STADIO DELLA ROMA A TOR DI VALLE
Dichiarazione di pubblico interesse

16.12.2014

RIFERIMENTI DI LEGGE

RIFERIMENTI DI LEGGE

LEGGE DI STABILITÀ E COSTRUZIONE DEGLI STADI

L'approvazione del progetto riguardante la costruzione di nuovi stadi, segue una **procedura specifica stabilita dalla legge 147/2013.**

Non esiste una vera e propria legge sugli stadi. La legge 147/2013 altro non è che la legge annuale di stabilità. Le disposizioni che riguardano gli stadi sono racchiuse in tre soli commi (303, 304, 305) dell'articolo 1

La proposta riguardante lo stadio della AS Roma a Tor di Valle è il primo esempio di applicazione della legge. Non esistono, pertanto, altri casi a cui fare riferimento.

RIFERIMENTI DI LEGGE

PROCEDURE: LA PRIMA FASE

(1) Presentazione, da parte del proponente privato, di uno "studio di fattibilità a valere quale progetto preliminare", corredato di un piano economico-finanziario e dall'accordo con una o più associazioni sportive.
Presentazione studio di fattibilità dello stadio della Roma: **29 maggio 2014**

(2) convocazione, su istanza dell'interessato, di una **conferenza dei servizi preliminare** da parte del comune
Conferenza dei servizi preliminare: **31 luglio 2014**

(3) dichiarazione, da parte del comune, **del pubblico interesse della proposta.**
Decisione di Giunta: **4 settembre 2014**

RIFERIMENTI DI LEGGE

GLI INTERVENTI AMMESSI

Art. 1, c. 304., lett. a) Lo studio di fattibilità non può prevedere altri tipi di intervento, salvo quelli strettamente funzionali alla fruibilità dell'impianto e al raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e concorrenti alla valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali ed economici e comunque con esclusione della realizzazione di nuovi complessi di edilizia residenziale.

Sono consentiti anche interventi edilizi purché questi ultimi:

- non diano luogo a nuovi complessi di edilizia residenziale;
- non travalichino l'importo strettamente funzionale al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'intera operazione imprenditoriale e risultino obiettivamente volti ad assicurare la fruibilità dell'impianto (*);
- conseguano un valore in termini di progresso sociale, economico ed occupazionale. (FONTE CONI)

(*) Sono da escludere, per esempio, interventi in altre aree di proprietà del richiedente.

I CONTENUTI DELLA PROPOSTA

MASTERPLAN COMPLESSIVO

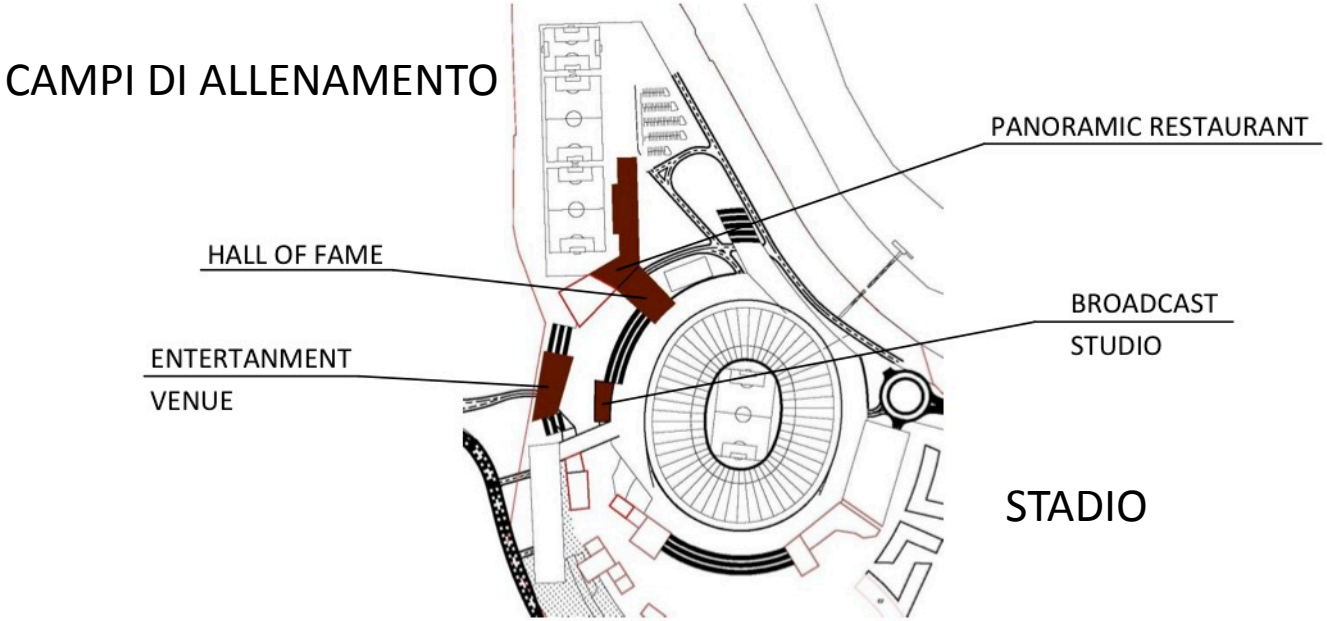
LO STADIO E LE STRUTTURE CONNESSE

LE STRUTTURE DELLA AS ROMA

Tabella 4. Parzializzazione Servizi Trigoria (superfici in mq)

Trigoria	Servizi (Cu/a) Services	Broadcast Studio	1.880	**13.840**
		Self. Directed Entertainment Venue	4.680	
		Hall of Fame	2.000	
		Team Program	4.000	
		Panoramic Restaurant	1.280	

Figura 8. Mappa servizi



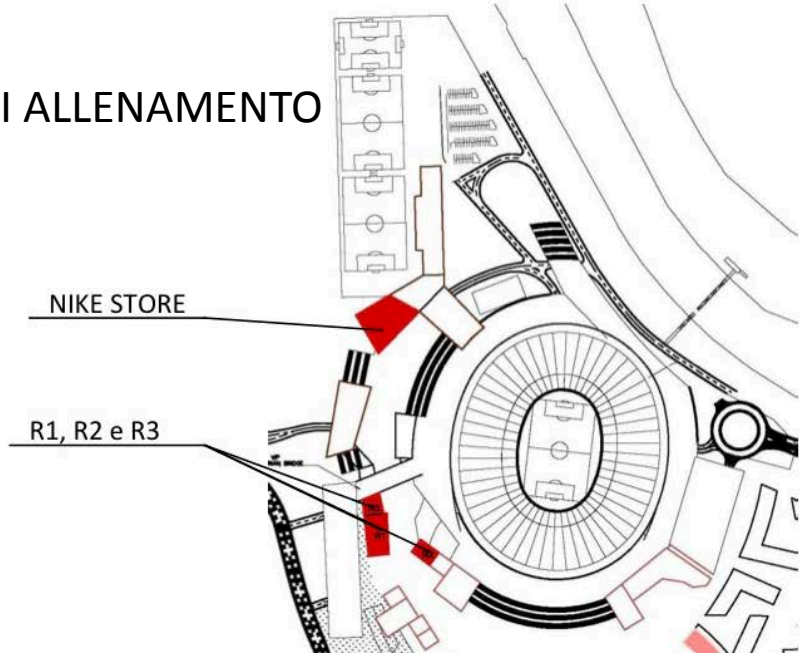
LO STADIO E LE STRUTTURE CONNESSE

LE STRUTTURE COMMERCIALI DELLA AS ROMA

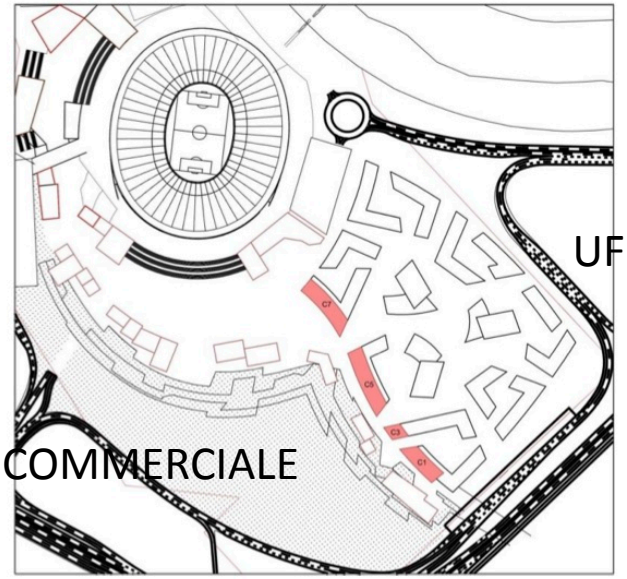
Tabella 5. Parzializzazione Commerciale (superfici in mq)

Commerciale	Commerciale (Cu/m) Retail (medium size)	R1	1.480	**5.795**
		R2	760	
		R3	1.455	
		Nike Store	2.100	

Figura 10. Mappa del Commerciale



IL CENTRO DIREZIONALE (BUSINESS PARK)



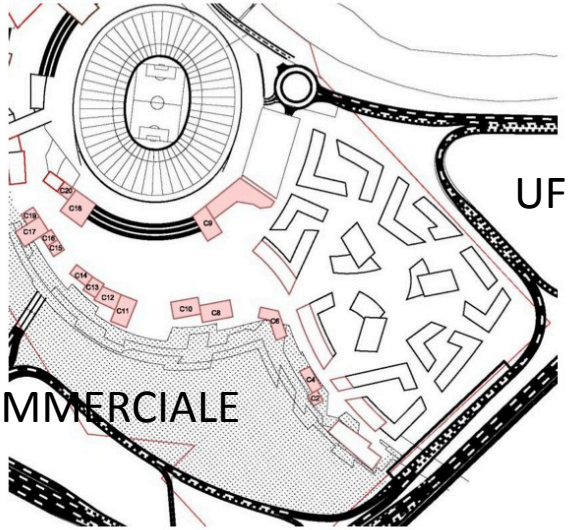


Tabella 9. Ipotesi di parzializzazione Pubblici Servizi (superfici in mq)

Business Park	Pubbl.esercizi (Cu/m) Bar & Restaurants	C1	1.100	**4.760**
		C3	390	
		C5	1.740	
		C7	1.530	

Tabella 10. Ipotesi parzializzazione del Commerciale (superfici in mq)

Commerciale	Commerciale (Cu/a) Retail (large size)	C2	260	**17.943**
		C4	530	
		C6	1.700	
		C8	1.040	
		C9	2.000	
		C10	1.840	
		C11	960	
		C12	1.380	
		C13	450	
		C14	450	
		C15	300	
		C16	300	
		C17	975	
		C18	1.320	
		C19	638	
		C20	350	
		EATALY	3.450	

I CONTENUTI DELLA PROPOSTA

MASTERPLAN COMPLESSIVO

LE OPERE INFRASTRUTTURALI

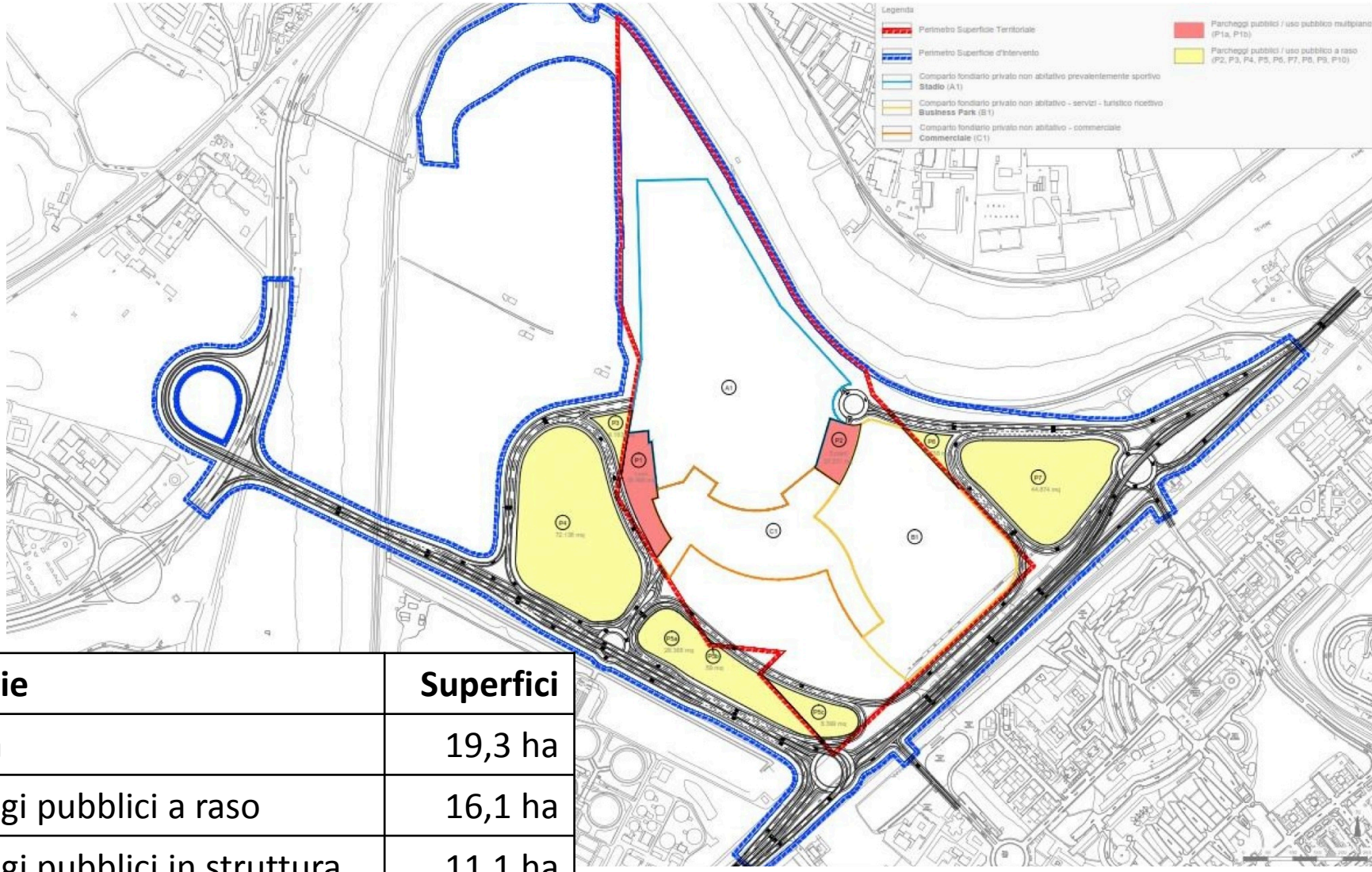
Categorie	Milioni €
Opere stradali e parcheggi	206 (76% del totale)
Espropri	28
Adeguamento trasporto pubblico	10
Sistemazioni a verde	5
Sistemazione idrogeologica	3
Altre opere	18
TOTALE	**270**

COSTO DI COSTRUZIONE OO.UU. - REV.12_1 - QUADRO A		IMPORTO OPERE PUBBLICHE
PARCHEGGIO PUBBLICI A RASO	€	21.007.603,25
PARCHEGGI MULTIPIANO STADIO	€	37.845.500,00
VERDE PUBBLICO (standard + compensazione ambientale)	€	4.215.715,00
OPERE STRADALI	€	92.893.690,04
FOGNATURE	€	12.661.880,00
ESPROPRI (per viabilità pubblica e parcheggi pubblici)	€	28.473.625,00
INTERRAMENTO ELETTRODOTTO	€	1.150.000,00
BONIFICHE SUPERFICIALI	€	501.784,66
ARCHEOLOGIA (1% STRADE E PARCHEGGI PUBBLICI)	€	1.982.480,13
TOTALE	**€**	**200.732.278,07**

CONNESSIONI ESTERNE			IMPORTO
PONTE		€	39.424.500,00
CONTRIBUTO ADEGUAMENTO TRATTA FERROVIARIA EUR-MAGLIAN - TOR DI VALLE PER PROLUNGAMENTO METRO		€	10.000.000,00
ADEGUAMENTO VIA OSTIENSE-VIA DEL MARE	Allaccio viabilità lato Autostrada – Roma Fiumicino	€	9.919.129,00
	Adeguamento viabilità Via del Mare – GRA	€	5.158.616,00
	TOTALE	**€**	**64.502.245,00**

Opere di mitigazioni, compensazione ed ottimizzazione ambientale (vedi appe		IMPORTO
Sistemazione idraulica del fosso di Valleranello	€	3.000.000,00
Fascia verde di continuuità ecologica tra i due corridoi ambientali	€	380.000,00
Rafforzamento della fascia di continuità del corridoio ecologico	€	350.000,00
Barriera verde di mitigazione percettiva ed olfattiva a confine con l'impianto di depurazione per-esitente	€	120.000,00
Realizzazione delle vasche di laminazione e riduzione prelievi acque di falda	€	500.000,00
TOTALE	**€**	**4.350.000,00**
TOTALE GENERALE	€	269.584.523,07

LE OPERE INFRASTRUTTURALI: STRADE E PARCHEGGI



Categorie	Superfici
Viabilità	19,3 ha
Parcheggi pubblici a raso	16,1 ha
Parcheggi pubblici in struttura	11,1 ha

I CONTENUTI DELLA PROPOSTA

QUADRO PROGETTUALE B

Le **opere infrastrutturali** necessarie per lo stadio (parcheggi, viabilità e altre opere, comprese quelle necessarie al nuovo centro direzionale) **costano 270 milioni di €**;

AS Roma-Top.CO contribuisce alle opere infrastrutturali **per 50 milioni di €.**

Il proponente, per assicurare "l'equilibrio economico finanziario dell'iniziativa", chiede un'edificabilità aggiuntiva. L'entità delle volumetrie, stimata in base ad un calcolo del valore economico fornito dal proponente, pari a poco più di **700 €/mq di SUL,** corrisponderebbe a **361.000-394.000** mq aggiuntivi – sempre secondo il proponente - all'edificabilità prevista dal PRG.

Lo studio di fattibilità prevede **336.000 mq aggiuntivi allo stadio** (meno di quanto gli spetta dal calcolo) e perciò propone lo **scomputo del contributo sul costo di costruzione (circa 44 milioni di €)**.

I CONTENUTI DELLA PROPOSTA

RIEPILOGO DEI DATI URBANISTICI

	Superfici utili lorde (mq)
Stadio	30.140
Altre attività AS Roma (Trigoria)	13.840
Commerciale AS Roma	5.020
TOTALE QUADRO A	**49.000**
Commerciale Eurnova	17.943
Uffici e attività ricettive Eurnova	318.702
TOTALE QUADRO B	**336.645**
TOTALE A + B	**385.645**

SUL ulteriore oggetto di scomputo del contributo di costruzione	**Tra 57 e 90.000 mq**

LE VALUTAZIONI EFFETTUATE

LE VALUTAZIONI EFFETTUATE

PRINCIPALI PROFILI DI ATTENZIONE

Lo studio di fattibilità è stato esaminato:
- da parte degli uffici (costituzione di un apposito **gruppo di lavoro**)
- in **conferenza dei servizi** interna (tutte le strutture comunali) ed esterna (soggetti titolari di competenze in ordine al progetto)

Non sono emerse condizioni preclusive, ad eccezione dell'interferenza delle opere infrastrutturali con la Riserva della Tenuta dei Massimi.
La proposta iniziale è stata modificata per tenere conto di questa prescrizione.

Sono state richieste precisazioni (p.es. sugli assetti societari).
La proposta iniziale è stata integrata per rispondere a tali richieste.

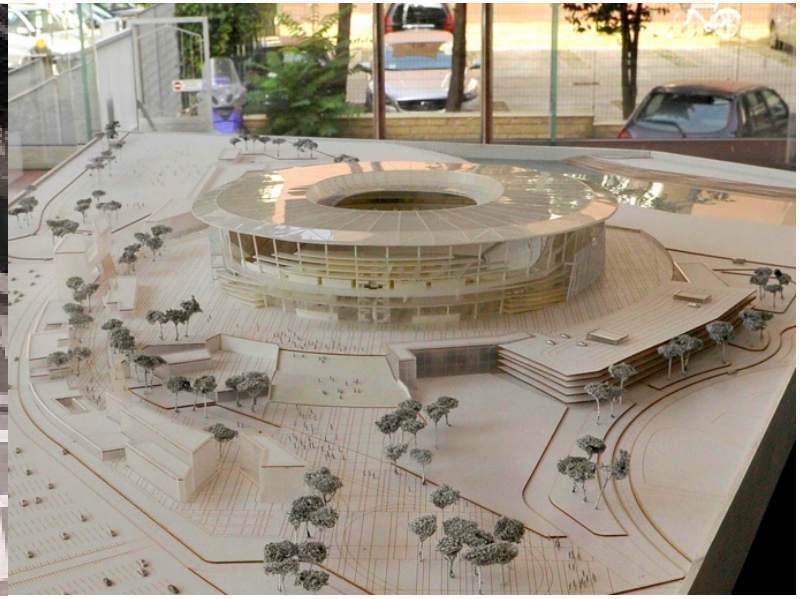
Tre questioni principali emerse dall'istruttoria:
1. Accessibilità con il trasporto pubblico
2. Apporto del privato alla realizzazione delle opere pubbliche
3. Sostenibilità urbanistica

INCONTRI

L'assessorato ha organizzato una serie di incontri, per illustrare i contenuti del progetto, l'iter di approvazione e le questioni oggetto di valutazione tecnica e politica, con:
- i capigruppo di maggioranza;
- gli assessori di riferimento coinvolti nel gruppo di lavoro, Improta, Masini, Leonori,Pancalli.
- i capigruppo della minoranza;
- l'on. Morassut, membro della commissione che ha esaminato la legge sugli stadi;
- I presidenti dei municipi Santoro e Veloccia;
- i presidenti delle commissioni consiliari; sport (Celli), trasporti (Cesaretti), attività produttive (Corsetti), Ambiente (De Luca)
- l'assessore regionale all'urbanistica Michele Civita;
- il presidente del CONI, Malagò.

RAPPORTO CON I CITTADINI

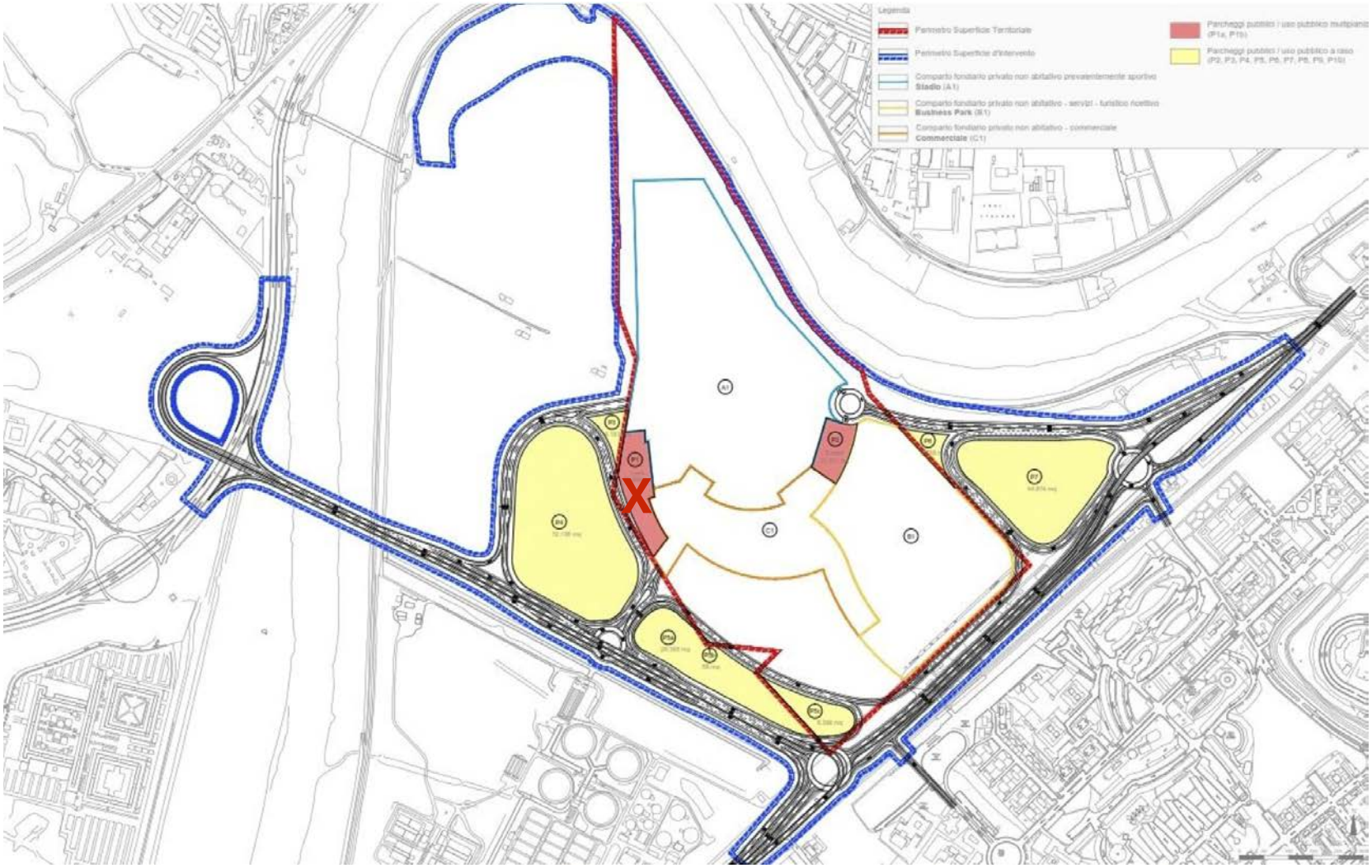
Sebbene non richiesto espressamente dalla legge, il progetto è stato messo in visione a tutti i cittadini presso la casa della città, **dal 4 luglio**.



I CONTENUTI DELLA PROPOSTA

MASTERPLAN COMPLESSIVO

Descrizione Opere come da proposta


Legenda
Perimetro Superficie Territoriale
Perimetro Superficie d'intervento
Comparto fondiario privato non abitativo prevalentemente sportivo
Stadio (A1)
Comparto fondiario privato non abitativo - servizi - turistico ricettivo
Business Park (B1)
Comparto fondiario privato non abitativo - commerciale
Commerciale (C1)
Parcheggi pubblici / uso pubblico multipiano
(P1a, P1b)
Parcheggi pubblici / uso pubblico a raso
(P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10)
X

la proposta presentata prevede:

270 milioni di € di opere di urbanizzazione, il 76% sono per strade e parcheggi

15.400, il 25%, utilizzerà il TPL su ferro!

La proposta presentata deve essere modificata

L'obiettivo dell'amministrazione, per valutare il pubblico interesse della proposta, è che almeno il 50% degli utenti raggiunga lo Stadio con il trasporto su ferro.

La proposta presentata deve essere modificata, come?

Prevedendo due interventi:

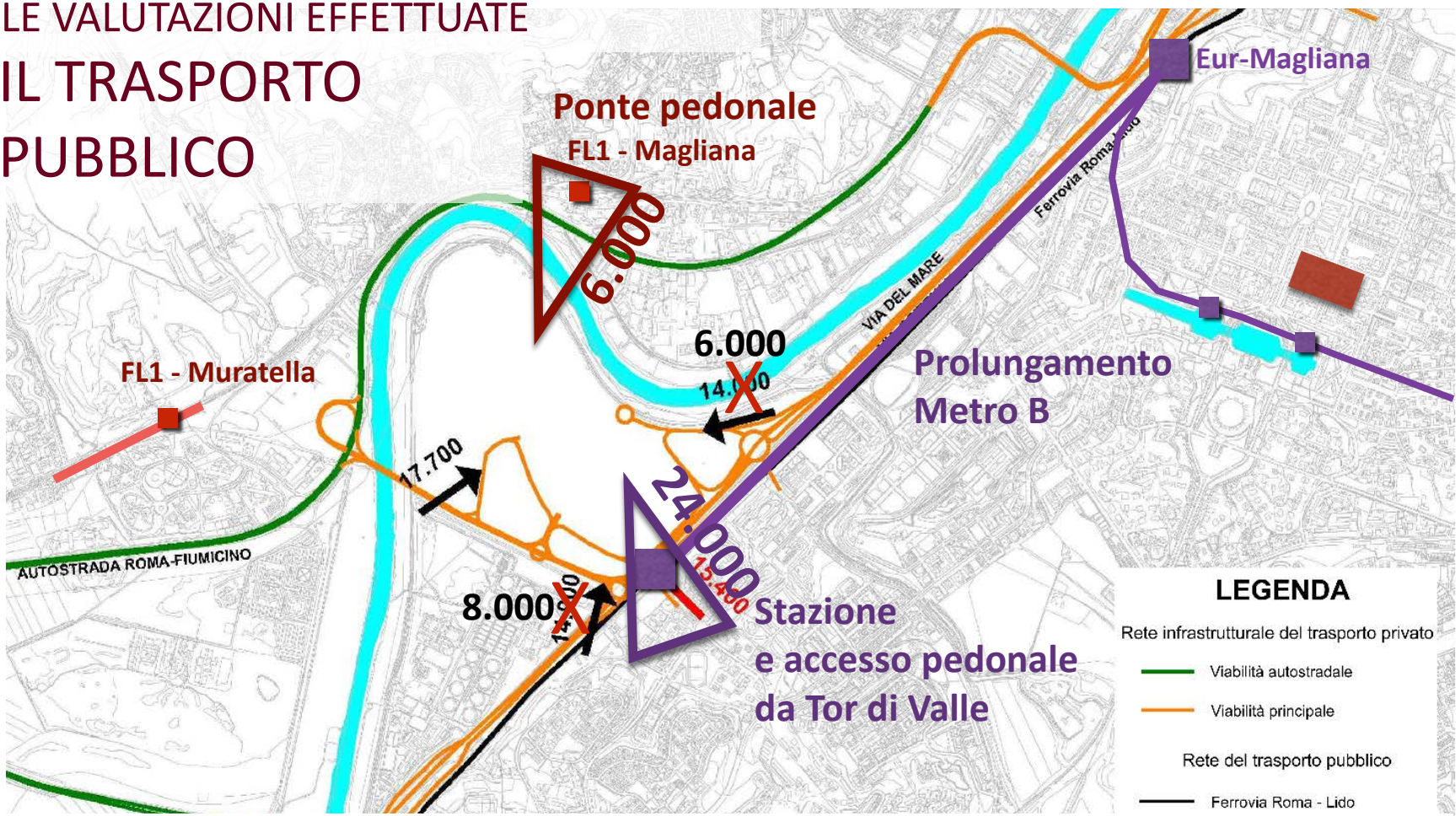
a) il prolungamento della linea B della Metro, da Magliana fino a Tor di Valle, il costo stimato è di circa 50,3 milioni.

b) la realizzazione di un nuovo ponte pedonale di collegamento tra la stazione di Magliana sulla FL1 Roma Fiumicino per l'accesso diretto allo stadio.

.

LE VALUTAZIONI EFFETTUATE

IL TRASPORTO PUBBLICO



Condizioni poste dall'amministrazione:

- **almeno il 50% degli utenti raggiunga lo Stadio con il trasporto su ferro**
- prolungamento della linea B della Metro, da Magliana fino a Tor di Valle;
- nuovo ponte pedonale tra l'area dello stadio e la stazione di Magliana sulla FL1

Descrizione Opere “Scenario +TPL”

ca Fosso di Vallerano	5.000.000

X Opere escluse ai fini dell'edificabilità aggiuntiva

319,4 milioni di € di opere di urbanizzazione, il 62% sono per strade e parcheggi

frastrutture del TPL su ferro.

La SUL complessiva è di **354 mila mq** (era di 386 mila mq)

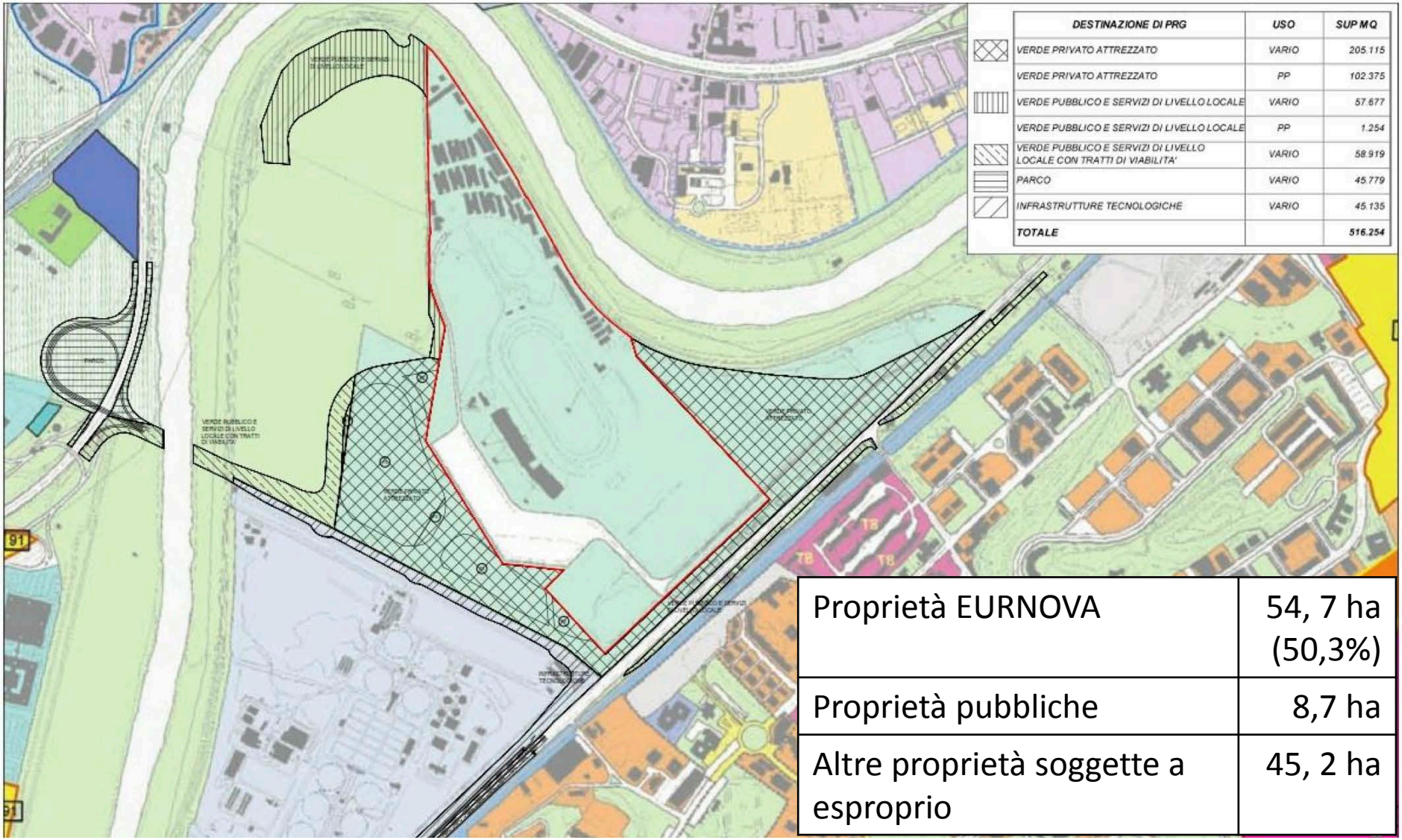
APPORTO del PRIVATO alla Patrimonializzazione delle OPERE PUBBLICHE

	Proposta iniziale (milioni di €)	Proposta approvata (milioni di €)
Opere interamente a carico del privato	-	**124**
Opere in relazione con l'edificabilità aggiuntiva	**270**	**195**
Contributo costo di costruzione	**-**	*44 (*)*
TOTALE	**270**	**363**

Incidenza percentuale sul valore immobiliare	**16% (1,6 mld €)**	**25% (< 1,5 mld €)**

(*) Stima contenuta nello SDF

ASSETTO PROPRIETARIO ED ESPROPRI

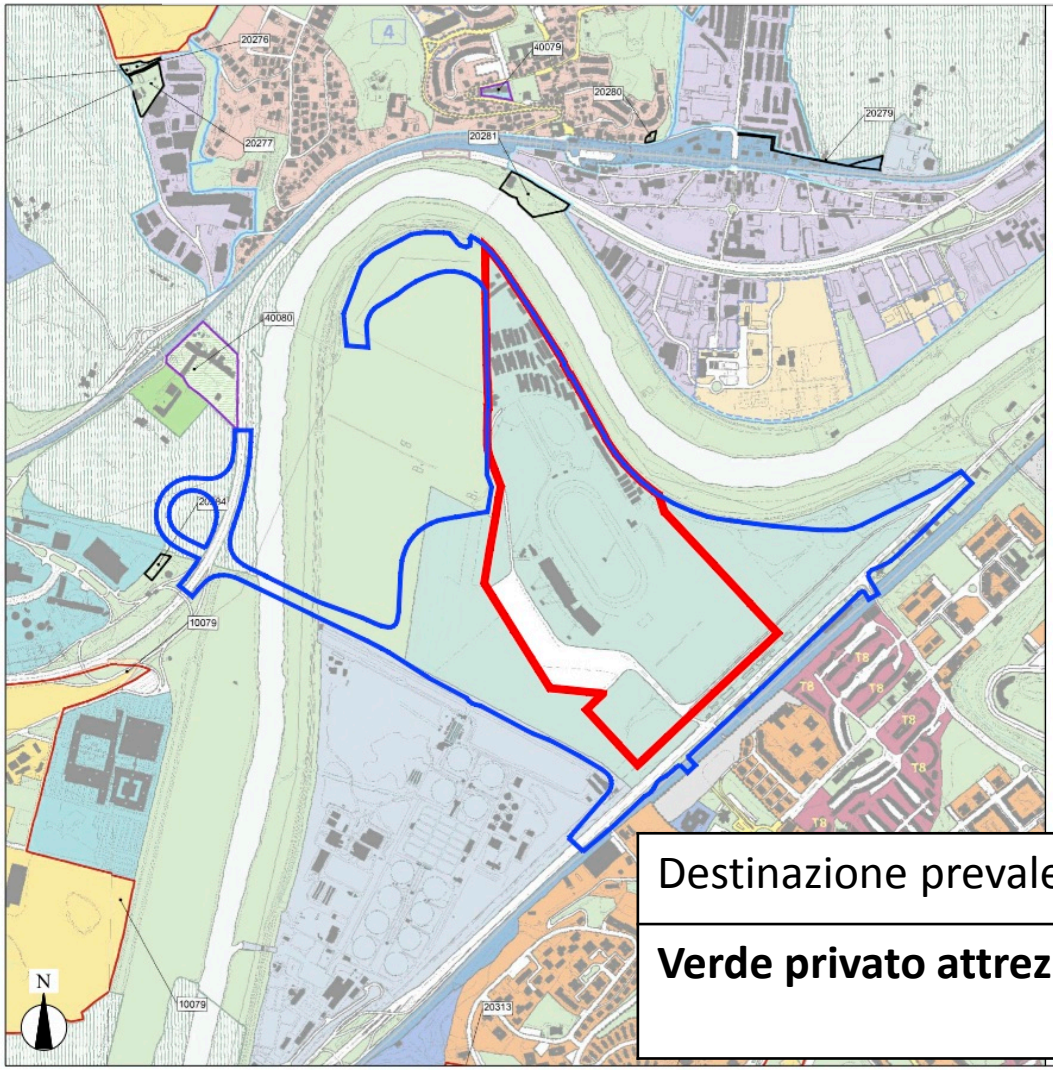


DESTINAZIONE DI PRG	USO	SUP MQ
VERDE PRIVATO ATTREZZATO	VARIO	205.115
VERDE PRIVATO ATTREZZATO	PP	102.375
VERDE PUBBLICO E SERVIZI DI LIVELLO LOCALE	VARIO	57.677
VERDE PUBBLICO E SERVIZI DI LIVELLO LOCALE	PP	1.254
VERDE PUBBLICO E SERVIZI DI LIVELLO LOCALE CON TRATTI DI VIABILITA'	VARIO	58.919
PARCO	VARIO	45.779
INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE	VARIO	45.135
TOTALE		516.254

Proprietà EURNOVA	54, 7 ha (50,3%)
Proprietà pubbliche	8,7 ha
Altre proprietà soggette a esproprio	45, 2 ha

LE VALUTAZIONI EFFETTUATE: SOSTENIBILITÀ URBANISTICA

LE PREVISIONI DEL PRG VIGENTE



Destinazione prevalente	SUL ammessa dal PRG
Verde privato attrezzato	Tra **69.000** e **112.000** mq (354.000 mc)

LE VALUTAZIONI EFFETTUATE: SOSTENIBILITÀ URBANISTICA

Per il calcolo della Sul equivalente si è applicato il metodo analitico del valore della trasformazione, con adeguata formula inversa, e si è pervenuti al risultato di 805,5 Euro/mq.

Atteso il costo di 195.250.000 di Euro delle opere individuate come di interesse pubblico si ottiene: 195.250.000: 805,5 = 242.396 mq di Sul incrementale equivalente.

Tale *"Sul equivalente"* in aggiunta alla capacità insediativa di112.000 mq consentita dal Prg vigente determina una Sul massima di 354.000 mq.

La verifica dell'indice di edificabilità territoriale, calcolato individuando una superficie territoriale pari a 890.808 mq che comprende le sole aree oggetto di intervento ed esclude quelle interessate da collegamenti esterni, porta a un indice di 0,39 mq/mq.

	SUL (mq)
Stadio e attrezzature connesse	49.000
Funzioni terziarie	305.000
TOTALE	**354.000**

		TERZIARIO			DIFFERENZIALE
A - Ricavo dell'immobile					
		€/mq		% ragguaglio (SUL/GLA)	**€/mq**
Valutazione dell'immobile				0%	
R37	Terziario	Vmax	€4.286,00	€0	
TOTALE RICAVO DELL'IMMOBILE				**€4.286,00**	**€4.286,00**

[1] Fonte OMI - 2 semestre 2013

Media

B - Costi della trasformazione				
B1 - Costo tecnico di costruzione del fabbricato (al mq)				
Destinazione				
Terziario			€ 1.700,00	
Sub-totale B1			**€ 1.700,00**	**€1.700,00**

fonte: Tipologie Edilizie ed. DEI 2012, include Imprevisti poiché prendono dati a consuntivo

B2- Costo di idoneizzazione area e allacciamenti				
E' stimato in % sul costo tecnico di costruzione (B1)	2,0%		€ 34,00	
Sub-totale B2			**€ 34,00**	**€34**

B3- Costo relativo agli oneri ai sensi dell'art.16 del D.P.R. 380/2001				
Oneri di urbanizzazione	€/mc	€/mq		
Terziario	52	166,4		
Sub-totale B3 - Oneri di urbanizzazione			**€ -**	**€166**
(*) gli oneri di urbanizzazione sono stati calcolati ai sensi della del. AC 31/2012				
Contributo commisurato al costo di costruzione	**% di B1**			
Terziario	7,0%		€ 119,00	
Sub-totale B3 - Costo di costruzione			**€ 119,00**	**€119**

B4 - Costo delle prestazioni professionali- spese tecniche e complementari-imprevisti	**% di (B1+B2)**		**€**	**€**
Progetto urbanizzazioni				
Progetto urbanistico				
Progetto edilizio				
Direzione lavori				
Prove penetrometriche, rilievi ecc.	8%			
Frazionamento, accatastamento e spese notarili				
Sicurezza				
Imprevisti			€ 138,72	
Sub-totale B4			**€ 138,72**	**€139**

(*) tali spese sono state computate sul costo stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio + allacciamenti/opere accessorie

B5 - Oneri per la commercializzazione				
Commercializzazione	2,0%		€ 85,72	
Sub-totale B5			**€ 85,72**	**€86**

** dati calcolati sui ricavi*

B6 - Utile del promotore				
	20%		€ 857,20	
Sub-totale B6			**€ 857,20**	**€857**

** dati calcolati sui ricavi*

B7- Oneri finanziari		*anni*		
Sub-totale B7				**€379,5**

RIEPILOGO COSTI DELLA TRAFORMAZIONE B				
B1 - Costo tecnico di costruzione del fabbricato			€ 1.700,00	
B2- Costo di idoneizzazione area e allacciamenti			€ 34,00	
B3- Costo relativo agli oneri ai sensi dell'art.16 del D.P.R. 380/2001	*Oneri urbanizzazione*		€ 166,40	
	Costo di costruzione		€ 119,00	
B4 - Costo delle prestazioni professionali- spese tecniche e complementari-imprevisti			€ 138,72	
B5 - Oneri per la commercializzazione			€ 85,72	
B6 - Utile del promotore			€ 857,20	
B7- Oneri finanziari			€ 379,46	
TOTALE			**€ 3.480,50**	**€3.480,50**

C - Ricavi				
Ricavi previsti				
DESTINAZIONE				
Terziario			€ 4.286,00	
TOTALE			**€ 4.286,00**	**€ 4.286,00**

CONTO ECONOMICO RAFFRONTO E CONCLUSIONI		
Totale costi dell'intervento	**€ 3.480,50**	
Totale ricavi previsti	**€ 4.286,00**	
Plusvalenza B-A	**€ 805,50**	**€0**

LE VALUTAZIONI EFFETTUATE: SOSTENIBILITÀ URBANISTICA

Si ritiene, a maggior tutela dei principi di interesse pubblico ma anche per favorire la confrontabilità di questo intervento "speciale" con quelli ordinari, di verificare la correttezza delle determinazioni formulando le ipotesi di applicazione del Contributo straordinario (CS) di seguito descritte.

Ipotesi 1: applicazione al Verde privato attrezzato dell'indice ET 0,15 come disciplinato dall'art. 87 co 4 delle NTA del PRG.
Il totale del contributo straordinario che la società dovrebbe corrispondere in base alle ipotesi – cautelative – assunte è pari a **167.325.226 Euro.**

Ipotesi 2: applicazione al Verde privato attrezzato dell'indice ET 0,09 come disciplinato dall'art. 87 co 1 delle NTA del PRG – Impianti sportivi .
Diritto edificatorio di PRG: 69.000 mq
Ipotizzando di considerare come SUL aggiuntiva la superficie di 324.000 mq e applicando a tale SUL il valore derivato dal metodo della trasformazione pari a 805,5 si ottiene un contributo straordinario di: 324.000 mq *805,5 euro/mq * 0,66 = **172.248.120 euro**

In definitiva e ad esito della verifica è agevole dimostrare che applicando la formula del valore di trasformazione all'ordinario calcolo del contributo straordinario, il valore finanziario delle opere pubbliche previste dal programma risulta essere, per tutte le ipotesi considerabili, sempre superiore al 66% dell'incremento di valore immobiliare della trasformazione privata.

LA DELIBERA DI DICHIARAZIONE DI INTERESSE PUBBLICO

1. Si dichiara **l'interesse pubblico subordinato a una serie di condizioni** esplicitate nella delibera.
2. L'eventuale **mancato rispetto** anche solo di una delle condizioni comporta la **decadenza** dei presupposti per il rilascio dei provvedimenti di assenso

LA DICHIARAZIONE DI INTERESSE PUBBLICO

CONDIZIONI VINCOLANTI

1. **Opere infrastrutturali che consolidano il pubblico interesse:**
   a. Potenziamento trasporto pubblico (livello di servizio nel nodo di Tor Di valle di 16 treni/ora: 8 treni/ora sulla Roma Lido e 8 treni/ora attraverso il prolungamento della Metro B, connessione pedonale con FL1 Magliana)
   b. Adeguamento via Ostiense-via del Mare
   c. Realizzazione raccordo via Ostiense / Roma Fiumicino
   d. Sistemazione del Vallerano e consolidamento argine del Tevere

   "**Obbligazione di fare**", sulla base dei costi definiti dal progetto definitivo
   Realizzazione contestuale delle opere pubbliche e private

2. Obbligazioni inerenti l'esecuzione delle opere pubbliche regolate mediante una **convenzione urbanistica con Roma Capitale**, il cui schema è approvato in conferenza dei servizi decisoria

LA DICHIARAZIONE DI INTERESSE PUBBLICO

CONDIZIONI VINCOLANTI

3. **Rispetto delle indicazioni contenute nella scheda urbanistica** allegata alla delibera, ed espressa esclusione dall'applicazione della legge regionale 21/2009

3. **Edificazione non superiore a 354.000 mq**, articolati in "stadio" (49.000 mq) e "business district" (305.000 mq)

4. **Rispetto dell'accordo con** la AS Roma)previsione di utilizzo prevalente dello stadio per 30 anni); l'impianto sportivo dovrà essere vincolato a tale destinazione; l'accordo e gli impegni devono essere formalizzati prima della stipula della convenzione;

5. **Garanzia del vincolo di strumentalità** pena la decadenza dei benefici connessi alla legge 147/2013 e corresponsione di un importo equivalente al contributo straordinario, attualizzato al momento della corresponsione.

LA DICHIARAZIONE DI INTERESSE PUBBLICO
CONDIZIONI VINCOLANTI

7. **Rispetto di tutte le condizioni formulate in conferenza dei servizi** nella redazione del progetto definitivo
8. **Progettazione del parco circostante lo stadio**, nell'ansa del Tevere, e del **relativo sistema di sorveglianza**
9. **Il mancato rispetto** di anche solo **una delle condizioni** comporta la **decadenza ex tunc del pubblico interesse** e dei presupposti per il rilascio dei titoli di assenso
10. **Il masterplan dell'intervento** deve essere predisposto con tecniche di safe design, per garantire la **sicurezza dello spazio pubblico**
11. **Contributo riguardante il costo di costruzione finalizzato, pro quota alla realizzazione del parco fluviale del Tevere e** a coprire maggiori costi delle opere di interesse generale o la realizzazione di ulteriori opere pubbliche
12. **Tutte le prescrizioni sono riportate nella convenzione urbanistica, il cui schema dovrà essere approvato in conferenza dei servizi decisoria**

AUTOSTRADA ROMA FIUMICINO
FINE
VIA DEL MARE
FERROVIA URBANA ROMA LIDO
STAZIONE DI
TOR DI VALLE
N
100
200