

## Vertunni, Roma

Viale Achille Vertunni, 15

Il compendio immobiliare di Via Vertunni si trova nel quadrante est della Capitale, in località La Rustica, a ridosso del Grande Raccordo Anulare. L'occasione di rigenerare l'area, rappresenta un'opportunità importante per recepire le esigenze del territorio e dotare l'area di spazi di qualità a servizio di chi abita e vive il quartiere. Il Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile prevede, in questo ambito, il potenziamento della rete del trasporto pubblico su ferro e la realizzazione di piste ciclabili lungo la via Collatina, parte del progetto del Parco lineare dell'antica via Collatina. Il compendio è all'interno dell'isola ambientale "La Rustica", che ha l'obiettivo di privilegiare la percorrenza ciclopedonale. La zona è ben connessa alle reti

della viabilità di livello superiore, come l'autostrada A24 e il Grande Raccordo Anulare. Roma Capitale aspira a riabilitare questo sito per trasformare un'opera incompiuta, attualmente chiusa e non fruibile, ridando uno spazio di qualità al quartiere incentrata sulla sostenibilità. L'area libera, dovrà essere sistemata a verde ed attrezzata e mantenuta quanto più possibile fruibile, oltre alla parte in cessione per standard. Le proposte dovranno: favorire l'inclusione sociale attraverso la dotazione e caratterizzazione di spazi, attrezzature e servizi, seguendo il modello della città dei 15 min e generando opportunità d'impiego lavorative sul territorio; e comportare il miglioramento ambientale dell'ambito.



**Area:** Superficie fondiaria: 8.370 mq.

### **Programma atteso/ Destinazione d'uso:**

la proposta d'intervento dovrà prevedere gli usi ammessi nella scheda di variante urbanistica (Annex n. 2):

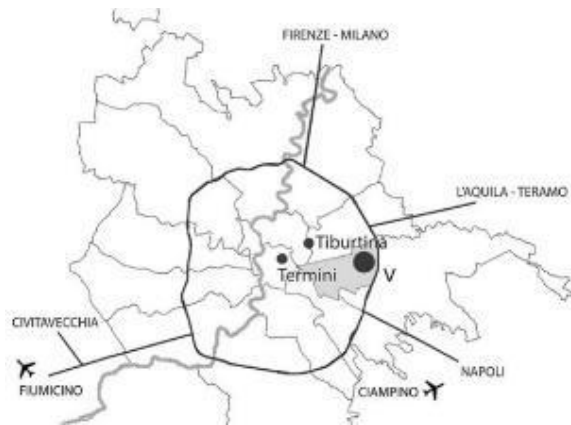
- Housing sociale;
- Servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness);
- Direzionale privato (studi professionali, servizi alle imprese);
- Artigianato di servizio e studi d'artista;
- Attrezzature culturali;
- Attrezzature collettive (sport, spettacolo, cultura, ricreative, congressuali, escluse le discoteche);
- Centri di formazione, istruzione pubblica e/o di interesse pubblico.

**Proprietario del sito:** Roma Capitale

**Tipologia di trasferimento di proprietà:** le attività di valorizzazione potranno essere concretizzate, nelle more dell'aggiornamento del vigente Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, richiesto dal Dipartimento Valorizzazioni del Patrimonio e Politiche Abitative con nota prot. QC17676 del 29 marzo 2022, mediante acquisizione di proposte di acquisto del diritto di proprietà, da valutarsi successivamente agli esiti della prima fase.

**Termine per presentare la manifestazione di interesse:** 28 ottobre 2022 2:00 PM UTC

## Presentazione del sito e aspettative per il suo sviluppo



Il sito è collocato nella periferia romana all'interno del G.R.A. tra via Collatina e la Ferrovia FL2; appartiene alla Zona urbanistica 07D-La Rustica che ricade nel confine amministrativo del Municipio V.

L'estensione territoriale del Municipio V ricopre approssimativamente una superficie di forma triangolare con il vertice rivolto verso il centro che coincide con il monumento di Porta Maggiore e la base che corrisponde ad un tratto del GRA. I due lati principali sono le due importanti direttrici e consolari di Via Prenestina e di Via Casilina.

Il Municipio V è caratterizzato da un tessuto edilizio molto denso, qualificandolo come uno dei meno estesi dal punto di vista territoriale, con una superficie di circa 27 kmq, ma più densamente abitati con una popolazione di circa 250.000 abitanti. Nello specifico però la Zona Urbanistica La Rustica, rispetto al dato generale del Municipio V, presenta valori assolutamente inferiori registrando una densità abitativa di livello medio.

La configurazione fisica del Municipio V riflette uno sviluppo urbano progredito nel Secondo Dopoguerra senza programmazione, solo successivamente costellato da interventi di edilizia economica e popolare come i Piani di Zona che, oltre a rispondere all'impellente esigenza abitativa, hanno contribuito ad infrastrutturare il territorio dei servizi mancanti. Tuttavia, come dimostra la storia di questo sito, non tutti i servizi necessari sono stati realizzati. Il territorio necessita ancora di opere chiave di riqualificazione delle strutture dei servizi di prossimità e urbani, delle aree verdi e della viabilità.

Secondo le analisi dell'Ufficio Statistica di Roma Capitale dal punto di vista socio-economico il Municipio V ha il reddito imponibile medio individuale tra i più bassi di Roma Capitale, continuando ad accogliere e testimoniare la natura popolare che lo ha storicamente caratterizzato, attestandosi come un territorio prescelto per essere abitato da giovani e migranti. Il dato va letto insieme ad un altro, ovvero la presenza di una alta percentuale di attività commerciali, imprenditoriali e produttive, che ne ha qualificato nel tempo la struttura urbana, con funzioni di servizio rilevanti per la città. In questo contesto, Il concorso offre l'opportunità di generare servizi virtuosi per l'area migliorando la qualità di vita e sfruttando le potenzialità economiche della zona.



Oltre al limitrofo Piano di Zona, con grandi edifici, il contesto urbano è caratterizzato dalla presenza di tessuti residenziali più minuti, di aree produttive, commerciali e direzionali che

si succedono lungo la via Collatina ed a ridosso del G.R.A., ed aree residuali lasciate per la maggior parte incolte o, raramente, coltivate.

In questa zona, ben connessa alle reti della viabilità di livello superiore, come l'autostrada A24 e il Grande Raccordo Anulare, hanno sede l'Ispettorato Generale per l'informatizzazione della contabilità di Stato (I.G.I.C.S.), del Ministero dell'Economia e delle Finanze e un centro dell'Agenzia delle Entrate, oltre ad aziende e strutture dedicate alla logistica e a una scuola per l'infanzia che ospita attività ricreative, didattiche e artistiche.

I confini del lotto sono: sul lato ovest il Piano di Zona n.16/a "La Rustica" sul lato sud la scuola "Vittorio De Sica"; sul lato est via Achille Vertunni, strada di collegamento con la via Collatina e di accesso all'area di studio; sul lato nord un tessuto edilizio residenziale.

L'area è ben collegata con la città, in particolare:

I nodi di attestamento del trasporto pubblico sono:

Stazione FL2 "La Rustica Città" della linea FL2 del servizio ferroviario regionale del Lazio collega Roma Tiburtina con Tivoli utilizzando la ferrovia Roma-Sulmona- Pescara.

Accessibilità pedonale dal sito:

- 950 m (13 min.) alla Stazione "La Rustica Città" della FL2 del servizio ferroviario regionale;
- 300 m (5 min.) alla fermata degli autobus delle linee 075, 314, 543;
- 500 m (7 min.) alla fermata dell'autobus 541.

Ottima l'accessibilità al sistema autostradale della A24 e del Grande Raccordo Anulare.

Inoltre il Programma Urbano di Mobilità Sostenibile (PUMS) prevede per quest'area, interventi di efficientamento e potenziamento dei servizi di trasporto pubblico e alcuni interventi sulla mobilità, come:

- La costituzione dell'isola ambientale "La Rustica", che ha l'obiettivo di privilegiare la percorrenza ciclopedonale limitando la velocità dei veicoli e la sosta, a servizio della residenza e delle attrezzature di quartiere;
- Lo sviluppo della pista ciclabile del Parco lineare dell'Antica Via Collatina.

L'obiettivo è quello di trasformare il compendio immobiliare attraverso l'inserimento del mix funzionale che, tra le altre, include l'housing sociale, anche con tipologie speciali e spazi condivisi. Si prevedono servizi ed attrezzature per migliorare la qualità della vita dei residenti. L'intervento dovrà favorire l'inclusione sociale nell'ottica della città dei 15 minuti e l'incremento delle opportunità lavorative e migliorare l'ambito attraverso la progettazione ambientale e paesaggistica.

L'edificio scolastico non è stato mai completato; attualmente è una struttura in cemento armato, con tramezzature e tamponature prive di intonaco, di altezza compresa tra uno e due piani. Anche gli spazi aperti, non gestiti da anni, testimoniano lo stato di abbandono. L'area è circondata da una cancellata e resa inaccessibile. L'ingresso al sito avviene da Via Vertunni, tramite lo sdoppiamento di un vialetto di accesso dedicato.

La riqualificazione e rifunzionalizzazione del sito è un obiettivo rilevante per fornire servizi e attrattività al quartiere.

Le proposte devono puntare all'innovazione, all'inclusione sociale e alla condivisione con le istanze del territorio. Le proposte devono essere l'occasione per portare nuovi servizi, qualità architettonica e urbana sul territorio, cercando allo stesso tempo una soluzione, razionale, solidale e rispettosa dell'ambiente.



Si attende un progetto con un mix di funzioni come housing sociale, spazi di condivisione, servizi per il quartiere. La proposta dovrà prevedere funzioni tra quelle ammesse nella scheda di variante urbanistica (Annex n.2):

"Nell'Area di valorizzazione Scuola Vertunni, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso Servizi, come definite dall'art.6 delle vigenti NTA:

- Servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness);
- Direzionale privato (studi professionali, servizi alle imprese);
- Artigianato di servizio e studi d'artista;
- Attrezzature culturali;
- Attrezzature collettive (sport, spettacolo, cultura, ricreative, congressuali, escluse le discoteche);
- Centri di formazione, istruzione pubblica e/o di interesse pubblico;
- Housing sociale.

Inoltre, sono ammessi i pubblici esercizi (esclusi locali notturni in genere) nella misura massima del 30% della SUL. E' ammessa l'introduzione di usi e funzioni complementari all'interno di unità immobiliari, quali ad es. foresterie, nella misura ed alle condizioni di cui al 4° comma dell'art.6 delle vigenti NTA.

Sono sempre ammessi i Servizi pubblici, ancorché gestiti da Operatore Privato tramite convenzione con Roma Capitale, espressamente incluso l'Housing sociale."

L'area libera dovrà essere sistemata a verde ed attrezzata e mantenuta fruibile dal quartiere.

In caso di Housing sociale sarà possibile realizzare spazi comuni al piano terra, per insediare servizi quali: attività culturali, socio-ricreative, assistenziali e/o formative. Il dimensionamento di tali spazi dovrà avvenire nel rispetto dell'art. 4 delle NTA del PRG vigente, e dovranno essere gestiti da onlus, soggetti del terzo settore o associazioni culturali e/o sportive.

L'intervento dovrà:

- favorire l'inclusione sociale attraverso la dotazione e caratterizzazione di spazi, attrezzature e servizi. Ad esempio, Includere servizi che vertano all'Incremento delle opportunità lavorative. In particolare green jobs, per l'area e mix di servizi/attrezzature che soddisfino le necessità dei residenti seguendo il concetto della città dei 15 minuti. Inoltre dovrà comportare il miglioramento dell'ambito, attraverso la progettazione

ambientale e paesaggistica dell'area libera (si veda sezione "Priorità climatiche e sfide ambientali della città").

- comportare il miglioramento ambientale dell'ambito. A tal fine dovrà essere data particolare attenzione alla progettazione volta alla regolazione climatica ed idrica; al recupero delle acque; alla riduzione del carico inquinante; all'aumento della biodiversità ed alla pollinazione.
- realizzare la sistemazione degli spazi pubblici, indicate come aree d'interesse, utili alla riconnessione con il tessuto urbano circostante.

Le proposte dovranno realizzare la rigenerazione dell'ambito attraverso la rifunzionalizzazione dell'edificio e l'integrazione con le aree libere, che sono prevalentemente sistemate a verde, realizzando un rapporto diretto con gli spazi pubblici, o di uso pubblico fruibili dal quartiere e dalle nuove funzioni private, senza la realizzazione di spazi privati esclusivi, favorendo l'attraversamento dell'area, e la realizzazione di luoghi d'incontro attrezzati.

## Norme e disposizioni urbanistiche specifiche

Nel presente documento sono stati inseriti i principali riferimenti normativi e regolatori, le modalità di attuazione e la situazione di diritto e di fatto che interessano questo specifico compendio. È parte integrante del presente documento, oltre al regolamento generale e ai riferimenti sotto indicati, il documento linee guida per la progettazione redatte da C40.

### Disciplina urbanistica di variante adottata e controdedotta

Il compendio immobiliare Ex scuola Vertunni è ricompresa nel patrimonio di Roma Capitale, oggetto di variante urbanistica, adottata e controdedotta, ancora in corso che definisce la nuova "Destinazione d'uso urbanistica" per il processo di rigenerazione urbana. La scheda di variante controdedotta, costituisce il quadro urbanistico di riferimento – Annex n 2.

### Disciplina Urbanistica generale

PRG vigente e NTA (Delibera DCC 18/2008 e DCS 48/2016): Annex n 3 – schede illustrative. Vincoli:

Fascia di rispetto paesaggistica ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 "Fosso di Torre Agnola".

Normativa ambientale: riferimenti

- Decreto Legislativo n.152/2006 parte IV Titolo V e s.m.i. (cornice normativa in tema di bonifica ambientale);
- DGR Lazio 21/05/2019 n.296.

### Procedura urbanistica per l'avvio della riqualificazione

Per ciò che riguarda i tempi di rilascio dell'area per l'avvio della riqualificazione, si dovrà considerare che, a valle della procedura concorsuale in due fasi, e una volta definito il progetto vincitore, lo stesso dovrà ottenere il titolo abilitativo necessario definito dalla procedura. L'avvio della riqualificazione dovrà rispettare i termini e le condizioni previste dalla normativa.

Le proposte dovranno attenersi alle normative di cui all'allegato B della DGR n 243 del 19.05.2017 (elenco normative a titolo indicativo e non esaustivo).

Sono ammessi, previa acquisizione di idoneo e valido titolo abilitativo, ivi inclusa l'attuazione con permesso di costruire convenzionato (articolo 28 bis d.p.r. 380/2001, come recepito dall'articolo 1 ter della L.R. 36/1987), per tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, con il riconoscimento di una SUv (volume / 3,20 h) o di una SUL aggiuntive rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del 30%, nonché per le eventuali attrezzature delle aree a verde.

La proposta dovrà rispettare le tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale, apposte dagli Enti sovraordinati. Il titolo abilitativo dovrà essere corredato e subordinato dalla sottoscrizione di apposita convenzione tra il soggetto aggiudicatario e Roma Capitale in cui saranno definiti gli obblighi e i patti.

## Consistenze e dei diritti edificatori previsti

- Superficie fondiaria: 8.370 mq
- Consistenza edilizia: SUL 4.330 mq, Volume 15.350 mc, Suv 4.800 mq

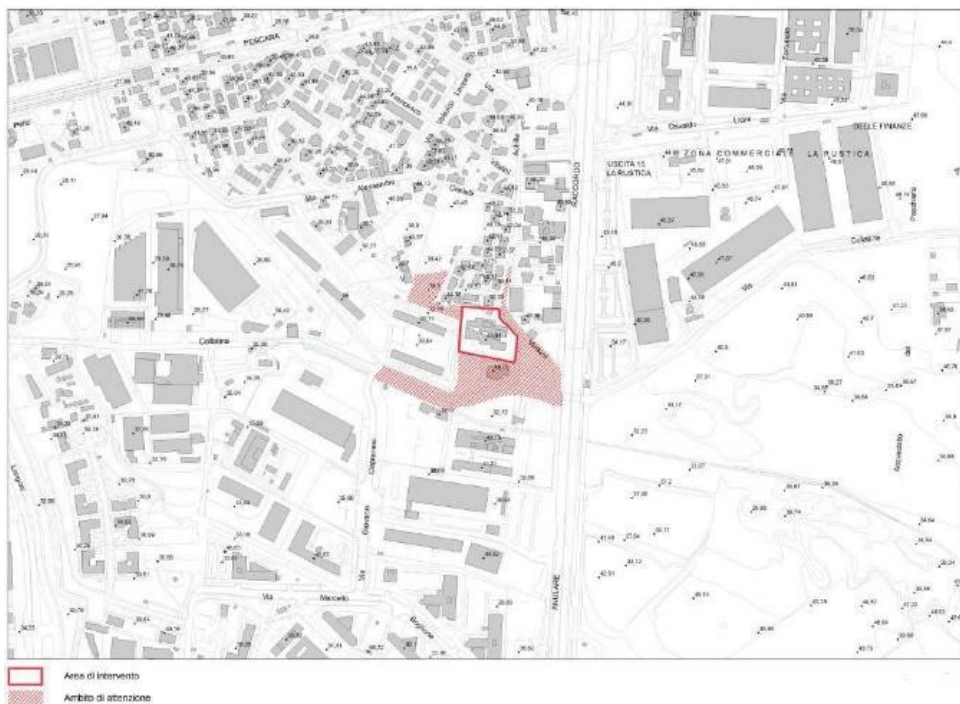
## Potenzialità edificatoria

Riconoscimento di una SUV o di una SUL aggiuntive rispetto a quelle preesistenti, ovvero entrambe incrementabili, nella misura massima del +30%, applicabile anche nel caso in cui gli immobili risultino demoliti.

Sono ammessi tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, le categorie di intervento previste sono Manutenzione Ordinaria MO; manutenzione straordinaria MS; Restauro conservativo RC; Ristrutturazione edilizia RE; Ristrutturazione urbanistica RU; Demolizione e Ricostruzione DR.

## Perimetro di attenzione

Nello sviluppare la proposta progettuale, i team in gara dovranno proporre soluzioni che considerino l'inserimento all'interno del contesto urbano in cui si insiederanno. Il perimetro di attenzione, così come rappresentato nell'immagine sottostante e in *dataroom*, evidenzia l'intorno urbano che dovrà fungere da ammagliamento dell'area con la città esistente. Le aree interne al perimetro di attenzione non sono oggetto di trasferimento di diritti. Le soluzioni di riqualificazione e migliorative proposte saranno considerate nella valutazione della manifestazione d'interesse e potranno essere oggetto di considerazioni in sede di definizione del rapporto economico durante la seconda fase del bando.



## Priorità climatiche e sfide ambientali della città

Il sito in cui si inserisce il compendio immobiliare di Via Vertunni non presenta condizioni particolarmente critiche dal punto di vista ambientale o di rischio idrogeologico, a parte le problematiche generali presenti a livello metropolitano, in particolare per quanto attiene l'inquinamento atmosferico ed acustico, determinato dal traffico veicolare sulla via Collatina ed il GRA. L'ambiente costruito costituisce "l'habitat" delle nostre città, la cui qualità è direttamente dipendente dall'equilibrio fra edificato ed aree libere Verdi e/o blu. Il recupero degli edifici dismessi attraverso le tecniche di costruzione e di risparmio energetico più avanzate, che tendono al consumo zero, nonché della qualità dei materiali, rappresentano un target necessario per contribuire alla realizzazione di un modello di città sostenibile ed a basso consumo energetico, e delle risorse ambientali e territoriali.

È tuttavia necessario combinare la gestione del costruito, con la creazione di infrastrutture verdi. A tal fine dovrà essere data particolare attenzione alla regolazione climatica ed idrica; al recupero delle acque; alla riduzione del carico inquinante; all'aumento della biodiversità ed alla pollinazione. L'impianto vegetazionale dovrà essere costituito da essenze autoctone, resistenti e con scarsa necessità di acqua e di manutenzione. I team devono focalizzarsi sull'equilibrio tra edificato ed aree libere Verdi e/o blu poiché la qualità delle nostre città ne è direttamente dipendente.

L'ambito d'intervento costituisce dunque l'opportunità di apportare miglioramenti ambientali per il quartiere, con ripercussioni positive in termini di temperatura locale, biodiversità ed in generale della qualità dei suoli.

Il Piano della mobilità sostenibile (PUMS) programma nuove infrastrutture a favore del trasporto pubblico locale, una mappa di percorsi ciclopeditoni, un nuovo piano parcheggi e nodi di scambio, con criteri legati all'accessibilità ed alla sicurezza stradale. Le proposte dovranno infatti considerare le previsioni e gli scenari attuativi descritti dal Piano Urbano della Mobilità Sostenibile che, tra gli altri obiettivi, mira a ridurre l'inquinamento atmosferico e acustico, le emissioni di gas serra e i consumi energetici e a contribuire all'attrattività del territorio e alla qualità dell'ambiente urbano. Il progetto potrà includere proposte per la mobilità sostenibile e ciclopeditona.

Saranno forniti in *dataroom*, ove presenti, i dati derivanti dalle campagne di indagine preliminarmente all'avvio della seconda fase. Essi chiariranno lo stato dell'inquinamento del suolo ed individueranno eventuali interventi che potranno essere richiesti per la bonifica del terreno.

## Calendario provvisorio

- Lancio della manifestazione di interesse: 5 maggio 2022
- Presentazione delle manifestazioni di interesse: 28 ottobre 2022
- Analisi delle manifestazioni di interesse e lavori della Giuria: novembre 2022
- Lancio della Fase 2 'Proposta': dicembre 2022
- Presentazione delle proposte: giugno 2023
- Giuria per analisi delle proposte e termine di selezione finale: luglio 2023.

## Requisiti linguistici

I documenti richiesti per la prima fase – manifestazione di interesse – dovranno essere redatti in lingua italiana. Sarà ammessa la presentazione anche di una versione della documentazione in lingua inglese, esclusivamente ai fini comunicativi; il documento in lingua inglese non sarà oggetto di valutazione.