



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 22/03/2010

=====

ADDI' 22/03/2010 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MARUCCIO	Vincenzo	Assessore
		Vice			
MONTINO	Esterino	Presidente	NIERI	Luigi	"
COPPOTELLI	Anna Salome	Assessore	PARRONCINI	Giuseppe	"
DALIA	Francesco	"	RODANO	Giulia	"
DI CARLO	Mario	"	SCALIA	Francesco	"
DI LIEGRO	Luigina	"	TIBALDI	Alessandra	"
DI STEFANO	Marco	"	VALENTINI	Daniela	"
FICHERA	Daniele	"	ZARATTI	Filiberto	"
MANCINI	Claudio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: MARRAZZO - FICHERA - MANCINI - PARRONCINI - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 253

Oggetto:

Approvazione della proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 D.Lgs. 18/8/2000 n. 267, relativamente al "Progetto di riconversione funzionale del compendio immobiliare da adibire a nuova sede de "La Rinascente", sito in via del Tritone - Via dei Due Macelli in Roma, e conseguente finanziamento degli interventi pubblici di riqualificazione dell'area del Tridente".





253 22 MAR. 2010 fm

Oggetto: Approvazione della proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 D.Lgs. 18/8/2000 n. 267, relativamente al "Progetto di riconversione funzionale del compendio immobiliare da adibire a nuova sede de "La Rinascente", sito in via del Tritone - Via dei Due Macelli in Roma, e conseguente finanziamento degli interventi pubblici di riqualificazione dell'area del Tridente".

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica;

PREMESSO

che il Consiglio Comunale di Roma, con Deliberazione n. 98 del 12.11.09, ha formulato indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 D.Lgs. n. 267/2000, concernente il progetto di riconversione funzionale del compendio immobiliare da adibire a nuova sede de "La Rinascente", sito in via del Tritone - Via dei Due Macelli, e conseguente finanziamento degli interventi pubblici di riqualificazione dell'area del Tridente;

che in merito l'Amministrazione Comunale ha convocato apposita Conferenza di Servizi, svoltasi nella seduta dell'08.01.2010, la quale si è conclusa positivamente con Determinazione Dirigenziale n. 118 del 19.02.2010;

che nell'ambito della medesima sono stati acquisiti i pareri e gli assensi di rito;

che l'Amministrazione Comunale di Roma, con nota prot. 4301 del 26.02.10, pervenuta alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 01.03.10 prot. 54230, ha trasmesso la determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi con i relativi allegati;

che, con la medesima nota, il Comune di Roma ha proposto alla Regione Lazio la conclusione di un Accordo di Programma inerente l'oggetto, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO

la Deliberazione di Consiglio Comunale di Roma n. 98 del 12.11.09 con la quale sono stati formulati gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma concernente il progetto di riconversione funzionale e conseguente riqualificazione in oggetto;

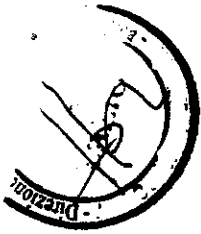
i verbali e i pareri della Conferenza di Servizi;

la Determinazione conclusiva n. 118 del 19.02.10 del Dirigente della U.O. Ufficio Pianificazione e Progettazione Generale del Comune di Roma;

la Deliberazione n. 18 del 12.02.08, con la quale il Consiglio Comunale di Roma ha approvato il N.P.R.G.;

la proposta di Accordo di Programma;





253 22 MAR. 2010 *pr*

gli elaborati progettuali elencati nello schema di Accordo di Programma;

CONSIDERATO

che l'Accordo di Programma prevede, fra l'altro, interventi aventi carattere di pubblica utilità;

RITENUTO

di approvare la proposta di Accordo di Programma in parola;

VISTO

lo Statuto della Regione Lazio;

la Legge 7 agosto 1990 n. 241 "Nuove norme in materia di Procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e s.m.i.;

l'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

il R.R. 6 settembre 2002, n. 1 "Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale" e s.m.i.;

l'art. 1 L.R. 2 luglio 1987, n. 36 "Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure";

le N.T.A. del N.P.R.G. del Comune di Roma;

RITENUTO

che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali.

All'unanimità

DELIBERA

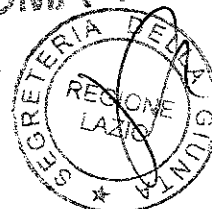
Per quanto in premessa,

di approvare la proposta di Accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267, relativo al Progetto di riconversione funzionale del compendio immobiliare da adibire a nuova sede de "La Rinascente", sito in via del Tritone - Via dei Due Macelli in Roma, e conseguente finanziamento degli interventi pubblici di riqualificazione dell'area del Tridente, che costituisce parte integrante del presente atto.


Accordo di
Programma

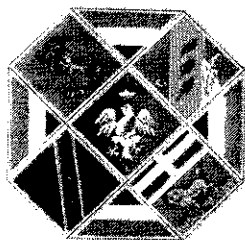
IL VICE PRESIDENTE: F.to Esterino MONTINO
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 23 MAR. 2010

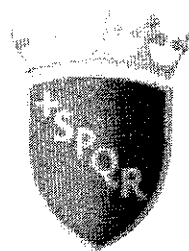




ALLEG. alla DELIB. N. 253 *pr*
DEL 22 MAR. 2010



REGIONE LAZIO



COMUNE DI ROMA

ACCORDO DI PROGRAMMA
(art. 34 D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

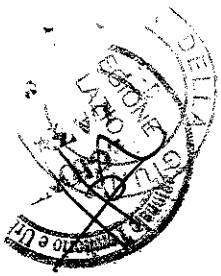
Progetto di riconversione funzionale del compendio immobiliare da adibire a nuova sede de "La Rinascente", sito in via del Tritone e Via dei Due Macelli in Roma, e conseguente finanziamento degli interventi pubblici di riqualificazione dell'area del Tridente.

RILEVATO

che La Rinascente S.r.l. è azienda storicamente presente a Roma con due grandi magazzini allocati in sedi prestigiose, per una delle quali, quella di Largo Chigi, è stata prevista la chiusura, nel contesto della complessiva ristrutturazione dell'Azienda;

che, tuttavia, l'Azienda intende non solo mantenere ma anzi potenziare il proprio ruolo nel centro storico di Roma, individuando una nuova sede, con idonei requisiti localizzativi, e di dimensioni più funzionali alla propria offerta commerciale;

che La Rinascente S.r.l. ha individuato tale nuova sede nel compendio immobiliare sito in via del Tritone, dal n. 58/b al n. 62/d, e in via Due Macelli, dal n. 13 al n. 16, identificato al NCEU al foglio 479, particelle rispettivamente n. 69 e n. 72, di proprietà del fondo immobiliare denominato "Retail & Entertainment – Fondo d'investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso" e gestito da "Pirelli & C. Real Estate S.G.R. S.p.A.";



PREMESSO

che, a tal fine, Pirelli & C. RE S.G.R. S.p.A., società di gestione del fondo denominato "Retail & Entertainment", d'intesa con La Rinascente S.r.l., hanno presentato al Comune di Roma, in data 26 marzo 2009, prot. n. 5550, un progetto di riconversione funzionale di tale complesso edilizio, al fine di adibirlo a grande esercizio di vendita di prodotti non alimentari, fino a 15.000 mq di superficie di vendita, con previsione, inoltre, della possibilità di realizzarvi anche un esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande;

che, ai fini della valutazione della proposta di intervento da parte dei diversi Uffici e Organi comunali a vario titolo competenti, è stata indetta e si è svolta, in data 12.05.09, una Conferenza di Servizi interna;

che anche in forza delle condizioni poste da alcuni pareri, l'Ufficio procedente ha richiesto al soggetto proponente integrazioni od adeguamenti degli elaborati, che sono stati trasmessi con note prot. n. 11565 del 19.06.09, prot. n. 11686 del 22.06.09, prot. n. 13558 del 20.07.09, prot. n. 12619 del 6.07.09 e prot. n. 13695 del 21.07.09;

che in data 08.10.09, a conclusione della fase di informazione avviata tramite l'inserimento della notizia dell'inizio del processo partecipativo all'interno del portale Internet del Comune di Roma in data 10.08.09, allegando alla notizia il documento contenente gli elementi fondamentali del progetto di trasformazione, si è tenuta l'Assemblea pubblica indetta dall'Assessorato alle Politiche della programmazione e pianificazione del territorio (art. 13 del "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" - Allegato A alla Delibera C.C. n. 57 del 02.03.06) ad esito della quale il Responsabile del procedimento ha redatto il Documento della partecipazione;

che con Delibera di Consiglio Comunale n. 98 del 12.11.09 sono stati formulati, ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale, Indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione del presente Accordo di Programma previsto dall'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000;

che alla luce delle disposizioni contenute nella D.C.C. n. 98/2009 di Indirizzi al Sindaco, è stato presentato dal soggetto proponente, con nota prot. n. 22384 del 03.12.09, il progetto definitivo degli interventi privati, corredato di tutti i necessari elaborati, come integrati in data 17.12.09 prot. n. 23611 e in data 04.01.10 prot. n. 21;



che, ai sensi degli artt. 9 e 15 della Legge n. 1150/1942, con riduzione della metà dei tempi di pubblicazione e di presentazione delle osservazioni/opposizioni, come previsto dall'art. 49, comma 2, della L.R. n. 38/1999, si è provveduto ai seguenti adempimenti:

- la D.C.C. n. 98/2009 è stata pubblicata il giorno 18.11.09 all'Albo Pretorio, dove è stata esposta per 15 giorni;
- decorso tale termine, il provvedimento, efficace dal 02.12.09, ha completato la fase di pubblicazione con la diffusione dell'avvenuta adozione della Delibera, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 49 della L.R. n. 38/1999, attraverso i maggiori quotidiani e con l'affissione di manifesti sul territorio comunale a partire dal 04.11.09 per ulteriori 15 giorni;

che durante il suddetto periodo e nei successivi 15 giorni sono pervenute nei termini di legge n. 2 osservazioni: rispettivamente prot. nn. 24139 e 24140 del 28.12.09 presentate da Pirelli & C. RE S.G.R. S.p.A.;

che, a seguito di tali adempimenti, al fine di verificare la possibilità di concludere l'Accordo di Programma, il progetto di riconversione funzionale è stato sottoposto all'esame della Conferenza di Servizi, convocata con nota prot. n. 22526 del 04.12.09 e tenutasi nella seduta del 08.01.10;

che nell'ambito della Conferenza di Servizi sono stati acquisiti i seguenti pareri:

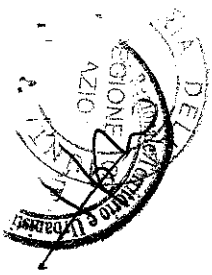
- Comune di Roma:

Pareri favorevoli:

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Ufficio Pianificazione e Progettazione generale
(del 19.02.10)

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Storica
(prot. n. 2776 del 10.02.10)

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Mobilità Generale e Riqualificazione Aree Ferroviarie



(prot. n. 603 del 13.01.10)

Dipartimento Tutela Ambientale e del Verde e
Promozione dello Sport

U.O. Prevenzione Inquinamento Acustico. Atmosferico
Servizio Pianificazione e Gestione Acustica del Territorio
(prot. n. 188 del 07.01.10)

Dipartimento Attività Produttive
(prot. n. 278 del 08.01.10)

Dipartimento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana
VII U.O.

(prot. n. 280 del 08.01.10)

Dipartimento Mobilità e Trasporti
U.O. Promozione dei Sistemi di Trasporto
Innovativo e del TPL di Linea
(prot n. 281 del 08.01.10)

Dipartimento Tutela Ambientale e del Verde e Promozione dello Sport
Direzione
(prot. n. 1767 del 29.01.10)

Parere favorevole a condizione:

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di Costruire - Ufficio Tecnico 1
(prot. n. 1160 del 21.01.10)

Parere di massima favorevole:

Sovrintendenza ai Beni Culturali
U.O. Intersettoriale Programmazione Grandi Eventi, Mostre, Gestione del
Territorio, Restauri
Servizio Territorio, Carta dell'Agro e Forma Urbis Romae
(prot. n. 1155 del 21 01.10)

Parere contrario:

Municipio Roma Centro Storico
(prot. n. 283 del 08.01.10)



- Ministero per i Beni e le Attività Culturali:
Parere favorevole a condizione:
Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma
(prot. n. 684 del 14.01.10)

Parere di massima favorevole:
Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma
(prot. n. 180 del 07.01.10)

- Provincia di Roma:
Parere favorevole per quanto di competenza:
Dipartimento VI "Governo del territorio"
Servizio n. 2 "Urbanistica"
(prot. n. 250 del 08.01.10)

- Regione Lazio:
Pareri favorevoli per quanto di competenza:
Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli
Area Valutazione Impatto Ambientale
(prot. n. 24025 del 23.12.09)

Direzione Regionale Attività Produttive
Area Commercio
(prot. n. 3365 del 17.02.10)

Parere favorevole con prescrizioni:
Direzione Territorio e Urbanistica
Area Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali
(prot. n. 3134 del 15.02.10);

che la Conferenza di Servizi si è conclusa con esito favorevole, come da Determinazione Dirigenziale n. 118 del 19.02.10 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Ufficio Pianificazione e Progettazione Generale del Comune di Roma;

che il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Ufficio Pianificazione e



Progettazione Generale del Comune di Roma, con nota prot. n. 4301 del 26.02.10, assunta al protocollo regionale al n. 54230 del 01.03.10, ha inviato alla Regione Lazio - Dipartimento Territorio – Direzione Territorio e Urbanistica – Area Legislativa, Contenzioso e Conferenza di Servizi la documentazione relativa al progetto di riconversione finalizzata alla sottoscrizione dell’Accordo di Programma;

che, con nota prot. n. 54230 del 16.03.10, l’Area Legislativa, Contenzioso e Conferenza di Servizi della Regione Lazio ha specificato che le osservazioni al parere regionale prot. n. 3134 del 15.02.10, contenute nella Determinazione Dirigenziale n. 118 del 19.02.10 non saranno riportate nel presente Accordo in quanto non oggetto di decisione collegiale nell’ambito della Conferenza di Servizi;

che, con nota prot. regionale n. 54230 del 17.03.10, l’Area Legislativa, Contenzioso e Conferenza di Servizi della Regione Lazio ha chiesto all’U.O. Pianificazione e Progettazione Generale del Comune di Roma documentazione e chiarimenti in merito alla documentazione trasmessa, che sono stati forniti con nota prot. n. 6091 del 18.03.10, assunta al prot. regionale al n. 73045 del 18.03.10;

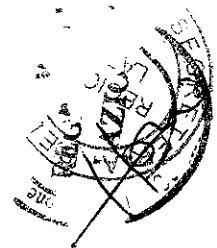
CONSIDERATO

che la proposta d’intervento approvata in Conferenza di Servizi prevede la riconversione funzionale del complesso immobiliare sito in via del Tritone, dal n. 58/b al n. 62/d, e in via Due Macelli, dal n. 13 al n. 16, al fine di adibirlo a grande esercizio di vendita di prodotti non alimentari con incluso un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande con vendita alimentare;

che, altresì, la proposta d’intervento approvata prevede il mantenimento di una piccola struttura di vendita facente parte del medesimo complesso immobiliare, la quale possiede la qualificazione di "negozio storico" ai sensi della D.C.C. n. 36/2006 e s.m.i.;

che gli immobili oggetto della proposta ricadono, secondo il PRG vigente, all’interno della componente “Tessuti della Città storica”, come disciplinata dall’art. 25 delle NTA del PRG vigente, e più precisamente nella sub-componente “T2 – Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria”, come disciplinata dall’art. 27 delle NTA del PRG vigente;

che la proposta d’intervento approvata in sede di Conferenza di Servizi non comporta e non potrà comportare aumento di Superficie utile lorda, del Volume costruito e



dell'altezza, e prevede una superficie di vendita, come definita dall'art. 24, comma 1, lett. c), punto 2) della L.R. n. 33/1999, non superiore ai 15.000 mq;

che la proposta d'intervento prevede altresì una modesta variazione incrementale del Volume fuori terra (Vft), inferiore al 20%, attraverso il "riempimento" di spazi vuoti interni alla sagoma di massimo ingombro, generato dall'introduzione di spazi accessori di distribuzione orizzontale e verticale, che tuttavia non comportano modificazione dell'aspetto esteriore dell'edificio visibile dagli spazi pubblici;

che tale proposta di intervento come approvata nel progetto definitivo prevede, con riferimento ai parametri di consistenza edilizia stabiliti dall'art. 4 delle NTA del PRG vigente: Superficie utile lorda (S.U.L.) pari a mq 17.279,64; Volume costruito (Vc) pari a mc. 65.467,36; Volume fuori terra (Vft) pari a mc. 68.540,00; Superficie di vendita pari a mq. 12.874,94; tali dati non comportano aumento dei parametri urbanistici approvati secondo quanto previsto dalla D.C.C. n. 98/2009;

che, per quanto in precedenza considerato, la proposta progettuale si pone in contrasto con la disciplina del PRG vigente per i Tessuti T2 della Città Storica, in ordine a tre aspetti: categoria d'intervento, prescrizioni progettuali e destinazioni d'uso;

che, con riferimento alla categoria d'intervento, ai sensi dell'art. 27, comma 2, delle NTA, sugli immobili in oggetto sarebbero consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo, anche interventi di categoria RE1 (ristrutturazione edilizia finalizzata alla conservazione e ripristino di fabbricati con valore storico-architettonico), nonché interventi di categoria DR1 e DR3 (demolizione con o senza ricostruzione finalizzata alla sostituzione di edifici privi di valore storico-architettonico);

che la proposta di intervento prevede invece un insieme di opere differenziate, parte di conservazione, parte di trasformazione e parte di demolizione e ricostruzione; il complesso di tali opere, nella loro atipicità, consente di ricondurre le stesse nell'ambito della RE2 di cui all'art. 25, comma 4, lett. b), delle NTA del PRG vigente, comunque incluse nell'ampia previsione di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), e dell'art. 10 del DPR n. 380/2001;

che il Consiglio Comunale, con la D.C.C. n. 98/2009, si è espresso favorevolmente rispetto alla deroga all'art. 27, comma 2, e all'art. 25, comma 4, lett. b), nella parte in



cui non prevedono la categoria della RE2 e della ristrutturazione edilizia come definita dagli artt. 3, comma 1, lett. d), e art. 10 del DPR n. 380/2001;

che, con riferimento alle prescrizioni progettuali, l'art. 27, comma 3, lett. a), delle NTA del PRG vigente consente l'accorpamento di unità immobiliari "senza realizzare nuove scale o spostare quelle esistenti né variare la quota d'imposta dei solai", mentre la proposta progettuale, accorpando le unità immobiliari corrispondenti alle particelle 69 e 72, prevede lo spostamento di scale e la modifica delle quote d'imposta dei solai;

che il Consiglio Comunale, con la D.C.C. n. 98/2009, si è espresso favorevolmente rispetto alla deroga all'art. 27, comma 3, lett. a);

che, con riferimento alla destinazione d'uso, gli artt. 27, comma 4, lett. a), e 25, comma 14, lett. b), delle NTA del PRG vigente, consentono, tra le destinazioni commerciali, solo le "piccole strutture di vendita" (con superficie di vendita fino a 250 mq), mentre la proposta progettuale prevede di variare la destinazione in "grande struttura di vendita" (ossia con superficie di vendita superiore a 2.500 mq);

che, sempre con riferimento alla destinazione d'uso, l'art. 27, comma 4, lett. c), delle NTA ammette i pubblici esercizi e le piccole strutture di vendita solo ai piani terra e mezzanino e lungo i fronti strada, mentre la proposta progettuale prevede una struttura di vendita collocata all'ultimo piano del complesso;

che, ancora con riferimento alla destinazione d'uso, l'art. 25, comma 15, delle NTA del PRG vigente ammette il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitative ad altre funzioni solo per i piani seminterrati, piani-terra o mezzanini, mentre la proposta progettuale prevede tale cambio di destinazione d'uso anche per abitazioni non collocate in detti piani;

che il Consiglio Comunale, con la D.C.C. n. 98/2009, si è espresso favorevolmente rispetto alle deroghe all'art. 27, comma 4, lett. a), all'art. 25, comma 14, lett. b), all'art. 27 comma 4 lett. c) e all'art. 25, comma 15;

che, quanto al reperimento degli standard, secondo il principio generale sancito dall'art. 7, comma 11, delle NTA, per i cambi di destinazione d'uso si deve considerare solo la dotazione differenziale aggiuntiva determinata dalla nuova destinazione rispetto a quella preesistente legittima, salvo che per le destinazioni commerciali di media e grande



distribuzione (lett. b), per le quali la dotazione deve essere calcolata per intero sulla base della SUL e delle destinazioni di progetto;

che il Consiglio Comunale, con la D.C.C. n. 98/2009, si è espresso favorevolmente rispetto alla deroga all'art. 7, comma 11, lett. b), per cui la dotazione teorica degli standard urbanistici sarà calcolata come differenziale tra la dotazione teorica delle destinazioni d'uso di progetto e la dotazione teorica delle destinazioni d'uso in atto, nel rispetto della detrazione massima del 50% consentita dall'art. 19, comma 1, lett. i), punto 1), della L.R. n. 33/1999;

che ai sensi dell'art. 7, comma 13, lett. a), delle NTA, per gli interventi ricadenti all'interno di Città Storica, "può essere reperita una dotazione inferiore a quella teorica, 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", e previa verifica favorevole di sostenibilità urbanistica, come previsto dal comma 16 dello stesso articolo;

che, in tal caso, la minore dotazione reperita può essere monetizzata ai sensi e per gli effetti dei commi 20 e 21 dello stesso art. 7 delle NTA;

che ricorrono le condizioni per il non reperimento degli standard urbanistici stabilite dall'art. 7, comma 13, lett. a), e per la conseguente monetizzazione, come si evince sia dall'elaborato n. D5 - "Verifica di sostenibilità urbanistica" della proposta progettuale in allegato al presente Accordo, sia dai pareri espressi dai Dipartimenti competenti (ex VI oggi Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - ex VII oggi Dipartimento politiche della Mobilità) in sede di conferenza istruttoria interna, i cui atti sono allegati al presente Accordo;

che, quanto alla monetizzazione, l'art. 7, comma 22, delle NTA del PRG definisce due modalità di calcolo della tariffa unitaria di monetizzazione da applicare agli standard non reperiti: una commisurata al valore catastale dell'immobile, l'altra alla presunta indennità di esproprio delle aree destinate dal PRG a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale", privilegiando tra le due modalità quella che produce il valore più alto;

che le due modalità di calcolo presentano evidenti problemi di applicazione, determinando oneri troppo elevati e disincentivanti la riqualificazione edilizia ed urbana proprio nelle zone ad alta densità fondiaria;



che, avendo comunque la disciplina sulla monetizzazione stabilita dall'art. 7, commi 21 e 22, carattere transitorio, in attesa dell'approvazione di una disciplina definitiva il Comune di Roma ha ritenuto opportuno individuare un metodo, basato sull'indennità di espropriazione, che risulti oggettivo e calcolabile in modo semplice ed automatico;

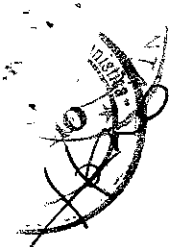
che il Consiglio Comunale, con la D.C.C. n. 98/2009, si è espresso favorevolmente rispetto alla deroga all'art. 7, comma 22, peraltro di esclusiva competenza comunale, riguardante le modalità di calcolo della tariffa di monetizzazione;

che, quindi, ai sensi della Delibera di cui sopra, la tariffa unitaria di monetizzazione della dotazione teorica di standard urbanistici non reperiti è calcolata, con il seguente metodo: $V * 50\% * 75\% * 0,2$, dove: V è il valore immobiliare al mq dell'edificio, desunto dalle quotazioni OMI più recenti (secondo semestre del 2008); 50% rappresenta l'incidenza del valore dell'area edificabile relativa al fabbricato (tale incidenza varia in ragione del valore immobiliare, oscillando da un minimo del 30% ad un massimo del 60%); 75% rappresenta la quota del valore dell'area edificabile, da assumere, ai sensi di legge, quale importo dell'indennità di esproprio; 0,2 rappresenta l'indice di edificabilità medio ponderato delle aree destinate a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" (la ponderazione è effettuata tra i diversi indici di edificabilità assegnati a tali zone dall'art. 85, comma 2 delle NTA del PRG vigente, in funzione delle attrezzature da realizzare);

che applicando tale metodo la tariffa unitaria di monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti è pari a 847,50 € per mq di standard non reperito;

che, pertanto, calcolando, in virtù della deroga all'art. 7, comma 11, lett. b) ed in conformità al criterio generale sancito dall'art. 7, comma 11, la dotazione teorica degli standard urbanistici come differenziale tra la dotazione teorica delle destinazioni di progetto (36.395 mq) e quello delle destinazioni in atto (13.215 mq), risulta pari a mq 23.180,40, dando altresì atto che tale misura non può essere compensata, ai sensi dell'art. 7, comma 12, dal differenziale negativo risultante dai parcheggi privati;

che pertanto, allo stato del progetto definitivo presentato, l'impegno finanziario, applicando il metodo di calcolo descritto in precedenza, assunto dalla Società proponente con gli Atti d'Obbligo a rogito Notaio Giacosa di Milano Rep. 55634 del 25.03.09 depositato al prot. n. 5550 del 26.03.09, Rep. 56299 del 03.07.09, prot. n. 12619 del 06.07.09, Rep. 57329 del 26.11.09, prot. n. 21979 del 30.11.09, ed infine



Rep. 57927 del 17.02.10, prot. n. 3599 del 19.02.10, ammonta complessivamente a 25.388.225,84 €, di cui:

- 19.764.649,20 € quale monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti;
- 2.772.178,64 € quale costo di costruzione;
- 1.616.047,00 € per oneri di urbanizzazione;
- 1.235.351,00 € quale contributo volontariamente assunto;

che tale cifra sarà impiegata per il finanziamento del programma di riqualificazione degli spazi pubblici dell'area del Tridente e delle opere di miglioramento della mobilità locale su via del Tritone e via due Macelli, come più dettagliatamente descritte negli elaborati allegati;

che è obiettivo prioritario del Comune di Roma, consolidatosi negli anni più recenti, procedere alla complessiva riqualificazione dell'area del Tridente mediante un programma di interventi coordinati e progressivi;

che tale riqualificazione del Tridente prevede come obiettivi primari la pedonalizzazione, il rifacimento dei sottoservizi e degli impianti di illuminazione e l'eliminazione delle barriere architettoniche; inoltre nelle aree oggetto degli interventi sarà verificata l'opportunità di sviluppare una tecnologia per la raccolta dei rifiuti con particolare attenzione a quella pneumatica, e nelle stesse verranno realizzati tutti gli interventi utili allo sviluppo di sistemi per la mobilità sostenibile;

che il Consiglio Comunale, con la D.C.C. n. 98/2009, ha pertanto previsto la realizzazione, con le risorse finanziarie prodotte dall'intervento, delle seguenti opere di riqualificazione:

- Piazza San Silvestro per un importo di Euro 2.000.000,00 ad integrazione dei già stanziati Euro 2.500.000,00 nel Piano Investimenti;
- Tridente due per l'area compresa tra le seguenti strade:
 - Via del Babuino;
 - Via Condotti;
 - Via Ripetta;
 - Via dei Pontefici;
 - Via del Corso;

per un importo pari a Euro 9.000.000,00; per quanto concerne gli oneri derivanti dall'Accordo di Programma finalizzato alla riqualificazione della Piazza San Lorenzo in Lucina e degli spazi pubblici circostanti per un importo pari a Euro 3.078.000,00 gli stessi verranno finalizzati anche per le seguenti aree:



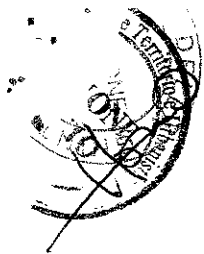
- Via Borgognona;
- Via Frattina;
- Via Mario de' Fiori tratto Via Borgognona – Via Mercedes;
- Via Belsiana tratto Via Borgognona – Via Frattina;
- Via del Gambero;
- Via del Moretto;
- Via Bocca di Leone tratto Via Borgognona e tratto Via Frattina;
- Via della Vite tratto Via del Corso – Via del Gambero;

- Asse Trevi – Lavatore per l'area compresa tra le seguenti strade:
 - Via del Lavatore;
 - Via in Arcione;
 - Via dello Scalone;
 - Via delle Scuderie;per un importo pari a Euro 2.500.000,00;

- Piazza del Parlamento, Via e Piazza Campo Marzio per un importo pari a Euro 700.000,00;
- riqualificazione di Via Veneto e sue perpendicolari e adeguamento delle intersezioni con la medesima e riqualificazione degli ingressi del sottopasso pedonale per un importo pari a Euro 2.500.000,00;
- impianti fotovoltaici o con altro tipo di tecnologia finalizzata al risparmio energetico di Villa Borghese e altre Ville Storiche per un importo pari a Euro 3.000.000,00;
- la somma corrisposta a titolo di impegno volontariamente assunto verrà stanziata per ulteriori interventi nel I Municipio definiti dal delegato del Sindaco per il Centro Storico congiuntamente con l'Ufficio Città Storica, a partire dal completamento della riqualificazione di Via del Governo Vecchio, Via Ginori;

che il Consiglio Comunale, con la D.C.C. n. 98/2009, ha inoltre stabilito che gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione verranno versati direttamente a favore del Comune di Roma;

che, inoltre, nella proposta di intervento si prevede la possibilità di realizzare nello stesso compendio immobiliare, oltre all'esercizio di vendita di prodotti non alimentari, anche lo svolgimento di un'attività di somministrazione di alimenti e bevande di alta qualità con vendita per asporto, ivi compresi i generi di pasticceria, gelateria, i pastigliaggi e ogni altro prodotto alimentare preconfezionato all'origine;



che tale esercizio sarà collocato all'ultimo piano dell'immobile oggetto di ristrutturazione, indipendente e separato dalla grande struttura di vendita e dotato di accessi indipendenti, e per conseguenza con orari di apertura al pubblico indipendenti dagli orari del grande esercizio di vendita;

che il Consiglio Comunale, con la D.C.C. n. 98/2009, ha autorizzato, in deroga alla disciplina ed ai criteri fissati dal Comune in attuazione della L.R. n. 21/2006 e del Regolamento Regionale n. 1/2009 nonché alle disposizioni di cui all'art. 11 della Deliberazione C.C. n. 36 del 06.02.2006, tale attività di somministrazione di alimenti e bevande, indipendente e separata dalla grande struttura di vendita e dotata di accessi indipendenti rispetto alla medesima struttura di vendita e, per conseguenza, con orari di apertura al pubblico indipendenti dagli orari del grande esercizio di vendita;

che, secondo quanto disposto con la Delibera di cui sopra, tale attività di somministrazione autorizzata potrà essere svolta solo ed esclusivamente all'interno dell'immobile di che trattasi e non potrà essere trasferita altrove;

che il Consiglio Comunale, con la D.C.C. n. 98/2009, ha stabilito che la disciplina urbanistica ed economica complessivamente prevista per l'intervento proposto sarà applicata per un periodo di 18 anni decorrente dalla stipula della convenzione tra Comune e Soggetto promotore, al termine del quale potrà applicarsi la disciplina dettata dall'art. 27 delle NTA, integrata dalla possibilità di ricorso alla categoria di intervento RE2, ma con il divieto del cambio di destinazione d'uso verso funzioni abitative;

PRESO ATTO

che le società Pirelli & C. RE S.G.R. S.p.A. e La Rinascente S.r.l., mediante gli Atti d'Obbligo a rogito Notaio Giacosa di Milano Rep. 55634 del 25.03.09 depositato al prot. n. 5550 del 26.03.09, e Rep. 57329 del 26.11.09, prot. n. 21979 del 30.11.09, hanno assunto, oltre gli impegni di natura economica sopra riportati, anche obblighi di politica occupazionale, ed in particolare si sono impegnate come di seguito:

- la Rinascente S.r.l. si è impegnata ad assumere complessivamente circa 370 persone in aggiunta alle 66 unità di personale a tempo indeterminato alle quali verrà assicurato il mantenimento del rapporto di lavoro;
- rinunciare ad avanzare istanza di riconoscimento del CIGS per ristrutturazione, della durata di 24 mesi, nei confronti dei dipendenti a tempo indeterminato attualmente in forza presso il punto vendita di Piazza Colonna, via del Corso 189;



- ricollocare il personale in esubero, generato dalla chiusura del punto vendita di Piazza Colonna, via del Corso 189, sia tramite il ricollocamento presso gli altri due punti vendita presenti nella città di Roma dall'01.12.09, sia tramite la contestuale collocazione in mobilità di un numero massimo di 50 dipendenti dei punti vendita della città di Roma, che non si opporranno al licenziamento manifestando preventivamente tale volontà;
- garantire ai dipendenti che abbiano accettato l'assegnazione presso i punti vendita "Jam Roma" e "Roma Fiume" la possibilità, in via prioritaria, di essere trasferiti nella nuova sede di via del Tritone e a non attivare sui due punti vendita l'ammortizzatore sociale della CIGS e/o procedure di licenziamento collettivo se non attraverso il criterio della non opposizione;
- mantenere il negozio di rivendita tabacchi in via Due Macelli, verificatane la qualità di "negozio storico";
- le società si sono impegnate a stipulare apposita convenzione all'esito della definizione dell'Accordo di Programma;

RITENUTO

che la nuova localizzazione della Rinascente con la conseguente riconversione funzionale del complesso immobiliare di Via del Tritone – Via dei Due Macelli incrementerebbe i livelli occupazionali (ad oggi 66 addetti a tempo indeterminato presso la sede di largo Chigi) fino ad una occupazione complessiva di 436 addetti a tempo indeterminato;

che l'intervento privato è in grado di produrre le risorse finanziarie necessarie a garantire la progettazione degli interventi di riqualificazione previsti;

che la destinazione d'uso a grande struttura di vendita del complesso immobiliare di Via del Tritone – Via dei Due Macelli pare maggiormente rispondente alla vocazione funzionale dei luoghi - tanto che le destinazioni d'uso preesistenti sono state progressivamente dismesse - nonché urbanisticamente sostenibile se inserita all'interno di un programma complessivo di riqualificazione dell'area del Tridente e di progressiva pedonalizzazione della viabilità di contesto, già preclusa al traffico ordinario;

che la proposta d'intervento riveste i caratteri di particolare interesse pubblico, sia per gli effetti occupazionali, come sopra specificati, per i licenziamenti scongiurati, sia per il considerevole contributo dell'intervento alla riqualificazione di estesi spazi pubblici



di cospicuo interesse storico, culturale e turistico, sia, per ultimo, della riqualificazione ad uso collettivo di spazi privati degradati e da tempo dismessi;

che, inoltre, la procedibilità della proposta d'intervento richiede molteplici deroghe alle NTA del PRG vigente;

che, di conseguenza, si rende opportuno e necessario procedere all'approvazione del progetto definitivo mediante Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 apportando una serie di deroghe normative al PRG vigente;

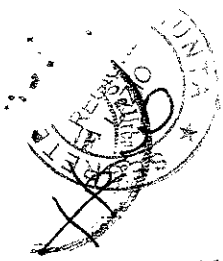
Tutto ciò premesso e considerato, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma, la Regione Lazio, rappresentata dal Presidente p.t., ed il Comune di Roma, in persona del Sindaco p.t., convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

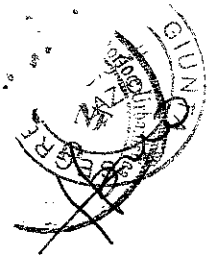
(Oggetto)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lgs n. 267/2000 è approvato il Progetto definitivo di riconversione funzionale del compendio immobiliare sito in via del Tritone - via dei Due Macelli per l'insediamento della nuova "La Rinascente", finalizzato alla riqualificazione dell'area del Tridente e degli spazi pubblici circostanti mediante gli oneri finanziari derivanti dall'approvazione dell'intervento in oggetto, in variante al vigente P.R.G. del Comune di Roma, quale risulta dagli elaborati di seguito elencati, che formano parte integrante del presente Accordo e assentiti nella Conferenza di Servizi dell'8.01.2010:

All. A.01	Inquadramento su PRG Vigente Stralcio "Sistemi e Regole" Stralcio "Carta della Qualità"	1:5.000
All. A.02	Inquadramento su Variante al PRG Stralcio "Sistemi e Regole"	1:5.000
All. A.03	Inquadramento su Catastale Stralcio di Mappa Catastale e vincoli	1:1.000
All. A.04	Planimetrie Catastali – Stato di Fatto	
All. A.05	Titolo di Proprietà –Estratto alto di apporto	
All. A.06	Perizia giurata destinazione urbanistica e vincoli	
All. A.07	Perizia giurata legittimità delle preesistenze	



- All. A.08 Perizia giurata stato dei luoghi
- All. A.09 Attestazione di esistenza Opere di urbanizzazione primaria
- All. A.10 Rilievo grafico del lotto
- All. A.11 Aggiornamento del calcolo degli standard urbanistici, del calcolo degli oneri di urbanizzazione, della monetizzazione delle aree a standard non reperite e del contributo straordinario
- All. B.01 Relazione Tecnica Generale
Dati Metrici Rapporti aero-illuminanti
- All. B.02 Relazione Tecnica impianti Tecnologici
Impianti Elettrici e Meccanici, Certificazione L. 46/90
- All. B.03 Relazione Tecnica Efficienza energetica
- All. B.04 Relazione Tecnica articolo 48 bis – Relazione Giurata sull'art. 48 bis del Regolamento Edilizio (modificato con DCC 48/2006)
- All. B.05 Relazione Tecnica Barriere Architettoniche
- All. B.06 Documentazione Fotografica
- All. B.07 Relazione Storico-Critica
- All. B.08 Perizia giurata sul Costo di Costruzione
- All. B.09 Dichiarazione smaltimento materiali di cantiere
- All. B.10 Valutazione Previsionale Clima
- UR.01 Stato di Fatto – Planovolumetrico, Profili 1:500
- UR.02 Stato di Progetto – Planovolumetrico, Profili, Distacchi, Standard urbanistici 1:500
- UR.03.a Schemi planimetrici delle variazioni di sagoma –Tavola di sintesi
- UR.03.b Schemi planimetrici delle variazioni di sagoma – Piano Terra e Primo
- UR.03.c Schemi planimetrici delle variazioni di sagoma – Piano Secondo
- UR.03.d Schemi planimetrici delle variazioni di sagoma – Piano Terzo
- UR.03.e Schemi planimetrici delle variazioni di sagoma – Piano Quarto
- UR.03.f Schemi planimetrici delle variazioni di sagoma – Piano Quinto
- UR.03.g Schemi planimetrici delle variazioni di sagoma – Piano Sesto
- UR.03.h Schemi planimetrici delle variazioni di sagoma – Piano Settimo



- UR.04 Inquadramento Urbanistico Dati metrici Stato di Fatto
Calcolo Superfici e Volumi Schemi Sintetici
- UR.05.a Inquadramento Urbanistico Dati metrici Progetto
Calcolo Superfici e Volumi Schemi Sintetici
- UR.05.b Inquadramento Urbanistico Dati metrici Progetto
Calcolo analitico delle superfici Piano Interrato 1:200
- UR.05.c Inquadramento Urbanistico Dati metrici Progetto
Calcolo analitico delle superfici Piano Terra 1:200
- UR.05.d Inquadramento Urbanistico Dati metrici Progetto
Calcolo analitico delle superfici Piano Primo 1:200
- UR.05.e Inquadramento Urbanistico Dati metrici Progetto
Calcolo analitico delle superfici Piano Secondo 1:200
- UR.05.f Inquadramento Urbanistico Dati metrici Progetto
Calcolo analitico delle superfici Piano Terzo 1:200
- UR.05.g Inquadramento Urbanistico Dati metrici Progetto
Calcolo analitico delle superfici Piano Quarto 1:200
- UR.05.h Inquadramento Urbanistico Dati metrici Progetto
Calcolo analitico delle superfici Piano Quinto 1:200
- UR.05.i Inquadramento Urbanistico Dati metrici Progetto
Calcolo analitico delle superfici Piano Sesto 1:200
- UR.05.l Inquadramento Urbanistico Dati metrici Progetto
Calcolo analitico delle superfici Piano Settimo 1:200
- UR.06 Inquadramento Urbanistico Planimetrico
Scarichi e adduzione idrica e gas - Approvvigionamento idrico Pianta
Piano Interrato 1:100
- AR. 01.a Stato di Fatto: pianta P. Interrato 1:100
- AR. 01.b Stato di Fatto: pianta PT 1:100
- AR. 01.c Stato di Fatto: pianta P1 1:100
- AR. 01.d Stato di Fatto: pianta P2 1:100
- AR. 01.e Stato di Fatto: pianta P3 1:100
- AR. 01.f Stato di Fatto: pianta P4 1:100



AR. 01.g	Stato di Fatto: pianta P5	1:100	
AR. 01.h	Stato di Fatto: pianta P6	1:100	
AR. 01.i	Stato di Fatto: pianta P7	1:100	
AR. 01.l	Stato di Fatto: pianta coperture	1:100	
AR. 01.m	Stato di Fatto: sezione XX	1:100	
AR. 01.n	Stato di Fatto: sezione YY	1:100	
AR. 01.o	Stato di Fatto: sezione ZZ	1:100	
AR. 01.p	Stato di Fatto: prospetto 1	1:100	
AR. 01.q	Stato di Fatto: prospetti 2, 3	1:100	
AR. 01.r	Stato di Fatto: prospetti 4, 5	1:100	
AR. 01.s	Stato di Fatto: prospetti 6, 7 (Tritone, Due Macelli)	1:100	
AR. 02.a	Demolizioni e Ricostruzioni: pianta P. Interrato	1:100	
AR. 02.b	Demolizioni e Ricostruzioni: pianta PT	1:100	
AR. 02.c	Demolizioni e Ricostruzioni: pianta P1	1:100	
AR. 02.d	Demolizioni e Ricostruzioni: pianta P2	1:100	
AR. 02.e	Demolizioni e Ricostruzioni: pianta P3	1:100	
AR. 02.f	Demolizioni e Ricostruzioni: pianta P4	1:100	
AR. 02.g	Demolizioni e Ricostruzioni: pianta P5	1:100	
AR. 02.h	Demolizioni e Ricostruzioni: pianta P5 bis	1:100	
AR. 02.l	Demolizioni e Ricostruzioni: pianta P6	1:100	
AR. 02.l	Demolizioni e Ricostruzioni: pianta P7	1:100	
AR. 02.m	Demolizioni e Ricostruzioni: pianta coperture	1:100	
AR. 02.n	Demolizioni e Ricostruzioni: sezione XX	Sezione	1:100
AR. 02.o	Demolizioni e Ricostruzioni: sezione YY	Sezione	1:100
AR. 02.p	Demolizioni e Ricostruzioni: sezione ZZ	Sezione	1:100
AR. 03.a	Stato di Progetto: pianta P. Interrato	1:100	
AR. 03.b	Stato di Progetto: pianta PT	1:100	
AR. 03.c	Stato di Progetto: pianta P1	1:100	
AR. 03.d	Stato di Progetto: pianta P2	1:100	



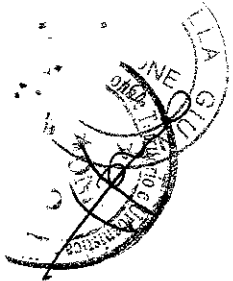
AR. 03.e	Stato di Progetto: pianta P3	1:100
AR. 03.f	Stato di Progetto: pianta P4	1:100
AR. 03.g	Stato di Progetto: pianta P5	1:100
AR. 03.h	Stato di Progetto: pianta P6	1:100
AR. 03.i	Stato di Progetto: pianta P7	1:100
AR. 03.l	Stato di Progetto: pianta coperture	1:100
AR. 03.m	Stato di Progetto: sezione XX	1:100
AR. 03.n	Stato di Progetto: sezione YY	1:100
AR. 03.o	Stato di Progetto: sezione ZZ	1:100
AR. 03.p	Stato di Progetto: prospetto 1	1:100
AR. 03.q	Stato di Progetto: prospetti 2, 3	1:100
AR. 03.r	Stato di Progetto: prospetti 4, 5	1:100
AR. 03.s	Stato di Progetto: prospetti 6, 7 (Tritone, Due Macelli)	1:100
AR.03.t	Stato di Progetto: Prospetto Via del Tritone Particolare costruttivo	1:20

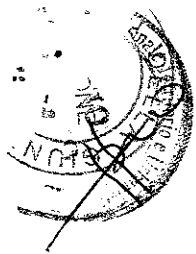
ARTICOLO 2

(Modalità attuative dell'intervento e deroghe alle NTA del PRG vigente)

L'intervento approvato con il presente Accordo di Programma si attua in deroga alle NTA del PRG vigente nel seguente modo:

- deroga all'art. 27, comma 2, e all'art. 25, comma 4, lett. b), nella parte in cui non prevede la categoria della Ristrutturazione edilizia, come definita dagli artt. 3, comma 1, lett. d), e 10 del DPR 380/2001, nonché la RE2;
- deroga all'art. 27, comma 3, lett. a), in quanto il progetto prevede l'accorpamento di più unità immobiliari, con spostamento di scale e diversa imposta dei solai;
- deroga all'art. 27, comma 4, lett. a), e all'art. 25, comma 14, lett. b), in quanto il progetto prevede il cambio di destinazione d'uso verso "grandi strutture di vendita";

- 
- deroga all'art. 27, comma 4, lett. c), in quanto il progetto potrà prevedere anche pubblici esercizi e piccole strutture di vendita non solo ai piani terra e mezzanino e lungo i fronti strada, fermo restando che l'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande e/o di vendita al dettaglio è subordinata al rilascio dei relativi titoli abilitativi, secondo le prescrizioni della vigente normativa di settore;
 - deroga all'art. 25, comma 15, in quanto il Progetto prevede il cambio di destinazione d'uso di abitazioni, non collocate ai piani seminterrati, ai piani-terra o ai mezzanini;
 - deroga all'art. 7, comma 11, lett. b), in quanto la dotazione teorica degli standard urbanistici è calcolata come differenziale tra la dotazione teorica delle destinazioni d'uso di progetto e la dotazione teorica delle destinazioni d'uso in atto, nel rispetto della detrazione massima del 50% consentita dall'art. 19, comma 1, lett. i), punto 1), della Legge Regionale 33/1999;
 - deroga all'art. 7, comma 22, delle NTA del PRG vigente, di esclusiva competenza comunale, riguardante le modalità di calcolo della tariffa di monetizzazione, in quanto per la proposta in oggetto si applicano i criteri definiti di seguito, da assumere quale riferimento orientativo per la nuova disciplina di monetizzazione, ad integrazione o modificazione di quella transitoria, dettata nel PRG vigente:
 - la dotazione teorica di standard urbanistici è calcolata come dotazione differenziale aggiuntiva determinata dalla nuova destinazione rispetto a quella preesistente legittima, in deroga all'art. 7, comma 11, lett. b), fatto salvo il limite massimo di abbattimento del 50% come stabilito dall'art. 19, comma 1, lett. i), punto 1), della Legge Regionale 33/1999;
 - è consentita la monetizzazione della dotazione teorica di standard urbanistici non reperiti, in applicazione di quanto previsto dall'art. 7, comma 13 e comma 21, lett.a), e dall'art. 8, comma 5, delle NTA del PRG vigente, e ad esito favorevole della "Verifica di sostenibilità urbanistica" di cui all'art. 7, comma 16, delle NTA del PRG vigente;
 - la tariffa unitaria di monetizzazione della dotazione teorica di standard urbanistici non reperiti è calcolata, in deroga e a specificazione di quanto previsto dall'art. 7, comma 22 delle NTA del PRG vigente, con il seguente metodo: $V \cdot 50\% \cdot 75\% \cdot 0,2$, dove: V è il valore immobiliare al mq dell'edificio, desunto dalle quotazioni OMI più recenti (secondo semestre del 2008); 50% rappresenta l'incidenza del valore dell'area edificabile relativa al fabbricato (tale incidenza varia in ragione del valore immobiliare, oscillando da un minimo del 30% ad un massimo del 60%); 75% rappresenta la quota



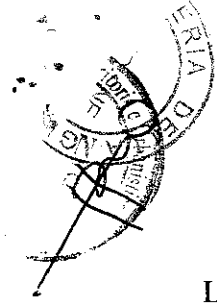
del valore dell'area edificabile, da assumere, ai sensi di legge, quale importo dell'indennità di esproprio; 0,2 rappresenta l'indice di edificabilità medio ponderato delle aree destinate a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale";

- la tariffa unitaria di monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, calcolata con le suddette modalità, è fissata in 847,5 euro per mq di standard non reperito.

All'intervento approvato con il presente Accordo di Programma viene consentito l'inserimento, nell'ambito del suddetto compendio immobiliare, di un'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla L.R. 29.11.2006 n. 21 e s.m.i., indipendente e separata dalla grande struttura di vendita e dotata di accessi indipendenti rispetto alla medesima struttura di vendita e, per conseguenza, con orari di apertura al pubblico indipendenti dagli orari del grande esercizio di vendita, da autorizzarsi in deroga alla disciplina ed ai criteri fissati dal Comune in attuazione della succitata L.R. n. 21/2006 e s.m.i. e del Regolamento Regionale n. 1 del 19.01.2009 nonché alle disposizioni di cui all'art. 11 della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 6.02.2006 e s.m.i. Tale autorizzazione deve intendersi vincolata all'immobile in questione e, pertanto, non altrove trasferibile.

All'intervento approvato con il presente Accordo di Programma viene applicata la seguente disciplina urbanistica particolareggiata:

- categoria d'intervento: ristrutturazione edilizia come definita dagli artt. 3, comma 1, lett. d), e 10 del DPR 380/2001, e dall'art. 25, comma 4, lett. b) delle NTA del PRG vigente, con accorpamento di unità edilizie o immobiliari;
- destinazione d'uso: grande struttura di vendita, come definita dall'art. 6, comma 1, lett. b), delle NTA del PRG vigente, e, in particolare: "esercizio di grande distribuzione di prodotti non alimentari con superficie di vendita fino a 15.000 mq", come definito dall'art. 24, comma 1, lett. c), punto 2), della legge regionale 33/1999;
- Superficie utile lorda (SUL), come definita dall'art. 4, comma 1, delle NTA del PRG vigente: non è ammesso incremento della SUL esistente legittima o legittimata a seguito di condono edilizio;
- Volume costruito (Vc), come definito dall'art. 4, comma 3, delle NTA del PRG vigente: non è ammesso incremento del Vc esistente legittimo o legittimato a seguito di condono edilizio;
- Volume fuori terra (Vft), come definito dall'art. 4, comma 4, delle NTA del PRG vigente: è ammesso incremento fino al 20% del Vft esistente, legittimo o legittimato a seguito di condono edilizio.



L'intervento approvato con il presente Accordo di Programma consente di applicare la suddetta disciplina urbanistica ed economica per un periodo di anni 18 decorrente dalla stipula della convenzione tra Comune e soggetto promotore, al termine del quale potrà applicarsi la disciplina dettata dall'art. 27 delle NTA, integrata dalla possibilità di ricorso alla categoria di intervento RE2, ma con il divieto del cambio di destinazione d'uso verso funzioni abitative.

ARTICOLO 3

(Varianti di progetto)

Eventuali successive modifiche e varianti al Progetto, che rientrino nei casi di cui agli artt. 1 e 1bis della L.R. n. 36/87, così come modificata dalla L.R. n. 21/09, saranno approvate con le procedure in essi indicate.

Nel caso di varianti allo strumento urbanistico generale che non rientrino fra quelle sopra indicate, le stesse saranno oggetto di ulteriore Deliberazione di Consiglio Comunale e di successivo Accordo di programma.

ARTICOLO 4

(Prescrizioni e condizioni)

La realizzazione dell'intervento è subordinata al rispetto delle prescrizioni rese dagli Enti competenti nei sotto elencati pareri, rilegati in un unico fascicolo denominato "Allegato A - Pareri resi con prescrizioni e condizioni", che costituiscono parte integrante del presente Accordo di Programma e pubblicati, come previsto all'art. 7 del medesimo Accordo, sul Bollettino Ufficiale Regionale Lazio:

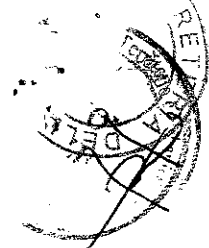
- Comune di Roma:

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di Costruire - Ufficio Tecnico 1
(prot. n. 1160 del 21.01.10)

Sovrintendenza ai Beni Culturali

U.O. Intersettoriale Programmazione Grandi Eventi, Mostre, Gestione del Territorio, Restauri

Servizio Territorio, Carta dell'Agro e Forma Urbis Romae
(prot. n. 1155 del 21 01.10)

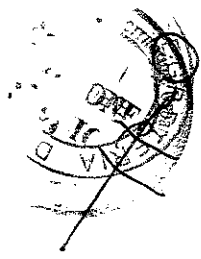
- 
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali:
 - Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma
(prot. n. 684 del 14.01.10)
 - Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma
(prot. n. 180 del 07.01.10)
 - Regione Lazio:
 - Direzione Regionale Attività Produttive
Area Commercio
(prot. n. 3365 del 17.02.10)
 - Direzione Territorio e Urbanistica
Area Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali
(prot. n. 3134 del 15.02.10).

ARTICOLO 5

(Obblighi)

La società "Pirelli & C. Real Estate – S.G.R. S.p.A", come previsto dagli Atti d'Obbligo citati, si impegna a:

1. stipulare con il Comune di Roma apposita Convenzione urbanistica che regolamenterà gli obblighi inerenti la realizzazione del Progetto in questione, entro 120 giorni dalla richiesta che verrà formalmente espressa dal Comune di Roma;
2. attuare a propria cura e spese il progetto di riconversione funzionale in oggetto come definito negli elaborati allegati al presente atto e con le modifiche e/o integrazioni che sono state disposte nel corso dell'iter approvativo;
3. mantenere il negozio di rivendita tabacchi in via Due Macelli, verificatane la qualità di "negozio storico", in aderenza a quanto previsto dalla Delibera C.C. n. 36/2006 e s.m.i.;
4. corrispondere al Comune di Roma, un importo pari a complessivi Euro 25.388.225,84 (venticinquemilionitrecentottantottomiladuecentoventicinque/84) così ad oggi specificati alla luce anche del progetto definitivo:
 - Euro 19.764.649,20 per monetizzazione come da progetto definitivo;
 - Euro 2.772.178,64 per costo di costruzione come da progetto definitivo e da determinarsi in sede di rilascio del titolo abilitativo;
 - Euro 1.616.047,00 per oneri di urbanizzazione come da progetto definitivo e da determinarsi in sede di rilascio del titolo abilitativo;

- 
- Euro 1.235.351,00 corrisposto a titolo di impegno volontariamente assunto per contribuire alle opere di miglioramento urbano dell'area di riferimento dove ricade l'intervento.

Tali oneri finanziari saranno versati in favore dell'Amministrazione Comunale su espressa volontà del Comune di Roma, per realizzare le opere di cui alla D.C.C. 98/2009.

“La Rinascente S.r.l.”, come previsto dagli Atti d'obbligo citati, premesse si impegna a:

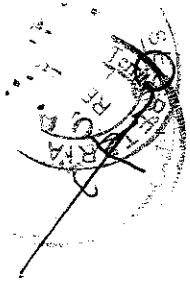
5. rinunciare ad avanzare istanza di riconoscimento del CIGS per ristrutturazione, della durata di 24 mesi, nei confronti dei dipendenti a tempo indeterminato attualmente in forza presso il punto vendita di Piazza Colonna, via del Corso 189; a ricollocare il personale in esubero, generato dalla chiusura del punto vendita di Piazza Colonna, via del Corso 189, sia tramite il ricollocamento presso gli altri due punti vendita presenti nella città di Roma, dall'01.12.09, sia tramite la contestuale collocazione in mobilità di un numero massimo di 50 dipendenti dei punti vendita della città di Roma, che non si opporranno al licenziamento manifestando preventivamente tale volontà; a garantire ai dipendenti che abbiano accettato l'assegnazione presso i punti vendita “Jam Roma” e “Roma Fiume” la possibilità, in via prioritaria, di essere trasferiti nella nuova sede di via del Tritone e a non attivare sui due punti vendita l'ammortizzatore sociale della CIGS e/o procedure di licenziamento collettivo se non attraverso il criterio della non opposizione.

Il suddetto impegno verrà recepito dal Consiglio Comunale in sede di ratifica dell'Accordo di Programma.

Gli oneri, le obbligazioni e gli adempimenti del soggetto attuatore in ordine all'attuazione del progetto in argomento, oltre che dal presente Accordo di Programma, saranno disciplinati mediante convenzione.

È autorizzata la stipula della convenzione urbanistica in attuazione del presente Accordo di Programma secondo la normativa vigente.

All'atto della sottoscrizione della Convenzione, gli elaborati progettuali allegati al presente Accordo di Programma potranno eventualmente subire modifiche o integrazioni di carattere non sostanziale, che verranno valutate e approvate con apposite Conferenze di Servizi; devono comunque restare sempre salve le destinazioni d'uso consentite, le volumetrie, le superfici utili massime ammissibili in quanto la variazione di tali parametri costituisce modifica dell'Accordo di Programma.



ARTICOLO 6

(Condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi)

Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato all'attestazione, da parte dei competenti uffici comunali, della legittimità dell'intero complesso in riferimento ai titoli edilizi esistenti, nonché alla stipula della apposita convenzione urbanistica che regolerà gli obblighi inerenti la realizzazione del Progetto in questione.

ARTICOLO 7

(Approvazione e pubblicazione)

Ai sensi del comma 4 dell'art. 34 D.Lgs. n. 267/2000 il presente Accordo di Programma, sottoscritto dai legali rappresentanti delle Amministrazioni interessate, sarà approvato anche ai fini della variante dello strumento urbanistico generale (P.R.G.) vigente del Comune di Roma, con Decreto del Presidente della Regione Lazio e pubblicato, unitamente ai pareri elencati all'art. 4, sul Bollettino della Regione Lazio.

ARTICOLO 8

(Ratifica)

Ai sensi del comma 5 dell'art. 34 D.Lgs. n. 267/2000, l'adesione del Sindaco al presente Accordo deve essere ratificata dal Consiglio Comunale entro trenta giorni dalla data di sottoscrizione, a pena di decadenza dell'Accordo stesso.

ARTICOLO 9

(Collegio di Vigilanza)

Ai sensi del comma 7 dell'art. 34 D.Lgs. n. 267/2000, la vigilanza e il controllo sull'esecuzione del presente Accordo di Programma sono svolti da un collegio di vigilanza costituito dal Sindaco di Roma, o da un suo delegato, che lo presiede, e composto da rappresentanti della Regione Lazio e del Comune di Roma.

ARTICOLO 10

(Risoluzione delle controversie)

Ogni controversia derivante dall'esecuzione del presente Accordo di Programma che non venga definita dal Collegio di Vigilanza di cui al precedente art. 9, sarà demandata all'organo competente previsto dalla vigente normativa.



ARTICOLO 11
(Vincolatività degli obblighi assunti)

Gli impegni del soggetto attuatore sono vincolanti ai fini della realizzazione della riconversione funzionale del compendio immobiliare in oggetto secondo i contenuti e le modalità previste nel presente Accordo e negli Atti d'Obbligo in esso richiamati.

Il presente Accordo di Programma, la variante al PRG vigente e le deroghe alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG medesimo ad esso sottese, sono da ritenersi decaduti se gli obblighi del presente Accordo verranno disattesi dal soggetto attuatore.

Comune di Roma

Regione Lazio

Roma,



Allegato A




ALLEGATO A “Pareri resi con prescrizioni e condizioni”

L'allegato, non informatizzato per impossibilità tecnica, è consultabile presso i competenti uffici.

ROMA

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U. O. Permessi di Costruire - Ufficio Tecnico 1
Il Responsabile del Procedimento

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI Ufficio della Programmazione e Pianificazione del Territorio U.O. n. 2
21 GEN. 2010
PROT. N. QF 1160

 COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX Politiche di Attuazione degli Strumenti Urbanistici
Comune di Roma
data 13.01.2010
Prot. Gen. n. QF 1160

Al Dipartimento Programmazione e Attuazione
Urbanistica
Area Programmazione degli Strumenti
Urbanistici
U. O. 2 - c.a. Arch. Cinzia Esposito

**Oggetto: Parere per la Conferenza dei Servizi del giorno 08/01/2010
Immobile sito in via del Tritone - via due Macelli .**

In riferimento al parere già espresso nella conferenza dei servizi del 12/05/2009, trasmesso con la nota protocollo 33451 del 19/05/2009 ed alla Delibera dal Consiglio Comunale n. 98 del 12 novembre 2009, visto quanto contenuto nel dispositivo del provvedimento citato, in particolare relativamente ai seguenti punti :

- le opere si realizzeranno senza aumento della S.U.L. (Superficie utile lorda), del Vc (Volume costruito) e dell'altezza, secondo la definizione di tali parametri stabilita dall'art. 4 delle NTA del PRG, e con una superficie di vendita, come definita dall'art. 24, comma 1, lett. c), punto 2) della L.R. n. 33/1999, non superiore ai mq.15.000;
- la proposta d'intervento prevede una variazione incrementale del Volume fuori terra (Vft), inferiore al 20% e pertanto, ai sensi dell'art. 25 co.9 lett.c) delle NTA del PRG, non richiede l'approvazione di un piano di recupero; in ogni caso, il punto 4 del deliberato stabilisce " *di applicare all'intervento in oggetto la seguente disciplina urbanistica particolareggiata*" equiparando l'A.d.P. a strumento di attuazione indiretta ;
- la categoria d'intervento è stata individuata quale " *ristrutturazione edilizia come definita dagli artt. 3, comma 1, lett. d), e 10 del D.P.R. n. 380/2001 e dall'art.25, comma 4, lett. b) delle NTA del PRG vigente, con accorpamento di unità edilizie o immobiliari*";
- la proposta progettuale si pone in contrasto con la disciplina del PRG vigente per i Tessuti T2 di Città storica, in ordine alla categoria d'intervento, alle prescrizioni progettuali e al cambio di destinazioni d'uso, all'accorpamento di unità immobiliari (per la realizzazione di nuove scale e/o spostamento di quelle esistenti), alla variazione della quota d'imposta dei solai, alla introduzione di una "grande struttura di vendita" (cioè con superficie di vendita superiore a 2.500 mq.);
- ricorrono le condizioni per il non reperimento degli standard urbanistici stabilite dall'art. 7, comma 13, lett. a) delle NTA del PRG vigente e per la conseguente monetizzazione, in base alla "Verifica di sostenibilità urbanistica e ai pareri espressi dai Dipartimenti competenti (VI e VII) in sede di conferenza istruttoria interna;

Viale della Civiltà del Lavoro 10, 00144 Roma
Telefono +39 06 67105871 Fax +39 06 67105871
www.comune.roma.it

DUR
C. ARMA. FIORI
21/1 AJ

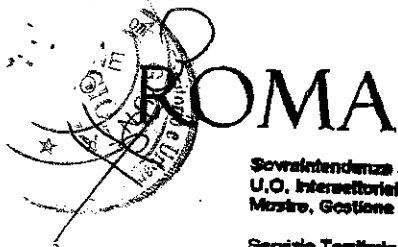


- la tariffa unitaria di monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, calcolata con le suddette modalità, è fissata in 847,5 Euro per mq. di standard non reperito;
- gli oneri ordinari relativi al contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione saranno definitivamente calcolati in sede di rilascio del titolo abilitativo;
- aggiornare ai sensi dell'art. 16, comma 12 delle NTA l'elaborato G1-b, Carta per la Qualità del PRG vigente;

per quanto di competenza si esprime parere favorevole alle seguenti condizioni:

- l'ottenimento del titolo abilitativo rimarrà subordinato alla stipula della Convenzione Urbanistica volta a regolare l'attuazione di programmi urbanistici;
- la superficie preesistente, legittimata attraverso il condono edilizio, dovrà essere definitivamente acquisita con il rilascio delle concessioni a sanatoria;
- la perizia giurata sulla consistenza dovrà essere redatta anche per le superfici e la volumetria post-operam;
- gli oneri ordinari saranno definitivamente calcolati in sede di rilascio del titolo abilitativo;
- alle condizioni della ASL RM/C.

Arch. Maurizio De Marinis



Sovrintendenza di Beni Culturali
U.O. Interdipartimentale Programmazione Grandi Eventi,
Mostre, Gestione del Territorio, Restauri.

Servizio Territorio, Carta dell'Agro e Forme Urbane Romane.



COMUNE DI ROMA
SOVRINTENDENZA COMUNALE
21 GEN. 2010
Prot. N. RI/1171

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI
Politiche della Programmazione e Pianificazione
del Territorio U.O. n. 2
21 GEN. 2010
PROT. N. QF 1155

Arch. Cinzia Esposito
Dipartimento VI
Politiche della Programmazione e Pianificazione del territorio
U.O. Ufficio Pianificazione e Progettazione Generale
Fax 06-5914260

Roma 19/01/2010 Prot. e.a. 2173

OGGETTO: Progetto di riconversione funzionale del compendio immobiliare sito in Roma, Via del Tritone 61-62 e Via Due Macelli 23, per l'insediamento della nuova sede de "La Rinascente". Parere a seguito della Conferenza dei Servizi dell' 8.01.2010.

In merito al progetto in epigrafe quest'ufficio, nel confermare la valutazione di massima favorevole espressa a seguito della Preconferenza dei Servizi del 12.05.2009 (Prot. N. RI/10967 del 26.05.2009), ribadisce che, gravando sul complesso interessato dalla progettazione un vincolo ai sensi del D.L. 42/2004, il parere di competenza dovrà essere richiesto alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per il Comune di Roma, come anche riaffermato dal Protocollo d'Intesa tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per il Comune di Roma) e il Comune di Roma (Dipartimento IX - Il U.O. Ufficio Permessi di Costruire), sottoscritto in data 8.09.2009.

Inoltre essendo il limite della proprietà verso S. Andrea delle Fratte costituito da un tratto dell'acquedotto Vergine, evidente continuazione del segmento ben noto di Via del Nazzareno, e comportando le opere in progetto anche attività di scavo del sottosuolo, dovrà essere altresì ottenuto il N.O. della Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma.

Il Responsabile del Servizio
dr. Antonio Mucci

Il Dirigente
arch. Patrizia Cavalieri

PR PR
MMU MMU

Patrizia Cavalieri

Piazza Lovatelli 35, 00186 Roma
Telefono +39 06 6710 4021/8732/9478 Fax +39 06 6710 9479

Via del Teatro di Marcello 5 00186 Roma
Tel. 06.6710.3558 Fax 06.6710.4138

www.comune.roma.it e-mail

DIA
C. ARCA F. O. E.
21/1 A



COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio U.O. n. 2	
14 GEN. 2010	Roma,14/1..... 2010
PROT. N. QF684.....	

**Ministero per i Beni e le
Attività Culturali**

SOPRINTENDENZA SPECIALE
PER I BENI ARCHEOLOGICI DI ROMA

COMUNE DI ROMA
Dipartimento VI
Politiche della Programmazione e
Pianificazione
Viale del Turismo, 30
00144 ROMA
FAX: 06/5914260

Prot. N.1053.... Allegati: 1 contenitore

Risposta al Foglio del.....
Div. Sez. N.

OGGETTO: ROMA - MUNICIPIO I - Progetto di riconversione funzionale del compendio immobiliare sito in Via del Tritone, 61 - 62, e Via Due Macelli, 23 in Roma per l'insediamento della nuova sede de "La Rinascente" - Conferenza di Servizi per il giorno 8 gennaio 2010 alle ore 10.00 - Tutela ex D.Lgs. n. 42/2004.

p. c. **Pirelli & C. Real Estate**
Società di Gestione del Risparmio
c/o Urb.a.m. SpA
FAX: 02/36581397

Con riferimento all'oggetto, esaminati i grafici progettuali trasmessi con la nota n° 22526 del 4.12.2009, (prot. SSBAR n. 35340 del 9.12.2009), questa Soprintendenza rilascia N.O. di competenza, a **condizione** che vengano effettuate indagini archeologiche di verifica in corrispondenza dei nuovi pali di fondazione che si debbono realizzare, e che vengano eseguiti il restauro e la valorizzazione dell'antico acquedotto Vergine che attraversa la proprietà.

Si restituisce una copia dei grafici con il visto a **condizione**.

RE/mt

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
Dott. Roberto Egidi

R. Egidi



COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio U.Q. n. 2
- 7 GEN. 2010
PROT. N. QF 180

Ministero per i Beni e le Attività Culturali
**SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI
 E PAESAGGISTICI PER IL COMUNE DI ROMA**

VIA DI S. MICHELE, 17 - 00153 ROMA
 Tel. 06588951 - Fax 065883340
 e-mail: sbap-rm@beniculturali.it



MESSAGGIO VIA FAX

FAX N. 06/5914260

DESTINATARIO Comune di Roma - Dip. programmi -

Attuazione urbanistica - Dir. programmazione e
gestione del territorio U.D. Off. Pianif. e prog.
del

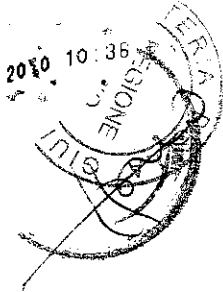
OGGETTO: Roma - Progetto di riconversione funzionale
edificio immobiliare sito in V. del Tritone 61,62 e
Mecelli 23 - Buf. dei servizi dell'8/01/2010
Prot. 22526/09

INVIATO DA: **SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E
 PAESAGGISTICI PER IL COMUNE DI ROMA**

DATA: 07/01/2010 PROTOCOLLO 0000198

(compresa la copertina) n.: 2

DIR.
 C. Arch. FIORE
 7/1 AJ



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI PER IL COMUNE DI ROMA



COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI Politica della Programmazione e Pianificazione del Territorio U.O. n. 2
- 7 GEN. 2010
PROT. N. OF 180

MBAC-SBAP-RM
SEGR
0000198 07/01/2010
Cl. 34.19.12/69.1

Comune di Roma
Dipartimento programmazione
ed Attuazione Urbanistica
Direzione programmazione e Pianificazione
del Territorio UO Ufficio Pianificazione
e progettazione Generale
Viale del Turismo, 30
00144 ROMA

Oggetto: Roma progetto di riconversione funzionale del compendio immobiliare sito in via del Tritone, 61, 62 e via Due Macelli 23 Conferenza dei servizi del 8/01/2010 Vs. rif. Prot. 22526/09

Con riferimento all'oggetto, accertato che l'immobile risulta attualmente gravato da vincolo imposto ai sensi del Dec. Lg.vo n. 42/04, considerato che con nota prot. 8947/09 questo ufficio ha espresso un parere di massima favorevole condizionato ad alcune prescrizioni, che successivamente è stata presentata una corposa documentazione per la richiesta di parere ai sensi dell'art. 32 delle Legge 47/85 al quale questa Soprintendenza ha rilasciato parere favorevole con nota prot. 24172/09, tenuto considerato inoltre che dalle numerose riunioni tecniche tenutesi sull'argomento è scaturita una proposta progettuale condivisa che riporta l'aspetto esterno del fabbricato alla data del 1952 epoca di imposizione del vincolo, eliminando nel contempo le superfetazioni succedutesi nel tempo, esaminata la documentazione trasmessa, da considerarsi quali nuovi tipi di progetto, esprime parere di massima favorevole rinviando ad un approfondimento successivo la presentazione di tavole di specificazione relative all'abaco dei materiali e delle finiture.

Il presente parere viene anticipato per la riunione della conferenza dei servizi via fax la copia del progetto con il timbro approvato viene invece spedita per posta all'ufficio comunale in indirizzo.

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Federica GALLONI

REGIONE
LAZIODIPARTIMENTO ECONOMICO OCCUPAZIONALE
Direzione Regionale Attività Produttive
AREA 10 - COMMERCIORoma, 17/02/2010

Prot.

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio U.O. n. 2
17 FEB. 2010
PROT. N. QF <u>3365</u>

Comune di Roma
 Dipartimento VI
 Politiche della Programmazione e
 Pianificazione del Territorio U.O. 2
 Viale del Turismo, 30
 00144 ROMA

OGGETTO: Istanza avanzata dalla Società La Rinascente S.r.l. per il rilascio dell'autorizzazione amministrativa all'apertura di una grande struttura commerciale con superficie di vendita di mq 12.874,94 settore non alimentare sita in Via del Tritone dal n. 48/b al n. 62/d e Via Due macelli dal n. 13 al n. 16 - Comune di Roma.
 Risposta nota n. 22526 del 04/12/2009.

Con riferimento alla nota in oggetto trasmessa da codesto Ufficio, con la quale questa Direzione è invitata a partecipare alla Conferenza di Servizi per il giorno 08/01/2010, si fa presente che rientrano nelle competenze di questa struttura i progetti concernenti la realizzazione di edifici a destinazione commerciale, ai sensi della L.R. n. 33 del 18/11/1999 e succ. mod., attuazione del D.to L.vo n. 114/98, in particolare quelle attività inerenti l'apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento della superficie, anche tramite concentrazione e accorpamento, delle grandi strutture di vendita, come definite dall'art. 24, comma 1, lett. C) della citata L.R. 33/99 e secondo le procedure previste dalla DGR n. 2618/2000.

Pertanto la scrivente nulla osta al proseguimento della conferenza di servizi propedeutica all'Accordo di Programma e rinvia in sede d'istruttoria, ai sensi della citata legge regionale, nonché della deliberazione di Giunta regionale n. 2618/2000, l'espressione del parere definitivo, solo dopo aver valutato, nei modi di cui alla richiamata legge regionale, il progetto definitivo.

Con l'occasione, in merito agli esercizi di somministrazione, si ritiene opportuno far presente che ai sensi dell'art. 6 della Legge regionale 21/06, solo le attività esercitate nei locali situati all'interno delle strutture di vendita di cui all'articolo 24 comma 1 lettera b), comma 2 lettera c) della L.R. 33/99 e succ. mod. non rientrano nei criteri dei comuni di cui all'art. 5 della citata L.R. 21/06 e sono sottoposti a dichiarazione d'inizio attività al comune.

Pertanto, trattandosi nella fattispecie di un esercizio di somministrazione che opera in orari differenti da quelli della grande struttura e dotato di accessi indipendenti rispetto alla stessa struttura di vendita, così come si evince dalla deliberazione comunale n. 98/2009, deve necessariamente rientrare nella programmazione del Comune di Roma ed essere autorizzato dal medesimo.

Il Direttore regionale
 (Ing. Igino Bergamini)

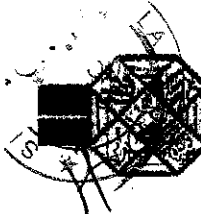


18/01/2010

AREA COMMERCIO

VIA CRISTOFORO COLOMBO 212
00147 ROMA
 direzione@regione.lazio.it
 TEL. +39 06 5168 3621
 FAX +39 06 5168 3756

 DIA
 C. ARCA F. OR
 17/3 AA



15 FEB. 2010

Roma _____

Prot. n. 259061/09

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio U.O. n. 2
15 FEB. 2010
PROT. N. QF3134.....

Comune di Roma
 Dipartimento VI
 U.O. Ufficio Pianificazione e Progettazione Generale
 Via del Turismo, 30
 00144 Roma

Anticipata via fax : 06.5914260

Rif. Prot. n. 259061/2009

Oggetto: Comune di Roma – Conferenza di Servizi concernente l'Accordo di Programma ex art. 34 D. Lgs. n° 267/00, per l'approvazione del "Progetto di riconversione funzionale del compendio immobiliare sito in Via del Tritone – Via Due Macelli, a nuova sede de La Rinascente" e il "Programma di Riqualificazione dell'area del Tridente".
 Delibera C.C. n. 98 del 12.11.2009 di Indirizzi al Sindaco.

Con nota n° 22526 del 04 dicembre 2009, assunta al protocollo di questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica al n° 259061 del 10.12.2009, il Dipartimento VI, del Comune di Roma ha trasmesso gli atti e gli elaborati progettuali (prot. 22384 del 03.12.2009 del Dip.VI) relativi al Programma in oggetto convocando la prima Conferenza dei Servizi per il giorno 08.01.2010.

Con nota n° 259061/09 del 29.01.2010 questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha richiesto al Dipartimento VI del Comune di Roma copia di tutti gli allegati alla delibera oltre alla documentazione mancante.

Con note n° 2360 del 4.02.2010 e n° 2435 del 5.02.2010, pervenute a questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica e assunte rispettivamente al protocollo n° 30361 del 5.02.2010 e n° 32172 del 8.02.2010, il Dipartimento VI, del Comune di Roma ha trasmesso la documentazione richiesta.

Gli atti amministrativi e progettuali trasmessi sono di seguito elencati:

- Delibera del Consiglio Comunale n° 98 del 12 dicembre 2009 e relativi allegati:
 - Allegato 1 – Atti Conferenza di servizi del Comune di Roma
 - Allegato 2 – Elenco elaborati di progetto
 - Allegato 3 – Progetto
- Avviso di pubblicazione all'albo pretorio per 15 gg a partire dal 3.12.2009.
- Certificazione del Comune di Roma dal quale risulta che sono pervenute n. 2 osservazioni da parte della Pirelli Re SGR prot. 24139 del 28.12.2009 e prot. 24140 del 28.12.2009.
- Progetto definitivo (prot. 22384 del 03.12.2009 del Dip. VI).

Vista la Del. C.C. n. 98 del 12 dicembre 2009 con la quale sono stati dati gli indirizzi al Sindaco ex art.24 dello Statuto Comunale ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ex



art. 34 T.U.E.L., per l'approvazione del "Progetto di riconversione funzionale del compendio immobiliare sito in Via del Tritone - Via Due Macelli, a nuova sede de La Rinascente" e il "Programma di Riqualificazione dell'area del Tridente";

Visto il D.Lgs. 267/00 art. 34

Visto il P.R.G. vigente approvato con Delibera di C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008;

PREMESSE

La Rinascente srl è presente a Roma con due sedi storiche, P.za Fiume e Largo Chigi, di cui, per la sede di Largo Chigi, era prevista la chiusura entro il 31 dicembre 2009. La società ha individuato la nuova sede in via Due Macelli / Via del Tritone. La Rinascente srl e Pirelli Re SGR insieme hanno presentato al comune di Roma un progetto di riconversione funzionale del compendio immobiliare al fine di adibirlo a grande esercizio di vendita di prodotti non alimentari fino a 15.000 mq di superficie di vendita.

Tale nuova localizzazione incrementerebbe i livelli occupazionali (oggi 66 addetti) fino a 436 addetti attivando ammortizzatori sociali per la preservazione degli attuali rapporti di lavoro per il periodo intercorrente tra la dismissione dell'attuale sede e l'attivazione della nuova sede.

Il Comune di Roma ha l'obiettivo prioritario di riqualificare l'area del Tridente mediante un programma di interventi che comprende la pedonalizzazione, il rifacimento dei sottoservizi, l'impianto di illuminazione e la eliminazione delle barriere architettoniche, inoltre, per le aree oggetto di intervento, di sviluppare una moderna tecnologia per la raccolta dei rifiuti e la realizzazione di interventi per lo sviluppo di sistemi per la mobilità sostenibile delle opere di P.za San Silvestro, Tridente due (area compresa tra Via del Babuino, Via Condotti, Via Ripetta, Via dei Pontefici e Via del Corso), Asse Trevi (area compresa tra Via del Lavatore, Via in Arcione, Via dello Scalone e Via delle Scuderie), P.za del Parlamento e P.za Campo Marzio, Via Veneto e impianti fotovoltaici o con altro tipo di tecnologia finalizzata al risparmio energetico di Villa Borghese e altre Ville Storiche.

Il Comune di Roma, tenuto conto che l'intervento privato è in grado di produrre sia le risorse finanziarie necessarie a garantire la progettazione di tutti gli interventi di cui sopra e sia la riqualificazione ad uso collettivo di spazi privati degradati e dismessi, ha ritenuto necessario e urgente procedere all'approvazione del progetto mediante Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del T.U.E.L. del 2000.

Il compendio immobiliare oggetto di intervento, sito in Via Due Macelli / Via del Tritone e identificato al NCEU al foglio 479, particelle nn. 69 e 72, secondo il P.R.G. vigente ricade all'interno di "Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria (T2)" della "Città Storica" come disciplinato dagli artt. 25 e 27 delle NTA del P.R.G. vigente, dove sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo ed interventi RE1, DR1 e DR3 come definiti dall'art. 25 comma 4, 5 e 7 delle NTA.

Le attuali destinazioni d'uso del compendio sono: direzionale privato, piccole strutture di vendita, abitazioni singole, funzioni produttive. Tali destinazioni d'uso sono state dismesse negli ultimi anni.

Il complesso edilizio realizzato nella prima metà del 700 fu interamente demolito e ricostruito nei primi anni '50. Su di essi sussiste un vincolo di bene culturale imposto con D.M. 27 gennaio 1952 ai sensi della L. n. 1089/1939. L'attuale Soprintendenza per i beni architettonici e il paesaggio con propri pareri specifica che il vincolo interessa solo la particella 69 e pone particolare attenzione alla facciata dell'immobile su Via del Tritone.

La proposta progettuale, che investe una superficie fondiaria di mq 4.300,00 e prevede in sintesi un insieme di opere di conservazione, di trasformazione, di demolizione e ricostruzione senza aumento della SUL e del Vc e dell'altezza con una superficie di vendita non superiore a mq.

15.000. Viene aumentato in maniera modesta il Volume fuori terra inferiore al 20%, con il riempimento di spazi vuoti interni alla sagoma di massimo ingombro, pertanto la SUL è pari a mq. 17.350,81, volume costruito è pari a mc. 65.065,54, il volume fuori-terra è di mc. 69.182,19 e la superficie di vendita è pari a mq. 12.874,94 (dati desunti dalla delibera).

In particolare è prevista anche la modifica delle destinazioni d'uso a struttura commerciale con carico urbanistico alto (CU/a) ed un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.

Nella presa d'atto della conclusione favorevole con prescrizioni della Conferenza di Servizi Interna del Comune di Roma del 12.05.2009 di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 443 del 22.06.2009, sono stati espressi i pareri e le prescrizioni degli uffici comunali competenti.

In particolare si evidenzia che il Dip. VIII-Grandi Strutture di Vendita ha espresso il parere favorevole, sottolineando "..... che, per quanto concerne l'esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande previsto, lo stesso, in quanto funzionale a quello di vendita del quale costituisce attività integrativa, è tenuto all'assoluto rispetto degli orari di apertura al pubblico osservato dalla grande struttura di vendita, ai sensi di quanto disposto dal punto 14 del Documento Programmatico regionale Pertanto, l'attività di somministrazione di cui trattasi, per quanto sopra, non potrà avere accesso indipendente ed autonomo. La grande struttura di vendita in oggetto, potrà essere autorizzata solo per la vendita di prodotti non alimentari"

Con la Delibera di Consiglio Comunale n. 98 del 12 dicembre 2009 sono stati formulati gli indirizzi al SINDACO per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ex art. 34 T.U.E.L., volto all'approvazione, in deroga alle NTA del PRG vigente, del "Progetto di riconversione funzionale del compendio immobiliare sito in Via del Tritone, dal n. 58/b al n. 62/d, e in Via Due Macelli, dal n. 13 al n. 16, da adibire a nuova sede de "La Rinascente" con conseguente finanziamento degli interventi pubblici di riqualificazione dell'area del Tridente".

Il C.C. con tale Delibera ha tra l'altro consentito, contrariamente dal parere tecnico del Dip. VIII, l'inserimento di un'attività di somministrazione di alimenti e bevande indipendente e separata dalla grande struttura di vendita ed inoltre ha disciplinato il reperimento e la monetizzazione degli standard urbanistici applicandola sia all'intervento in oggetto e sia come riferimento orientativo da assumere per tutti i successivi atti sui quali sarà prevista la monetizzazione degli standard urbanistici, ad integrazione o modificazione di quella transitoria dettata nel PRG vigente.

Per tale monetizzazione, a seguito della "Verifica di sostenibilità urbanistica" prevista dall'art. 7, comma 16 delle NTA del PRG vigente e allegata alla stessa delibera, secondo il C.C., "..... ricorrono le condizioni per il non reperimento degli standard urbanistici stabilite dall'art. 7, comma 13, lett. a) delle NTA del PRG vigente."

Per quanto concerne gli oneri derivanti dalla monetizzazione degli standard urbanistici determinati in Euro 19.645.389,00, e gli oneri relativi al contributo straordinario determinati in Euro 1.354.611,00, saranno utilizzati per la realizzazione delle opere indicate nel punto 9) della stessa DCC n. 98/09 (P.za San Silvestro, Tridente due - area compresa tra Via del Babuino, Via Condotti, Via Ripetta, Via dei Pontefici e Via del Corso -, Asse Trevi - area compresa tra Via del Lavatore, Via in Arcione, Via dello Scalone e Via delle Scuderie -, P.za del Parlamento e P.za Campo Marzio, Via Veneto e impianti fotovoltaici o con altro tipo di tecnologia finalizzata al risparmio energetico di Villa Borghese e altre Ville Storiche). Inoltre per quanto riguarda gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione e al contributo sul costo di costruzione per complessivi Euro 4.173.272,00, saranno versati direttamente al Comune di Roma.

La disciplina urbanistica ed economica prevista con la DCC n.98/09, viene applicata per un periodo di anni 18 dalla stipula della Convenzione, al termine del quale verrà applicata la disciplina dettata dall'art. 27 delle NTA, integrata dall'intervento di RE2, ma con il divieto di cambio di destinazione d'uso verso funzioni abitative.

Il C.C. inoltre ha previsto che tale compendio immobiliare venga evidenziato sugli elaborati "Sistemi e regole" (1:5.000 e 1:10.000) del PRG vigente, con un perimetro di "APPD - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", senza modificare l'identificazione cromatica del Tessuto T2, ed inoltre ha consentito lo sviluppo della progettazione dell'intervento privato, dal livello preliminare (allegato alla DCC n. 98/09) al livello definitivo in sede di conclusione dell'Accordo di Programma, previa valutazione della Conferenza di Servizi.

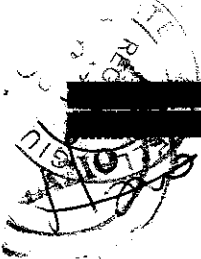
Nella stessa delibera, il C.C., al punto 12), consente "..... l'introduzione di modifiche e integrazioni nel corso dell'iter di formazione dell'Accordo di Programma, ad esito delle osservazioni pervenute e al recepimento dei lavori della Conferenza di Servizi preordinata alla stipula dell'AdP, senza tuttavia incidere sulla disciplina urbanistica definita al punto 4) del deliberato, salvo la categoria d'intervento, e senza che ciò comporti una nuova deliberazione di indirizzi del Consiglio Comunale".

Inoltre al punto 14), consente "... la presentazione della DIA, in luogo del permesso di costruire, ai sensi e per gli effetti dall'art. 22, comma 3, lett. a), del D.P.R. n. 380/2001".

Infine viene deliberato dal C.C. "..... di subordinare la prosecuzione di tutti gli atti successivi alla presente delibera alla consegna di un atto d'obbligo integrativo che impegni il soggetto proponente a mantenere la piena occupazione per tutti i dipendenti coinvolti dal presente provvedimento per un periodo non inferiore a 18 (diciotto) mesi considerato che la durata dei lavori non può essere inferiore a 36 (trentasei) mesi e ad utilizzare per il restante periodo lo strumento della cassa integrazione ordinaria anche attraverso apposita rotazione del personale in questione, presso le altre sedi della società "La Rinascente" della città di Roma".

A seguito della pubblicazione (dal 03.12.2009 e per 15 giorni consecutivi), sono state presentate due osservazioni (prot. 24139 del 28.12.2009 e prot. 24140 del 28.12.2009) alla DCC n. 98/2009 di indirizzi al Sindaco dalla PIRELLI RE SGR. Tali osservazioni sono state illustrate e controdedotte dal Comune di Roma nella Conferenza di Servizi del 08.01.2010:

- Osservazione prot. 24139 del 28.12.2009 della PIRELLI RE SGR con la quale si richiede che, nel testo dell'Accordo di Programma, vengano introdotte due specificazioni rispetto al contenuto della DCC n. 98/2009 ossia che venga inserito al capoverso 9° delle premesse della stessa DCC n. 98/2009 la riqualificazione di Via del Tritone e di Via Due Macelli tra le opere relative al Tridente e che al punto 9 del deliberato, ultimo capoverso, dopo la previsione che "Inoltre per quanto concerne gli importi di cui al punto 8) pari ad Euro 4.173.272,00 verranno versati direttamente a favore del Comune di Roma;" venga aggiunto "che li utilizzerà prioritariamente per la riqualificazione di Via del Tritone e Via Due Macelli". Per detta osservazione, il Dip. Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Ufficio Città Storica del Comune di Roma nella seduta della CdS del 8.01.2010, ha espresso parere contrario a "... poter utilizzare una quota-parte degli oneri finanziari per realizzare i lavori di rifacimento di Via del Tritone e Via del Due Macelli..." mentre ha espresso parere favorevole "nel merito della possibilità che l'intervento richiesto venga realizzato ai sensi del punto 9) del disposto della DCC 98/09, sia per quanto riguarda la nuova soluzione di viabilità che per la proposta di ampliamento dei marciapiedi sull'asse Piazza San Silvestro-Via del Tritone";
- Osservazione prot. 24140 del 28.12.2009 della PIRELLI RE SGR con la quale si richiede che, nel testo dell'Accordo di Programma, vengano introdotte una serie di specificazioni in merito al mantenimento del negozio storico sito in Via Due Macelli n. 26, nel rispetto delle previsioni contrattuali in essere tra le parti, in quanto lo stesso risulta compreso nell'elenco dei negozi storici oggetto delle tutele di cui alle Del. C.C. n. 187/2003, 33/2005 e 130/2005 senza apportare modifiche ai parametri generali e alle grandezze urbanistiche approvate dal C.C. nella delibera n. 98/2009 di indirizzi al Sindaco, e consentendo che, una volta cessata detta attività, la relativa unità immobiliare perda automaticamente il vincolo di destinazione di cui alla DCC n. 187/2003, così da poter essere assorbita nel grande magazzino senza modifica dell'AdP; in particolare la PIRELLI



RE SGR chiede che venga aggiunto nel deliberato, oltre alla destinazione di grande struttura di vendita con superficie inferiore a mq. 15.000, la destinazione di "pubblico esercizio" con attività di somministrazione di alimenti e bevande e la destinazione di "piccola struttura di vendita" con specifico riferimento al negozio di Via Due Macelli n. 26, con facoltà di sua inclusione nella grande struttura di vendita una volta cessata l'attività. Per detta osservazione, il Dip. Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Ufficio Pianificazione e Progettazione Generale del Comune di Roma nella seduta della CdS del 8.01.2010, ha così controdedotto: *"di prevedere, il mantenimento del negozio attivo al civico 26, di Via dei Due Macelli, nel rispetto delle previsioni contrattuali in essere tra le parti e, ferma restando in ogni caso l'autonomia contrattuale delle stesse, dando atto che tale previsione conservativa non implica modifica dei parametri generali e delle grandezze urbanistiche approvate dal C.C. con Delibera 98/2009,; di tal che si consente che, una volta cessata detta attività, la relativa unità immobiliare venga integrata nel progetto, Le due unità (Rinascete e negozio storico) resteranno autonome e, allo stato attuale, il negozio storico non farà parte del nuovo complesso commerciale. Sarà il Consiglio Comunale a decidere se e quando modificare la Delibera C.C. 187/2003. Ad oggi, non sono consentite modifiche o deroghe, le due unità resteranno separate e l'attività commerciale potrà mutare solo in una delle attività tutelate nel settore dei negozi storici."*

Per quanto riguarda i vincoli paesistici, secondo la tavola B del PTPR adottato dalla Giunta Regionale con Delibera n° 556 del 25 Luglio 2007 e n° 1025 del 21 Dicembre 2007, l'area risulta interessata dal Vincolo Ricognitivo di Piano (bene tipizzato) di cui all'art. 134, comma 1, lett. c) del D.Lgs n.42/2004 come "insediamenti urbani storici e territori contermini", per il quale secondo l'art. 43 delle Norme del P.T.P.R. non si applicano le disposizioni dello stesso articolo in quanto ricadente negli insediamenti storici iscritti nella lista del Patrimonio dell'Unesco (Roma - centro storico) per i quali è prescritta la redazione del Piano generale di gestione per la tutela e la valorizzazione previsto dalla "Convenzione sulla protezione del patrimonio culturale e naturale mondiale" firmata a Parigi il 10 novembre 1972 ratificata con legge 6 aprile 1977 n. 184 e s.m.i.;

Nella Conferenza di Servizi del 08.01.2010 sono stati esaminati gli elaborati del progetto definitivo (prot. 22384 del 03.12.2009 del Dip. VI) dai quali si evince che vi sono alcune lievi differenze con il progetto preliminare adottato dal C.C., in particolare si fa presente che i dati relativi alle superfici e volumi di progetto sono i seguenti: la superficie utile lorda (SUL) di progetto è pari a mq. 17.279,64, la superficie escluse dal computo della SUL è di mq. 4.717,48, il volume costruito è pari a mc. 65.467,36, il volume fuori terra è di mc. 68.540 ed inoltre la superficie commerciale (rientrante nella SUL di progetto) è di mq. 13.141,27 di cui la superficie di vendita è pari a mq. 12.874,94.

Successivamente alla stessa CdS, il Dip. VI del Comune di Roma ha trasmesso, in riferimento a quanto espresso nella seduta della CdS del 8.01.2010, copia delle concessioni in sanatoria rilasciate dall'ufficio Condono Edilizio ed inoltre ha trasmesso la perizia giurata sulle legittimità delle preesistenze, per i quali spetterà all'ufficio comunale competente verificare se le stesse sono coerenti con il Progetto presentato.

Si fa presente che con la Sentenza n. 01524/2010 Reg.Sen., il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio, ha annullato tra l'altro l'art. 20 (Contributo straordinario di urbanizzazione) delle N.T.A. del P.R.G. vigente, a seguito del quale il Dipartimento VI del Comune di Roma, con fax del 11.02.2010 e assunto al protocollo di questa Direzione Regionale al n. 38298 del 12.02.2010, ha inviato la conferma e rinnovo, da parte della PIRELLI RE SGR, dell'interesse alla conclusione dell'AdP in corso per la riconversione funzionale dell'immobile in oggetto ed a tal fine ha confermato e rinnovato l'impegno economico stabilito, comprensivo dell'importo di Euro 1.235.351,00 corrisposto a titolo di impegno volontariamente assunto per contribuire alle opere di miglioramento urbano dell'area di riferimento ove l'intervento ricade.

CONSIDERAZIONI

Il progetto di riconversione funzionale della nuova sede de La Rinascente spa non risulta conforme al P.R.G. A tal fine il Consiglio Comunale, in considerazione dell'interesse pubblico relativo sia al mantenimento del posto di lavoro per i 66 addetti, sia all'incremento dei posti di lavoro fino a 436 addetti a tempo indeterminato, sia per la possibilità di ottenere un finanziamento idoneo da utilizzare per la riqualificazione di alcune importanti strade del centro storico di Roma e per la riqualificazione ad uso collettivo di spazi privati degradati e dismessi, ha ritenuto di esprimersi favorevolmente al Progetto consentendo una serie di deroghe alle NTA del PRG vigente ed al Regolamento Edilizio.

Le deroghe previste, e così come elencate nella DCC n. 98/2009, che costituiscono varianti alle NTA del PRG vigente limitatamente all'area oggetto del presente Programma, di elevato numero, risultano necessarie alla ristrutturazione del compendio immobiliare in oggetto, in particolare riguardano anche il calcolo della monetizzazione degli standard urbanistici.

Relativamente alla monetizzazione degli standard urbanistici si fa presente quanto riportato all'art. 7 comma 23 delle NTA del PRG, (non oggetto di deroga) "(...), I proventi della monetizzazione, se incassati dal Comune, devono essere esclusivamente reimpiegati per l'acquisizione di aree volte alla realizzazione degli standard urbanistici non reperiti o per opere funzionali al trasporto pubblico collettivo, da localizzare prioritariamente nella Città (storica, consolidata, da ristrutturare) e nel Municipio di appartenenza".

Da quanto deliberato dal C.C. non si desume quali siano gli interventi o opere funzionali al trasporto pubblico, bensì vengono indicati i soli interventi di riqualificazione della viabilità esistente e pedonalizzazione del Tridente e altra viabilità limitrofa, e si prescrive pertanto che la disciplina sopra riportata potrebbe essere rispettata anche con il potenziamento del trasporto pubblico nell'ambito gravitazionale dell'intervento, in considerazione anche della notevole incidenza della nuova struttura di vendita nel centro storico della città ed anche in considerazione del fatto che l'attuale sede della Rinascente sarà comunque utilizzata con la stessa destinazione d'uso ossia come "grande struttura di vendita" e quindi a Carico urbanistico alto.

Si ritiene per le considerazioni sopra riportate che sia indispensabile che venga potenziato il trasporto pubblico di natura ecologica a servizio del quadrante interessato con partenza dai principali parcheggi pubblici e privati e dalle fermate della Metropolitana.

Non risulta dove sono localizzati i parcheggi privati, pertinenziali esistenti riportati nelle tabelle dei grafici, tuttavia è competenza delle strutture comunali competenti verificare quantità e localizzazione. Inoltre si fa presente che la scrivente struttura dovrà partecipare alla riunione tecnica con l'Area Commercio del Dipartimento Economico Occupazionale Regionale in ordine al rilascio delle autorizzazione amministrativa per l'apertura della struttura di vendita ai sensi della L.R. n.33/99.

L'attività di somministrazione di alimenti e bevande localizzate all'ultimo piano dell'edificio non è compatibile, così come proposto, con la normativa vigente, a tal proposito si esprimerà la struttura regionale competente.

Non si ritiene corretta (punto 11 del deliberato) la perimetrazione del compendio immobiliare in oggetto sugli elaborati Sistemi e Regole del PRG vigente con un perimetro degli "Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita" (APPD) della "Città della Trasformazione", in quanto gli APPD riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici approvati prima dell'approvazione del P.R.G. (art.62 delle NTA), ovvero adottati prima della Del. C.C. n. 64/2006, di controdeduzione del P.R.G. e in corso di approvazione (tra cui gli Accordi di Programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n.287/2000) e il caso in esame non rientra fra questi essendo stato adottato dopo l'approvazione del PRG.

Il P.R.G. vigente non contiene attualmente una destinazione urbanistica adeguata alla situazione in oggetto.

Dovrà quindi essere individuata una nuova destinazione urbanistica nel P.R.G. vigente a cui possano essere ricondotte tutte le varianti urbanistiche connesse a programmi di intervento approvati mediante futuri Accordi di Programma in variante al P.R.G.. Tale individuazione potrà avvenire tramite la perimetrazione dell'area interessata dall'AdP in corso di approvazione, eventuale campitura interna e relativa numerazione progressiva. Tale condizione rende indispensabile l'aggiornamento della legenda del PRG con il suddetto simbolo accompagnato dalla didascalia: Area interessata da Accordo di Programma n. 1... di cui all'Allegato B alle NTA.

La suddetta soluzione è già stata proposta da questa Struttura, in sede di approvazione relativamente all'Accordo di Programma di Via Nocera Umbra n. 27368 del 16.02.2009, e ancora oggi risulta essere la più opportuna a risolvere casi di AdP in variante al PRG vigente adottati dopo la Del. C.C. n. 64/2006, di controdeduzione al N.P.R.G.

In riferimento a quanto deliberato dal C.C. in merito al problema occupazionale di cui alle premesse, si esprimono perplessità alla soluzione proposta riguardante i 66 addetti che, in considerazione dell'importanza sociale e dell'interesse pubblico rappresentato proprio dal Consiglio Comunale, dovrebbero invece conservare il posto di lavoro a tempo indeterminato senza ricorso agli ammortizzatori sociali.

Si ritiene ammissibile apportare modifiche e integrazioni al Programma nell'iter della Conferenza di Servizi solo se queste non siano di carattere sostanziale rispetto al Programma adottato con DCC n. 98/09.

Per quanto riguarda la procedura abilitativa proposta nel punto 14) del deliberato si ritiene che il D.P.R. 380/01 fissa già tutte le norme e procedure a cui bisogna attenersi tenendo presente che si tratta di un progetto di notevole dimensioni e molto complesso che necessita quindi di un attento controllo delle strutture competenti.

Per quanto riguarda le osservazioni (prot. 24139 del 28.12.2009 e prot. 24140 del 28.12.2009) alla DCC n. 98/2009 di indirizzi al Sindaco presentate dalla PIRELLI RE SGR, si concorda con quanto espresso dagli uffici del Comune di Roma nella Conferenza di Servizi del 8.01.2010; relativamente al negozio storico sito in Via dei Due Macelli n.26, che non risulta individuato sulle planimetrie "stato di fatto" e "di progetto", questa Direzione Regionale ritiene che sia opportuno che lo stesso venga individuato sui grafici con la relativa superficie e, pertanto, costituisce una unità immobiliare separata.

Questa Direzione Regionale, alla luce della recente sentenza TAR Lazio, relativamente alla conferma e rinnovo, da parte della PIRELLI RE SGR, dell'interesse alla conclusione dell'AdP in corso per la riconversione funzionale dell'immobile in oggetto ed alla conferma e rinnovo dell'impegno economico stabilito, comprensivo dell'importo di Euro 1.235.351,00 corrisposto a titolo di impegno volontariamente assunto per contribuire alle opere di miglioramento urbano dell'area di riferimento ove l'intervento ricade, ritiene indispensabile che venga prodotto, a tutela delle Amministrazioni (Regione e Comune), un atto d'obbligo integrativo con il quale viene assunto da parte dell'operatore impegno a titolo di contribuzione volontaria pari a Euro 1.235.351,00.

Tutto ciò premesso è considerato

Questa Direzione Regionale esprime parere favorevole al Programma "Progetto di riconversione funzionale del compendio immobiliare sito in Via del Tritone - Via Due Macelli, a nuova sede de La Rinascente" con le prescrizioni sopra riportate.

IL STRUTTORE
(Geom. Massimo Ferro)

IL DIRETTORE
(Arch. Daniela Iacovone)

IL DIRIGENTE
(Arch. Maria Teresa Longo)

Assessorato Urbanistica
Dipartimento Territorio
Direzione Territorio e Urbanistica

Via Gorgione, 129
00147 ROMA

TEL +39.06.51688720
FAX +39.06.51685821
www.regione.lazio.it

