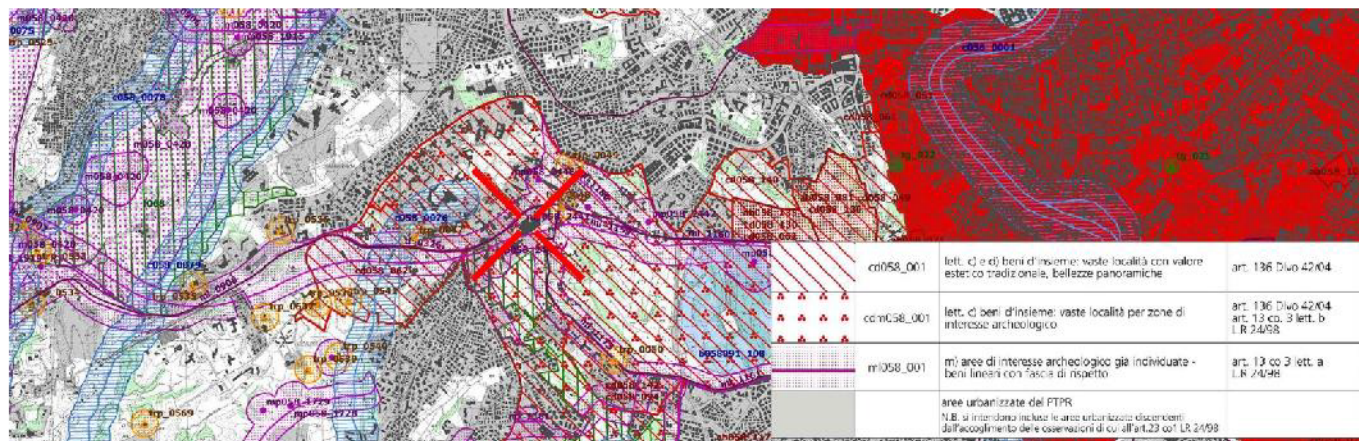


TAVOLA C.24 foglio 374 (Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR)

- Beni del Patrimonio Culturale - Tessuto urbano (Carta dell'Uso del Suolo 1999).

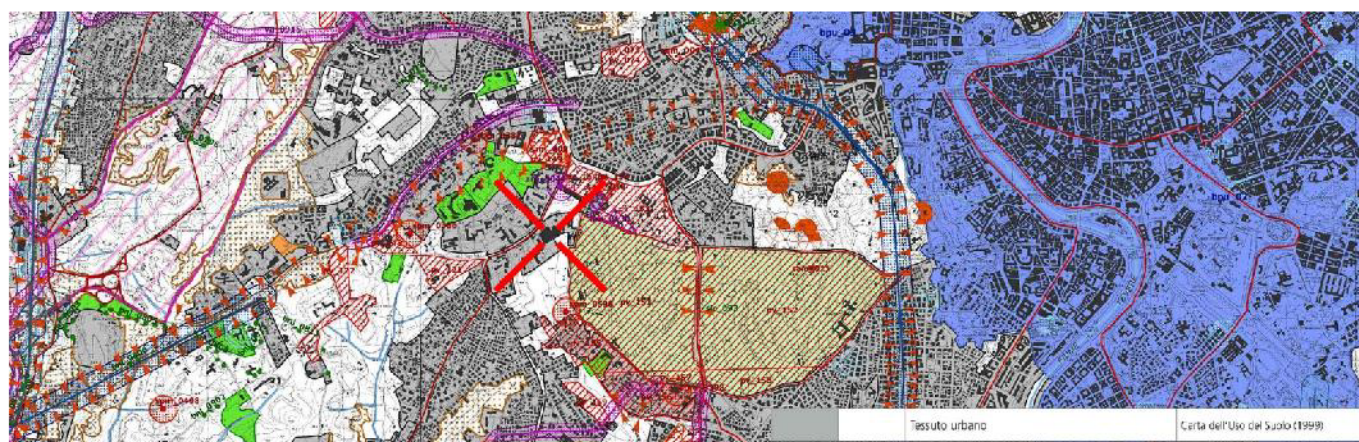


TAVOLA D.24 foglio 374 (Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti)

- Aree urbanizzate;
- Inviluppo dei beni paesaggistici (art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004 - art 22 L.R. 24/1998).



STRUMENTI DI P.T.P. ROMA

L'Immagine ricade nei seguenti strumenti di Piano Territoriale Paesistico di Roma N. 15/10 "VALLE DEI CASALI":

TAVOLA E/1 (Rilievo dei vincoli paesaggistici)

- Zone d'interesse archeologico – Punto M) Art. 1 L.431/85;
- Aree già sottoposte a vincolo paesaggistico ex lege 1497/39.



TAVOLA E/3 (Classificazione delle aree ai fini della tutela)

- Aree di rispetto dei beni d'interesse archeologico;
- Aree di rispetto preventivo dei beni d'interesse archeologico;
- Zona di tutela limitata – Sottozona TLa/6.



2. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Si riportano in seguito le prescrizioni delle N.T.A. per i tessuti in cui ricade l'immobile oggetto di intervento, sulla base della tipologia di intervento prevista.

PRESCRIZIONI DELLE N.T.A. – Norme Tecniche di Attuazione

(Delibera di Approvazione del Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio 2008)

CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO E EDILIZIO (ART. 9 N.T.A.)

L'intervento rientra nella categoria di Nuova Costruzione, Ampliamento (AMP).

Sono interventi di Nuova costruzione (NC), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e), del DPR n. 380/2001, gli interventi di trasformazione edilizia del territorio volti alla costruzione di singoli manufatti o insiemi degli stessi, che non rientrino nelle categorie di MO, MS, RC, RE. In base alle caratteristiche dei manufatti e alle modalità di intervento, si individua la seguente categoria di intervento edilizio (Art. 6 N.T.A.):

AMP - Ampliamenti di edifici all'esterno della sagoma esistente, connessi o non a interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione della parte preesistente, come stabilito nelle specifiche norme di tessuto; rientrano in tale sotto-categoria gli interventi pertinenziali, intesi quali interventi su spazi accessori alle unità edilizie e immobiliari, legati a queste da vincolo di pertinenza, che eccedano il 15% del Volume costruito (Vc), ovvero che siano realizzati, con qualsiasi dimensione, nella Città storica o su immobili individuati nella Carta per la qualità di cui all'art. 16.

SERVIZI PRIVATI (Art. 86 N.T.A.)

Le aree per Servizi privati sono individuate negli elaborati 2. e 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000. Esse comprendono servizi e attrezzature di livello urbano e di livello locale di proprietà privata, quali attrezzature scolastiche, sanitarie, associative, culturali, religiose e abitative (studentati, case per anziani) con finalità assistenziali, nonché sedi amministrative delle aziende erogatrici di pubblici servizi.

Sono consentiti interventi di recupero degli edifici esistenti, di categoria MO, MS, RC, RE2, DR, AMP, con incremento della SUL fino all'indice $ET=0,6 \text{ mq/mq}$, senza eccedere il 50% della SUL esistente. La SUL aggiuntiva è destinata ai servizi di cui al comma 1, escluse le sedi amministrative, e alle "attrezzature collettive", come definite all'art. 6, comma 1, lett. c). Per la SUL esistente, sono ammessi cambi di destinazione d'uso nell'ambito dei servizi specificati al comma 1, esclusi quelli volti a introdurre o incrementare le sedi amministrative.

Gli interventi di cui al comma 2, che comportino un incremento della SUL superiore al 15% di quella esistente, sono soggetti: all'integrale reperimento della dotazione di parcheggi pubblici e privati; al contributo straordinario di cui all'art. 20; a modalità diretta convenzionata o, in caso di ST superiore a 2,5 Ha, a intervento indiretto.

Parametri e grandezze urbanistico-ecologiche (in caso di interventi di categoria DR o NE):

- IP = 30%;
- DA = 40 alberi/Ha; DAR = 80 arbusti/Ha.

EDIFICI SPECIALI ISOLATI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E MONUMENTALE (C4) – (Art. 41 N.T.A.)

Sono Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale:

- a) le evidenze archeologico-monumentali e gli edifici e complessi speciali pre-novecenteschi, inglobati nei tessuti esistenti o in una condizione interstiziale rispetto ad essi o comunque dislocati in posizione singolare nel territorio dell'Agro romano, esternamente all'impianto urbano;
- b) gli edifici e complessi speciali contemporanei, spesso realizzati per assolvere a grandi funzioni e servizi pubblici, riconosciuti come elementi di qualità architettonica e urbana con carattere di autonomia ed eccezionalità rispetto ai tessuti nei quali si trovano inseriti.

Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, come definiti dall'art. 36, commi 4 e 5.

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 36, comma 13, con le ulteriori esclusioni delle seguenti destinazioni d'uso: "medie" e "grandi strutture di vendita"; "artigianato di servizio", Produttive, Agricole, Parcheggi non pertinenziali.

[Art. 36 c. 13 - Negli Edifici e complessi speciali le destinazioni d'uso compatibili sono prioritariamente quelle originarie; sono comunque consentite, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella specifica disciplina degli Edifici e complessi speciali, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:

- a) Abitative;
- b) Commerciali;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente alle "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" (esclusi i motel);
- e) Produttive, limitatamente all'"artigianato produttivo";
- f) Agricole, limitatamente alle "abitazioni agricole";
- g) Parcheggi non pertinenziali].

EDIFICI E COMPLESSI SPECIALI. NORME GENERALI – (Art. 36 N.T.A.)

Definizione

Si intendono per Edifici e complessi speciali della Città storica i complessi archeologico-monumentali e gli edifici speciali singoli e aggregati, comprensivi degli spazi aperti di pertinenza e di quelli pubblici (piazze, strade, giardini) ad essi connessi in un rapporto di inscindibile unità, che assumono o possono assumere nella struttura urbana una notevole rilevanza urbanistica, morfologica, simbolica e funzionale.

Gli Edifici e complessi speciali sono individuati nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole" rapp. 1:5.000, e si articolano in:

- CAM-Centro archeologico monumentale;
- C1-Capisaldi architettonici e urbani;
- C2-Ville storiche;
- C3-Grandi attrezzature e impianti post-unitari;
- C4-Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale.

Gli interventi ammessi devono tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24, comma 2, alla conservazione dei caratteri peculiari e agli obiettivi specifici delle diverse componenti, come descritti nella parte III dell'Elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi": le prescrizioni particolari ivi riportate possono essere modificate o integrate, in sede di revisione e aggiornamento dell'elaborato G2, ai sensi dell'art. 2, comma 5.

Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento

Le categorie d'intervento, di cui all'art. 9, da applicare nella Città storica, relativamente agli edifici C4, sono così ulteriormente specificate:

- a) RE1: Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione, - anche mediante adeguamento funzionale - dei caratteri tipologici, formali e costruttivi preesistenti, impropriamente alterati da interventi successivi al Piano regolatore del 1883, e che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; tale categoria è ammessa per gli Edifici e complessi speciali CAM, C1, C2, C3, C4;

Gli adeguamenti funzionali e gli adeguamenti tecnici e tecnologici, anche prescritti da norme di settore vigenti, non devono arrecare pregiudizio alla qualità architettonica del progetto di trasformazione di ogni categoria d'intervento o all'integrità dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici di interesse storico-architettonico.

Negli Edifici e complessi speciali C2 e C4 sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia, se compatibili con gli obiettivi generali e specifici delle diverse componenti e con i requisiti strutturanti dei tipi edilizi definiti nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi". I frazionamenti volti alla creazione di unità residenziali sono ammessi solo per le destinazioni abitative esistenti, con il limite minimo di 45 mq per singola abitazione.

Per le aree libere di pertinenza degli edifici, gli interventi sono specificati nella normativa delle diverse componenti; in ogni caso, se non diversamente prescritto, le parti a verde esistenti devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono garantire la permeabilità dei suoli.

Destinazioni d'uso

Negli Edifici e complessi speciali le destinazioni d'uso compatibili sono prioritariamente quelle originarie; sono comunque consentite, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella specifica disciplina degli Edifici e complessi speciali, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:

- a) Abitative;
- b) Commerciali;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente alle "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" (esclusi i motel);
- e) Produttive, limitatamente all'"artigianato produttivo";

- f) Agricole, limitatamente alle "abitazioni agricole";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

CITTA' STORICA. NORME GENERALI (Art. 24 N.T.A.)

La Città storica si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Edifici e complessi speciali;
- c) Spazi aperti;
- d) Ambiti di valorizzazione.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, e, relativamente alla parte centrale della città, nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000.

Modalità d'intervento

Gli obiettivi di cui al precedente comma 2 sono perseguiti:

- a) tramite interventi prevalentemente diretti nei Tessuti, negli Edifici e complessi speciali, negli Spazi aperti, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina di cui agli articoli da 25 a 42, e secondo quanto previsto nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi";

5. Fatto salvo quanto più specificatamente previsto nelle norme di componente - e in particolare dagli articoli 25 e 36 -, sugli edifici esistenti di Città storica sono ammesse, in generale, le seguenti categorie d'intervento, come definite all'art. 9:

- a) su tutti gli edifici sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9;
- b) sui beni individuati nella Carta per la qualità, ivi compresi i beni tutelati ai sensi di legge, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 16, comma 3;
[Art. 16 c. 3 - La disciplina degli elementi di cui al comma 1 è quella delle componenti di PRG nelle quali tali elementi ricadono, nel rispetto di quanto previsto nella Parte seconda e nella Parte terza dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi"].

Verifica preventiva dell'interesse storico-architettonico

Gli interventi di categoria RE2, DR, AMP, sono ammessi previa verifica, da parte del Comune, dell'interesse storico-architettonico degli edifici esistenti, da effettuare in base alle disposizioni di cui agli articoli 25, comma 5, e 36, comma 5, e ai criteri appositamente definiti nella "Guida per la qualità degli interventi".

[Art. 25 c. 5 - Negli interventi di categoria RC e RE1, finalizzati alla valorizzazione funzionale degli edifici, sono possibili aumenti di SUL strettamente conseguenti al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1; le destinazioni d'uso della SUL aggiuntiva devono essere compatibili con le esigenze di preservazione dei caratteri d'interesse storico architettonico degli edifici; i predetti locali, se interrati o semi-interrati, non possono essere destinati ad abitazioni o pubblici esercizi].

[Art. 36 c.5 - Negli interventi di categoria RC e RE1, finalizzati alla valorizzazione funzionale degli edifici, e negli interventi di categoria DR1, sono possibili aumenti di SUL strettamente conseguenti al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1; le destinazioni d'uso della SUL aggiuntiva devono essere compatibili con le esigenze di preservazione dei caratteri d'interesse storico-architettonico degli edifici; i predetti locali, se interrati o semi-interrati, non possono essere destinati ad abitazioni o pubblici esercizi].

Ad esito della verifica di cui al comma 6, oltre a definire l'assenza o la presenza dell'interesse storico-architettonico, il Comune può formulare indirizzi o prescrizioni progettuali da osservare per l'accesso alle categorie d'intervento di cui al comma 5.

Nel caso di interventi indiretti, la verifica di cui al comma 6 è parte integrante dello strumento urbanistico esecutivo e della sua istruttoria, fatta salva la facoltà dei soggetti proponenti di procedere con le modalità di cui al comma 9, lett. c), prima della presentazione dello strumento urbanistico.

Nel caso di interventi diretti, la verifica deve concludersi prima della richiesta del titolo abilitativo, e può avvenire secondo i seguenti procedimenti:

- c) di iniziativa privata, mediante istanza dei proprietari interessati, corredata da apposita relazione tecnico-scientifica, rivolta all'Ufficio competente, che acquisisce il parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", secondo le modalità di cui al comma 12.

Nei procedimenti di cui al precedente punto c), ove le istanze private siano corredate da proposta progettuale e gli stessi procedimenti si concludano con esito favorevole, si prescinde dal parere consultivo di cui al comma 12. Dai procedimenti del presente paragrafo sono esentati i beni di cui all'art. 16.

Approvazione dei progetti

Gli strumenti urbanistici esecutivi e i progetti edilizi ammessi con modalità diretta sono predisposti secondo i contenuti e le modalità stabilite nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi"; ove riguardino interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, sono obbligatoriamente sottoposti, ai fini dell'approvazione o abilitazione, al parere consultivo del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", che si esprime entro 45 giorni dalla richiesta del responsabile del procedimento, decorsi infruttuosamente i quali si prescinde dal parere medesimo.

La richiesta del parere è formulata in seno al procedimento di istruttoria degli strumenti urbanistici esecutivi o delle richieste di permesso di costruire. In caso di Denuncia di inizio attività (DIA), presentata ai sensi dell'art. 22 del DPR n. 380/2001, il parere consultivo del Comitato, che si esprime con le modalità di cui al comma 12, è richiesto dal soggetto attuatore prima della presentazione della denuncia e, ove acquisito, ne correde la documentazione.

Il parere del Comitato non deve essere richiesto per i beni inseriti nella Carta per la qualità, per i quali restano ferme le procedure e le competenze previste dall'art. 16; ove il progetto o lo strumento urbanistico esecutivo riguardi un insieme di beni appartenenti alle competenze procedurali di Organi o Enti distinti, i rispettivi pareri devono essere tutti acquisiti, separatamente per il caso della DIA, o tramite conferenza di servizi nei casi di permesso di costruire o di strumento urbanistico esecutivo. In seno alla conferenza di servizi, il Comune è rappresentato esclusivamente dal responsabile del procedimento (o dal suo dirigente), che abbia preventivamente acquisito i pareri – se dovuti – della Soprintendenza comunale e del Comitato di cui al comma 12, fatta salva l'ipotesi di infruttuoso decorso dei termini.

CARTA PER LA QUALITÀ (Art. 16 N.T.A.)

Nell'elaborato G1. "Carta per la qualità", e nel connesso Sistema informativo messo a disposizione dal Comune, sono individuati gli elementi che presentano particolare valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale, culturale, da conservare e valorizzare. Tra gli elementi rientrano:

- c) edifici con tipologia edilizia speciale;
- d) edifici e complessi edilizi moderni;

La disciplina degli elementi è quella delle componenti di PRG nelle quali tali elementi ricadono, nel rispetto di quanto previsto nella Parte seconda e nella Parte terza dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi".

In particolare, dovranno essere osservate le seguenti categorie d'intervento:

- elementi di cui alla lett. c): categorie d'intervento ammesse dalle norme di tessuto per gli edifici di interesse storico-architettonico, salvo interventi di carattere più trasformativo su parti degli edifici espressamente consentiti dall'Elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi";
- elementi di cui alla lett. d): categorie d'intervento MO, MS, RC, RE1, come definite dall'art. 9, con le specifiche di cui al paragrafo "Edifici e Complessi edilizi moderni" dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi";

Gli elementi di cui all'Art. 16 comma 1, lett. c), d), possono essere oggetto di un Progetto di sistemazione, di iniziativa pubblica o privata, finalizzato alla conservazione, valorizzazione e fruizione di tali beni; se funzionali a tali obiettivi, non sono preclusi, nell'ambito del Progetto di sistemazione, gli interventi di realizzazione di nuovi manufatti o di trasformazione di quelli esistenti, non individuati nella Carta per la qualità. Il progetto di sistemazione è redatto sulla base di indagini preliminari indirizzate e sorvegliate dalle Soprintendenze statali o dalla "Soprintendenza comunale ai Beni culturali", in base alle rispettive competenze, e di apposita Relazione scientifica che individua l'estensione più idonea dell'ambito di intervento.

Se i beni di cui all'Art. 16 comma 1, lett. c), d), ricadono in ambiti ad intervento indiretto, lo strumento urbanistico esecutivo, o il Progetto urbano o il Programma integrato o il PAMA, devono essere corredati dal Progetto di sistemazione di cui al comma 6. Se i beni ricadono nella superficie fondiaria di interventi diretti di categoria RE e NC, effettuati su altri immobili, o in aree della stessa proprietà ricadenti nelle zone di rispetto di cui al comma 5, lett. a), i progetti edilizi redatti per l'acquisizione del titolo abilitativo devono essere corredati dal Progetto di sistemazione di cui al comma 6. Se i beni ricadono all'esterno delle aree oggetto di intervento indiretto o diretto, i Piani urbanistici o i Progetti edilizi devono contenere un'accurata ricognizione e valutazione dei beni in un più ampio contesto, in modo da assicurare il rispetto delle condizioni di cui al comma 5, lett. c).

La definizione progettuale degli interventi di categoria NC e NIU, o di qualsiasi intervento che comporti escavazioni, perforazioni o rinterri, è subordinata all'effettuazione di indagini archeologiche preventive, a cura e spese del soggetto attuatore, indirizzate e sorvegliate dalla Soprintendenza statale competente. In caso di ritrovamenti di interesse archeologico, oltre al rispetto di quanto previsto dagli articoli 90 e 91 del D.LGT n. 42/2004, si applicano le disposi-

zioni di cui al comma 5, ovvero le misure e gli interventi di tutela e/o valorizzazione, che la Soprintendenza statale dispone a carico del soggetto attuatore, e da recepire nella progettazione o variazione progettuale degli interventi trasformativi, la cui approvazione rimane subordinata al parere favorevole della competente Soprintendenza statale. Se le prescrizioni di tutela applicate vietano la riedificazione di un edificio appena demolito, si applicano gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21, comma 8. Per gli interventi ricadenti nella Città storica e soggetti a titolo abilitativo, che interessino i piani cantinati e i piani-terra degli edifici, viene data comunicazione di inizio lavori alla competente Soprintendenza statale.

Se gli elementi inseriti nella Carta per la qualità sono tutelati per legge, l'approvazione dei relativi progetti o di quelli soggetti alle prescrizioni di cui al comma 5, è subordinata al parere favorevole delle Soprintendenze statali competenti o della Regione, secondo le rispettive competenze.

Se gli elementi inseriti nella Carta per la qualità non sono tutelati per legge, l'approvazione dei relativi progetti o di quelli soggetti alle prescrizioni di cui al comma 5, è subordinata al parere favorevole della Sovrintendenza comunale, che si esprime entro 60 giorni dalla richiesta formulata dal responsabile del procedimento di abilitazione; nei casi di progetti da abilitarsi tramite DIA, il parere della Sovrintendenza comunale è acquisito dal soggetto attuatore preventivamente alla presentazione della DIA e ne correde gli elaborati.

Il Progetto di sistemazione di cui al comma 6 è approvato dalla Sovrintendenza comunale, con la eventuale previa acquisizione del parere delle Soprintendenze statali o della Regione Lazio, in base alle rispettive competenze, ove siano interessati beni tutelati per legge. Se il Progetto di sistemazione è parte del Piano urbanistico o del Progetto edilizio, l'approvazione o abilitazione degli stessi avviene previa acquisizione del parere della Sovrintendenza comunale, nonché dell'eventuale parere delle Soprintendenze statali e della Regione, in base alle rispettive competenze, ove siano interessati beni tutelati per legge; nel caso di Piani o Programmi urbanistici, l'acquisizione dei predetti pareri avviene preferibilmente mediante conferenza di servizi, ai sensi dell'art. 14 della legge n. 241/1990.

PRESCRIZIONI DELLA GUIDA PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI

(Allegato G2 P.R.G. - Delibera di Approvazione del Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio 2008)

EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE: AD IMPIANTO SERIALE

REQUISITI STRUTTURANTI

Appartengono a questa famiglia complessi di edifici speciali (conventi, ospedali, caserme, ecc.) spesso di rilevanza urbana per dimensione e valore storico-architettonico e testimoniale, localizzati originariamente in aree marginali o esterne e caratterizzati da impianti edilizi seriali fortemente introversi, articolati attorno a spazi aperti a corte o chiostro e dotati di aree esterne di pertinenza limitate da recinti, utilizzate originariamente come orti o giardini e progressivamente trasformate e intasate da edificazioni spesso incoerenti con gli impianti originari per tipologia e funzioni.

L'immobile oggetto di intervento appartiene alla funzione: SC: Scuola – Scuola Germanica:

Impianto edilizio caratterizzato da una ripetizione sequenziale di vani contigui di dimensioni simili (l'unità base dell'edificio scolastico tradizionale è l'aula) distribuiti da corridoi e porticati, generalmente affacciati sulla corte interna. Corpo di fabbrica con maglia strutturale doppia o tripla, con sovrapposizione seriale dei piani, privi di caratterizzazioni specifiche. L'impianto distributivo è connotato dalla sequenza di elementi lineari orizzontali (corridoi) e da un corpo scala baricentrico.

INDICAZIONI RELATIVE ALLA CONSERVAZIONE, ALLE TRASFORMAZIONI E ALLE DESTINAZIONI D' USO COMPATIBILI

- Conservazione e valorizzazione dei requisiti strutturanti e di quelli particolari specificati per ciascun tipo edilizio di cui sopra.
- Conservazione del volume edificato e del preesistente numero dei piani.
- Conservazione o ripristino degli ambienti paritetici caratterizzanti l'unità edilizia, sia nel numero che nelle caratteristiche dimensionali.
- Conservazione o ripristino dell'impianto distributivo e spaziale originario proprio di ciascuna unità edilizia e in particolare del sistema dei collegamenti orizzontali, (androni, atri, ambulatori, ballatoi, porticati) degli accessi e degli affacci (logge, balconi, altane) sugli spazi aperti di pertinenza.
- Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno degli ambienti paritetici, con strutture che ne consentano la riconoscibilità, finalizzate alla realizzazione di servizi ed impianti tecnologici ed igienico-sanitari, strettamente necessari alle esigenze d'uso relative alle funzioni ammesse, purché non comportino variazioni tipologiche e strutturali.
- Conservazione e/o ripristino del sistema degli spazi aperti interni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini e orti.
- Eventuali accorpamenti sono ammessi se finalizzati al ripristino degli assetti distributivi organizzativi originari, alterati da precedenti interventi.

Le destinazioni d'uso compatibili sono prioritariamente quelle originarie. Sono inoltre da ritenere congrue, compatibilmente alle limitazioni imposte dalle norme di tessuto a cui il singolo edificio speciale appartiene (cfr. N.T.A. art.6),

anche quelle sottoelencate, purché siano rispettate le caratteristiche strutturali e dimensionali delle specifiche unità edilizie interessate, e purché la variazione funzionale interessi l'intera unità edilizia o una parte prevalente di essa, (in questo caso le parti restanti devono essere utilizzate per funzioni ausiliarie e/o complementari).

DESTINAZIONI AMMESSE

Funzioni abitative:

- "Residences" e abitazioni collettive;

Funzioni terziarie:

- Pubblici esercizi,
- Servizi privati (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio, altri servizi privati),
- Attrezzature per il tempo libero, la cultura e lo spettacolo,
- Attrezzature commerciali,
- Sedi istituzionali e rappresentative,
- Terziario direzionale, compresa la pubblica amministrazione e l'università;

Funzioni alberghiere e congressuali:

- Alberghi

SC Scuola

Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno delle singole cellule aggregative elementari sono ammesse negli edifici novecenteschi non segnalati nella "Carta per la Qualità" (elaborato G1), per la realizzazione di servizi o altre opere strettamente funzionali alle esigenze d'uso relative alle funzioni ammesse.

EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI

Opere di rilevante interesse architettonico e urbano

DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI

Questa categoria comprende ogni tipo di manufatto al quale è stato riconosciuto un livello rilevante di qualità architettonica o urbana all'interno del contesto nel quale il manufatto stesso è inserito. Comprende quindi oggetti di varia natura: edifici residenziali, edifici pubblici, attrezzature private, attrezzature urbane, ponti, eccetera. A titolo di esempio: l'isolato con le case per i dipendenti delle Ferrovie dello Stato a Portonaccio, il nucleo originario dell'Istituto Ramazzini a Porta Furba, il Pontificio Ateneo Salesiano alla Serpentara, una serie di chiese e di Case Generalizie di Ordini religiosi, il complesso del Buon Pastore, lo stabilimento dell'IBM Italia, il Centro Idrico di Vigna Murata, la Centrale idroelettrica di Castel Giubileo.

INDICAZIONI PER LA CONSERVAZIONE E LA TRASFORMAZIONE

I progetti che riguardano questa categoria devono tendere a salvaguardare e a confermare - in qualche caso anche a recuperare - la configurazione e l'integrità architettonica dell'opera. A questo scopo le schede del data base allegata alla "Carta per la Qualità" (elaborato G1) che definiscono i singoli oggetti, contengono, di norma, indicazioni sullo stato di manutenzione dei manufatti che possono fornire una prima indicazione sul tipo più opportuno di intervento. In questa categoria sono consentiti infatti solo gli interventi della gamma compresa tra la Manutenzione ordinaria e il Restauro e risanamento conservativo, ma possono essere permessi anche interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo RE1 senza variazione di tipologia e di sagoma ma con modifiche esterne, quando una specifica indagine sullo stato di manutenzione e sulle modalità d'uso del manufatto mostri la necessità di questo genere di operazione. In qualche caso - ad esempio quando fosse necessario adeguare edifici pubblici a nuove esigenze o di riconvertirli a nuove funzioni - è consentita anche la RE1 con variazione di tipologia e di sagoma, ma con grande cautela e per giustificati motivi.

3. FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO

In base agli strumenti di piano in cui ricade l'immobile oggetto di intervento, si riportano in seguito le categorie di intervento ammesse:

Per gli Edifici isolati di interesse storico-architettonico e monumentale (Art. 41 N.T.A.):

- Interventi di categoria MO, MS, RC come definiti dall'art. 9, interventi di categoria RE1, come definiti dall'art. 36, commi 4 e 5.

Per gli Edifici con tipologia edilizia speciale (c) (Art. 16 N.T.A.):

- categorie d'intervento ammesse dalle norme di tessuto per gli edifici di interesse storico-architettonico, salvo interventi di carattere più trasformativo su parti degli edifici espressamente consentiti dall'Elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi".

Per gli Edifici e complessi edilizi moderni (d) (Art. 16 N.T.A.):

- categorie d'intervento MO, MS, RC, RE1, come definite dall'art. 9, con le specifiche di cui al paragrafo "Edifici e Complessi edilizi moderni" dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi".

Per il tessuto Servizi privati (Art. 86 N.T.A.):

- Sono consentiti interventi di recupero degli edifici esistenti, di categoria MO, MS, RC, RE1. Sono altresì consentiti interventi di categoria RE2, DR, AMP, con incremento della SUL fino all'indice $ET=0,6$ mq/mq, senza eccedere il 50% della SUL esistente. La SUL aggiuntiva è destinata ai servizi di cui al comma 1, escluse le sedi amministrative, e alle "attrezzature collettive", come definite all'art. 6, comma 1, lett. c).
- Sono consentiti altresì interventi di categoria NE, esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone classificate L, M2 o G4 dal precedente PRG, secondo la disciplina da esso stabilita, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive".

Pertanto l'intervento di AMP proposto non è ammesso.

VALUTAZIONE DELL'INTERVENTO AI FINI DELL'ADEGUAMENTO DEI LOCALI ALLE NORME COVID-19

Si richiede la valutazione della proposta progettuale per ottemperare alle normative che impongono il distanziamento sociale a seguito dell'evento pandemico del 2020-2021. Le restrizioni hanno ridotto notevolmente la capienza di posti del locale Mensa al piano terra durante le ore dei pasti, nonostante l'organizzazione di turni alternati.

La capienza della mensa in situazioni normali (non Covid) è di ca. 106 posti per bambini della scuola d'infanzia (tavoli e sedie basse) e ca. 84 posti per ragazzi della scuola primaria/secondaria ed è insufficiente a soddisfare le esigenze organizzative della scuola. La Scuola Germanica attualmente ha 140 bambini nella scuola d'infanzia, 240 nella scuola primaria e 420 nella scuola secondaria (somma totale 800 alunni).

Con la necessità del distanziamento a causa del Covid-19 tale numero di posti disponibili si riduce ulteriormente per la scuola d'infanzia a ca. 35 posti e per la scuola primaria/secondaria a ca. 35 posti, evidentemente insufficienti a consentire l'ordinario svolgimento delle attività scolastiche.

A tale scopo si rende necessario un ampliamento del locale Mensa in misura strettamente necessaria al raggiungimento della capienza utile prevista. La superficie di ampliamento è collocata al medesimo piano terra, al di sotto dell'area pilotis. Si prevede la tamponatura del piano pilotis mediante un sistema vetrato installato da pavimento a soffitto. Questa soluzione progettuale è reversibile e adeguata al ripristino dello stato dei luoghi al termine dell'emergenza sanitaria, senza recare pregiudizio ai caratteri storico-architettonici e morfologici dell'edificio.

Si rimanda agli elaborati progettuali allegati ogni specifica tecnica e dimensionale dell'intervento proposto.

4. CONSISTENZA URBANISTICA DELL'INTERVENTO

L'intero complesso della Scuola Germanica è stato edificato con Progetto Prot. N. 15059/74 e Concessione n. 1661/C del 31-07-1980. Successivamente è stata richiesta Variante Tipi Modificati con rilasciata Concessione n. 592/C del 18-05-1981.

Per il complesso sono state costruite le seguenti consistenze:

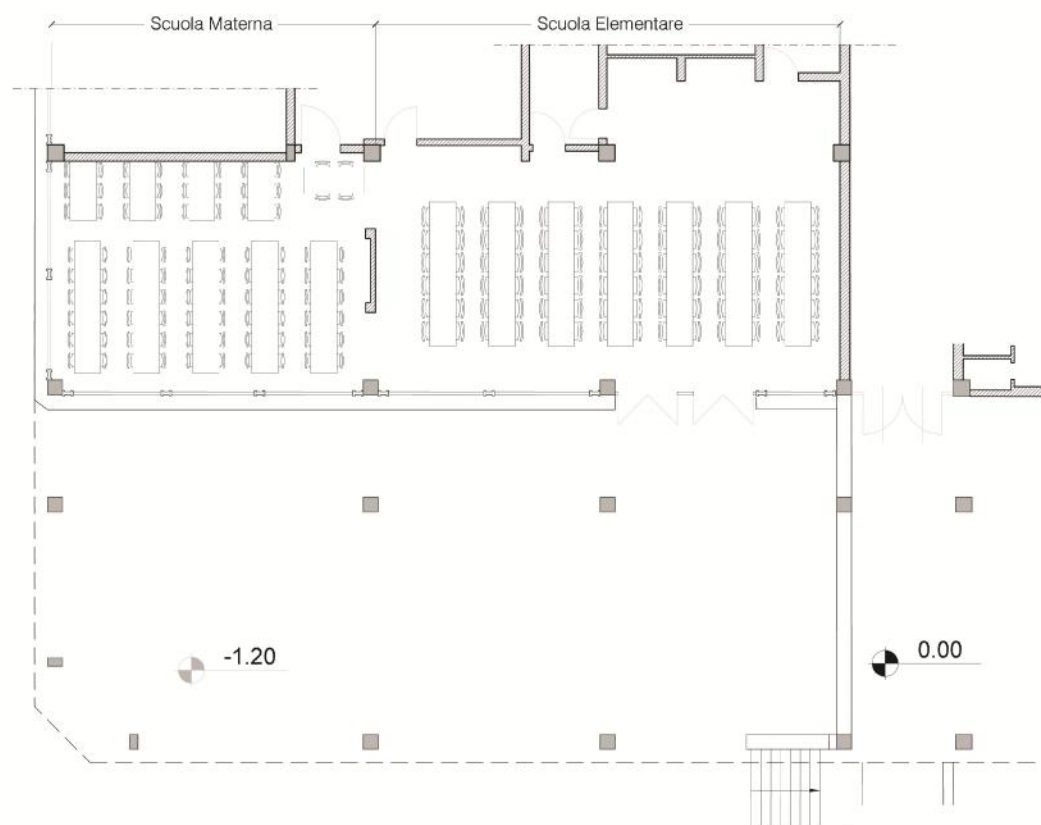
Concessione 1661/C (Progetto)		
Ambienti interrati		18.446 mc
Ambienti fuori terra	11.928,75 mq	56.355 mc
Concessione 592/C (Variante)		
Ambienti interrati		17.217,22 mc
Ambienti fuori terra	11.681,24 mq	51.027,75 mc

Parcheggi		
Superficie a parcheggio richiesta	3.401,85 mq	1/15 di 51.027,75 mc
Superficie a parcheggio di progetto	4.523,12 mq	> 3.401,85 mq

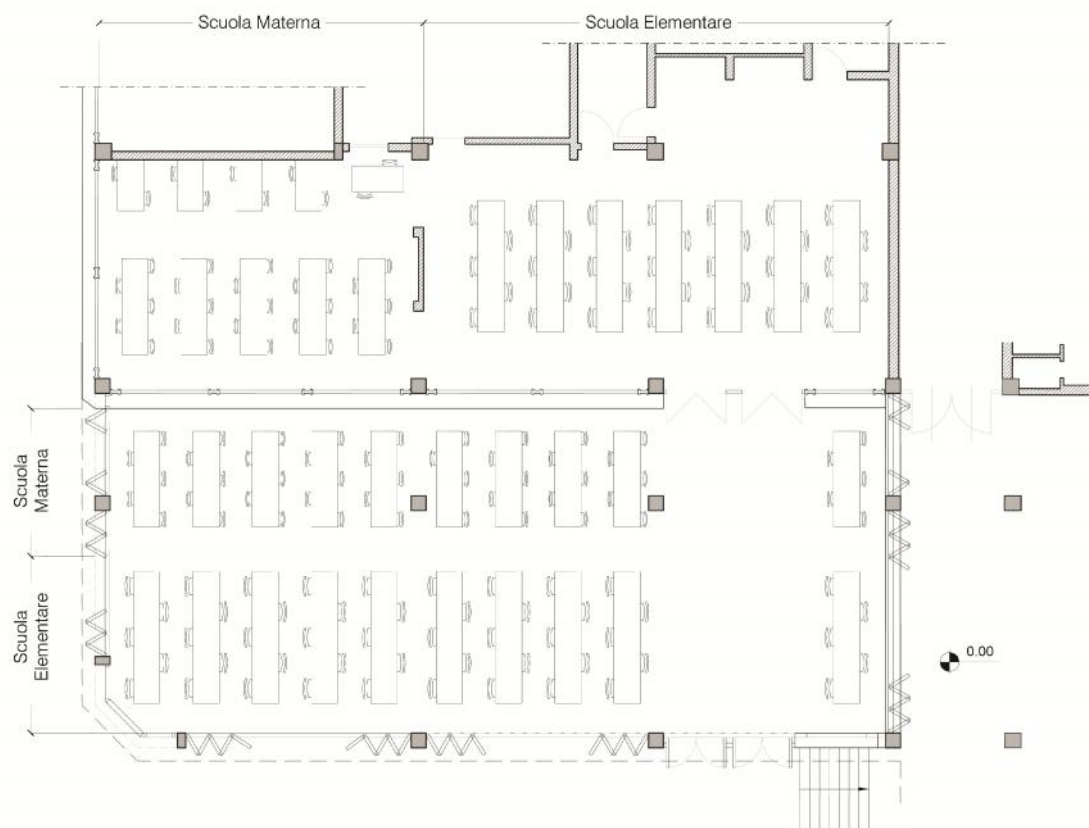
Il presente intervento prevede la realizzazione di un ampliamento al piano terra al di sotto dell'area pilotis, di superficie complessiva di 229,00 mq (area in rosso nella planimetria riportata in seguito).

Considerando la superficie complessiva assentita di 11.681,24 mq, la superficie di ampliamento per cui si richiede l'autorizzazione non supera il 15% della superficie complessiva.

Si riportano in seguito le planimetrie ante-operam, post-operam e di ampliamento.



PLANIMETRIA ANTE-OPERAM – PIANO TERRA



PLANIMETRIA POST-OPERAM – PIANO TERRA



SCHEMA SUPERFICIE TOTALE DI AMPLIAMENTO = 229,00 MQ

5. STANDARD URBANISTICI

CLASSIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO (Art. 6 N.T.A.)

SERVIZI (c) servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness) - (CU/m)

Carico urbanistico: MEDIO

PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI (Art. 7 N.T.A.)

Parcheggi per destinazioni d'uso a carico urbanistico medio		
Destinazione d'uso	Privati (mq/10mq SUL)	Pubblici (mq/10mq SUL)
SERVIZI	4	6

La dotazione minima relativa ai parcheggi pubblici e privati, si applica all'intera SUL aggiuntiva rispetto alla SUL pre-esistente, prodotta dagli interventi diretti e indiretti.

Ai fini dell'applicazione di quanto previsto dall'art. 4, commi 1 e 2, del DM n. 1444/1968, si stabilisce quanto segue:

a) nella Città storica, ad esclusione degli Ambiti di valorizzazione, può essere reperita una dotazione inferiore a quella stabilita dalle precedenti norme, in caso di carenza di aree disponibili o per ragioni di salvaguardia ambientale, storica, archeologica, architettonica, funzionale dei luoghi o per ragioni connesse al regime di traffico.

Monetizzazione dei parcheggi non reperiti

La monetizzazione consiste nella corresponsione al Comune di una somma commisurata al valore degli standard urbanistici non reperiti per effetto dell'applicazione delle deroghe consentite ai sensi dei commi 13 e 15. La monetizzazione è autorizzata dal Comune su espressa istanza formulata dai soggetti obbligati al reperimento degli standard urbanistici, in sede di abilitazione degli interventi diretti o di approvazione degli interventi indiretti. La monetizzazione è disciplinata con specifico provvedimento o, per la materia del presente articolo, nell'ambito di Piani di settore relativi alla mobilità e ai parcheggi.

STANDARD URBANISTICI (Art. 8 N.T.A.)

Per le destinazioni d'uso non abitative, di cui all'art. 6, comma 1, lett. b), c), d), oltre alla dotazione di parcheggi pubblici di cui all'art. 7, comma 1, devono essere riservate aree per il verde pubblico non inferiori a 4 mq/10mq di SUL, con la possibilità di destinarne a parcheggi pubblici una quota non superiore a 2 mq/10mq di SUL.

Parametri e grandezze urbanistico-ecologiche (in caso di interventi di categoria DR o NE) (Art. 86 N.T.A.):

- IP = 30%;

- DA = 40 alberi/Ha; DAR = 80 arbusti/Ha.

CALCOLO STANDARD URBANISTICI PER L'INTERVENTO PREVISTO

In caso di fattibilità dell'intervento si riporta una simulazione degli standard minimi previsti, calcolati rispetto alla superficie di ampliamento di 229,00 mq:

Superficie Minima Parcheggi Privati = $229,00 \text{ mq} \times 0,10 = 22,90 \text{ mq} \times 4,00 = 91,60 \text{ mq}$

Superficie Minima Parcheggi Pubblici = $229,00 \text{ mq} \times 0,10 = 22,90 \text{ mq} \times 6,00 = 137,40 \text{ mq}$

Verde Pubblico = $229,00 \text{ mq} \times 0,10 = 22,90 \text{ mq} \times 4,00 = 91,60 \text{ mq}$

IP = $229,00 \text{ mq} \times 0,30 = 68,70 \text{ mq}$

DA = $40 \text{ alberi/Ha} = 229,00 \text{ mq} \times 0,004 = 0,916 \text{ alberi}$

DAR = $80 \text{ arbusti/Ha} = 229,00 \text{ mq} \times 0,008 = 1,832 \text{ arbusti}$

Salvo monetizzazione ove prevista dalle norme.

I presenti standard sono da verificare con quelli predisposti in dotazione a seguito della concessione edilizia, ed eventualmente compensati con le quantità eccedenti.

6. IL CONTESTO PAESAGGISTICO

ELEMENTI O VALENZE PAESAGGISTICHE CHE INTERESSANO L'AREA DI INTERVENTO

Il contesto paesaggistico dell'intervento è da considerarsi come area urbana periferica, collocata tra la via Aurelia Antica e la via della Nocetta, a ridosso del margine ovest del parco di Villa Doria Pamphilj. Tale area presenta una densità urbana piuttosto bassa, con una diradata concentrazione dell'edificato, costituito per lo più da fabbricati destinati a servizi.

La costruzione è in muratura e calcestruzzo armato, fino a quattro piani fuori terra (rispetto al livello di ingresso), tamponature e pareti verticali in mattoni rossi; infissi vetro con telaio in metallo verniciato di rossi; coperture piane a lastrico solare o terrazzo, in parte rivestite da guaine impermeabilizzanti ardesiate di colore rosato (similmente alla struttura in mattoni), in parte da piastrelle in cotto e riquadrature in travertino; parapetti esterni delle coperture in mattoni rossi con copertina in cemento, corrimano, converse e scossaline protettive in lamiera verniciata di rossi. L'area esterna è parzialmente pavimentata ad uso viabilità e parcheggi auto, e parte a verde con alberature di varia natura.

DESCRIZIONE DI ELEMENTI SIGNIFICATIVI DELL'AREA CIRCOSTANTE ED EDIFICI CONTERMINI

L'area circostante è interamente urbanizzata ed interessata da attività di trasformazione di suolo che ne hanno modificato gli aspetti paesaggistici originari. Il contesto paesaggistico dell'intervento è da considerarsi come area urbana, con costruzioni comunque diradate e ampi spazi a verde con vegetazione diffusa ed alberature a medio ed alto fusto. Le costruzioni dell'area sono per la quasi totalità in muratura o calcestruzzo armato, in linea generale molto basse (massimo 5 piani fuori terra) e quasi sempre schermate da filari di alberi e vegetazione in special modo dalle vedute dalla pubblica via.

7. INDICAZIONI DI PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

Si riportano in seguito le principali norme di Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio.

PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI – (Art. 27)

Il Paesaggio degli insediamenti urbani è costituito da ambiti urbani consolidati di recente formazione. Tali ambiti sono perimetrali dal presente PTPR come aree urbanizzate con gli effetti di cui agli articoli 5 co. 4, 6 co. 5, 7 co. 7, e 31 quinquies della l.r. 24/98. Il riferimento per la individuazione del paesaggio degli insediamenti urbani sono le aree rilevate dalla Carta dell' Uso del Suolo della Regione Lazio nelle classi di uso relative alle Superfici artificiali - Ambiente urbanizzato, in particolare l'insediamento residenziale e l'insediamento produttivo con percentuale di occupazione del suolo superiore al 30%, attraverso una rivisitazione in corrispondenza delle classi del tessuto residenziale sparso in relazione anche del grado di trasformazione del territorio, nonché in relazione alla presenza di particolari tessuti storici o con particolari qualità naturalistica o geomorfologia individuati con altre tipologie di paesaggio. La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi ed alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti, alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione, il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.

DISCIPLINA DELLE AZIONI/TRASFORMAZIONI E OBIETTIVI DI TUTELA (Tabella B – Paesaggio degli insediamenti urbani)

SERVIZI PUBBLICI GENERALI - Recupero e ampliamenti inferiori al 20%

Consentiti manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (lettere a, b, c, d, art. 3 co. 1 del DPR380/01 e leggi regionali di recepimento), con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture. Sono consentiti inoltre ampliamenti inferiori al 20%.

ELEMENTI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI, RECINZIONI E ALTRI ELEMENTI DEL PAESAGGIO URBANO (Tabella C - Norma regolamentare)

Qualità delle finiture, colori, materiali - Le costruzioni devono rispettare il profilo naturale del terreno, devono essere rifinite esternamente e utilizzare preferibilmente: muratura con finitura in pietra da taglio lavorata, pietra e intonaco a raso, intonaco e tinte a calce comunque non al quarzonella gamma delle terre, infissi in legno naturale o verniciato o di aspetto simile con esclusione alluminio anodizzato.

La finitura in mattoni e/o con intonaco a raso o cemento armato in vista sono consentite ove tale finitura costituisce elemento di qualità architettonica del manufatto in armonia con il tessuto edilizio circostante.

AMBITI DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE

Il PTPR individua inoltre nelle Tavole A - sistemi ed ambiti di paesaggio - gli "ambiti di recupero e valorizzazione". In tali ambiti, in tutti paesaggi, possono essere attivati, con gli strumenti di cui all'articolo 55 delle norme di PTPR, progetti per il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del paesaggio regionale considerati prioritari ai sensi dell'articolo 143 del codice.

Strumenti di attuazione del PTPR e misure incentivanti - (Art. 55)

La Regione individua e promuove strumenti volti ad assicurare lo sviluppo sostenibile, la gestione e la valorizzazione dei paesaggi attraverso progetti mirati e azioni di recupero. Il PTPR individua, in particolare, progetti mirati, misure incentivanti e di sostegno per il recupero, la valorizzazione e la gestione finalizzata al mantenimento dei paesaggi del territorio regionale.

Gli strumenti di cui al comma 1 prevedono forme di collaborazione e concertazione tra la Regione, gli enti pubblici statali e locali e soggetti privati interessati, e possono individuare misure incentivanti, finanziamenti pubblici e privati. Rientrano negli strumenti di cui al comma 1:

- a) i programmi di intervento per il paesaggio;
- b) programmi di intervento per la tutela e la valorizzazione delle architetture rurali;
- c) i parchi culturali ed archeologici;
- d) i piani attuativi comunali con valenza paesistica.

AREE O PUNTI DI VISUALE

Il PTPR individua altresì nelle tavole A - sistemi ed ambiti di paesaggio - le "aree o punti di visuale"; in tali aree per tutti i paesaggi, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 49, comma 3 delle presenti norme.

Salvaguardia delle visuali (Art. 49)

Ai sensi dell'articolo 136 comma 1 lettera d) del Codice, la salvaguardia delle visuali è riferita a quei punti di vista o di belvedere accessibili al pubblico, dai quali si possa godere lo spettacolo delle bellezze panoramiche, considerate come quadri naturali.

Le aree di visuale sono individuate nel PTPR nelle tavole A - sistemi ed ambiti di paesaggio; per tali aree, quando ricadenti nei beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice individuati con provvedimento dell'Amministrazione competente, ai fini delle autorizzazioni ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice, le richieste di trasformazione devono essere obbligatoriamente corredate di appositi studi delle visuali e previste misure ed azioni volte a salvaguardare i quadri panoramici ed i punti di vista da cui essi si godano anche attraverso l'applicazione delle disposizioni di cui ai successivi commi 5, 6, 7.

BENI PAESAGGISTICI

BENI PAESAGGISTICI ART. 134 CO1 LETT. A DEL CODICE - (Art. 8)

I beni paesaggistici inerenti immobili ed aree sottoposti a vincolo paesaggistico tramite la dichiarazione di notevole interesse pubblico con provvedimento dell'amministrazione competente ai sensi dell'articolo 134 lettera a) e dell'art. 136 del Codice riguardano:

- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, ivi comprese le zone di interesse archeologico;
- d) le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

BENI PAESAGGISTICI ART. 134 CO1 LETT. B DEL CODICE - (Art. 9)

I beni paesaggistici inerenti le aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 134 lettera b) e del comma 1 dell'articolo 142 del Codice, nella Regione Lazio riguardano:

- a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
- b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- d) le montagne per la parte eccedente i 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
- f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
- h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448;
- m) le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del codice.

Ai beni paesaggistici tutelati per legge individuati nelle Tavole B si applicano le modalità di tutela di cui al capo III delle presenti norme.

Le modalità di tutela dei beni paesaggistici tutelati per legge, con riferimento agli elaborati cartografici, contengono, ai sensi dell'art 143 comma 5 lett. a), la individuazione delle aree nelle quali la realizzazione di opere ed interventi può avvenire previo accertamento, nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio, della loro conformità alle previsioni del piano paesaggistico e dello strumento urbanistico comunale adeguato ai sensi dell'articolo 145 del Codice e dell'art. 27.1 della l.r. 24/98" previa approvazione del PTPR con l'intesa di cui all'articolo 143 comma 3 del Codice.

BENI PAESAGGISTICI ART. 134 CO1 LETT. C DEL CODICE - (Art. 10)

I beni paesaggistici inerenti gli immobili e le aree tipizzati ed individuati dal PTPR, ai sensi dell'art. 134 lettera c) del Codice ed in base alle disposizioni dell'articolo 143 dello stesso Codice costituenti patrimonio identitario della comunità della Regione Lazio, individuati nelle tavole B, sono:

- a) le aree agricole identitarie della campagna romana e delle bonifiche agrarie;
- b) gli insediamenti urbani storici e territori contermini per una fascia di 150 (centocinquanta) metri;
- c) i borghi dell'architettura rurale, i beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di territorio contermini di 50 (cinquanta) metri;
- d) i beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e i territori contermini per una fascia di 100 (cento) metri;
- e) i canali delle bonifiche agrarie e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 (centocinquanta) metri ciascuno;
- f) i beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici e carsico-ipogei e la relativa fascia di territorio contermini di 50 (cinquanta) metri;

L'autorizzazione paesistica è obbligatoria per i progetti delle trasformazioni dei luoghi ricadenti nei beni paesaggistici tipizzati e individuati dal PTPR e nelle relative fasce di rispetto a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURL del PTPR adottato.

Ai beni paesaggistici inerenti gli immobili e le aree tipizzati ed individuati dal PTPR, ai sensi dell'art. 134 lettera c) si applicano le modalità di tutela di cui al capo IV delle presenti norme.

Le modalità di tutela dei beni paesaggistici inerenti gli immobili e le aree tipizzati ed individuati dal PTPR, ai sensi dell'art. 134 lettera c) con riferimento agli elaborati cartografici tavole "B", contengono, in analogia con quanto indicato per i beni paesaggistici tutelati per legge all'articolo 143 del codice, la individuazione delle aree o delle trasformazioni per le quali la realizzazione di opere ed interventi può avvenire previo accertamento, nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio, della loro conformità alle previsioni del piano paesaggistico e dello strumento urbanistico comunale senza l'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 11 delle presenti norme, a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURL del PTPR adottato.

DEFINIZIONI ED INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E SULLE INFRASTRUTTURE - (Art. 13)

Le definizioni contenute nelle presenti norme si riferiscono a quelle del Testo unico per l'edilizia DPR 6 giugno 2001 n. 380.

Nelle presenti norme, in particolare nei "paesaggi" la tipologia di trasformazione indicata con "recupero e ampliamenti inferiori al 20%" comprende tutte le categorie di cui al comma 1 lettere a, b, c, d all'articolo 3 del DPR 380/1 e gli ampliamenti di volume realizzati fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%, tipologie tutte consentite nei limiti espressamente indicati dalla disciplina di tutela e di uso. La "sostituzione edilizia", relativa a interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d) dell'articolo 3 del DPR 380/01, con sagoma ed area di sedime diversa dalla originaria ma interna all'area di pertinenza dell'immobile esistente, è riconducibile agli interventi di cui al comma 1 lettera e.1) all'articolo 3 del DPR 380/2001 indicati nei paesaggi nella tipologia "nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%".

Fermo restando l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesistica di cui all'articolo precedente, nelle zone sottoposte a vincolo paesistico sono comunque consentiti, anche in deroga alle disposizioni contenute nel PTPR ovvero ove non indicate:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia nonché, limitatamente alle strutture pubbliche, di interesse pubblico o destinate ad attività produttive e agli impianti e alle attrezzature sportive, gli ampliamenti che comportino la realizzazione di un volume non superiore al venti per cento del volume dell'edificio esistente; tali interventi sono tutti consentiti nei limiti espressi nella disciplina di tutela del PTPR;
- c) gli adeguamenti funzionali e le opere di completamento delle infrastrutture e delle strutture pubbliche esistenti, ivi compresi gli impianti tecnologici, gli impianti per la distribuzione dei carburanti, nonché gli interventi strettamente connessi ad adeguamenti derivanti da disposizioni legislative, previo espletamento della procedura di valutazione di impatto ambientale, ove prevista, ovvero previa presentazione del SIP ai sensi degli articoli 53 e 54 delle presenti norme; tali adeguamenti ed opere di completamento possono essere effettuati anche in deroga alle disposizioni contenute nelle norme del PTPR;
- d) le isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti e impianti assimilabili.

PROTEZIONE AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO - (Art. 41)

Ai sensi dell'articolo 142 co1, lettera m), del Codice sono sottoposti a vincolo paesistico le zone di interesse archeologico.

Sono qualificate zone di interesse archeologico quelle aree in cui siano presenti resti archeologici o paleontologici anche non emergenti che comunque costituiscano parte integrante del territorio e lo connotino come meritevole di tutela per la propria attitudine alla conservazione del contesto di giacenza del patrimonio archeologico. Rientrano nelle zone di interesse archeologico, ai sensi del comma 2:

- a) le aree, gli ambiti ed i beni puntuali e lineari nonché le relative fasce di rispetto già individuati dai PTP vigenti come adeguati dal PTPR con le rettifiche, le eliminazioni e gli spostamenti, segnalati dalle Soprintendenze Archeologiche in attuazione dell'Accordo con il Ministero per i Beni e le attività culturali o introdotte d'ufficio;
- b) le aree individuate con provvedimento dell'amministrazione competente anche successivamente all'approvazione del PTPR.

Nelle zone di interesse archeologico ogni modifica dello stato dei luoghi è subordinata all'autorizzazione paesistica ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice, integrata, per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma degli edifici esistenti compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, dal preventivo parere della competente soprintendenza archeologica, anche in ottemperanza delle disposizioni di cui agli articoli 152 comma 2 e 154 comma 3 del Codice. In tal caso il parere valuta l'ubicazione degli interventi previsti nel progetto in relazione alla presenza ed alla rilevanza dei beni archeologici, mentre l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesistico, in conformità alle seguenti specifiche disposizioni. Il PTPR ha individuato, ai sensi del comma 3 lettera a) del presente articolo, le aree nonché i beni, puntuali e lineari, di interesse archeologico e le relative fasce o ambiti di rispetto, che risultano censiti nel corrispondente repertorio e cartografati nelle tavole della serie B; tali beni comprendono:

- a) beni puntuali o lineari costituiti da beni scavati, resti architettonici e complessi monumentali conosciuti, nonché beni in parte scavati e in parte non scavati o con attività progressive di esplorazione e di scavo e le relative aree o fasce di rispetto, dello spessore di ml. 50; inoltre, al fine di tutelare possibili estensioni dei beni già noti, è prevista una ulteriore fascia di rispetto preventivo di ml. 50.
- b) beni puntuali o lineari noti da fonti bibliografiche, o documentarie o da esplorazione di superficie seppur di consistenza ed estensione non comprovate da scavo archeologico e le relative aree o fasce di rispetto preventivo, dello spessore di ml. 100.
- c) ambiti di rispetto archeologico costituiti da perimetri che racchiudono porzioni di territorio in cui la presenza di beni di interesse archeologico è integrata da un concorso di altre qualità di tipo morfologico e vegetazionale, che fanno di questi luoghi delle unità di paesaggio assolutamente eccezionali, per le quali si impone una rigorosa tutela del loro valore, non solo come somma di singoli beni ma soprattutto come quadro d'insieme, e delle visuali che di essi e che da essi si godono.

Per le aree, gli ambiti, i beni puntuali e lineari e le relative fasce di rispetto di cui al comma 3 lettera a), ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice, nonché per la redazione degli strumenti urbanistici costituiscono riferimento le seguenti norme specifiche di salvaguardia e di tutela:

- a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro e risanamento conservativo (lettere a, b, c dell'articolo 3 del DPR 380/01) nonché di ristrutturazione edilizia che non comportino totale demolizione; tali interventi non necessitano del preventivo parere della Soprintendenza archeologica;
- b) per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico;
- c) è obbligatorio mantenere una fascia di rispetto dai singoli beni archeologici da determinarsi dalla Regione in sede di autorizzazione dei singoli interventi sulla base del parere della competente Soprintendenza archeologica;
- d) nelle fasce e negli ambiti di rispetto dei beni archeologici è comunque vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica ed è fatto obbligo nei nuovi strumenti urbanistici attuativi di procedere, ove possibile, alla eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela;
- e) in tali aree possono essere previste, in rapporto alle campagne di scavo ed alle caratteristiche dei beni, interventi tesi alla promozione culturale e alla fruizione dell'area archeologica anche in applicazione dell'articolo 58 delle presenti norme.

Per le aree di cui al comma 3 lettera b) individuate con provvedimento di dichiarazione di interesse pubblico, ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 146 e 159 del Codice, nonché per la redazione degli strumenti urbanistici, costituiscono le seguenti specifiche di salvaguardia e di tutela:

- a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro e risanamento conservativo (lettere a, b, c dell'articolo 3 del DPR 380/01) nonché di ristrutturazione edilizia che non comportino totale demolizione; tali interventi non necessitano del preventivo parere della Soprintendenza archeologica;
- b) per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, si applica la specifica disciplina di tutela e di uso dei Paesaggi; il parere preventivo della Soprintendenza archeologica competente conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo;
- c) è obbligatorio mantenere una fascia di rispetto dai singoli beni archeologici da determinarsi dalla Regione in sede di autorizzazione dei singoli interventi sulla base del parere della competente Soprintendenza archeologica;
- d) nelle fasce e negli ambiti di rispetto dei beni archeologici è comunque vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica ed è fatto obbligo nei nuovi strumenti urbanistici attuativi di procedere, ove possibile, alla eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela;

e) in tali aree possono essere previste, in rapporto alle campagne di scavo ed alle caratteristiche dei beni, interventi tesi alla promozione culturale e alla fruizione dell'area archeologica anche in applicazione dell'articolo 31ter della l. r. 24/98.

Roma, 03-05-2021



RELAZIONE DI CONFORMITA' URBANISTICA

(resa ai sensi del d.p.r. 445/2000 art. 46 e seguenti e degli artt. 359 e 481 del codice penale)

Il sottoscritto Arch. DANTE PINI nato a Bibbiena (AR) il 16/02/1940, codice fiscale PNIDNT40B16A851W, residente in Roma, via Ettore Bertolè Viale n. 5 e con studio in Roma, via Rocca Sinibalda n. 25, telefono +39 06.86217720, cellulare +39 348.3319624 indirizzo posta elettronica pinidante@gmail.com, indirizzo PEC d.pini@pec.archrm.it, iscritto all'albo degli architetti di Roma, con n. 8029, incaricato dalla Scuola Germanica Roma al fine di **asseverare la conformità urbanistica del fabbricato sito in Roma, Via Aurelia Antica n. 397**, ed in qualità di tecnico abilitato che assume funzioni di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, consapevole delle responsabilità e delle pene stabilite dalla legge per false attestazioni e mendaci dichiarazioni (art. 76 D.P.R. 445/00), sotto la sua personale responsabilità

DICHIARA

che per il fabbricato in esame sito in Roma, Via Aurelia Antica n. 397 sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi che ne legittimano l'edificazione:

- Progetto di Costruzione n. 15059 del 1974;
- Progetto di Costruzione in variante n. 22141 del 1985;

che successivamente sono stati depositati i seguenti titoli edilizi che ne legittimano le modifiche e trasformazioni:

- Comunicazione Inizio Lavori prot. 88871 del 28.12.2011 Municipio ex XVI Roma Capitale, per ristrutturazione bagni e lamatura parquet aula magna;
- SCIA prot. CQ/2013/61270 del 22.08.2013 Municipio ex XVI Roma Capitale, per modifica tramezzi interni, apertura porte e modifica di impianto elettrico;
- SCIA prot. CQ/2013/86099 del 14.11.2013 Municipio XII (ex XVI) Roma Capitale, variante alla SCIA prot. CQ/2013/61270 per apertura di 2 finestre e costruzione di scala per uscita di sicurezza;
- Autorizzazione sismica prot. 2013-000082625 del 21.11.2013 Genio Civile, per costruzione di scala per uscita di sicurezza;
- CILA CQ/2019/ 134634 del 20.12.2019 Municipio XII (ex XVI) Roma Capitale, per apertura di sopraluce nell'aula al piano terra;
- CILA prot. CQ/2020/39692 del 30.05.2020 Municipio XII (ex XVI) Roma Capitale, per impermeabilizzazione dei terrazzi con rifacimento pavimentazioni e opere area esterna;
- CILA prot. CQ/2020/65145 del 19.08.2020 Municipio XII (ex XVI) Roma Capitale, per sostituzione dell'impianto solare termico;

- DIA prot. 28345 del 06.05.2008 Municipio ex XVI Roma Capitale, per realizzazione accesso disabili con abbattimento barriere architettoniche;
- Richiesta di condono all'Ufficio Speciale Condoni con progressivo 0/602070/00 del 30.09.2000 e relativi pagamenti a cui ha fatto seguito lettera di richiesta ulteriori atti per la concessione in sanatoria prot. QI 2016/210583 del 5.12.2016

che per l'immobile è stato rilasciato certificato di abitabilità n. 207 del 1985.

Che per l'immobile sono state rilasciate concessioni edilizie n. 1661/C del 31/07/1978 e n. 592/C del 18/05/1981

- Che non sono stati trovati ulteriori documenti oltre a quelli sopracitati forniti con la richiesta di accesso agli atti prot. 75868 del 27.07.2022 e prot. 81821 del 17.08.2022 con reversale

ASSEVERA

- Che lo stato attuale dell'immobile, in termini di consistenza edilizia e destinazione d'uso, trova sostanziale corrispondenza (difformità inferiore al 2% della consistenza complessiva) con quanto contenuto e rappresentato nei titoli edilizi autorizzativi sopra citati.

Si allega:

- Documento di identità del Tecnico

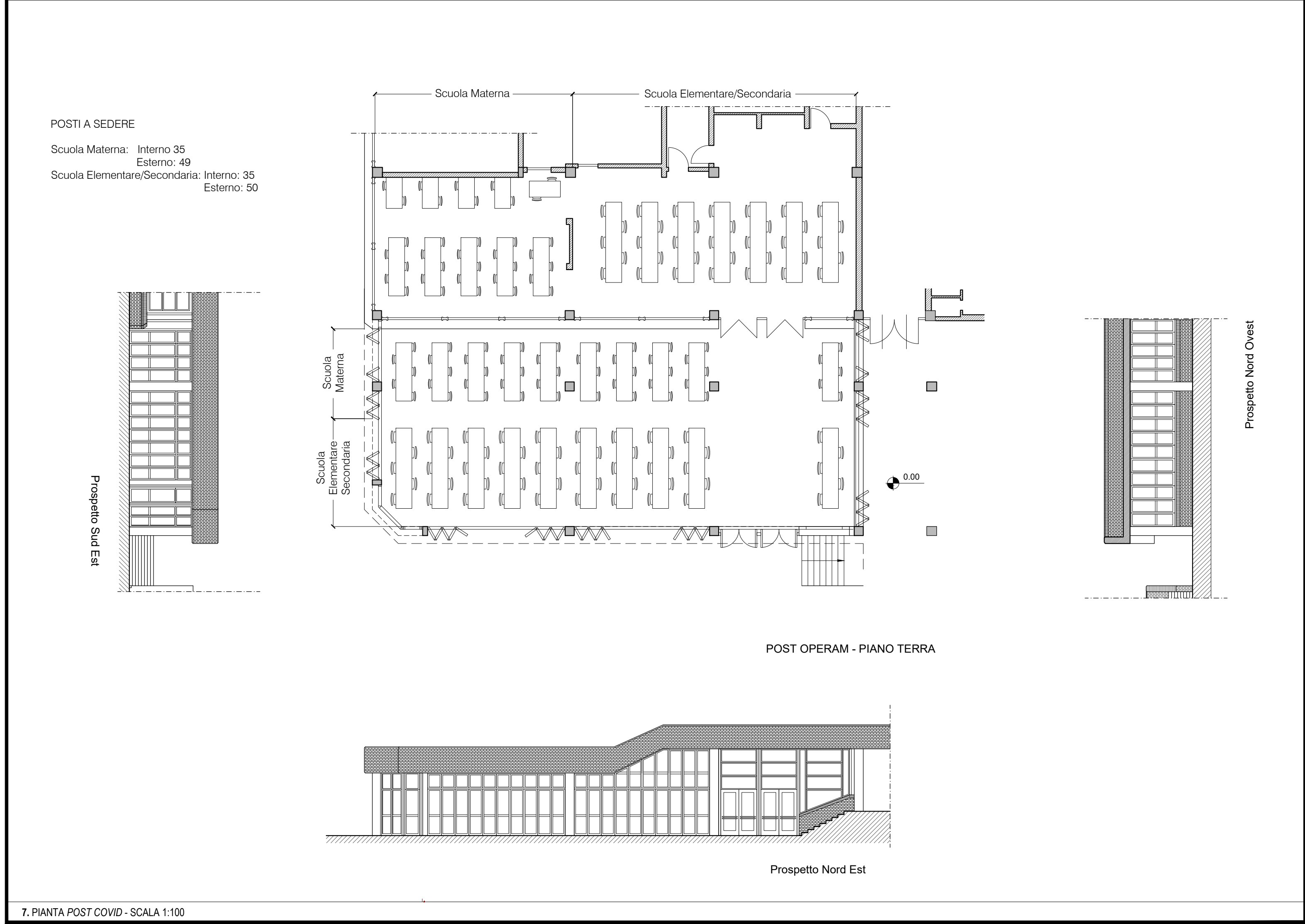
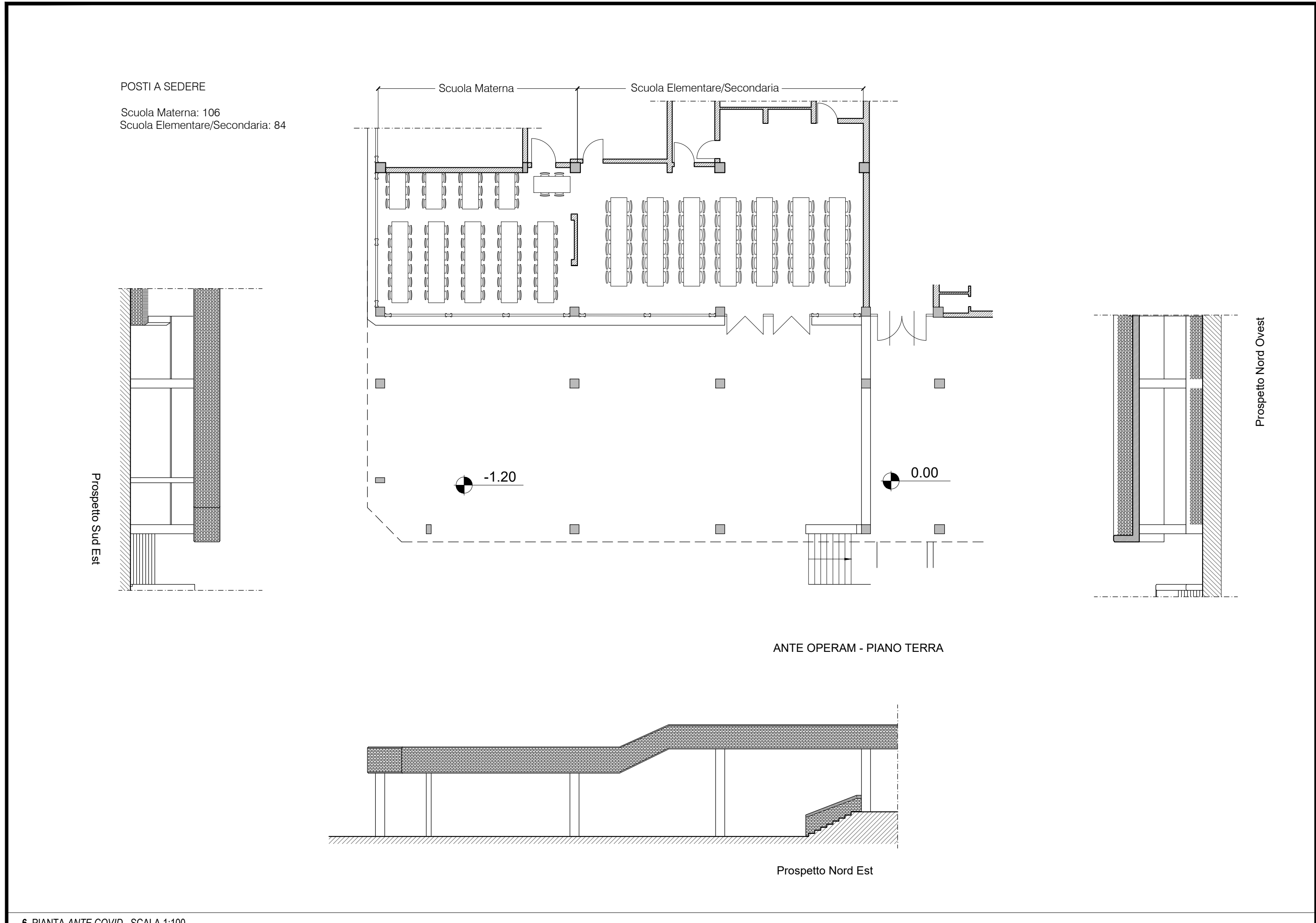
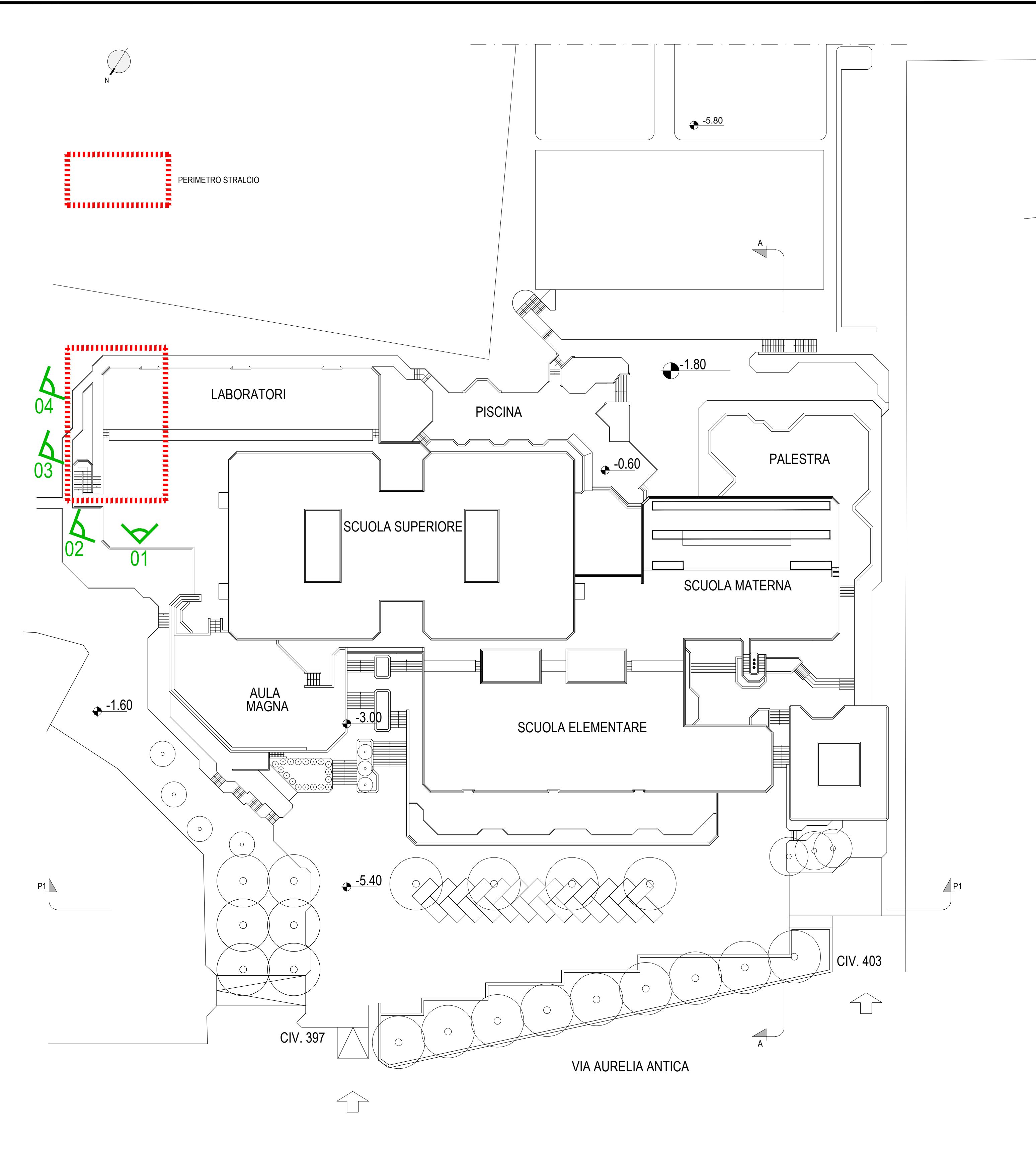
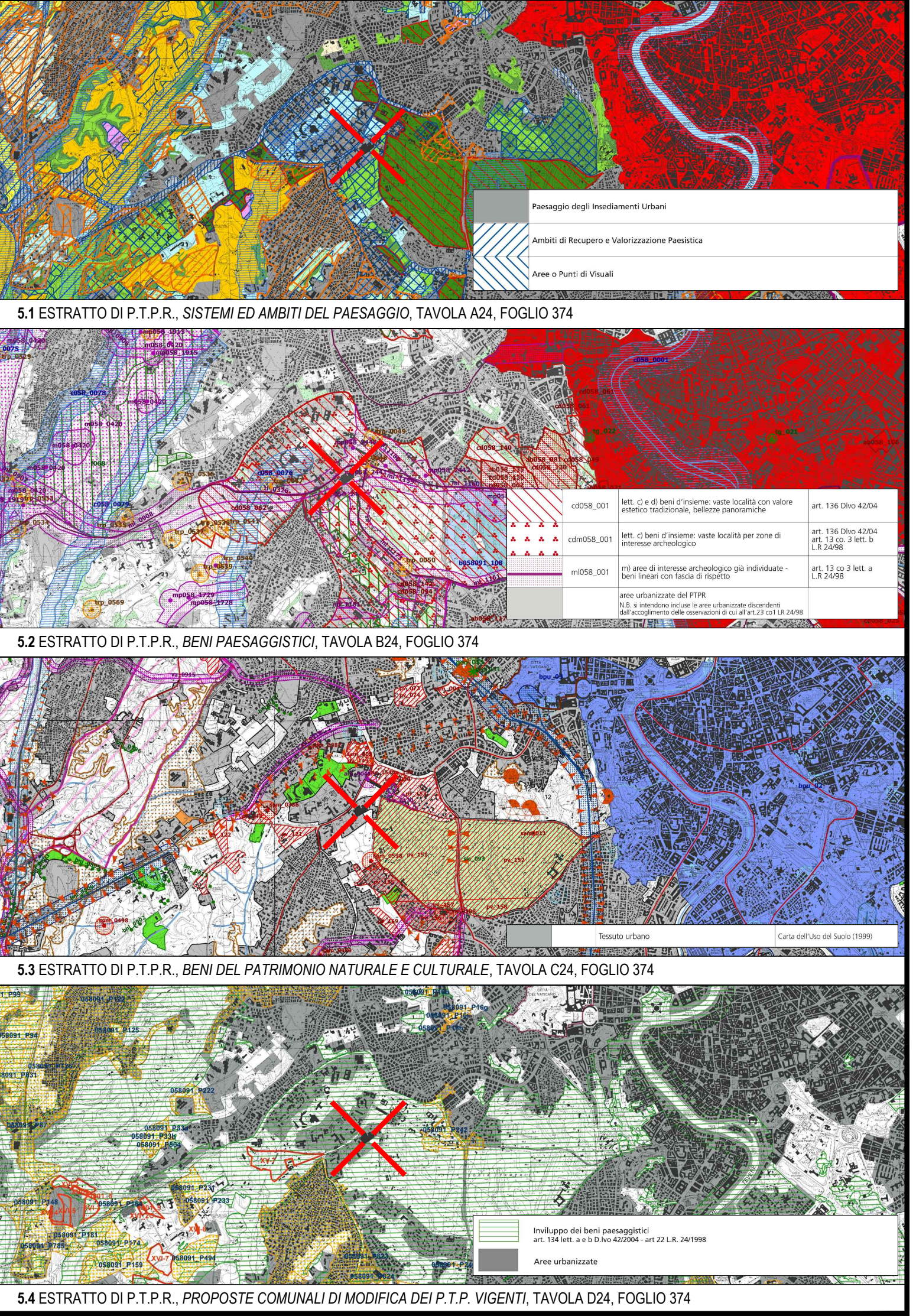
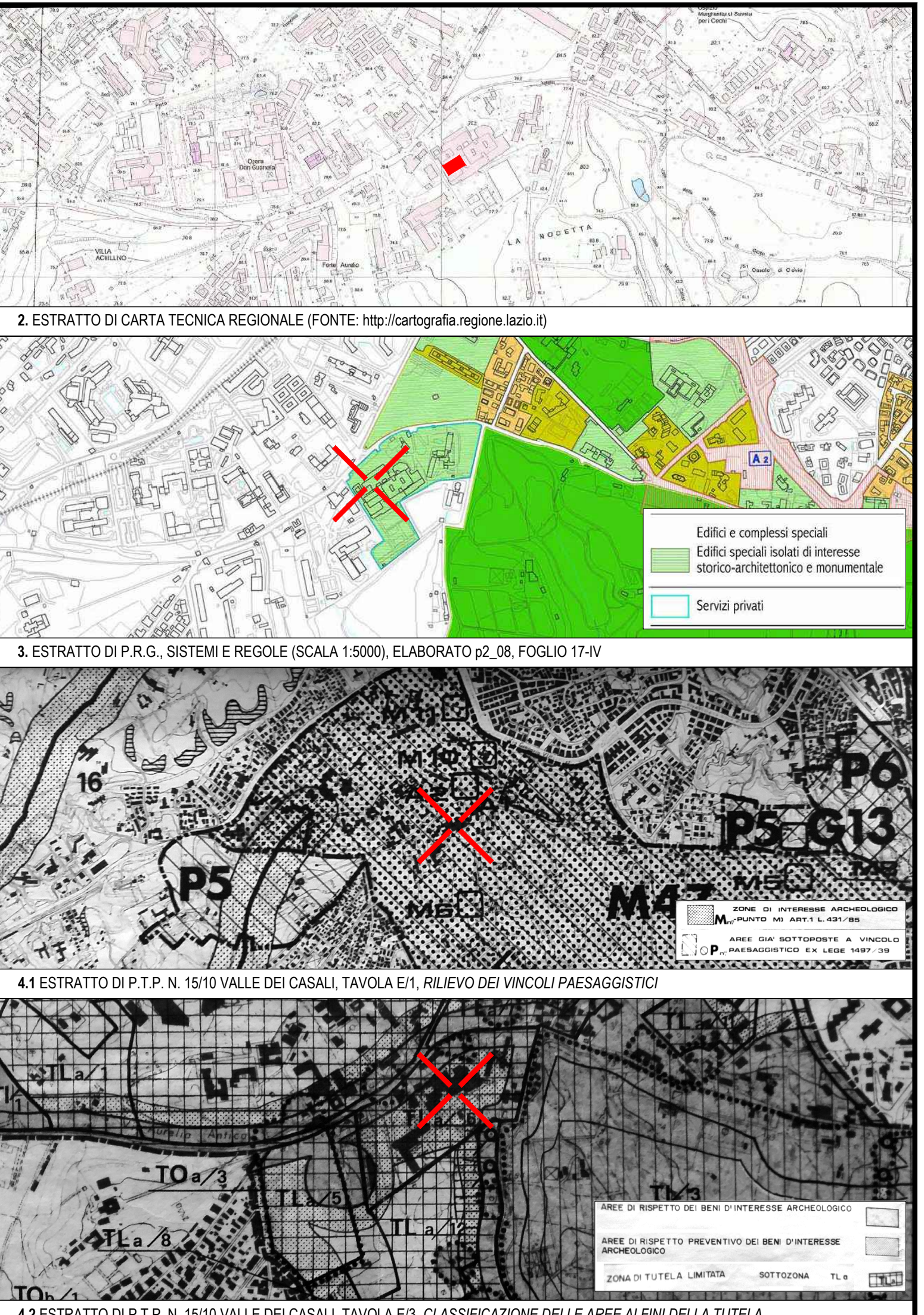
Roma, 3 novembre 2022

Arch. Dante Pini



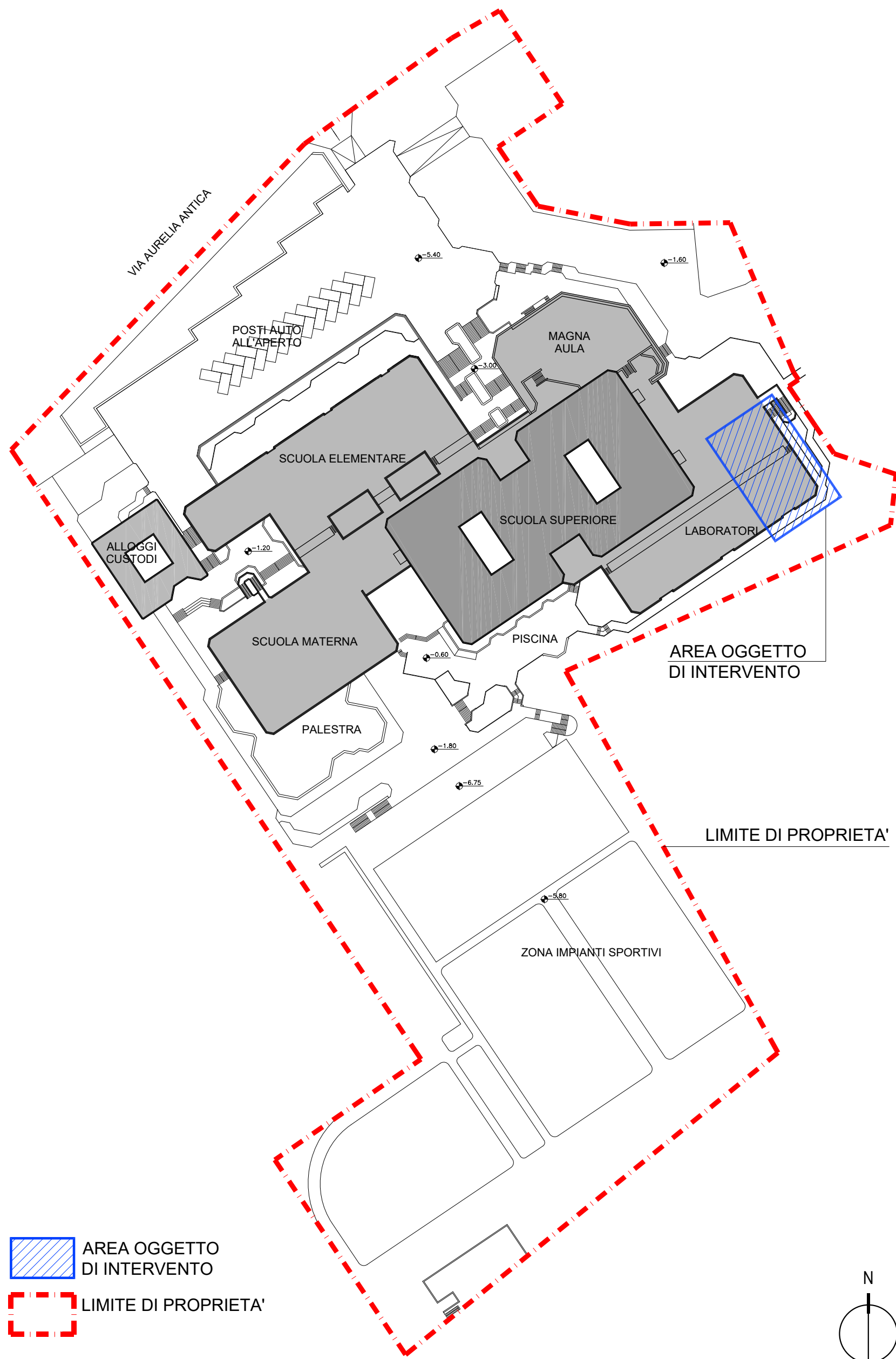
Cognome PINI
Nome DANTE
nato il 16/02/1940
(atto n. 00014 P. 1 S. A00)
a BIBBIENA AR
Cittadinanza ITALIANA
Residenza ROMA
VIA E. BERTOLE' VIALE 5
Stato civile ====
Professione ARCHITETTO
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
Statura 1,76
Capelli Bianchi
Occhi Castani
Segni particolari ====



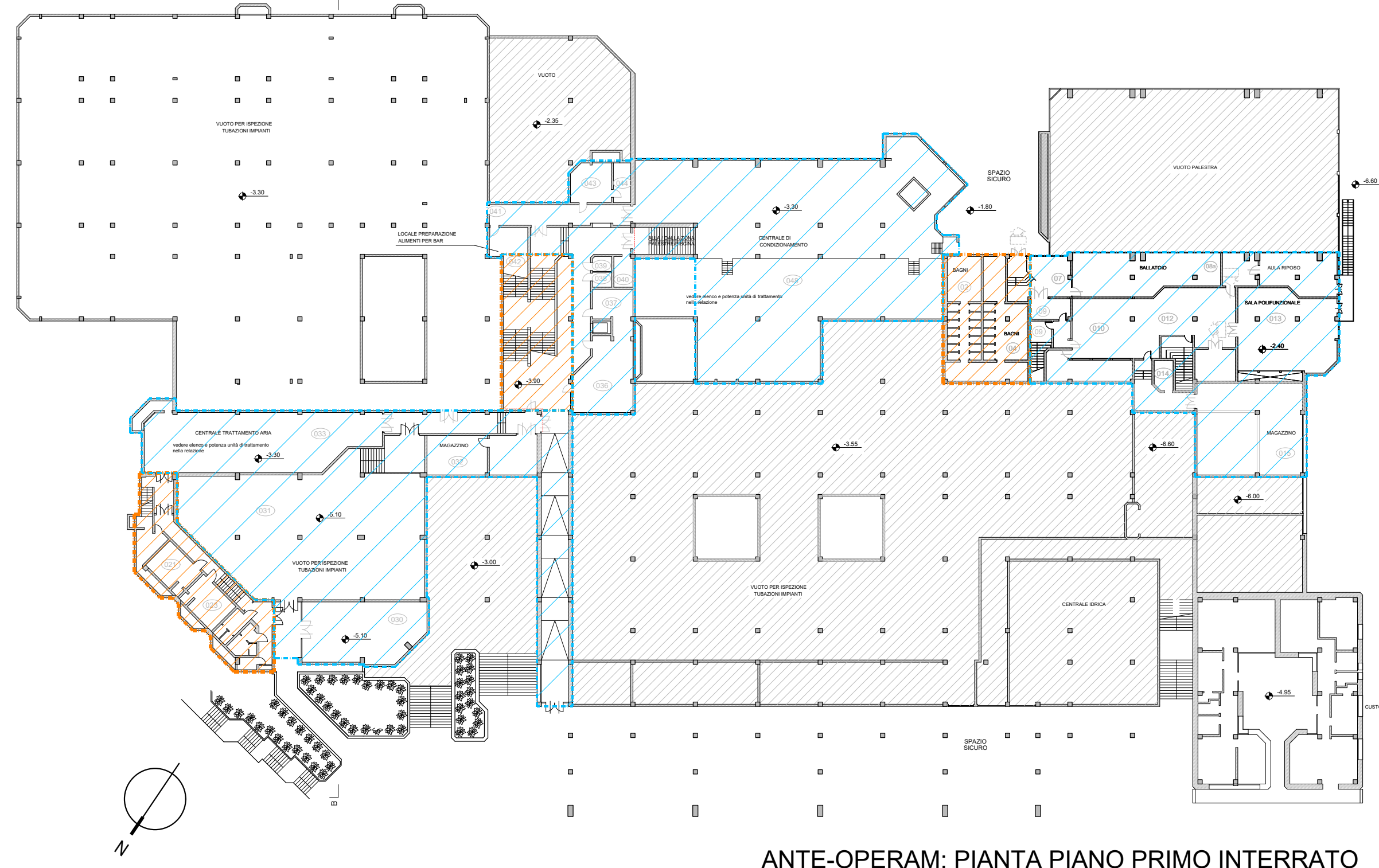


COMUNE DI ROMA

FINALITÀ ELABORATO	DATA EMISSIONE
Richiesta di autorizzazione di ampliamento di uno spazio sottopiloty al fine di utilizzo quale mensa scolastica. Documentazione integrativa.	Roma 03/11/2022
TIPOLOGIA INTERVENTO	NUMERO REVISIONE
Chiusura laterale con pannelli vetrai averli la funzione di continuità nel passaggio della luce e del mantenimento delle condizioni climatiche interne.	000 - prima emissione
LOCALIZZAZIONE INTERVENTO	DATA ACCETTAZIONE
Scuole Germanica Roma. Via Aurelia Antica, 397, c.a.p. 00165, Roma (RM), fabbricato censito al Catasto Fabbricati al foglio 438, particella 5	NOME FILE
CONTENUTI ELABORATO	NUMERO ELABORATO
1. Aerofoto dell'area di intervento 2. Planimetria generale del lotto (scala 1:1.000) 3. Planimetrie del complesso ante-operam. Calcolo SUL e standard urbanistici (scala 1:500) 4. Planimetrie del complesso post-operam. Calcolo SUL e standard urbanistici (scala 1:500) 5. Sezioni quotate della mensa (scala 1:100) 6. Planimetria della mensa. Calcolo dei rapporti aero-illuminanti post-operam (scala 1:100)	1 di 1
COMMITTENTE	TECNICO
Associazione Scolastica Germanica di Roma	Arch. Dante Pini

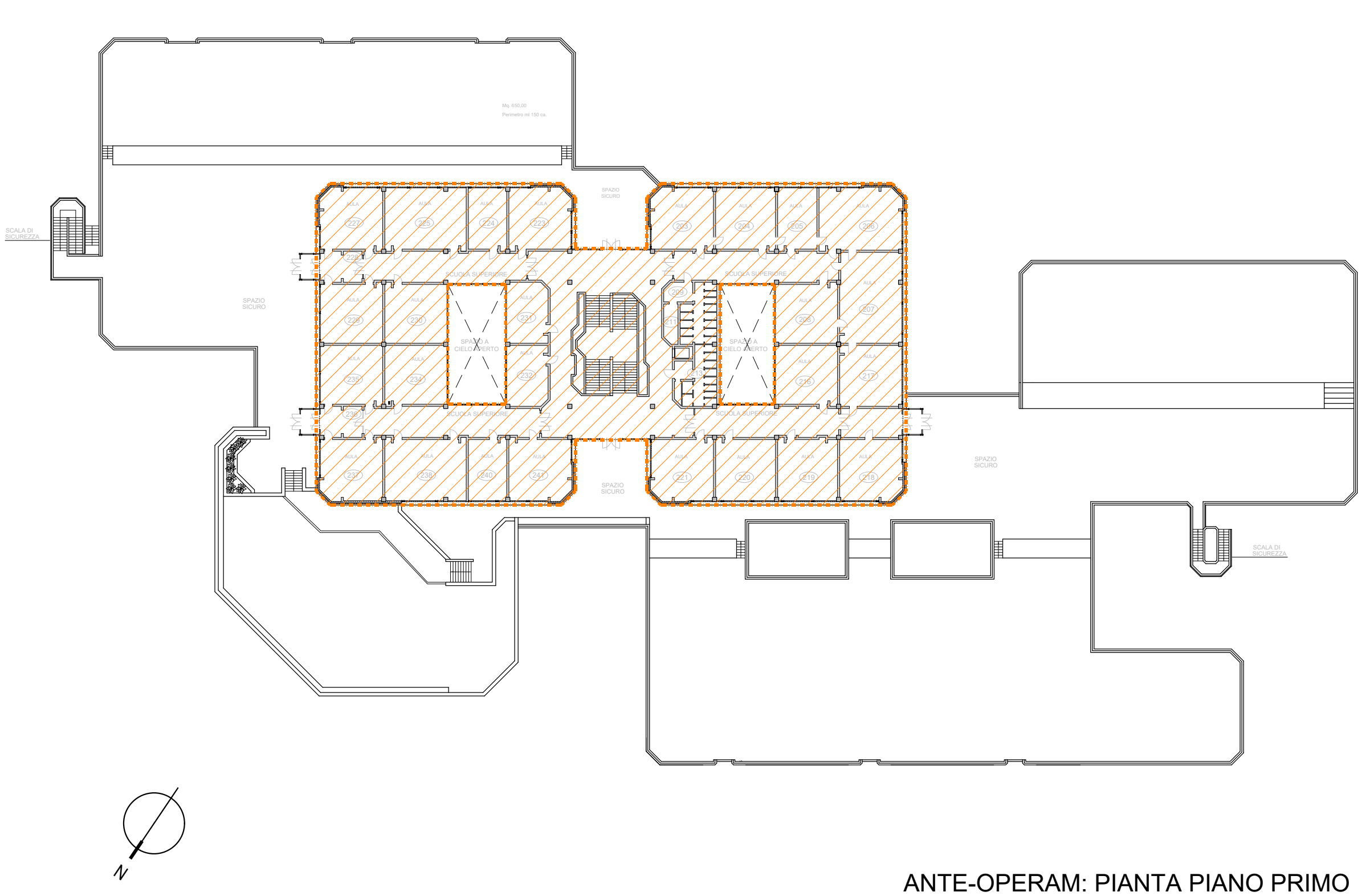


1. AEROFOTO DELL'AREA DI INTERVENTO - INQUADRAMENTO DEL LOTTO

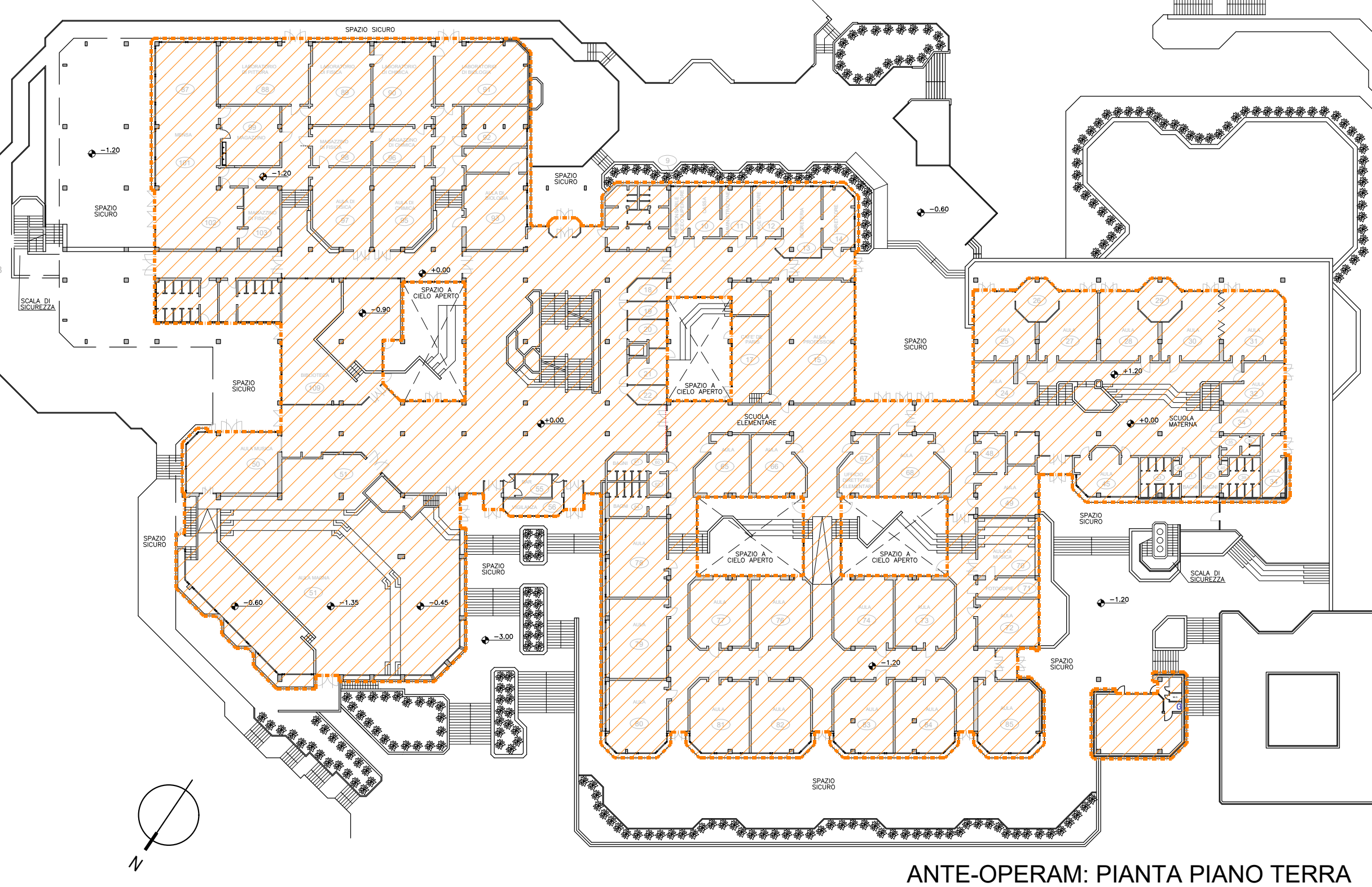


3. PLANIMETRIE DEL COMPLESSO ANTE-OPERAM - CALCOLO S.U.L. E STANDARD URBANISTICI - SCALA 1:500

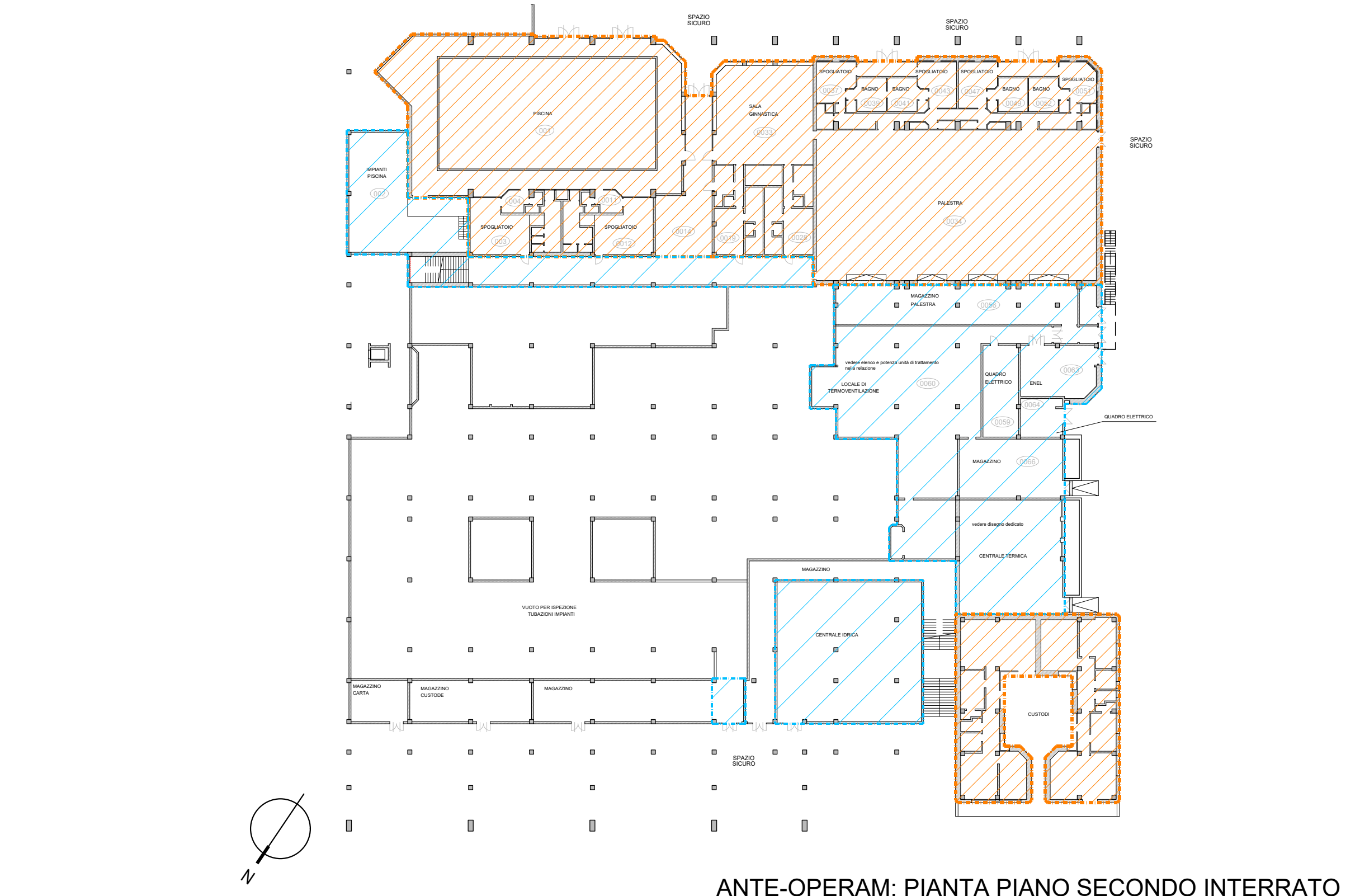
TABELLA SUPERFICI UTILI LORDE	TABELLA CUBATURE VOLUMI ENTRO TERRA	TABELLA STANDARD URBANISTICI: PARCHEGGI
STATO ANTE OPERAM	STATO ANTE OPERAM	STATO ANTE OPERAM
SUPERFICIE ASSINETTE VOLUMI FUORI TERRA	CUBATURE ASSINETTE VOLUMI ENTRO TERRA	SUPERFICIE PARCHEGGI ASSINETTI
(Progetto 15058/74 e successive varianti del 18-05-1981 e 10-07-1985)	(Progetto 15058/74 e successive varianti del 18-05-1981 e 10-07-1985)	(Progetto 15058/74 e successive varianti del 18-05-1981 e 10-07-1985)
PIANO TERRA = 6.536,40 MQ	PIANO PRIMO INTERRATO = 9.860,77 MC	SUPERFICIE PARCHEGGI RICHIESTA
PIANO PRIMO = 2.297,82 MQ	PIANO SECONDO INTERRATO = 7.356,45 MC	1/15 x 51.027,75 MC = 3.451,85 MQ
PIANO PRIMO INTERRATO = 420,48 MQ	TOTALE: 17.217,22 MC	SUPERFICIE PARCHEGGI REALIZZATA
PIANO SECONDO INTERRATO = 3.386,58 MQ		4.523,12 > 3.451,85
TOTALE: 11.681,22 MQ		



ANTE-OPERAM: PIANTE PIANO PRIMO



ANTE-OPERAM: PIANTE PIANO TERRA



ANTE-OPERAM: PIANTE PIANO SECONDO INTERRATO

TABELLA SUPERFICI UTILI LORDE
PROGETTO (AMPLIAMENTO MENSA)
SUPERFICIE VOLUMI FUORI TERRA
PIANO PRIMO = 229,00 MQ
TOTALE: 229,00 MQ

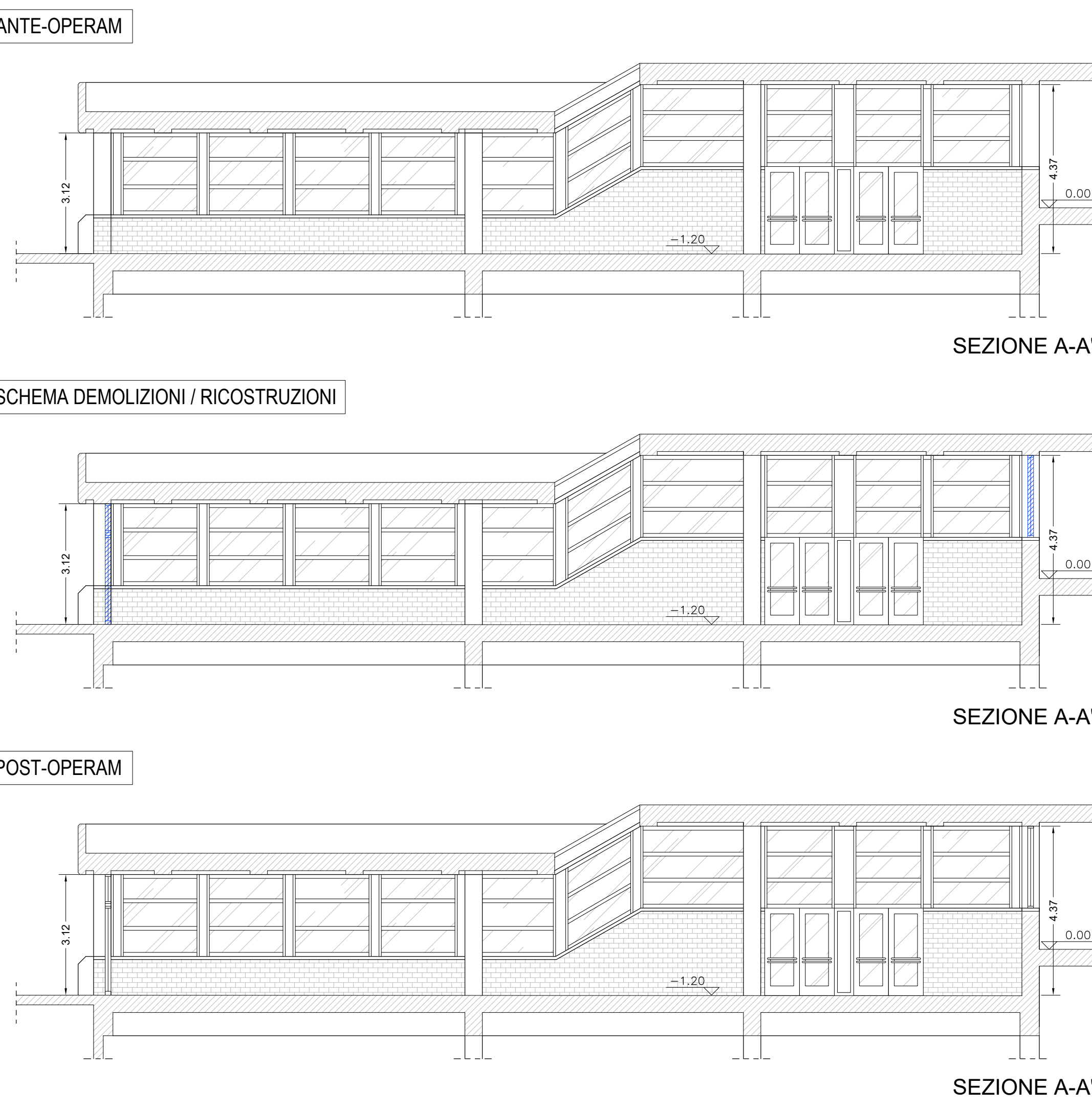
TABELLA STANDARD URBANISTICI: PARCHEGGI
PROGETTO (AMPLIAMENTO MENSA)
SUPERFICIE PARCHEGGI
SUPERFICIE PARCHEGGI ASSINETTI
Superficie minima parcheggi privati = 229,00 MQ X 0,10 = 22,90 MQ X 4,00 = 91,60 MQ
Superficie minima parcheggi pubblici = 229,00 MQ X 0,10 = 22,90 MQ X 6,00 = 137,40 MQ (DOC. 1104/0011)

TABELLA STANDARD URBANISTICI: ALTRI STANDARD
PROGETTO (AMPLIAMENTO MENSA)
VERDE PUBBLICO = 229,00 MQ X 0,10 = 22,90 MQ X 4,00 = 91,60 MQ
IP = 229,00 MQ X 0,30 = 68,70 MQ
OA = 40 ALBERINI = 229,00 MQ X 0,004 = 0,916 ALBERI
DAR = 80 ARBUSTI = 229,00 MQ X 0,008 = 1,832 ARBUSTI

MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI
PROGETTO (AMPLIAMENTO MENSA)
Parcheeggi e Verde = 14 mq/10mq SUL = 1,4 mq/mq
don = V * K * 75% * 0,2
V = € 2.500 (rif. valore OMV zone C44 e D77)
K = 25% (valore minimo)
Tm = 2.500 * 25% * 75% * 0,2 = € 94,00 (DOC. 1104/0011)
Tm = Tm x SUL = 94 * 229 * 1,4 = € 30.136,40

LEGENDA SUPERFICI
PERIMETRO AMBIENTI FUORI TERRA
PERIMETRO AMBIENTI INTERRATI
PERIMETRO AMBIENTI DI PROGETTO

4. PLANIMETRIE DEL COMPLESSO POST-OPERAM - CALCOLO S.U.L. E STANDARD URBANISTICI - SCALA 1:500



5. SEZIONI QUOTATE DELLA MENSA - ANTE OPERAM / SCHEMA INTERVENTI / POST OPERAM - SCALA 1:100

6. PLANIMETRIA DELLA MENSA - CALCOLO DEI RAPPORTI AERO-ILLUMINANTI POST OPERAM - SCALA 1:100

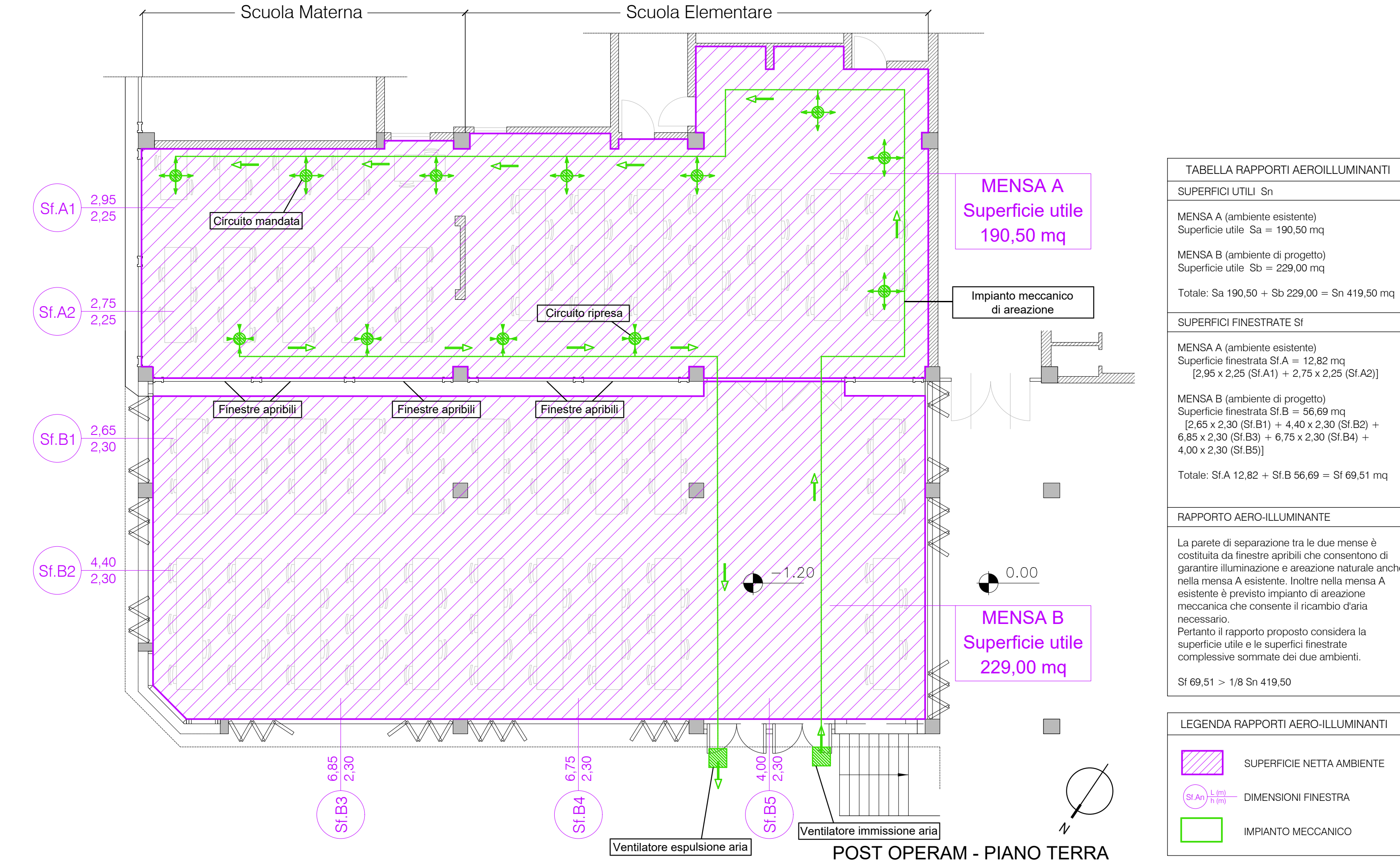
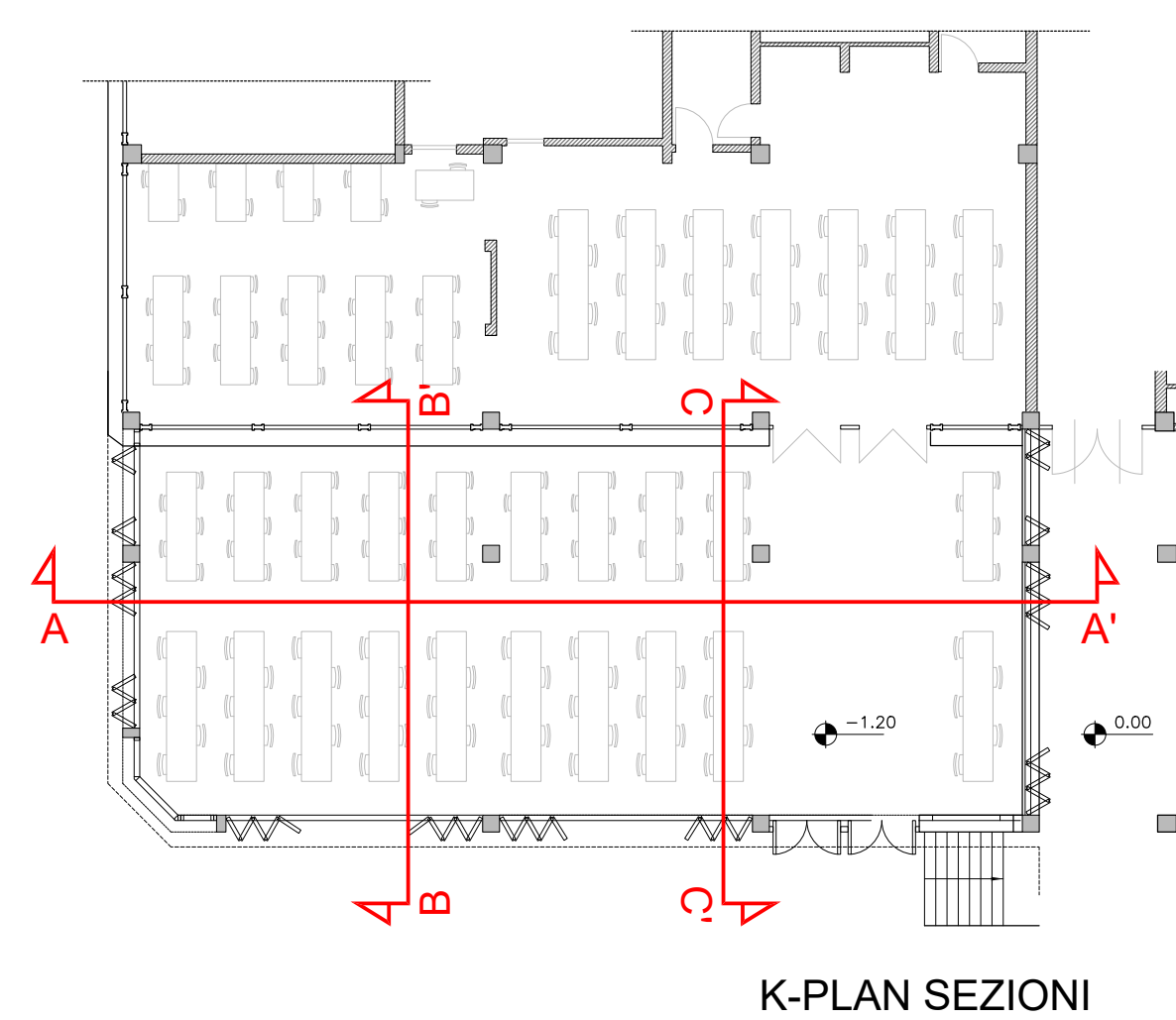


TABELLA RAPPORTI AEROILLUMINANTI
SUPERFICI UTILI Sn
MENSA A (ambiente esistente)
Superficie utile Sa = 190,50 mq
MENSA B (ambiente di progetto)
Superficie utile Sb = 229,00 mq
Totale: Sa 190,50 + Sb 229,00 = Sn 419,50 mq
SUPERFICI FINESTRE Sfi
MENSA A (ambiente esistente)
Superficie finestrata Sfi A = 12,82 mq
(2,95 x 2,25 (Sfi A1) + 2,75 x 2,25 (Sfi A2))
MENSA B (ambiente di progetto)
Superficie finestrata Sfi B = 56,69 mq
(2,65 x 2,30 (Sfi B1) + 4,40 x 2,30 (Sfi B2) + 6,65 x 2,30 (Sfi B3) + 6,75 x 2,30 (Sfi B4) + 4,00 x 2,30 (Sfi B5))
Totale: Sfi A 12,82 + Sfi B 56,69 = Sfi 69,51 mq
RAPPORTO AERO-ILLUMINANTE
La parete di separazione tra le due mense è costituita da finestre apribili che consentono di garantire illuminazione e ventilazione naturale anche nella mensa A esistente. Inoltre nella mensa A esistente è previsto impianto di areazione meccanica che consente il ricambio d'aria necessario.
Pertanto il rapporto proposto considera la superficie utile e le superfici finestrate complessive sommate dei due ambienti.
Sfi 69,51 > 1/8 Sn 419,50
LEGENDA RAPPORTI AERO-ILLUMINANTI
SUPERFICIE NETTA AMBIENTE
DIMENSIONI FINESTRA
IMPIANTO MECCANICO



LEGENDA INTERVENTI
DEMOLIZIONI PARETI ED INFISSI
RICOSTRUZIONI PARETI ED INFISSI



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@legalmail.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

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

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

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, 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.

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

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**.

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

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

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

da cui gli oneri di urbanizzazione K3 sono uguali a:

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

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:

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

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:

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

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:

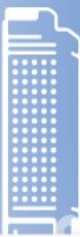
Totale = $35.867,69 + 60.089,90$ = € 95.957,59

Associazione Professionale Perilli

Arch. Andrea Guerra



900.900
40.500.900
37.000.000
36.900.000
56.908



Comune di ROMA

Provincia di RM

Computo metrico estimativo

LAVORI

IMMOBILE VIA AURELIA ANTICA N. 397 ROMA - RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE DI AMPLIAMENTO DI UNO SPAZIO SOTTO PILOTY AL FINE DI UTILIZZO QUALE MENSA SCOLASTICA

COMMITTENTE

IMPRESA

CONTRATTO

N° Repertorio

del

Prezzario

Lazio 2023

Progettista

ARCH. DANTE PINI

IL TECNICO

Data

09/04/2024



Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	largh.	H/peso		Prezzo €	Totale €
	OPERE EDILI							
1 A3.01.15.c. (C)	Demolizione di pavimento , compreso il sottofondo dello spessore fino a 5 cm, posto in opera a mezzo di malta o colla, calo in basso e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio nell'ambito del cantiere, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: in cotto o grès	229,000				229,00	15,21	3.483,09
						229,00		
2 A3.01.17.a. (C)	Demolizione di strato impermeabilizzante (demolizione di massetto di pendenza e/o eventuale sottofondo da valutare a parte) calo in basso e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, nell'ambito del cantiere, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: guaina a base bituminosa monostrato	229,000				229,00	2,40	549,60
						229,00		
3 A3.01.14.b. (C)	Demolizione di sottofondi di pavimenti (gretoni e simili) compreso l'onere di esecuzione anche a piccole zone, la spazzolatura delle superfici il tiro in discesa dei materiali, il trasporto, l'accatastamento nell'ambito del cantiere, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: sottofondi in calcestruzzo con armature anche con rete	229,000			0,100	22,90	160,10	3.666,29
						22,90		
4 A3.01.18 (C)	Demolizione o rimozione di discendenti e canali di gronda in lamiera o PVC, compresi la rimozione di grappe e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico, ed il solo calo in basso		10,000			10,00	7,04	70,40
						10,00		
5 A3.02.7. (C)	Rimozione di controsoffitti in metallo compresi la rimozione delle listellature di supporto e dei filetti di coprigiunto o cornice compreso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, escluso il solo calo in basso	229,000				229,00	7,04	1.612,16
						229,00		
6 A3.02.25.b.	Rimozione impianto elettrico, telefonico, televisivo e citofonico, compreso la disattivazione dei cavi la							
	A R I P O R T A R E							9.381,54

Committente:

Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	largh.	H/peso		Prezzo €	Totale €
	R I P O R T O							€ 9.381,54
(C)	cernita dell'eventuale materiale di recupero e l'avvicinamento al luogo di deposito: frutto (interruttore, presa, ect.)							
	Rimozione corpi illuminanti esistenti	12,000				12,00		
	Sommano cad					12,00	3,21	38,52
7 A3.03.5.a (C)	Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, con qualunque mezzo, di materiale proveniente da demolizioni e scavi, anche se bagnato compreso il carico eseguito con mezzi meccanici o a mano e il successivo scarico. Esclusi gli oneri di discarica. compreso il carico a mano							
	Smaltimento materiali di risulta - trasporti					0,00		
	Materiali provenienti da demolizione pavimento				68,700	68,70		
	Materiali provenienti da demolizione impermeabilizzazione				1,100	1,10		
	Materiali provenienti da demolizione controsoffitti				2,800	2,80		
	Materiali provenienti da rimozione impianti elettrici				0,600	0,60		
	Materiali provenienti da rimozione opere metalliche				0,100	0,10		
	Sommano ton					73,30	36,66	2.687,18
8 A3.03.7.c (C)	Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento, codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti (EER), escluso il costo del trasport . L'avvenuto smaltimento/recupero dovr essere attestato dall'impianto di recupero o discarica autorizzata con dichiarazione sulle quantit ricevute dalle singole unit locali e di quant'altro occorrente per documentare il regolare conferimento dei rifiuti a soggetti autorizzati miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alla voce codice EER 17 01 06 (EER 17 01 07) non recuperabile a discarica di inerti entro i limiti dell'allegato 4 del D.lgs 36/2003 tab. 2, 3 e 4							
	Smaltimento materiali di risulta - oneri discarica				69,800	69,80		
	Sommano ton					69,80	32,62	2.276,88
9 A3.03.7.x (C)	Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento, codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti (EER), escluso il costo del trasport . L'avvenuto smaltimento/recupero dovr essere attestato dall'impianto di recupero o discarica autorizzata con dichiarazione sulle quantit ricevute dalle singole unit locali e di quant'altro occorrente per documentare il regolare conferimento dei rifiuti a soggetti autorizzati guaine bituminose e altri materiali isolanti diversi da quelli di cui alle voci codice CEER/EER 17 06 01 e 17 06 03 (EER 17 06 04) a recupero - guaina bituminosa							
	A R I P O R T A R E							14.384,12

Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	largh.	H/peso		Prezzo €	Totale €
	R I P O R T O							€ 14.384,12
10 A10.01.8.b (C)	Smaltimento materiali di risulta - oneri scarica Sommano kg				1100,000	1100,00	1,29	
						1100,00		1.419,00
11 A10.01.8.c (C)	Sottofondo pavimento - strato impermeabilizzante Sommano mq	229,000				229,00	17,81	
						229,00		4.078,49
12 A7.03.7.a. (C)	Sottofondo pavimento - strato impermeabilizzante Sommano mq	229,000				229,00	14,25	
						229,00		3.263,25
	Massetto premiscelato galleggiante pronto all'impiego per lavori di recupero, costituito da cementi, inerti selezionati ed additivi specifici premiscelati per la realizzazione di sottofondi esterni ed interni ad asciugamento rapido e ritiro fortemente compensativo non aderente al piano di posa, pedonabili ed idonei alla posa di pavimentazioni in materiale ceramico, cotto e pietre naturali dopo 4 ore, di pavimenti vinilici, moquette, parquet dopo 48 ore, con resistenza caratteristica e compressione dopo 48 ore di 30 N/mm ² ed una umidità residua non inferiore al 2,5%, compresa la fornitura e posa in opera di nastro comprimibile di spessore pari a 4 - 8 mm da fissare lungo le pareti perimetrali ed i pilastri in corrispondenza dell'altezza del massetto, la fornitura e la posa in opera sul piano di posa di un foglio impermeabile (polietilene, PVC, cartone catramato, ecc) di idoneo peso a teli sovrapposti per almeno 200 mm, la stesura del materiale impastato che dovrà avere una consistenza "terra umida". La fornitura e posa in opera al di sopra di tubazioni e canalizzazioni di una rete fino a maglie esagonali, la compattazione, la livellazione con staggia e la rifinitura con frattazzo a macchina a disco rotante del massetto e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a regola d'arte: per uno spessore fino a 40 mm circa							
	A R I P O R T A R E							23.144,86

Committente:

Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	largh.	H/peso		Prezzo €	Totale €
	R I P O R T O							€ 23.144,86
13 A7.03.7.b. (C)	Pavimento - massetto di sottofondo	229,000				229,00	46,71	10.696,59
	Sommano mq					229,00		
	Massetto premiscelato galleggiante pronto all'impiego per lavori di recupero, costituito da cementi, inerti selezionati ed additivi specifici premiscelati per la realizzazione di sottofondi esterni ed interni ad asciugamento rapido e ritiro fortemente compensativo non aderente al piano di posa, pedonabili ed idonei alla posa di pavimentazioni in materiale ceramico, cotto e pietre naturali dopo 4 ore, di pavimenti vinilici, moquette, parquet dopo 48 ore, con resistenza caratteristica e compressione dopo 48 ore di 30 N/mm ² ed una umidità residua non inferiore al 2,5%, compresa la fornitura e posa in opera di nastro comprimibile di spessore pari a 4 - 8 mm da fissare lungo le pareti perimetrali ed i pilastri in corrispondenza dell'altezza del massetto, la fornitura e la posa in opera sul piano di posa di un foglio impermeabile (polietilene, PVC, cartone catramato, ecc) di idoneo peso a teli sovrapposti per almeno 200 mm, la stesura del materiale impastato che dovrà avere una consistenza "terra umida". La fornitura e posa in opera al di sopra di tubazioni e canalizzazioni di una rete fina a maglie esagonali, la compattazione, la livellazione con staggia e la rifinitura con frattazzo a macchina a disco rotante del massetto e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a regola d'arte:maggiorazione per ogni 10 mm in più di spessore							
14 A7.03.7.c. (C)	Pavimento - massetto di sottofondo	229,000			6,000	1374,00	5,84	8.024,16
	Sommano mq					1374,00		
	Massetto premiscelato galleggiante pronto all'impiego per lavori di recupero, costituito da cementi, inerti selezionati ed additivi specifici premiscelati per la realizzazione di sottofondi esterni ed interni ad asciugamento rapido e ritiro fortemente compensativo non aderente al piano di posa, pedonabili ed idonei alla posa di pavimentazioni in materiale ceramico, cotto e pietre naturali dopo 4 ore, di pavimenti vinilici, moquette, parquet dopo 48 ore, con resistenza caratteristica e compressione dopo 48 ore di 30 N/mm ² ed una umidità residua non inferiore al 2,5%, compresa la fornitura e posa in opera di nastro comprimibile di spessore pari a 4 - 8 mm da fissare lungo le pareti perimetrali ed i pilastri in corrispondenza dell'altezza del massetto, la fornitura e la posa in opera sul piano di posa di un foglio impermeabile (polietilene, PVC, cartone catramato, ecc) di idoneo peso a teli sovrapposti per almeno 200 mm, la stesura del materiale impastato che dovrà avere una consistenza "terra umida". La fornitura e posa in opera al di sopra di tubazioni e canalizzazioni di una rete fina a maglie esagonali, la compattazione, la livellazione con staggia e la rifinitura con frattazzo a macchina a disco rotante del massetto e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a regola d'arte: sovrapprezzo per la fornitura e la posa in opera all'interno del massetto di una rete elettrosaldata diametro 4 mm a maglia 150 x 150 mm compresi gli idonei distanziatori in modo che si mantenga a metà dello spessore da realizzare							
	A R I P O R T A R E							41.865,61

Committente:

Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	largh.	H/peso		Prezzo €	Totale €
	R I P O R T O							€ 41.865,61
15 A7.03.09 (C)	Pavimento - massetto di sottofondo Sommano mq	229,000				229,00	7,78	1.781,62
	Rasatura autolivellante a rapida essiccazione su sottofondi in cemento per lavori di recupero in locali interni a traffico moderato od intenso (quali abitazioni private, scuole, uffici, palestre, ecc.) dello spessore massimo di 10 mm, costituita da cemento, resine ridisperdibili, inerti selezionati ed additivi specifici, ritiro dopo essiccazione 0,3 mm/m, aderenza su calcestruzzo minimo 1,5 N/mm ² , resistenza a flessione minima 11 N/mm ² , resistenza a compressione minima 35 N/mm ² , stesa sul sottofondo con racla di gomma a spatola americana d'acciaio e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a regola d'arte					229,00		
16 A14.01.18.d.1. (C)	Pavimento - lisciatura autolivellante Sommano mq	229,000				229,00	42,82	9.805,78
	Pavimento in piastrelle di grés fine porcellanato (prima scelta) poste in opera su letto di malta bastarda, previo spolvero di cemento tipo 32.5 con giunti connessi a cemento bianco o idoneo sigillante, compresi tagli, sfridi e pulitura finale: dimensioni 60 x 60 cm: granigliato naturale					229,00		
17 A14.02.10.a. (C)	Pavimento - piastrelle Sommano mq	229,000				229,00	93,29	21.363,41
	Zoccolino battiscopa in grés fine porcellanato di prima scelta delle dimensioni di 8/10 x 20/30 cm posto in opera con malta bastarda compresa stuccatura, sigillatura e pulizia finale: tinta unita naturale, granigliato naturale					229,00		
18 A15.01.1.b. (C)	Pavimento - battiscopa Sommano m		68,500			68,50	20,91	1.432,34
	Soglie lisce, sottogradi o simili in lastre di pietra naturale o marmo dello spessore di 2 cm, della larghezza di 16 x 18 cm e della lunghezza non superiore a 1,50 m con la superficie a vista levigata e coste rifilate o semplici, smusso fino a 5 mm, poste in opera con malta bastarda, comprese le occorrenti murature, beveroni, stuccature, stilature, sigillature di giunti: travertino					68,50		
19 A11.01.11.h.1. (C)	Pavimento - soglie perimetrali sottoporta Sommano m	4,000 33,500				4,00 33,50	34,37	1.288,88
	Isolamento termico in intradosso di solaio , eseguito mediante pannelli rigidi in materiale isolante, ancorati alla struttura portante con malta adesiva speciale e tessellature con chiodi al moplen a testa tonda larga, compreso intonaco sottile, armato con speciale tessuto in fibra di vetro,					37,50		
	A R I P O R T A R E							77.537,64

Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	largh.	H/peso		Prezzo €	Totale €
	R I P O R T O							€ 77.537,64
20 A11.01.11.h.2. (C)	realizzato in: pannelli in lana di minerale supportata su ambo i lati con uno strato di 0,5 cm in pannelli in polistirene espanso di densità pari a 33-35 kg/mc, resistenza al fuoco classe 1, conforme norma UNI 7819: spessore 3 cm							
	Controsoffitto - isolamento termico	229,000				229,00	72,79	16.668,91
	Sommano mq					229,00		
21 A13.01.15 (C)	Isolamento termico in intradosso di solaio , eseguito mediante pannelli rigidi in materiale isolante, ancorati alla struttura portante con malta adesiva speciale e tessellature con chiodi al mopleen a testa tonda larga, compreso intonaco sottile, armato con speciale tessuto in fibra di vetro, realizzato in: pannelli in lana di minerale supportata su ambo i lati con uno strato di 0,5 cm in pannelli in polistirene espanso di densità pari a 33-35 kg/mc, resistenza al fuoco classe 1, conforme norma UNI 7819: per ogni cm in più							
	Controsoffitto - isolamento termico	229,000			2,000	458,00	3,68	1.685,44
	Sommano mq					458,00		
22 A13.01.16.a (C)	Controsoffitto realizzato con pannelli di fibre minerali componibili, decorati , spess. 15-17 mm, ignifighi di classe 1, montati ad incastro su struttura in acciaio zincato nascosta, composta da profili portanti a C, profili intermedi a Z e a T fissati alla struttura muraria sovrastante, ad una distanza non maggiore di 60 cm, tramite raccordi e agganci metallici; pannelli 60x60 cm							
	Controsoffitto - pannelli	229,000				229,00	54,14	12.398,06
	Sommano mq					229,00		
23 A8.01.33.b (C)	Controsoffitto - profili pannelli		66,200			66,20	5,82	385,28
	Sommano m					66,20		
	Tubi di lamiera in rame o in ferro zincato dello spessore di 6/10 mm per pluviali, canne di ventilazione e simili, in opera con le necessarie lavorazioni e saldature, cravatte murate compresi i gomiti: in lamiera zincata del diametro di 100 mm							
24 A6.03.1.b (C)	Pluviali		10,000			10,00	68,49	684,90
	Sommano m					10,00		
	Casseforme rette per getti di conglomerati cementizi semplici o armati compresi armatura, disarmante disarmo, opere di puntellatura e sostegno fino ad un'altezza di 4 m dal piano di appoggio; eseguite a regola d'arte e misurate secondo la superficie effettiva delle casseforme a							
	A R I P O R T A R E							109.360,23

Committente:

Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	largh.	H/peso		Prezzo €	Totale €
	R I P O R T O							€ 109.360,23
25 A6.02.1.a (C)	contatto con il calcestruzzo: travi, solai e solette piene, rampe di scale, pianerottoli, gronde							
	Tamponatura - muratura inferiore - cordolo di base Sommano mq		60,000		0,300	18,00 18,00	41,66	749,88
26 A6.01.2.2.2.b (C)	Acciaio in barre per armature di conglomerato cementizio lavorato e tagliato a misura, sagomato e posto in opera a regola d'arte, compreso ogni sfrido, legature, ecc.; nonché tutti gli oneri relativi ai controlli di legge; del tipo B 450 C in barre lisce o ad aderenza migliorata, del tipo controllato in stabilimento: lavorato in cantiere							
	Tamponatura - muratura inferiore - cordolo di base Sommano kg				160,000	160,00 160,00	2,75	440,00
27 A9.02.3.c. (C)	Calcestruzzo per strutture in elevazione, in opera, a prestazione garantita, conforme alle norme UNI EN 206-1 e UNI 11104 con classe di consistenza S4, con dimensione massima degli aggregati di 32 mm. Sono esclusi i ponteggi, le casseforme, il ferro di armatura e l'utilizzo della pompa per il getto. Classe di esposizione ambientale XC3 classe di resistenza a compressione C 32/40 - Rck 40 N/mm ²							
	Tamponatura - muratura inferiore - cordolo di base Sommano mc		30,800		0,300	9,24 9,24	245,69	2.270,18
31 D1.01.4.b. (C)	Muratura faccia a vista, spessore pari ad una testa , eseguita con mattoni pieni e malta bastarda, retta o curva ed a qualsiasi altezza, compreso l'uso del distanziatore, l'onere della pulitura, stuccatura e stilatura dei giunti e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte: mattoni industriali tipo "a mano" □ sabbiati (25x12x5,5 cm)							
	Tamponatura - muratura inferiore Sommano mq		26,800		0,800	21,44 21,44	190,54	4.085,18
	IMPIANTO ELETTRICO							
	Punto luce e punto di comando realizzati in vista esclusa la linea dorsale comprensivi di scatole di derivazione in pvc autoestinguente, tubazione rigida diametro minimo 20mm o canaletta di analogo materiale, posata in vista dalla linea dorsale, conduttori tipo FS17 di sezione minima di fase o di terra pari a 1,5 mm ² , scatole portafrutto e cestello , frutto, incluso ogni onere quali: stop, viti di fissaggio, collari, curve ed quanto altro occorra per dare l'opera finita a regola d'arte. punto luce a doppia linea di alimentazione (doppio)							
	Integrazione impianto elettrico - punto luce	44,000				44,00		
	A R I P O R T A R E							116.905,47

Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	largh.	H/peso		Prezzo €	Totale €
	R I P O R T O							€ 116.905,47
	Sommano cad					44,00	23,24	1.022,56
32 D1.01.4.c. (C)	Punto luce e punto di comando realizzati in vista esclusa la linea dorsale comprensivi di scatole di derivazione in pvc autoestinguente, tubazione rigida diametro minimo 20mm o canaletta di analogo materiale, posata in vista dalla linea dorsale, conduttori tipo FS17 di sezione minima di fase o di terra pari a 1,5 mm ² , scatole portafrutto e cestello , frutto, incluso ogni onere quali: stop, viti di fissaggio, collari, curve ed quanto altro occorra per dare l'opera finita a regola d'arte. punto di comando (interruttore, deviatore, pulsante, invertitore, ecc.)							
	Integrazione impianto elettrico - punto comando	2,000				2,00		
	Sommano cad					2,00	11,63	23,26
33 D1.01.4.d. (C)	Punto luce e punto di comando realizzati in vista esclusa la linea dorsale comprensivi di scatole di derivazione in pvc autoestinguente, tubazione rigida diametro minimo 20mm o canaletta di analogo materiale, posata in vista dalla linea dorsale, conduttori tipo FS17 di sezione minima di fase o di terra pari a 1,5 mm ² , scatole portafrutto e cestello , frutto, incluso ogni onere quali: stop, viti di fissaggio, collari, curve ed quanto altro occorra per dare l'opera finita a regola d'arte. compenso per ogni frutto in più sulla stessa scatola portafrutto							
	Integrazione impianto elettrico - punto comando	4,000				4,00		
	Sommano cad					4,00	6,98	27,92
34 D1.01.5.a. (C)	Incremento al punto luce in vista per esecuzione IP44/IP55 realizzato con conduttori tipo FS17 in tubazione in pvc rigida diametro minimo 20 mm o flessibile autoestinguente filettata o raccordabile o con tubazione in ferro rigida o flessibile o raccordabile, scatole in ferro. Il tutto posto in opera a regola d'arte: in PVC per punto luce semplice o doppio							
	Integrazione impianto elettrico - punto luce	44,000				44,00		
	Sommano cad					44,00	6,20	272,80
35 D1.01.5.c. (C)	Incremento al punto luce in vista per esecuzione IP44/IP55 realizzato con conduttori tipo FS17 in tubazione in pvc rigida diametro minimo 20 mm o flessibile autoestinguente filettata o raccordabile o con tubazione in ferro rigida o flessibile o raccordabile, scatole in ferro. Il tutto posto in opera a regola d'arte: in PVC per punto di comando							
	Integrazione impianto elettrico - punto comando	2,000				2,00		
	Sommano cad					2,00	4,65	9,30
36 D1.01.6.b. (C)	Incremento per punto luce in vista per quota dorsale da applicare in presenza di un numero superiore a 4 punti luce derivati dallo stesso circuito realizzato con tubazione diametro minimo 20 mm o canaletta e scatole di derivazione in pvc							
	A R I P O R T A R E							118.261,31

Committente:

Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	largh.	H/peso		Prezzo €	Totale €
	R I P O R T O							€ 118.261,31
37 D1.02.4.a. (C)	autoestinguente o in ferro fissato a muro, conduttori dorsali tipo FS17: in tubazione filettata in pvc							
	Integrazione impianto elettrico - punto luce	44,000				44,00	9,30	409,20
	Sommano cad					44,00		
38 D1.02.4.f. (C)	Punto presa in vista esclusa la linea dorsale comprensivo della scatola di derivazione in pvc autoestinguente, tubazione rigida diametro minimo 20mm, o canaletta di analogo materiale, posata in vista dalla linea dorsale, conduttori tipo FS17 di sezione minima di fase e di terra pari a 2,5 mm ² (per prese fino a 16A) e 6 mm ² (per prese fino a 32A), scatole portafrutto, frutto; incluso stop, viti di fissaggio, collari, curve e quanto altro occorra per dare l'opera finita a regola d'arte: per presa 2x10A/16A+T							
	Integrazione impianto elettrico - punto presa	8,000				8,00	27,11	216,88
	Sommano cad					8,00		
39 D1.02.5.a. (C)	Punto presa in vista esclusa la linea dorsale comprensivo della scatola di derivazione in pvc autoestinguente, tubazione rigida diametro minimo 20mm, o canaletta di analogo materiale, posata in vista dalla linea dorsale, conduttori tipo FS17 di sezione minima di fase e di terra pari a 2,5 mm ² (per prese fino a 16A) e 6 mm ² (per prese fino a 32A), scatole portafrutto, frutto; incluso stop, viti di fissaggio, collari, curve e quanto altro occorra per dare l'opera finita a regola d'arte: per presa UNEL 16A e 10/16 A+T							
	Integrazione impianto elettrico - punto presa	8,000				8,00	33,28	266,24
	Sommano cad					8,00		
40 D1.02.6.b. (C)	Incremento al punto presa in vista per esecuzione IP44/IP55 realizzato con conduttori tipo FS17 con tubazione in pvc autoestinguente rigida o flessibile, filettabile o raccordabile, scatole in pvc o in ferro. Il tutto posto in opera a regola d'arte. per punto presa in pvc							
	Integrazione impianto elettrico - punto presa	16,000				16,00	7,75	124,00
	Sommano cad					16,00		
	Incremento al punto presa in vista per quota di linea dorsale da applicare in presenza di un numero superiore a 4 prese derivate dallo stesso circuito realizzato con tubazione o canaletta e scatole di derivazione in pvc autoestinguente o in ferro, fissate a muro, conduttori dorsali FS17. Incluse curve, viti di fissaggio, stop e quanto altro occorra per dare l'opera finita a regola d'arte. in tubazione filettata in pvc							
	Integrazione impianto elettrico - punto presa	16,000				16,00		
	A R I P O R T A R E							119.277,63

Committente:

Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	largh.	H/peso		Prezzo €	Totale €
	R I P O R T O							€ 119.277,63
	Sommano cad					16,00	10,08	161,28
41 D1.02.4.e. (C)	Punto presa in vista esclusa la linea dorsale comprensivo della scatola di derivazione in pvc autoestinguente, tubazione rigida diametro minimo 20mm, o canaletta di analogo materiale, posata in vista dalla linea dorsale, conduttori tipo FS17 di sezione minima di fase e di terra pari a 2,5 mm ² (per prese fino a 16A) e 6 mm ² (per prese fino a 32A), scatole portafrutto, frutto; incluso stop, viti di fissaggio, collari, curve e quanto altro occorra per dare l'opera finita a regola d'arte: per allaccio ventilconvettore o termostato, incluso il collegamento all'apparecchio							
	Integrazione impianto elettrico - punto presa	1,000				1,00		
	Sommano cad					1,00	22,08	22,08
42 D3.01.1.c (C)	Interruttore automatico magnetotermico accessoriabile per uso civile o similare, involucro a struttura modulare, morsetti a gabbia totalmente protetti, con doppio sistema di serraggio per cavi fino a 25mm ² ; grado di autoestinguenza VO secondo la UL 94, con dispositivo per attacco rapido su profilato DIN EN 50022 - 35mm tensione nominale 230/400 V c.a., secondo le NORME CEI 23- 3, tipo di intervento B, C, D, completo di ogni accessorio in opera: Potere di interruzione 4,5 kA 230-400 V: bipolare fino a 32 A							
	Integrazione impianto elettrico - quadro	12,000				12,00		
	Sommano cad					12,00	68,71	824,52
43 D2.02.2c (C)	Cavo flessibile, conforme ai requisiti previsti dalla Normativa Europea Regolamento UE 305/2011 - Prodotti da Costruzione CPR, di rame ricotto isolato con materiale isolante in gomma HEPR ad alto modulo di qualità G16, guaina in PVC di qualità R16, rivestimento interno riempitivo di materiale non igroscopico, norme di riferimento CEI 20-13, CEI 20-67; sigla FG16R16 0,6/1 kV, sezione nominale: FG16OR16 0,6/1 kV bipolari conduttori: 2 - sezione 4 mm ²							
	Integrazione impianto elettrico - distribuzione		250,000			250,00		
	Sommano m					250,00	8,18	2.045,00
44 D4.01.4.b (C)	Interruttore civile 1x16 A							
	Integrazione impianto elettrico - pulsanti	4,000				4,00		
	Sommano cad					4,00	5,29	21,16
45 D4.01.11.a (C)	Pulsante unipolare in chiusura 250 V , serie civile componibile, in opera: Pulsante 10 A (anche luminoso)							
	A R I P O R T A R E							122.351,67

Committente:

Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	largh.	H/peso		Prezzo €	Totale €
	R I P O R T O							€ 122.351,67
46 D4.03.1.c (C)	Integrazione impianto elettrico - pulsanti	2,000				2,00	5,61	11,22
	Sommano cad					2,00		
47 D4.03.1.d (C)	Presa per serie civile componibile 2P+T - 250 V., grado di protezione 2.1, norme C.E.I. 23-16, 23-5, 23-50 (IEC 884-1) in opera : Presa bipasso 2x10- 16A+T						16,44	131,52
	Integrazione impianto elettrico - prese	8,000				8,00		
48 D5.01.2 (C)	Sommano cad					8,00	18,00	144,00
	Presa per serie civile componibile 2P+T - 250 V., grado di protezione 2.1, norme C.E.I. 23-16, 23-5, 23-50 (IEC 884-1) in opera : Presa 2x16A+T UNEL / schuko con contatti di terra laterali e centrali							
49 D5.02 (C)	Integrazione impianto elettrico - prese	8,000				8,00	21,34	853,60
	Sommano cad					8,00		
50 D5.04.1 (C)	Integrazione impianto elettrico - distribuzione		40,000			40,00	16,85	134,80
	Sommano m					40,00		
51 D5.05.1 (C)	Scatola portapparecchi per canaletta in PVC per installazione a parete completa di supporto, eventuale compensatore di altezza, placca e quanto altro occorra per il fissaggio, fino a 3 moduli, in opera						4,77	38,16
	Integrazione impianto elettrico - prese	8,000				8,00		
52 D5.28.2.a (C)	Sommano cad					8,00	8,46	67,68
	Terminali in PVC per canaletta in PVC da installazione a parete, completa di quanto occorra per il fissaggio in opera: mm 60 x 40							
	Integrazione impianto elettrico - distribuzione	8,000				8,00		
	Sommano cad					8,00		
	Curve e derivazioni in PVC per canaletta in PVC da installazione a parete, completa di quanto occorra per il fissaggio in opera: mm 60 x 40							
	Integrazione impianto elettrico - distribuzione	8,000				8,00		
	Sommano cad					8,00		
	Scatola di derivazione da incasso, in materiale isolante, completa di coperchio a vite, compreso il taglio, l'incassatura e la ripresa della muratura, in opera: quadrata da circa mm 90 x 90 x 45							
A R I P O R T A R E								123.732,65

Committente:

Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	largh.	H/peso		Prezzo €	Totale €
	R I P O R T O							€ 123.732,65
53 D12.02.3.a (C)	Integrazione impianto elettrico - distribuzione Sommano cad	2,000				2,00	20,05	40,10
						2,00		
54 D.17.01.252 (C)	Foro ai muri eseguito con taglio o trapanatura per il passaggio di qualsiasi tipo di tubazione, compreso il risarcimento della muratura e l'eventuale ripresa degli intonaci, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte, per tubazioni di diametro interno, in opera: fino a 32 mm		1,000					
	Forometrie per collegamenti rete distribuzione - impianto elettrico Sommano m					1,00		
55 D.17.01.294 (C)	Plafoniera per installazione a soffitto o a sospensione. Prodotto in conformità alle norme EN 60598 CEI 34-21, classe di isolamento I e grado di protezione IP20 - IK07 in conformità alle norme EN 60529 e EN 50102. Corpo in acciaio zincato preverniciato con resina poliestere ottica ad alveoli a doppia parabolicità antiriflesso in alluminio speculare a bassissima luminanza; equipaggiata con - modulo da: - lampada led 4x 4000K 4900 lm potenza 43 w - modulo 600 x 600 mm						40,09	40,09
	Corpi illuminanti Sommano cad					1,00		
55 D.17.01.294 (C)	Apparecchio led per illuminazione di emergenza, con possibilità di settaggio dell'autonomia 1h, 2h, 3h- tempo di ricarica 12h - SE: 550 lm 1h di autonomia - 385 lm 2h di autonomia - 275 lm 3h di autonomia - SA: 280 lm. Corpo in policarbonato, ottica simmetrica, schermo in policarbonato trasparente. Grado di protezione IP65. Potenza 24W. Prodotto in conformità alle norme EN 60598, UNI EN 1838. Completo di accessori per fissaggio a parete, a plafone, a bandiera o a incasso.	36,000				36,00	282,60	10.173,60
						36,00		
64 E06007b (C)	Corpi illuminanti segnaletica emergenza Sommano cad	8,000				8,00	311,20	2.489,60
						8,00		
	IMPIANTO TERMICO							
64 E06007b (C)	Centrale termica preassemblata per l'integrazione solare alla produzione di acqua sanitaria e al riscaldamento ambiente funzionante con fluido vettore acqua, composto da: caldaia a condensazione da 20 kW, modulante con scambiatore termico in acciaio inox; bruciatore in acciaio inox; ventilatore con velocità variabile per l'ottimizzazione della combustione, modulazione della potenza da 24% a 100%; pannello di comando della caldaia integrato; produzione di acqua calda mediante bollitore in acciaio inox e scambiatore a piastre; collettore solare a tubi sottovuoto di vetro con superficie d'assorbimento altamente selettiva, specchio concentratore ad alto							
	A R I P O R T A R E							136.476,04

Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	largh.	H/peso		Prezzo €	Totale €
	R I P O R T O							€ 136.476,04
65 E02004a (C)	potere riflettente, unità di trasmissione del calore con tubi in acciaio inox e lamiere in alluminio presenti all'interno del tubo sottovuoto, coibentato con lana di vetro e fibra di poliestere, tubi con attacchi a secco per la manutenzione senza svuotamento del circuito solare, attacchi per tubazioni di mandata e ritorno nella parte centrale del collettore; bollitore sanitario da 180 l monoserpentino in acciaio inox, con uno scambiatore di calore interno, completo di valvola termostatica miscelatrice per la limitazione della temperatura di mandata; stazione solare premontata completa di pompa con prevalenza massima 6 m, valvola di sicurezza 4 bar, manometro 10 bar, valvola di intercettazione, bulbo per sonda di ritorno, valvola di ritegno, regolatore di portata da 0,5 a 7 l/min; centralina per la gestione del circuito solare con funzione antigelo e calcolo rese solari; regolazione centralina riscaldamento ambiente, dimensioni esterne del gruppo termico 690 x 670 mm, altezza 1.850 mm, con esclusione dei tubi di mandata e ritorno in rame e vaso d'espansione; in opera inclusi i collegamenti elettrici ed idraulici, esclusi i tubi di mandata e ritorno in rame e le opere murarie: collettori installati su tetto inclinato: gruppo termico preassemblato con collettore da 1,90 x 2,31 m spessore 10 cm con 20 tubi							
	Pompa di calore	1,000				1,00		
	Sommano cad					1,00	9.488,96	9.488,96
	Circuito di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento, esclusa la centrale termica, dimensionato per garantire i 20° C interni, costituito da isolante in polistirolo con densità non inferiore a 25 kg/mc e spessore mm 30, striscia perimetrale di polistirene spessore minimo cm 1 e altezza minima cm 10, foglio di polietilene con funzione anticondensa, tubo in materiale plastico steso su supporto di fissaggio ed annegato nel massetto del pavimento (il pavimento finito deve ricoprire di almeno cm 4,5 la generatrice superiore del tubo), tubazioni di distribuzione a partire dai collettori di andata e ritorno installati in centrale termica, verniciatura delle tubazioni in acciaio, rivestimento isolante delle tubazioni di distribuzione realizzato a norma di legge, n. 2 elettropompe (di cui una di riserva) per ciascun circuito, termoregolazione costituita da valvola miscelatrice a 3 vie motorizzata, regolatore climatico con orologio programmatore, sonda esterna e sonda di mandata, valvole ed accessori necessari alla corretta installazione e funzionamento, impianto elettrico per il collegamento delle elettropompe e della termoregolazione compresa la quota del quadro di centrale termica. Il tutto fornito e posto in opera nel pieno rispetto delle vigenti normative. Sono inoltre compresi: le opere murarie di apertura e chiusura tracce in laterizi forati e murature leggere, l'intonaco e quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Sono esclusi: le tracce in solette e muri in c.a. o muri in pietra; la tinteggiatura; la formazione del massetto e del pavimento. L'impianto è valutato con una quota fissa per ciascun circuito in partenza dalla centrale termica più una quota aggiuntiva per metro quadro di pavimento							
	A R I P O R T A R E							145.965,00

Committente:

Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	largh.	H/peso		Prezzo €	Totale €
	R I P O R T O							€ 145.965,00
66 E02004b (C)	riscaldato al netto delle strutture murarie (pilastri, muri, tramezzi, ecc.): Quota fissa per ogni circuito con termoregolazione.							
	Impianto termico a pavimento radiante - impianto e stratigrafia	1,000				1,00		
	Sommano cad					1,00	3.467,66	3.467,66
67 D12.02.3.a (C)	Circuito di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento, esclusa la centrale termica, dimensionato per garantire i 20° C interni, costituito da isolante in polistirolo con densità non inferiore a 25 kg/mc e spessore mm 30, striscia perimetrale di polistirene spessore minimo cm 1 e altezza minima cm 10, foglio di polietilene con funzione anticondensa, tubo in materiale plastico steso su supporto di fissaggio ed annegato nel massetto del pavimento (il pavimento finito deve ricoprire di almeno cm 4,5 la generatrice superiore del tubo), tubazioni di distribuzione a partire dai collettori di andata e ritorno installati in centrale termica, verniciatura delle tubazioni in acciaio, rivestimento isolante delle tubazioni di distribuzione realizzato a norma di legge, n. 2 elettropompe (di cui una di riserva) per ciascun circuito, termoregolazione costituita da valvola miscelatrice a 3 vie motorizzata, regolatore climatico con orologio programmatore, sonda esterna e sonda di mandata, valvole ed accessori necessari alla corretta installazione e funzionamento, impianto elettrico per il collegamento delle elettropompe e della termoregolazione compresa la quota del quadro di centrale termica. Il tutto fornito e posto in opera nel pieno rispetto delle vigenti normative. Sono inoltre compresi: le opere murarie di apertura e chiusura tracce in laterizi forati e murature leggere, l'intonaco e quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Sono esclusi: le tracce in solette e muri in c.a. o muri in pietra; la tinteggiatura; la formazione del massetto e del pavimento. L'impianto è valutato con una quota fissa per ciascun circuito in partenza dalla centrale termica più una quota aggiuntiva per metro quadro di pavimento riscaldato al netto delle strutture murarie (pilastri, muri, tramezzi, ecc.): Quota aggiuntiva per pannello radiante a pavimento.							
	Impianto termico a pavimento radiante - impianto e stratigrafia	188,000				188,00		
	Sommano mq					188,00	85,68	16.107,84
67 D12.02.3.a (C)	Foro ai muri eseguito con taglio o trapanatura per il passaggio di qualsiasi tipo di tubazione, compreso il risarcimento della muratura e l'eventuale ripresa degli intonaci, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte, per tubazioni di diametro interno, in opera: fino a 32 mm							
	Forometrie per passaggi rete distribuzione - impianto termico	1,000				1,00		
	A R I P O R T A R E							165.540,50

Committente:

Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	largh.	H/peso		Prezzo €	Totale €
	R I P O R T O							€ 165.540,50
	Sommano m					1,00	40,09	40,09
	IMPIANTO AERAUICO							
56 E03078b (C)	Condotte rettilinee a sezione circolare in lamiera zincata, lunghezza standard alla produzione e prive di coibentazione, eseguite in classe di tenuta A secondo norma UNI EN 12237, per la realizzazione di reti aerauliche date in opera sino ad una altezza dal piano di calpestio di 4,00 m, compreso il materiale di consumo (guarnizioni, sigillante, bulloni e controdadi, squadrette, morsetti ecc.), misurate secondo EN 14239 e guida AICARR, con esclusione dei pezzi speciali, dello staffaggio e del trasporto: in kg: spessore lamiera 8/10, diametro da 301 a 750 mm							
	Integrazione impianto aeraulico - canali distribuzione		21,600		9,210	198,94		
	Sommano kg					198,94	6,94	1.380,64
57 E03082a (C)	Staffaggi delle condotte a sezione circolare realizzati in lamiera zincata, costruiti secondo UNI EN 12236 e misurati secondo EN 14239 e guida AICARR, escluso il trasporto: tipo A, sospensione unica a soffitto							
	Integrazione impianto aeraulico - canali distribuzione	30,000				30,00		
	Sommano cad					30,00	9,41	282,30
58 E03145f (C)	Bocchetta di mandata, a doppia alettatura regolabile completa di serranda di taratura e controtelaio, data in opera a perfetta regola d'arte, in alluminio delle dimensioni di: 400 x 160 mm							
	Integrazione impianto aeraulico - accessori	4,000				4,00		
	Sommano cad					4,00	98,05	392,20
59 E03147c (C)	Griglia di ripresa aria in alluminio senza rete con alette orizzontali fisse inclinate a 45°, completa di serranda e controtelaio, data in opera a perfetta regola d'arte con esclusione delle opere murarie, delle dimensioni di: altezza 200 mm: base 400 mm							
	Integrazione impianto aeraulico - accessori	4,000				4,00		
	Sommano cad					4,00	129,23	516,92
60 E03219a (C)	Griglia di aspirazione/espulsione in alluminio con rete di protezione, alette orizzontali in alluminio, completa di controtelaio, data in opera a perfetta regola d'arte con esclusione delle opere murarie, delle dimensioni di: altezza 650 mm: base 600 mm							
	Integrazione impianto aeraulico - accessori	2,000				2,00		
	Sommano cad					2,00	325,28	650,56
	A R I P O R T A R E							168.803,21

Committente:

Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	largh.	H/peso		Prezzo €	Totale €
	R I P O R T O							€ 168.803,21
61 E03160f (C)	Diffusore circolare (anemostato) a coni regolabili in alluminio verniciato, completo di serranda di taratura ed equalizzatore, dato in opera a perfetta regola d'arte, del diametro di: 400 mm							
	Integrazione impianto aeraulico - accessori	2,000				2,00		
	Sommano cad					2,00	355,48	710,96
62 E03069a (C)	Estrattore d'aria tipo cassonato a trasmissione realizzato con pannelli coibentati in lamiera zincata con profili in acciaio, ventilatore centrifugo a doppia aspirazione montato su supporti antivibranti, motore elettrico con ventilazione aria esterna montato su supporti antivibranti in neoprene, portina d'ispezione, motore a doppia polarità (4 o 6 poli), alimentazione 230 V-1-50 Hz, delle seguenti caratteristiche: portata aria media 1.450 mc/h, Hst 110 Pa, potenza 0,06 kW							
	Integrazione impianto aeraulico - accessori	2,000				2,00		
	Sommano cad					2,00	856,92	1.713,84
63 E03187e (C)	Serranda tagliafuoco per condotti circolari classificata REI 120 , realizzata con tunnel in acciaio zincato 15/10, otturatore in cartongesso, fusibile metallica tarato a 72 °C e disgiuntore termico, data in opera a perfetta regola d'arte con esclusione delle opere murarie e del collegamento equipotenziale, del Ø nominale di: 400 mm							
	Integrazione impianto aeraulico - accessori	2,000				2,00		
	Sommano cad					2,00	493,76	987,52
	SERRAMENTI							
28 A17.03.1.i.2. (C)	Serramenti a taglio termico eseguiti con profilati estrusi in alluminio anodizzato naturale UNI ARC 15 forniti e posti in opera, spessore profili 65-75 mm. Profili a giunto aperto per i tipi a), b), c), d), e), f). Completi di: - Vetrocamera doppio vetro stratificato antinfortunistico (UNI 7697) con prestazioni termiche e acustiche idonee; guarnizioni in EPDM o neoprene; accessori come descritto nelle singole tipologie; escluso controtelaio prestazioni: permeabilità all'aria classe A4 (norma UNI EN 12207), tenuta all'acqua classe 9A (Norma UNI EN 12210), trasmittanza termica $U_w < 1.67 \text{ W/m}^2\text{K}$ (zona D) $U_w < 1.30 \text{ W/m}^2\text{K}$ (zona E) ; $R_w > 40 \text{ Db}$ (minimo da contabilizzare 1,50 mq) Portoncino d'ingresso. Accessori: serratura elettrica, maniglia per serratura su un lato e un maniglione sull'altro e cerniere (vetro stratificato 5/5 con PVB 0,76 mm): due ante							
	Tamponatura - serramento - porta		4,000		2,300	9,20		
	Sommano mq					9,20	859,26	7.905,19
29	Serramenti a taglio termico eseguiti con profilati							
	A R I P O R T A R E							180.120,72

Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	largh.	H/peso		Prezzo €	Totale €
	R I P O R T O							€ 180.120,72
A17.03.1.h. (C)	estrusi in alluminio anodizzato naturale UNI ARC 15 forniti e posti in opera, spessore profili 65-75 mm. Profili a giunto aperto per i tipi a), b), c), d), e), f). Completi di: - Vetrocamera doppio vetro stratificato antinfortunistico (UNI 7697) con prestazioni termiche e acustiche idonee; guarnizioni in EPDM o neoprene; accessori come descritto nelle singole tipologie; escluso controtelaio prestazioni: permeabilit all'aria classe A4 (norma UNI EN 12207), tenuta all'acqua classe 9A (Norma UNI EN 12210), trasmittanza termica $U_w < 1.67 \text{ W/m}^2\text{k}$ (zona D) $U_w < 1.30 \text{ W/m}^2\text{k}$ (zona E) ; $R_w > 40 \text{ Db}$ (minimo da contabilizzare 1,50 mq) Serramento scorrevole. Accessori: una chiusura con maniglia, un carrello fisso più un carrello regolabile per ogni anta.							
	Tamponatura - serramento - finestra scorrevole		3,380		2,300	7,77		
	Tamponatura - serramento - finestra scorrevole		3,380		2,300	7,77		
	Tamponatura - serramento - finestra scorrevole		6,820		2,300	15,69		
	Tamponatura - serramento - finestra scorrevole		3,520		2,300	8,10		
	Tamponatura - serramento - finestra scorrevole		4,430		2,300	10,19		
	Tamponatura - serramento - finestra scorrevole		3,100		2,300	7,13		
	Tamponatura - serramento - finestra scorrevole		3,100		2,120	6,57		
	Tamponatura - serramento - finestra scorrevole		6,750		2,120	14,31		
	Sommano mq					77,53	735,37	57.013,24
30 A17.03.1.j. (C)	Serramenti a taglio termico eseguiti con profilati estrusi in alluminio anodizzato naturale UNI ARC 15 forniti e posti in opera, spessore profili 65-75 mm. Profili a giunto aperto per i tipi a), b), c), d), e), f). Completi di: - Vetrocamera doppio vetro stratificato antinfortunistico (UNI 7697) con prestazioni termiche e acustiche idonee; guarnizioni in EPDM o neoprene; accessori come descritto nelle singole tipologie; escluso controtelaio prestazioni: permeabilit all'aria classe A4 (norma UNI EN 12207), tenuta all'acqua classe 9A (Norma UNI EN 12210), trasmittanza termica $U_w < 1.67 \text{ W/m}^2\text{k}$ (zona D) $U_w < 1.30 \text{ W/m}^2\text{k}$ (zona E) ; $R_w > 40 \text{ Db}$ (minimo da contabilizzare 1,50 mq) Serramento fisso. Telaio fisso:							
	Tamponatura - serramento - finestra fissa		2,750		4,470	12,29		
	Tamponatura - serramento - finestra fissa		4,000		2,070	8,28		
	Tamponatura - serramento - finestra fissa		3,380		2,070	7,00		
	Tamponatura - serramento - finestra fissa		3,380		0,820	2,77		
	Tamponatura - serramento - finestra fissa		6,820		0,820	5,59		
	Tamponatura - serramento - finestra fissa		3,520		0,820	2,89		
	Tamponatura - serramento - finestra fissa		4,430		0,820	3,63		
	Tamponatura - serramento - finestra fissa		3,100		0,820	2,54		
	Sommano mq					44,99	488,12	21.960,52
	T O T A L E							259.094,48
	Data,							

Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	largh.	H/peso		Prezzo €	Totale €
	Il tecnico							

Committente:

(OMISSIS)

Procedutosi alla votazione nella forma sopra indicata la Presidente, con l'assistenza dei Consiglieri Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata all'unanimità con 24 voti favorevoli.

Hanno partecipato alla votazione i Consiglieri Alemanni, Amodeo, Angelucci, Baglio, Barbati, Battaglia, Caudo, Celli, Cicculli, Converti, Corbucci, Fermariello, Ferraro, Lancellotti, Luparelli, Marinone, Melito, Michetelli, Pappatà, Petrolati, Stampete, Trabucco, Trombetti e Zannola.

La presente Deliberazione assume il n. 116.

Infine l'Assemblea, in considerazione dell'urgenza del provvedimento, a seguito di successiva votazione effettuata con sistema elettronico, dichiara all'unanimità, con 26 voti favorevoli, immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi di legge.

Hanno partecipato alla votazione i Consiglieri Alemanni, Amodeo, Angelucci, Baglio, Barbati, Battaglia, Caudo, Celli, Cicculli, Converti, Corbucci, Di Stefano, Fermariello, Ferraro, Lancellotti, Leoncini, Luparelli, Marinone, Melito, Michetelli, Pappatà, Petrolati, Stampete, Trabucco, Trombetti e Zannola.

(OMISSIS)

IL PRESIDENTE
S. CELLI – C. BARBATI

IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO
G. VIGGIANO

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 13 marzo 2025 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 27 marzo 2025.

Li, 13 marzo 2025

SEGRETERIATO GENERALE
LA VICE SEGRETARIA GENERALE
F.to: L. Massimiani