



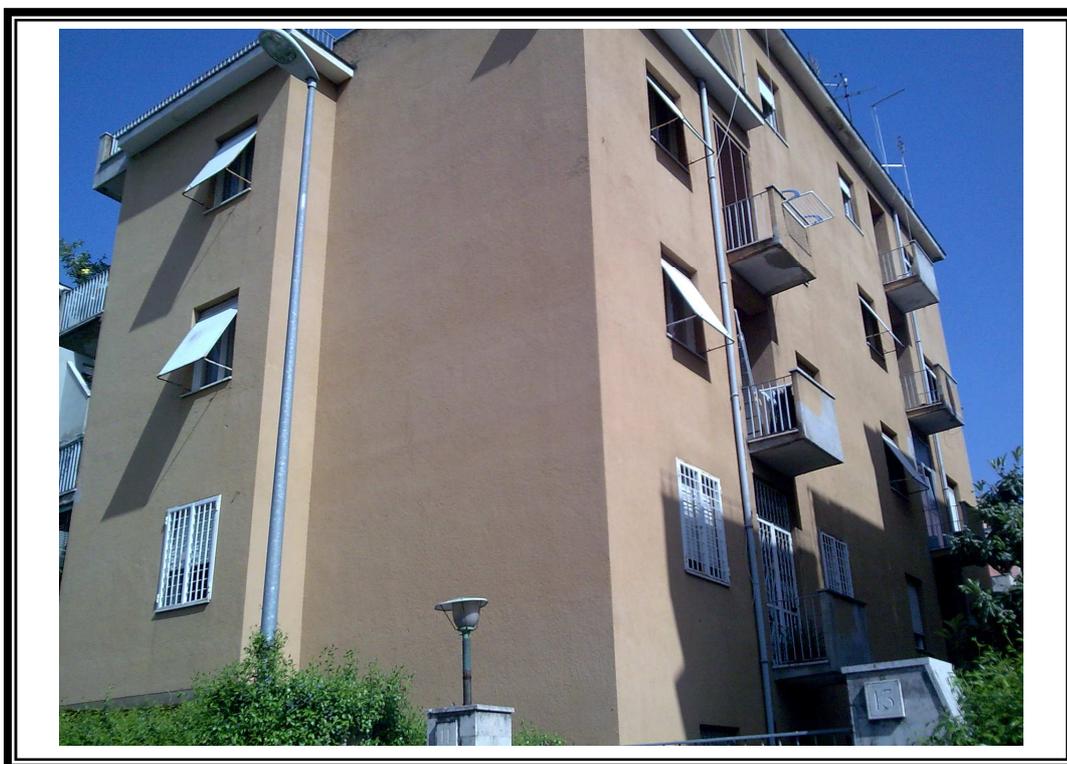
MINISTERO DELLA DIFESA
ISPETTORATO DELL'INFRASTRUTTURE DELL'ESERCITO
8° REPARTO INFRASTRUTTURE
VIA TODI N. 6 - 00181 ROMA

RELAZIONE TECNICO – DESCRITTIVA

Unità Immobiliare ERM 0201
Via G. A. Cesareo, n. 11

CITTÀ

Roma



INDICE

- 1. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE**
- 2. UBICAZIONE**
- 3. DESCRIZIONE E STATO DI MANUTENZIONE**
- 4. DATI CATASTALI**
- 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI**
- 6. SUPERFICIE CONVENZIONALE**
- 7. SITUAZIONE LOCATIVA**

ALLEGATI

Scheda riassuntiva

Data sopralluogo: Il sopralluogo per la constatazione e la visione dei luoghi è stato effettuato il 19 aprile 2011

Indirizzo: via G. A. Cesareo, civ. n. 11
Comune di Roma
Provincia di Roma

Descrizione: Trattasi di un fabbricato singolo avente struttura portante intelaiata travi – pilastri in c.a. con solai gettati in opera e risulta inserito in un complesso costituito da n. 4 palazzine. L'edificio presenta 4 piani fuori terra cui si aggiunge un piano attico. Il complesso, inoltre, dispone di una piccola corte pertinenza delle singole unità immobiliari. Al piano terra sono situati 8 locali uso cantina costituenti pertinenza delle unità immobiliari dell'edificio.

Data di costruzione dell'edificio: 1957

Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare:

Consistenza unità immobiliare (*): mq. 98

Attuale uso unità immobiliare: libero

Identificativi catastali: Foglio 274, Particella 250, Subalterno 512
Particella 485, Subalterno 3

(*). Per consistenza dell'unità immobiliare è da intendersi la superficie catastale

1. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE

Con riferimento alle attività previste dall'art. 6 comma 5 del D.M. n. 112 del 18/05/2010 “Regolamento per l’attuazione del programma pluriennale per la costruzione, l’acquisto e la ristrutturazione di alloggi di servizio per il personale militare, di cui all’art. 2, comma 629, della Legge 24/12/2007 n. 244” e s.m.i., il presente documento contiene la descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ai fini della determinazione del valore di mercato, dell’unità immobiliare (codice identificativo Ministero della Difesa n. **ERM 0201**) sita all’interno 3, primo piano del fabbricato ubicato in Provincia di **Roma**, nel Comune di **Roma**, alla **via G. A. Cesareo**, civ. n. **11**. Nella consistenza della singola unità immobiliare fa parte, anche, un locale uso cantina posto al piano terra della palazzina.

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L’edificio in cui è ubicata l’unità immobiliare oggetto di valutazione è sito in una zona **semicentrale** e fa parte di un fabbricato nelle immediate vicinanze del quale **transitano** le principali linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città.

La viabilità è agevole in quanto è ai margini della strada statale Nomentana e a pochi chilometri dal G.R.A.. La zona è dotata di aree pubbliche di parcheggio e si trova in prossimità delle linee metropolitane B1 e D in progetto.

L’unità immobiliare non presenta particolari caratteristiche di panoramicità, non si trova in posizione di particolare pregio o valore e non risente di elementi negativi connessi alla posizione.

Confini

Il fabbricato confina a Nord con altre proprietà demaniali site in Via Emilio Praga n. 51, a Est ed a Ovest con altre proprietà demaniali site in via Cesareo n. 7 e n. 15 e a Sud con la strada pubblica Via Cesareo.



1-GENERALE.jpg



2-PARTICOLARE.jpg



3-DETTAGLIO.jpg

3. DESCRIZIONE

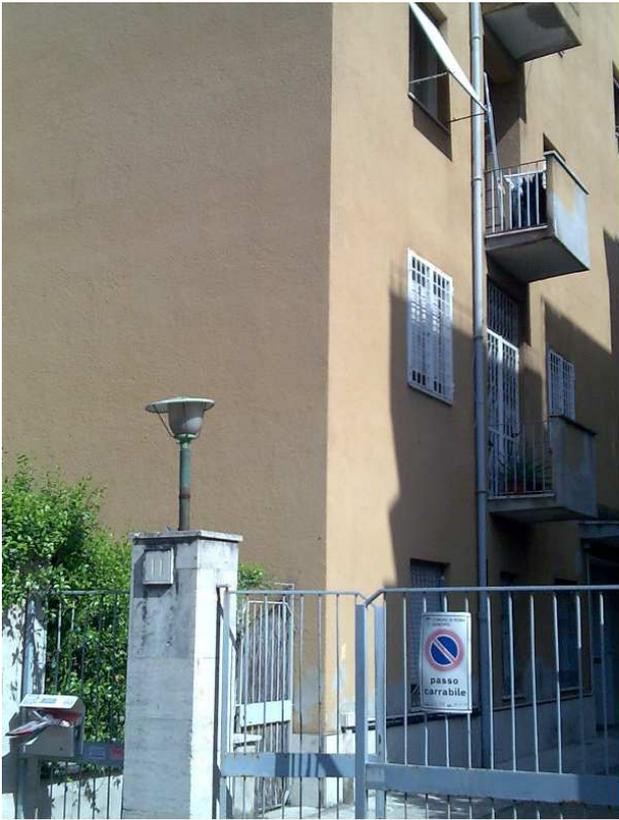
Caratteri generali e tipologici

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, costruito tra gli anni '50 e gli anni '60, è del tipo isolato e presenta cinque piani fuori terra, di cui un piano attico, destinati ad uso abitativo. Non sono presenti piani interrati.

Tabella coefficienti di piano per edifici dotati di ascensore	
seminterrato	<input type="checkbox"/>
terreno	<input type="checkbox"/>
primo	<input type="checkbox"/>
piani intermedi e ultimo	<input type="checkbox"/>
attico	<input type="checkbox"/>
Tabella coefficienti di piano per edifici non dotati di ascensore	
seminterrato	<input type="checkbox"/>
terreno	<input type="checkbox"/>
primo	<input checked="" type="checkbox"/>
secondo	<input type="checkbox"/>
terzo	<input type="checkbox"/>
quarto	<input type="checkbox"/>
quinto	<input type="checkbox"/>
sesto e oltre	<input type="checkbox"/>

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio ha struttura portante costituita da telai di c.a., solai gettati in opera e fondazioni del tipo a plinti, le tamponature, invece, sono realizzate con mattoni forati e la copertura è del tipo a terrazza praticabile con rivestimento in guaina. È parte del bene oggetto di stima l'area esterna condominiale in parte lastricata con blocchetti di porfido ed in parte destinata ad uso giardino ed un locale caldaia per alla produzione di acqua calda. Le facciate esterne sono rivestite con intonaco tipo "bugnato" di colore "ocra" e presentano locali distacchi ripristinati con intonaco ordinario. L'accesso alla palazzina avviene attraverso un cancello metallico (sia carraio che pedonale), mentre quello alle unità immobiliari avviene attraverso un'ampia porta in legno e vetro che introduce in un atrio con pavimento in marmo e pareti tinteggiate con pittura a tempera di colore "bianco". La comunicazione verticale tra i vari livelli della palazzina avviene esclusivamente tramite una scala centrale in c.a. con pedate, alzate e corrimano rivestiti in lastre di marmo, pianerottoli di piano con pavimento in "marmittoni" e pareti tinteggiate con pittura a tempera di colore "bianco"; nel vano scala gli infissi sono in ferro. Al piano terra è presente una unità abitativa, 8 locali ad uso cantina costituenti pertinenze delle singole unità immobiliari, un locale che ospita la centrale termica comune a tutte e quattro le palazzine di via Cesareo ed un locale ad uso esclusivo della palazzina in oggetto; l'ultimo piano, invece, ospita i locali serbatoi, oramai inutilizzati, ed è sormontato dal terrazzo condominiale la cui impermeabilizzazione risulta evidentemente in cattivo stato, come testimoniano le visibili infiltrazioni site alla sommità del vano scala.



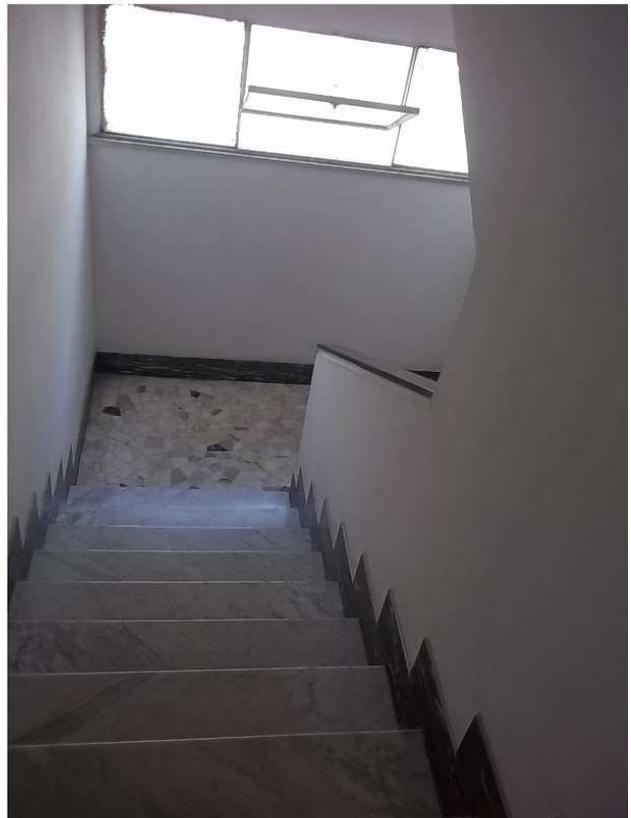
1-ACCESSO.jpg



2-AREA ESTERNA.jpg



3-INGRESSO.jpg



4-SCALE.JPG



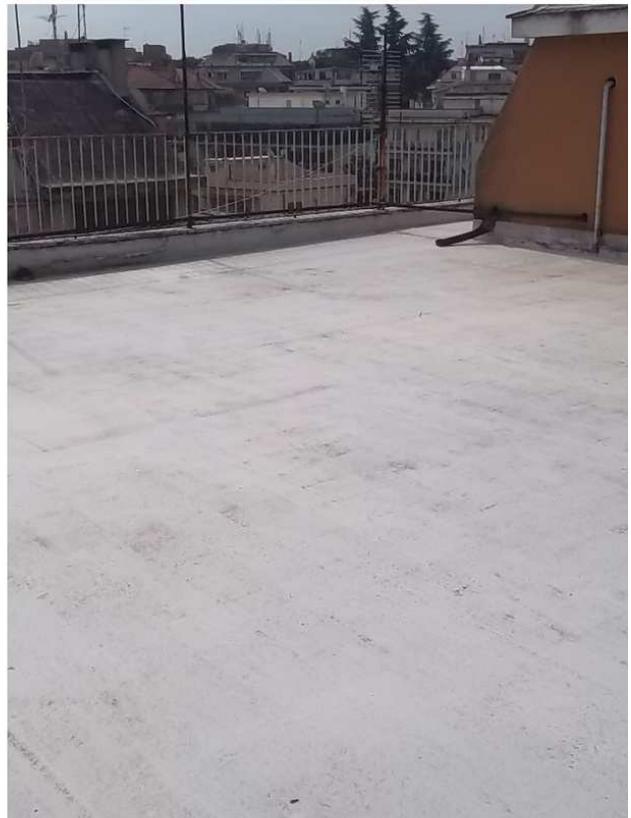
5-VECCHIE INFILTRAZIONI VANO SCALA.JPG



6-VANO SCALA.JPG



7-EX LOCALE SERBATOI.JPG



8-TERRAZZO.JPG

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è composta da ingresso, disimpegno, cucina, bagno, tre camere, due balconi e un terrazzo. La porta di accesso è in legno. La pavimentazione è in scaglie di materiale lapideo gettato in opera (veneziano) ad esclusione del bagno e della cucina aventi pavimento e rivestimento in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in p.v.c., i radiatori sono in ghisa e le porte interne sono in legno; è presente, inoltre, uno scaldacqua a gas. Il soffitto e le pareti sono tinteggiati con pittura a tempera. Fa parte dell'unità immobiliare una cantina sita al piano terra.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato di impianto citofonico e riscaldamento centralizzato, mentre non è presente l'ascensore.

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è dotata di scaldacqua a gas per la produzione di acqua calda e di impianto elettrico a norma in quanto realizzato ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. (certificazione rilasciata dal R.O.G.I.).

L'unità immobiliare **non** è dotata dell'Attestato di certificazione energetica (ACE).

Stato manutentivo dell'edificio

Lo stato manutentivo generale è “**NORMALE**” in quanto risultano **scadenti** le condizioni di:

1. **impianto elettrico e citofonico/videocitofonico** (privo della dispersione a terra e con apparato citofonico oggetto di varie segnalazioni di malfunzionamenti);
2. **prospetti esterni** (interessati da un deterioramento grave relativo a più del 10% degli intonaci);
3. **copertura** (che consente le infiltrazioni di acqua piovana).

Stato manutentivo buono	<input type="checkbox"/>
Stato manutentivo normale	<input checked="" type="checkbox"/>
Stato manutentivo scadente	<input type="checkbox"/>

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'edificio, si tiene conto dei seguenti elementi:

- prospetti esterni;
- impianto elettrico (illuminazione perimetrale e scale), citofonico/videocitofonico;
- copertura;
- accessi, infissi comuni, scale, parti comuni;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- ascensore.

In particolare, lo stato si considera:

- **buono**, qualora sia in scadenti condizioni fino ad uno degli elementi sopra citati;
- **normale**, qualora siano in scadenti condizioni fino a tre degli elementi sopra citati;
- **pessimo**, qualora siano in scadenti condizioni oltre tre degli elementi sopra citati.

Ai fini della definizione di scadenti condizioni, si precisa che per quanto riguarda:

- **i prospetti esterni** si intenderanno scadenti quando l'intonaco od altri tipi di paramento risultano gravemente deteriorati, in misura superiore al 10% della superficie complessiva della facciata, ovvero presentino lesioni diffuse e passanti o risultino in uno stato di umidità permanente;
- **l'impianto elettrico (illuminazione perimetrale e scale), citofonico/videocitofonico** sarà considerato scadenti nel momento in cui non rispetta la vigente normativa in materia ovvero sono riscontrati malfunzionamenti tali da richiedere consistenti interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto e/o l'integrale rifacimento
- **la copertura** sarà considerata scadente nel momento in cui consente l'infiltrazione di acque piovane;
- **le scale, e parti comuni**; saranno considerati scadenti quando verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre il 30% delle relative superfici ovvero presentino lesioni diffuse e passanti;
- **l'impianto di riscaldamento centralizzato**; sarà considerato scadente quando l'impianto presenta malfunzionamenti non riparabili tali da non rendere economicamente conveniente la sua riparazione;
- **l'ascensore** sarà considerato scadente quando non conforme alla normativa vigente.

Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'edificio

	SCADENTE	NON SCADENTE
Prospetti esterni	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Impianto elettrico, citofonico/videocitofonico	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Copertura	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Scale, e parti comuni	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Impianto di riscaldamento centralizzato	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ascensore	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

Lo stato manutentivo generale è **“BUONO”** dato che risultano **“scadenti”** le condizioni di:

1. **infissi esterni** (risalenti all'originario periodo di costruzione, sono da sostituire nella loro interezza perché non più in condizioni di assicurare l'isolamento dagli agenti atmosferici).

Va sottolineato che l'impianto elettrico è conforme alla L. 46/90 così come certificato dalla dichiarazione di conformità rilasciata dal R.O.G.I..

Si farà riferimento alla seguente tabella:

	ottimo	buono	mediocre	pessimo
unità immobiliare nuova, recentissima o ristrutturata	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
unità immobiliare 1-20 anni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
unità immobiliare 21-40 anni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
unità immobiliare oltre 40 anni	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare, si tiene conto dei seguenti elementi:

- a. pavimenti;
- b. pareti e soffitti;
- c. infissi esterni;
- d. infissi interni;
- e. impianto elettrico;
- f. impianto idrico-sanitario (tubazioni) e servizi igienici (compresi sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti);
- g. impianto termico.

In particolare, lo stato si considera:

- o **ottimo**, qualora nessuno degli elementi sopra riportati sia in scadenti condizioni;
- o **buono**, qualora sia in scadenti condizioni almeno uno degli elementi sopra citati;
- o **mediocre**, qualora siano in scadenti condizioni almeno tre degli elementi sopra citati;
- o **pessimo**, qualora siano in scadenti condizioni almeno cinque degli elementi sopra citati.

Ai fini della definizione di scadenti condizioni, si precisa che per quanto riguarda:

- a. **pavimenti**: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre il 30% delle relative superfici.
- b. **pareti, soffitti**: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessario il rifacimento di oltre il 30% delle relative superfici.
- c. **infissi interni**: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni o problemi tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.
- d. **infissi esterni**: si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrati rilevanti problemi di tenuta agli agenti atmosferici tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.
- e. **impianto elettrico**: sarà definito scadente quando lo stesso non rispetta la vigente normativa in materia.
- f. **impianto idrico e servizi igienico-sanitari**: saranno considerati scadenti nel momento in cui verranno riscontrati malfunzionamenti tali da richiedere consistenti interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto e/o l'integrale rifacimento.
- g. **impianto di riscaldamento**: sarà definito scadente qualora gli elementi radianti dell'unità immobiliare presentino malfunzionamenti non riparabili tali da richiedere la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.

Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare		
	SCADENTE	NON SCADENTE
Pavimenti	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Pareti e soffitti	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Infissi esterni	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Infissi interni	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Impianto elettrico	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Impianto idrico-sanitario e servizi igienici	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Impianto termico	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

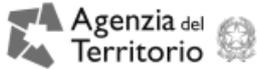
Servitù attive e passive

Non presenti

Allegato 1 – Documentazione fotografica

4. DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati della provincia di Roma – Comune di Roma come di seguito riportato.



Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2012

Data: 19/09/2012 - Ora: 15.24.25 Fine
 Visura n.: T317369 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 274 Particella: 250 Sub.: 512

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		274	250	512	6		A/2	3	5,5 vani		Euro 553,90	VARIAZIONE del 18/09/2012 n. 102668 .1/2012 in atti dal 18/09/2012 (protocollo n. RM0933209) ATTRIBUZIONE TERRAZZO
			485	3								

Indirizzo: VIA GIOVANNI ALFREDO CESAREO n. 11 n. 13 piano: 1-T interno: 3;
 Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO DIFESA-ESERCITO. con sede in ROMA	80246030581*	(1) Proprieta' par 1000/1000

Rilasciata da: Servizio Telematico

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Allegato 2 – Estratto di mappa e planimetria catastale

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

L'area in cui ricade il fabbricato presenta destinazione d'uso "Abitativa"; il sistema insediativo è: "Città consolidata" – "Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa (T1)".

Allegato 3 – P.R.G. (stralcio)

P.R.G. – Legenda

P.R.G. – IV Municipio

P.R.G. – Norme tecniche di attuazione (stralcio)

P.R.G. – Norme tecniche di attuazione – Controdeduzioni (stralcio)

6. SUPERFICIE CONVENZIONALE

La consistenza da considerare ai fini della valutazione tecnico-estimativa è determinata dalla somma della superficie catastale della singola unità immobiliare calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, e delle superfici di eventuali pertinenze, quali box auto e posti auto coperti e scoperti.

Tabella riepilogativa consistenza	
Superficie catastale unità immobiliare (m²)	98
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	
Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m²)	

7. SITUAZIONE LOCATIVA

La situazione locativa del bene, al momento della valutazione, è la seguente:

Utente/Conduttore	Canone annuo (€)
----	----

Roma,

ALLEGATI:

Allegato 1 – Documentazione fotografica;

Allegato 2 – Estratto di mappa, planimetrie catastali e relative visure;

Allegato 3 – Inquadramento urbanistico.

Allegato 4 – Verifica amministrativa.

ALLEGATO 1



1-ACCESSO.jpg



2-INGRESSO.jpg



3-CUCINA.jpg



4-BAGNO.jpg



5-CAMERA.jpg



6-CAMERA.jpg



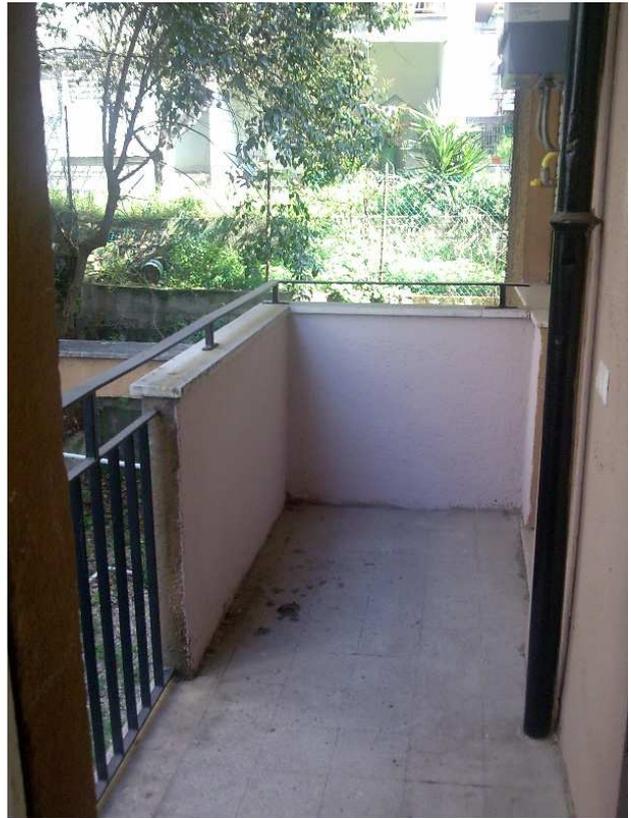
7-CAMERA.jpg



8-TERRAZZO.jpg



9-TERRAZZO.jpg



10-BALCONE.jpg



11-INFISSI INT.jpg



12-SCALDACQUA A GAS.jpg

ALLEGATO 2

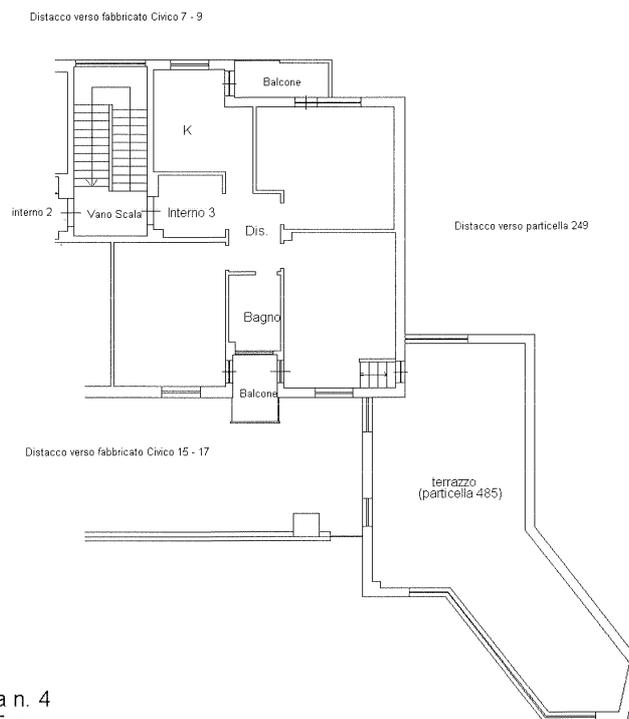
**Agenzia del Territorio
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Roma**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
Via Giovanni Alfredo Cesareo _____ civ. 11-13	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 274 Particella: 250 Subalterno: 512	Compilata da: Astarita Alessandro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma _____ N. 7905

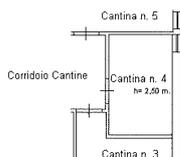
Carta n. 1 Scala 1:200

Identificativi catastali:
 Foglio 274 particella 250 sub.no 512
 Foglio 274 particella 485 sub.no 3

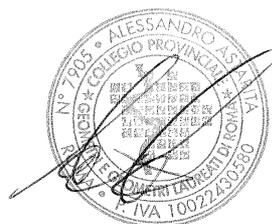
Abitazione
 Interno 3
 Piano Primo
 h = 3,05 m.



Cantina n. 4
 Piano Terra
 h = 2,50 m.



Corte esclusiva interno 1



ALLEGATO 3



Sistema insediativo

CITTÀ STORICA

	Tessuti <small>vedi tavole 1:5000</small>
	T5 Espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme
	T6 Espansione novecentesca a fronti continue
	T7 Espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme
	T8 Espansione novecentesca a impianto moderno e unitario
	T10 Nuclei storici isolati
	Edifici e complessi speciali
	Centro archeologico monumentale
	Capisaldi architettonici e urbani
	Ville storiche
	Grandi attrezzature e impianti post-unitari
	Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale
	Spazi aperti <small>vedi tavole 1:5000</small>
	Spazi verdi privati di valore storico-morfologico-ambientale
	Ambiti di valorizzazione
	An Spazi aperti di valore ambientale
	Bn Tessuti, edifici e spazi aperti
	Cn Aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali
	Dn Ostia Lido
	CITTÀ CONSOLIDATA
	Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1
	Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2
	Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3
	Verde privato
	Programmi integrati
	Pn codice identificativo

CITTÀ DA RISTRUTTURARE

	Tessuti
	prevalentemente residenziali
	prevalentemente per attività
	Programmi integrati
	n codice identificativo
	Spazi pubblici da riqualificare
	Proposte programmi di recupero urbano art. 11, L. 493/93
	Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare

CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE

	Ambiti di trasformazione ordinaria
	Rn prevalentemente residenziali
	In integrati
	Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

PROGETTI STRUTTURANTI

	Centralità urbane e metropolitane
	a pianificazione definita
	da pianificare
	Centralità locali
	Spazi pubblici da riqualificare

AMBITI DI RISERVA

	Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata
---	---

Sistema ambientale

ACQUE

	Fiumi e laghi
---	---------------

PARCHI

	Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano
---	--

AGRO ROMANO

	Aree agricole
---	---------------

Sistema dei servizi e delle infrastrutture

SERVIZI

	Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
	Servizi pubblici di livello urbano
	ci cimiteri
	ae aeroporti
	Verde privato attrezzato
	Servizi privati
	Campeggi

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

	Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto
	Metropolitane
	Stazioni
	Strade
	Nodi di scambio

Porti

	pc commerciali
	pt turistici

INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

	Infrastrutture tecnologiche
	Confine comunale

La tavola interpreta, nei suoi caratteri salienti, il territorio del Municipio ed evidenzia l'insieme degli elementi strutturanti esistenti e di progetto.

Legenda dei segni

Le centralità e i luoghi centrali dove si svolgono le attività collettive

- Spazi aperti ed assi
- Centralità locali
- Grandi servizi ed attrezzature urbane
- Centralità urbane e metropolitane

I capisaldi della qualità che contribuiscono all'identità storica, sociale, funzionale del Municipio

- Aree, reperti e tracciati archeologico monumentali
- Mura
- Acquedotti storici
- Emergenze e tessuti di valore storico e architettonico

I progetti e i programmi che determinano il nuovo scenario del territorio del Municipio

- Aree da valorizzare
- Aree da ristrutturare
- Aree da trasformare
- Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata

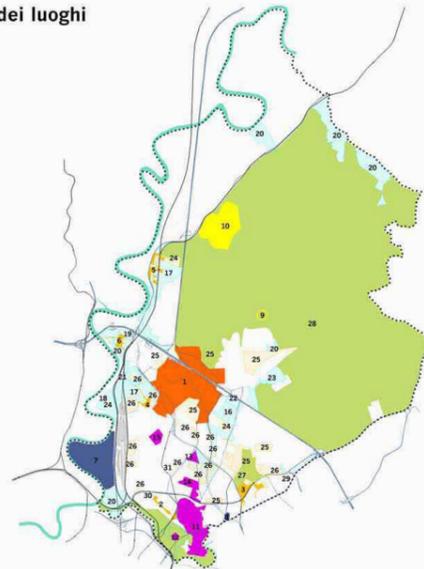
Gli elementi del sistema ambientale che conferiscono continuità morfologica, ecologica e funzionale

- Aree a parco
- Aree agricole
- Aree di verde configurato e attrezzato
- Masse arboree
- Filari alberati
- Percorsi ciclopedonali
- Cave e discariche

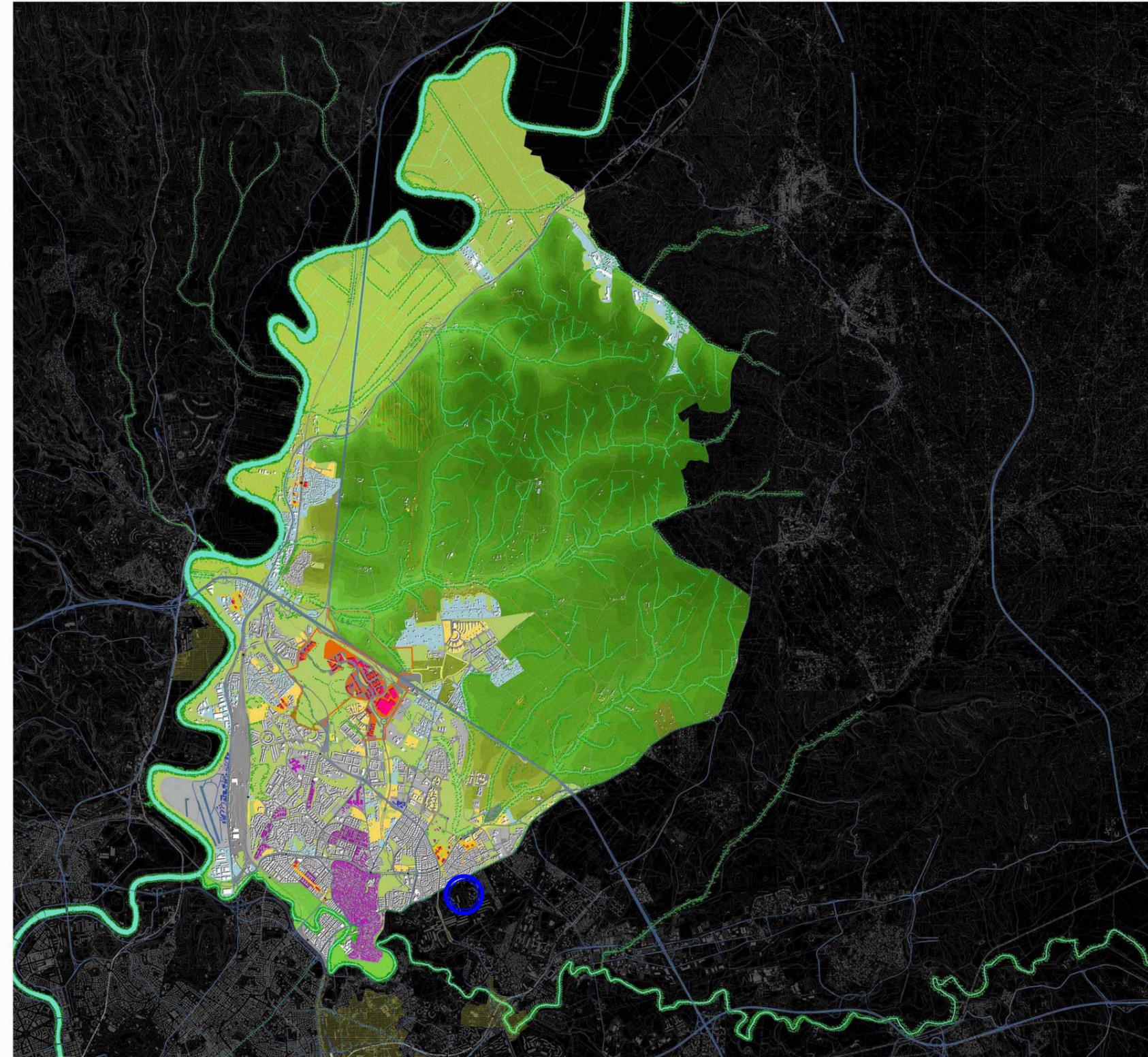
Gli elementi del sistema infrastrutturale che determinano le condizioni di mobilità e di accessibilità

- Strade con ruolo strutturante
- Linee metropolitane e stazioni
- Linee metropolitane interrate
- Linee ferroviarie e stazioni
- Linee ferroviarie interrate

Legenda dei luoghi



- | | | |
|--------------------------------------|---|--|
| 1 Centralità metropolitana Bufalotta | 12 Complesso residenziale di via Val Padana | 23 Zona "O" Cinquina |
| 2 Centralità locale Conca d'oro | 13 Quartiere di Vigne Nuove | 24 Ambito di trasformazione ordinaria |
| 3 Centralità locale Talenti | 14 ICP Tufello | 25 Ambito a pianificazione definita |
| 4 Centralità locale Fidene | 15 Ateneo Salesiano | 26 Programma di recupero urbano Fidene - Val Melaina (ex art. 11 L.493/93) |
| 5 Centralità locale Settebagni | 16 Programma integrato Casal Boccone | 27 Parco urbano Talenti |
| 6 Centralità locale Castel Giubileo | 17 Programma integrato Fidene | 28 Parco della Marcigliana |
| 7 Aeroporto dell'Urbe | 18 Programma integrato Settebagni | 29 Variante Nomentana |
| 8 Studi radiotelevisivi (ex DEAR) | 19 Programma integrato Castel Giubileo | 30 Nuova linea D |
| 9 Casali nel Parco della Marcigliana | 20 Programma integrato per attività | 31 Nuova linea B1 |
| 10 Crustumerium | 21 Zona "O" Villa Spada - Fidene | |
| 11 Tessuto storico di Città Giardino | 22 Zona "O" Casal Boccone | |





Comune di Roma

Piano Regolatore Generale

Norme Tecniche di Attuazione

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



ROMA



all'interno degli Ambiti di valorizzazione. In tutti gli Ambiti di valorizzazione, gli stessi strumenti prevedono l'applicazione alla SUL aggiuntiva - detratti gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21, ove applicati - del contributo straordinario di cui all'art. 20. Dall'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 17, comma 6, e all'art. 13, comma 15, sono esclusi i Tessuti presenti negli Ambiti di valorizzazione, salvo diversa disposizione dello strumento di attuazione indiretta.

8. Gli strumenti attuativi degli *Ambiti di valorizzazione della Città storica* possono estendersi oltre il perimetro di cui al precedente comma 2, per ricomprendere porzioni di tessuto adiacenti da coinvolgere nel progetto di sistemazione dell'ambito, ferma restando la disciplina stabilita dalle relative norme di componente.

9. Gli *Ambiti di valorizzazione* possono essere articolati in sub-ambiti, autonomi dal punto di vista operativo e gestionale, fermi restando l'unitarietà del progetto ed il rispetto dei parametri e delle grandezze urbanistiche estesi all'intero Ambito.

Capo 3° Città consolidata

Art.44. Norme generali

1. Per *Città consolidata* si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della *Città consolidata* gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- conservazione degli edifici di valore architettonico;
- miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La *Città consolidata* si articola nelle seguenti componenti:

- Tessuti;
- Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli *Ambiti per Programmi integrati*, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della *Città consolidata* ricadano negli *Ambiti di programmazione strategica* di cui all'art. 64, gli obiettivi di

cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi *elaborati indicativi* 14, 15, 16, 17 e 18.

Art.45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per *Tessuti della Città consolidata* l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

- Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;
- Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;
- Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le previgenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vif rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:

- Abitative*;
- Commerciali*, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- Servizi*;
- Turistico-ricettive*, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- Produttive*, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- Parcheggi non permanenti*.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale - cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa -, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei Tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

- la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3.000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;
- la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;
- l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile

trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art.48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:

- una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate;
- nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale;
- nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al piano terra;
- una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.

2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici:

- a) valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;
- b) il miglioramento architettonico degli edifici degradati;
- c) riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenti le stesse caratteristiche tipo-morfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole compositive del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza;

- b) per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);
- c) gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti;
- d) gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;
- e) gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento *anzum* della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi imprevisi, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.
4. Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d).
3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- Abitative*;
 - Commerciali*, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
 - Servizi*;
 - Turistico-ricettive*, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" a CU/b;
 - Produttive*, limitatamente a "artigianato produttivo";
 - Parcheggi non pertinenziali*.
4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- Abitative*;
 - Commerciali*, con esclusione delle destinazioni a CU/a, salvo che non siano introdotte negli edifici a tipologia speciale, con interventi di categoria RE, DR, AMP;
 - Servizi*;
 - Turistico-ricettive*, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
 - Produttive*, limitatamente a "artigianato produttivo";
 - Parcheggi non pertinenziali*.

Art.47. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità ineditiva (T3)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità ineditiva i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto della tipologia "intensiva", definita dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o dai piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, che hanno caratterizzato le zone di espansione o hanno sostituito insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:
- una struttura viaria e una dotazione di attrezzature collettive e di spazi pubblici sottodimensionati rispetto alle densità edificatorie;

- una disposizione degli edifici allineati lungo il fronte stradale o disposti in senso normale a questo, spesso riconnessi da edifici accessori che ricompongono l'allineamento sul fronte stradale;
- densità edilizie molto alte che non permettono l'adeguamento della dotazione di servizi e verde agli standard urbanistici.

2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, al diradamento complessivo delle zone in cui i tessuti sono inseriti, anche allo scopo di recuperare spazi per il verde e per i servizi collettivi o di interesse pubblico.

3. Oltre agli interventi di categoria MQ, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, alle seguenti condizioni specifiche:

- per tutti gli interventi consentiti non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- nell'ambito degli interventi di categoria DR, è consentita la demolizione totale, senza ricostruzione, di edifici esistenti, con sistemazione dell'area di risulta, ai sensi dell'art. 45, comma 9: in tal caso, la SUL demolita, incrementata del 20%, ovvero del 30% nel caso di edifici con SUL residenziale non inferiore a 2.000 mq, è trasferita negli Ambiti di compensazione di cui all'art. 18, previa applicazione del criterio di equivalenza economica, di cui all'art. 19, comma 3; tali interventi, da attuarsi con modalità diretta convenzionata, sono subordinati alla contestuale disponibilità e trasformabilità dell'area di destinazione, nonché al parere favorevole del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", da acquisire preventivamente alla richiesta del titolo abilitativo, che si pronuncia entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza, decorsi i quali si prescinde dal parere medesimo;
- per gli interventi di categoria AMP, se finalizzati a una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE e DR, è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti, a condizione di reperire la dotazione di parcheggi pertinenziali per l'intero edificio.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Abitative*;
- Commerciali*, con esclusione delle destinazioni a CU/a, salvo che non siano introdotte negli edifici a tipologia speciale, con interventi di categoria RE, DR, AMP;
- Servizi*;
- Turistico-ricettive*, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- Produttive*, limitatamente a "artigianato produttivo";
- Parcheggi non pertinenziali*.

Art.48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi,

COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO VI

**Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio –
Roma Capitale**

U.O. n .2

Ufficio Pianificazione e Progettazione Generale

NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE

Deliberazione del C.C. n.64 del 21-22 marzo 2006

Controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso il nuovo Piano
Regolatore Generale del Comune di Roma adottato con Deliberazione C.C. n.
33 del 19-20 marzo 2003

CONTRODEDUZIONI

**1g. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE. Testo integrale
coordinato con le modifiche introdotte in sede di
controdeduzioni (con evidenziazione delle modifiche)**

Elaborati prescrittivi

1. Norme Tecniche di Attuazione

AVVERTENZE

Le modifiche introdotte dalla deliberazione consiliare di controdeduzioni rispetto al testo adottato sono così segnalate:

- le parole soppresse sono evidenziate con il segno di barrato (es.: ~~parola~~);
- le parole aggiunte sono evidenziate in rosso (es.: **parola**);
- la numerazione di articoli o commi, se seguita dai suffissi ordinali bis, ter, ecc., indica le norme di nuova introduzione;
- le tabelle degli articoli 54 e 55, recano valori non aggiornati, evidenziati in grigio; i valori aggiornati sono indicati nell'elaborato 3c.5 "Componenti dimensionamento NPRG".

Le modificazioni riportate nel testo costituiscono mera proposta di recepimento delle osservazioni pervenute, soggetta a possibili riformulazioni migliorative, e senza incidenza sulla disciplina urbanistica in corso, per la quale continua ad applicarsi, fino all'approvazione del PRG, il regime di salvaguardia del PRG adottato con deliberazione di Consiglio comunale n. 33/2003.

Art.42. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)

1. Sono *tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa* i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a “villini” o a “palazzine” e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:

- una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate;
- nel caso della tipologia “villini”, una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale;
- nel caso della tipologia “palazzine”, una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al piano-terra;
- una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l’accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.

2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art.40, ai seguenti obiettivi specifici:

- a) valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l’incremento del verde esistente;
- b) il miglioramento architettonico degli edifici degradati;
- c) riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell’occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria **RE2, RE3, DR e AMP, NE**, finalizzata al miglioramento architettonico degli edifici, alle seguenti condizioni **specifiche**:

~~a) gli edifici demoliti non siano vincolati ai sensi del D.Lgs 490/99, non siano realizzati prima del 1931, non siano individuati nella Carta per la qualità, fatti salvi gli interventi di demolizione consentiti nella parte seconda dell’elaborato G2. “Guida per la qualità degli interventi”;~~

a) per gli interventi di categoria DR, l’edificio riedificato presenti le stesse caratteristiche tipo-morfologiche dell’edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, **salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole compositive del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza; e sia dotato di parcheggi ai sensi del precedente art.7;**

4. Si applicano altresì le seguenti condizioni specifiche:

b) per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento **massimo** di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);

c) gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell’edificio rispetto al contesto, ~~alle stesse condizioni e se connessi~~ **degli** a interventi di categoria **RE2 o DR**, ~~e connessi a questi~~: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% **della SUL e del Volume fuori terra (Vft)**, ~~senza ulteriore incremento di SUL~~, anche variando l’altezza dell’edificio preesistente ~~nel caso si renda necessario migliorare la coerenza con l’altezza degli~~ **per un migliore allineamento con gli** edifici circostanti;

d) nell’ambito degli interventi di categoria **RE1, DR e AMP2**, ~~se connessi a~~ **interventi di categoria RE o DR**, ~~è consentito~~, **sono ammessi** per le finalità di cui al

TITOLO II Capo 3°

comma 2, lett. c): **in tal caso è consentito** demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;

- e) **gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture alberghiere", con incremento *una tantum* della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;**
- f) **per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi impreveduti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applicano le misure compensative di cui all'art.14bis, commi 7 e seguenti.**

5. Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art.28, legge 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. c).

6. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) *Abitative*;
- b) *Commerciali*, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) *Servizi*;
- d) ~~*Servizi pubblici*~~;
- e) *Turistico-ricettive*, limitatamente a "Strutture alberghiere" a CU/b;
- f) *Produttive*, limitatamente a "Artigianato produttivo".
- g) *Parcheggi non pertinenziali*.

Art.43. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2)

1. Sono *tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa* i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto della tipologia "intensiva", definita dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o dai piani particolareggiati di attuazione del piano del 1931, che hanno caratterizzato le zone di espansione o hanno sostituito insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:

- a) una struttura viaria e una dotazione di attrezzature collettive e di spazi pubblici sottodimensionati rispetto alle densità edificatorie;
- b) una disposizione degli edifici allineati lungo il fronte stradale o disposti in senso normale a questo, spesso riconnessi da edifici accessori che ricompongono l'allineamento sul fronte stradale;
- c) densità edilizie molto alte che non permettono l'adeguamento della dotazione di servizi e verde agli standard

2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art.40, al diradamento complessivo delle zone in cui i tessuti sono inseriti, anche allo scopo di recuperare spazi per il verde e per i servizi collettivi o di interesse pubblico.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria **RE2, RE3, e-DR, AMP**, ~~senza incremento di SUL, relativamente a singoli~~

ALLEGATO 4

VERIFICA AMMINISTRATIVA		NOTE
1. Titolarità		
a. Data concessione	----	
b. Data decorrenza canone	----	
c. Data perdita titolo	----	
2. Canone		
d. Tipo di canone	----	
e. Canone applicato	----	
3. Verifica pagamenti		
f. Canoni dovuti	<input type="checkbox"/> in regola	
	<input type="checkbox"/> non in regola	
g. Oneri accessori dovuti	<input type="checkbox"/> in regola	
	<input type="checkbox"/> non in regola	
h. Imposta di registro	<input type="checkbox"/> in regola	
	<input type="checkbox"/> non in regola	
4. Verifica esistenza contenziosi		
i. Contenziosi	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
l. Altro		