



Al **Direttore del Dipartimento  
Programmazione e Attuazione  
Urbanistica**

Dott.ssa Annamaria Graziano

**Oggetto: "Stadio della Roma in loc. Tor di Valle". Adeguamento del Progetto definitivo relativo allo Stadio della Roma a Tor di Valle, consegnato dal soggetto proponente Eurnova Srl in data 8 settembre 2017, acquisito al protocollo regionale al n. 452031 del 11.09.2017.**

**Legge 27 dicembre 2013 n. 147 art. 1 co. 304-305 s.m.i., legge 7 agosto 1990 n.241 s.m.i. art. 14ter**

**Parere di competenza.**

#### **Premessa**

In data 22 dicembre 2014 l'Assemblea capitolina con deliberazione n. 132 ha dichiarato il pubblico interesse sullo **Studio di Fattibilità Stadio della Roma a Tor di Valle**, ai sensi della legge 27 dicembre 2013 n. 147, a valere quale progetto preliminare. Pertanto come stabilito dal comma 304 alla lettera b) della L. 147/2013, sulla base della dichiarazione di pubblico interesse il soggetto proponente ha presentato all'Amministrazione Capitolina il Progetto definitivo con prot. n. QI 100967 in data 30 maggio 2016.

La proposta di realizzazione del nuovo Stadio della Roma a Tor di Valle è risultata essere in variante al PRG e in deroga al PGTU, pertanto comporta atti di competenza regionale.

Con nota prot. 045709 del 12.09.2016, la Regione Lazio ha indetto la Conferenza di Servizi decisoria, ai sensi dall'art. 1 comma 304 della legge 147/2013 e dell'art. 14 ter della legge 241/1990 e con successiva nota prot. n. 0457222 del 12.09.2016 ha convocato per il giorno 03.11.2016 la prima riunione della suddetta Conferenza;

Con la suddetta nota di indizione della Conferenza di Servizi, la Regione Lazio fissava alle amministrazioni chiamate a partecipare alla conferenza il termine di 15 giorni dalla data di consegna degli elaborati di progetto coincidenti con la data del 5 ottobre 2016, per chiedere integrazioni documentali alla Società proponente, ai sensi dell'art. 2 comma 7 della legge 241/90.

In data 27.09.2016 con nota prot. QI167336 e in data 05.10.2016 con nota prot. QI173108, l'Amministrazione Capitolina ha richiesto integrazioni documentali all'amministrazione procedente.

Il soggetto proponente depositava formalmente all'amministrazione procedente, documentazione integrativa nelle date 17.11.2016, 01.12.2016, 27.12.2016, 12.01.2017, 19.01.2017, 20.01.2017 fino alla più recente consegna del 25.01.2017. Detta documentazione è stata messa a disposizione dei soggetti partecipanti sulla piattaforma BOX istituita dalla Regione Lazio

Nei giorni 03.11.2016 – 10.11.2016 – 24.11.2016 – 12.01.2017 – 31.01.2017- 3.03.2017 si sono svolte presso la competente sede della Regione Lazio apposite sedute della Conferenza di Servizi.

Con Determinazione n. G04342 05/04/2017, la Regione Lazio ha concluso con esito negativo la Conferenza di Servizi indetta con atto prot. n. 457094 del 12/09/2016 ed inviava contestuale comunicazione di cui all'art. 10-bis della L. n. 241/90 e s.m.i. relativa al procedimento di approvazione di "Roma Capitale. Stadio della Roma in loc. Tor di Valle.



Progetto Definitivo. Legge 27 dicembre 2013 n. 147 art. 1 comma 304 – 305”, invitando, tra l’altro, il soggetto proponente a presentare le proprie osservazioni entro e non oltre il 15/06/2017, termine ultimo previsto per la conclusione del procedimento di dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell’art.14 del D.Lgs n. 42/2004 avviato dal MIBACT. Dette osservazioni, inoltre, dovevano eventualmente essere corredate da idonea documentazione, anche progettuale, tendente al superamento dei dissensi espressi in ordine al progetto esaminato, mediante una diversa formulazione che, mantenendo le opere pubbliche e di interesse generale e garantendone la contestuale esecuzione con quelle private, da sottoporre all’esame in una nuova conferenza di servizi, anche ai fini delle valutazioni ambientali, eventualmente nell’ambito del medesimo procedimento ex L. 147/2013, nel rispetto dei principi di economicità procedurale e di non aggravamento del procedimento di cui all’art. 1 della L. 241/90 e s.m.i..

In esito al sopravvenuto mutamento delle condizioni di riferimento urbanistico - infrastrutturale, generato dall’attuazione del Ponte dei Congressi, con deliberazione di G.C. n. 48/2017 e con la Memoria di Giunta Capitolina del 12 maggio 2017, l’Amministrazione Capitolina ha confermato la volontà di recuperare l’area degradata dell’impianto sportivo dismesso trasformandoli in un nuovo polo per lo sport, il divertimento e il tempo libero, definendo i nuovi obiettivi e le condizioni per il proseguimento dell’iter procedurale.

In esecuzione dei sopra citati indirizzi è stata adottata la deliberazione di Assemblea Capitolina n. 32/2017 avente ad oggetto “Nuovo Stadio in località Tor di Valle, ai sensi dell’art. 1, comma 304 della legge n. 147/2013. Conferma della dichiarazione di pubblico interesse alla proposta di realizzazione del nuovo Stadio a Tor di Valle di cui alla deliberazione di Assemblea Capitolina n. 132/2014, adeguata al mutato quadro delle condizioni ed obiettivi prioritari indicati nella deliberazione di Giunta Capitolina n. 48/2017.”

Dall’esame della documentazione progettuale depositata presso la Regione Lazio in data 15.06.2017 con prot. n. 305789 e successivamente integrata con nota prot. n. 329172 del 28.06.2017, al fine di adeguare il Progetto definitivo al nuovo quadro esigenziale dell’Amministrazione Capitolina definito con l’approvazione della deliberazione di Assemblea Capitolina n. 32/2017, si evince che le richieste avanzate da Roma Capitale, per il superamento del dissenso espresso in sede di Conferenza di Servizi, sono state sostanzialmente recepite, pur necessitando di alcune modifiche/integrazioni (Parere Unico di Roma Capitale protocollo n. 135429 del 3 agosto 2017).

In seguito alla consegna da parte del soggetto proponente, in data 8 settembre 2017, dell’adeguamento del progetto definitivo (protocollo regionale n. 452031 del 11.09.2017), la Regione Lazio ha indetto, con proprio atto n. 461572 del 15 settembre 2017, la Conferenza di Servizi ai sensi dell’art. 1 comma 304 della L.147/2013 e s.m.i. e dell’art. 14 ter della L.241/90 e s.m.i.

Il presente Parere Conclusivo tiene conto delle integrazioni e chiarimenti depositati in data 16 ottobre 2017 presso la Regione Lazio dal soggetto proponente e richiesti dall’Amministrazione Capitolina con nota protocollo n. Q158353 del 25.09.2017 e n. Q159097 del 26.09.2017.

#### **Obiettivi della D.A.C. n. 32/2017**

La deliberazione di Assemblea Capitolina n. 32/2017 ha confermato la dichiarazione di pubblico interesse alle condizioni indicate nella deliberazione di Giunta Capitolina n. 48/2017, sintetizzate come segue:

- diminuzione sostanziale dell’edificazione privata a destinazione direzionale e commerciale, mirata a ridurre l’impatto antropico nell’area;
- massima accessibilità dell’area prevalentemente tramite il trasporto pubblico su ferro (con il miglioramento del servizio sulla linea Roma-Lido) e in coerenza con gli obiettivi di mobilità sostenibile attraverso l’incremento della rete ciclo-pedonale esistente;
- miglioramento dell’accessibilità carrabile, attraverso l’unificazione della Via Ostiense – Via del Mare nell’intero tratto Urbano tra Raccordo Anulare e Viale Marconi, ricucendo un insieme di infrastrutture e mettendole a sistema anche con il “Ponte dei Congressi”;
- miglioramento delle condizioni del paesaggio e dell’ambiente e superamento delle condizioni di rischio idrogeologico con un intervento esteso lungo il corso del Fosso di Vallerano e del Fosso dell’Acqua Acetosa;
- edificazione sostenibile di basso impatto ambientale e con elevati standard energetici attraverso l’adozione di materiali e tecnologie d’avanguardia.



### Valutazione del progetto nell'ambito del PRG vigente

Da un punto di vista dell'impatto sulle previsioni generali del PRG vigente, come indicato nella Determinazione della Regione Lazio n. G01351 del 9.02.2017 e come richiamato nella nota della regione Lazio U0370340 del 18.07.2017 (VAS), si rappresenta che l'incremento della nuova Superficie Utile Lorda (SUL), pari a circa 100.000 mq rispetto alle previsioni di PRG, attentamente ponderata alla luce di un più generale criterio di sostenibilità urbanistica (ambientale, sociale ed economica), pur generando un carico urbanistico aggiuntivo non produce effetti urbanistici di rilievo rispetto al dimensionamento complessivo del PRG vigente.

Il progetto con destinazioni terziarie, per lo sport, il tempo libero, commerciali, ricettive e direzionali, contribuisce a bilanciare la vocazione funzionale insediativa strategica dell'ambito di analisi (Magliana-A91, EUR, Torrino), nella direzione di quanto stabilito nel PRG vigente.

Le funzioni direzionali su citate - le destinazioni a uffici previste dall'intervento sono sostanzialmente un "direzionale specializzato" del polo strategico - pertanto, non vanno a modificare gli attuali equilibri funzionali stabiliti dai poli direzionali consolidati degli ambiti limitrofi, quali quelli dell'Eur, di Muratella-Magliana, del Torrino.

Alla luce della disamina effettuata, considerando le dinamiche in termini di residua attuazione della pianificazione comunale, si può affermare che l'intervento non contrasta con le stesse.

Dal punto di vista del dimensionamento della SUL aggiuntiva (100.000 mq) equivalente, dal punto di vista economico, alle opere di interesse generale è stato utilizzato, per analogia con quanto già praticato dall'Amministrazione in altre occasioni di valutazione dei valori immobiliari, il metodo di stima analitico del Valore della Trasformazione. A maggior tutela dei principi di interesse pubblico ma anche per favorire la confrontabilità di questo progetto "speciale" con le ordinarie varianti al PRG vigente, si è proceduto al confronto tra il calcolo del valore della trasformazione dell'area con il calcolo del contributo straordinario di cui all'art. 20 delle N.T.A., riferito alla valorizzazione immobiliare. Ad esito della verifica è emerso che il valore della trasformazione è superiore all'ordinario calcolo del contributo straordinario.

### Descrizione progetto:

L'area oggetto dell'intervento - come si evince dall'elaborato Relazione Generale di adeguamento (parte del Progetto definitivo in oggetto) - censita nel nuovo catasto terreni ai fogli 857, 858, è sita nel quadrante sud del territorio comunale lungo la Via Ostiense - Via del Mare, circa al km. 9, nella zona Tor di Valle del IX Municipio del Comune di Roma ed ospita l'ippodromo di Tor di Valle, chiuso dal 2013, realizzato in occasione delle Olimpiadi del 1960. E' delimitata da Via Ostiense - Via del Mare a sud, a nord - Nord Ovest dall'ansa del fiume Tevere e ad est dal depuratore gestito da ACEA ATO s.p.a.. L'area oggetto del progetto definitivo Stadio della Roma - Tor di Valle si compone di una "Superficie Territoriale" e di una "Superficie opere di interesse generale - infrastrutture viarie". In conformità alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 32/2017, la Superficie Territoriale (ST) del compendio oggetto del progetto definitivo Stadio della Roma -Tor di Valle è pari a 890.808 mq.

All'interno del Progetto definitivo sono stati individuati i comparti A1, B1, C1, relativi alle opere private e le relative opere pubbliche di urbanizzazione oltre che di interesse generale e l'opera pubblica aggiuntiva.

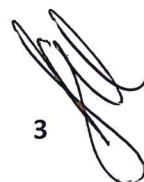
Il Comparto A1, cosiddetto "Stadio" è un comparto privato, destinato prevalentemente a Servizi - attrezzature per lo sport (Stadio), Servizi - attrezzature collettive per lo sport (Trigoria) e Servizi - attrezzature collettive per lo sport e lo spettacolo, cultura, ricreative, congressuali; Servizi - pubblici esercizi, servizi alle persone; Turistico Ricettive e Commerciale - piccole strutture di vendita (Roma Village) per una SUL complessiva pari a 52.500 mq.

Il Comparto B1, cosiddetto "Business Park", è un comparto privato non residenziale destinato prevalentemente a Servizi - direzionale privato, nonché pubblici esercizi, servizi alle persone/sportelli tributari; Commerciale - piccole strutture di vendita, con una SUL complessiva di 139.500 mq.

Il Comparto C1, cosiddetto "Convivium" è un comparto privato non residenziale destinato esclusivamente a grande struttura di vendita, con una SUL complessiva di 20.000 mq.

Il sistema delle Opere di interesse generale, ai sensi della D.A.C. n. 32/2017, consiste nelle seguenti opere:

- Unificazione di Via Ostiense/Via del Mare ed interventi per la messa in sicurezza nel tratto urbano dal GRA fino al nodo Marconi;



- Realizzazione di un ponte ciclo/pedonale di collegamento tra la stazione ferroviaria "Tor di Valle" sulla linea Roma Lido e l'area dello Stadio;
- Realizzazione di un ponte ciclo/pedonale di collegamento con la stazione ferroviaria "Magliana" sulla linea FL1;
- Messa in sicurezza idraulica del Fosso di Vallerano e Fosso Acqua Acetosa Ostiense;
- Parco Fluviale, inclusa la realizzazione del sistema di videosorveglianza;
- Sistemazione delle aree golenali;
- Pontili di attracco sul Tevere.

Le Opere di urbanizzazione e/o Opere a Standard, sono costituite da:

- Parcheggi pubblici, tale da soddisfare lo standard richiesto sia ai sensi delle NTA del PRG di Roma, sia alla Legge Regionale n. 33/1999 che le norme CONI n. 1379/2008;
- Verde pubblico, tale da soddisfare lo standard richiesto ai sensi delle NTA del PRG di Roma;
- Viabilità pubblica (circolazione interna);
- Sottoservizi e relativi impianti; impianto idrovora.

Opera pubblica aggiuntiva:

- Riproduzione Tribune Tor di Valle.

A completamento del quadro di riferimento delle opere, che contribuiscono a facilitare l'accesso all'ambito in esame, va citato il miglioramento dell'offerta e del servizio di trasporto pubblico su ferro, che avverrà prioritariamente attraverso l'acquisto o eventualmente attraverso il revamping di treni sulla ferrovia Roma-Lido, finanziato con l'intero Contributo relativo al Costo di Costruzione, stimato complessivamente in circa euro 45 milioni, come disposto dalla D.A.C. n. 32/2017.

#### Considerazioni di carattere generale

L'area di intervento assumerà la destinazione urbanistica "Nuova centralità - Stadio di Tor di Valle", con le caratteristiche indicate nel progetto in esame e riportate nella tabella seguente, per una SUL massima ammissibile pari a 212.000 mq, ai sensi della D.A.C. 32/2017.

Id	Comparto	Destinazione d'uso	SUL mq
Stadio	Comparto A1	Servizi - attrezzature collettive per lo sport (Stadio)	36.051,00
		Servizi - attrezzature collettive per lo sport (Trigoria)	4.730,00
		Servizi - attrezzature collettive per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali con SUL oltre 500 mq (Roma Village)	2.134,00
		Servizi - pubblici esercizi, servizi alle persone - amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness (Roma Village)	1.945,00
		Turistico ricettivo - strutture ricettive alberghiere (Roma Village)	7.152,00
		Commerciale - piccole strutture di vendita (Roma Village)	488,00
			<b>52.500,00</b>
Business Park	Comparto B1	Servizi - pubblici esercizi, servizi alle persone/sportelli tributari, bancari e finanziari	6.934,00
		Servizi - direzionale privato	130.469,00
		Commerciale - piccole strutture di vendita	2.097,00
			<b>139.500,00</b>
Convivium	Comparto C1	Commerciale - grandi strutture di vendita	20.000,00
			<b>20.000,00</b>
		<b>Totale SUL</b>	<b>212.000,00</b>

Per consentire l'attuazione dell'intervento si rende necessario, come già espresso con D.A.C. n. 32/2017 e come già recepite nella stesura definitiva delle NTA del progetto in esame:



- lo stralcio dalle componenti di “Rete Ecologica”, delle porzioni dell’area d’intervento interferenti con essa;
- lo stralcio dell’ippodromo di Tor di Valle e della relativa area di pertinenza dall’elaborato Carta per la Qualità;
- la deroga delle indicazioni del PGTU approvato con D.C.C. n.84 del 19.06.1999 e s.m.i.;
- deroghe necessarie all’attuazione dell’intervento come di seguito elencate:

Deroghe alle NTA di PRG vigente:

Deroga all’art. 4, comma 1, per la modalità di calcolo della SUL date le previste tipologie edilizie speciali (nodali ed a piastra). La Superficie Utile Lorda (SUL) misura in mq la somma delle superfici lorde dell’Unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature di tutti i livelli entro e fuori terra con destinazioni d’uso abitabili. Sono escluse dal computo della Superficie Utile Lorda (SUL) le seguenti superfici:

- Parcheggi pubblici, privati e privati di uso pubblico, entro e fuori terra;
- Vani corsa degli ascensori, vani scala e androni;
- Spazi distributivi per collegamenti orizzontali e verticali anche se completamente chiusi (androni, corridoi, rampe, cordonate, hall, zone di attesa);
- Ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore;
- Locali e volumi tecnici entro e fuori terra, locali accessori, cantine, depositi – deposito biciclette, magazzini non devono superare il 35% dell’intera SUL per i comparti A1, B1 e C1, ad esclusione della tipologia Stadio, la cui deroga non prevede un limite percentuale;
- Parcheggi privati coperti localizzati fuori terra rispetto alla quota 0,00 di imposta dei fabbricati riferita al singolo Permesso di Costruire in misura eccedente lo standard minimo stabilito entro il limite del 30% della SUL.
- Deroga all’art. 108, comma 2 in merito all’altezza reale dei piani, superiore a 3,60 metri, per gli edifici con destinazioni d’uso “direzionale privato”.

Deroghe al Regolamento Edilizio vigente

- art. 46 bis e art.40 punti e) e f) illuminazione naturale e superficie finestrata apribile
- art 48 quinquies integrato da Delibera di Consiglio Comunale n.48 del 20/02/2006

Dalla valutazione del progetto definitivo e successive integrazioni, per quanto riguarda gli aspetti urbanistici ed edilizi di competenza dello scrivente Dipartimento, **si esprime parere favorevole** al progetto nel rispetto delle **PRESCRIZIONI** e **CONDIZIONI**, come di seguito indicate.

Nel merito della **DISCIPLINA URBANISTICA**, in ottemperanza alle disposizioni di cui alla normativa vigente, si prescrive che :

- **Norme Tecniche di Attuazione**

Le NTA non devono contenere gradi di flessibilità, in quanto non sono compatibili con la natura prescrittiva della medesima normativa; in particolare, non devono essere modificabili la quota di imposta e la sagoma di massimo ingombro dei fabbricati.

- **Relazione generale di aggiornamento**

I contenuti della Relazione illustrativa e delle NTA sono prescrittivi e prevalgono su quanto indicato nella Relazione generale di aggiornamento del progetto. La componente di PRG vigente da assegnare alla Cabina di Trasformazione Primaria (pari a 5.576 mq) e all’Idrovora è Infrastrutture Tecnologiche, ai sensi dell’art. 102 delle NTA del PRG.

- **Opere di Urbanizzazione Primaria**

L’opera a standard “Asse di collegamento ai comparti privati e ai parcheggi pubblici” deve essere riferita all’importo stimato pari a 4.100.000 euro nel Quadro tecnico economico allegato alla Relazione Generale di aggiornamento, ai sensi della D.A.C. 32/2017.

L’opera denominata “Asse di collegamento ai comparti privati e ai parcheggi pubblici” e l’Idrovora devono rientrare tra le opere di urbanizzazione primaria.

- **Opera aggiuntiva – Riproduzione Tribune Tor di Valle**

L'opera aggiuntiva va intesa a carico del soggetto proponente; eventuali variazioni progettuali incidono sulla valutazione di sostenibilità urbanistica, ambientale e di mobilità già effettuata sulla proposta in esame.

- **Elaborati di progetto**

Ai fini delle ricadute urbanistiche ed edilizie, gli elaborati con carattere prescrittivo, come indicato nelle NTA del progetto definitivo in esame, prevalgono sulla documentazione specialistica e settoriale a corredo del progetto in esame.

Si rilevano

le seguenti **CONDIZIONI**:

- è necessaria l'acquisizione espressa da parte del CONI, in merito al rapporto "utente/mezzo privato" utilizzato nel progetto, diverso da quello indicato nelle norme approvate con deliberazione del Consiglio Nazionale del CONI n. 1379 del 25 giugno 2008, (invece di 3 utenti/mezzo per le autovetture è stato utilizzato 3,5; motocicli 1,8 utenti/mezzo). I parcheggi possono essere ridotti come da progetto definitivo solo nel caso di deroga al parametro utenti/mezzi della normativa CONI.

Nel merito della **DISCIPLINA EDILIZIA**, in ottemperanza alle disposizioni poste dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma, dal Regolamento di Igiene, dal DPR 380/2001 e s.m.i, nonché dalle NTA del PRG vigente e dai criteri fissati dalla D.A.C. 32/2017,

si prescrive che :

- **Calcolo degli Oneri di Urbanizzazione**

In riferimento al metodo di calcolo degli oneri, il valore del coefficiente Up - seppure l'area non risulta dotata di una edificabilità territoriale - deve essere scelto come parametro, ai sensi della deliberazione di A.C. n.1/2017, l'edificabilità territoriale (IFT) poiché attualmente l'intera superficie di intervento in disuso è completamente priva di opere di urbanizzazione o comunque di opere di urbanizzazione funzionanti.

$V_c \times U_p$  (IFT nella Tabella B) x coefficiente demografico Roma x parametro Tabella C1.

- **Permessi di costruire**

A ciascun permesso di costruire deve essere associata la relativa viabilità di accesso ai parcheggi di standard.

Negli elaborati dei permessi di costruire devono essere inserite tabelle che dimostrino che la somma delle superfici destinate a locali tecnici, ai volumi tecnici e ai volumi accessori sia contenuta entro il 35% della intera SUL relativa ai comparti B1 e C1, come da NTA del progetto.

Negli elaborati dei permessi di costruire devono essere inserite tabelle riepilogative dei totali SUL per le specifiche destinazioni d'uso da confrontare con le quantità approvate dalla DAC 32/2017.


Il Parcheggio privato P12 deve essere fruibile al pubblico nelle ore in cui si svolgono eventi sportivi e altri pubblici spettacoli.

Si rilevano

le seguenti **CONDIZIONI**:

- Il rilascio dell'agibilità è condizionato alla conclusione dell'iter di "deperimetrazione" delle aree ritenute a rischio nel PAI, secondo le procedure previste dalle norme di settore. Si rappresenta a tal riguardo che le opere di messa in sicurezza finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico dovranno essere avviate prima di ogni altra opera prevista.
- L'attuazione dell'intervento in esame deve garantire l'autonomia funzionale dei singoli permessi di costruire come indicato nell'elaborato "Schematizzazione Fasi PdC" del progetto definitivo in esame.

Nel merito dell'**ATTO D'OBBLIGO** da recepire quale **SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**





In ordine alla verifica dei contenuti dell'atto d'obbligo depositato dalla EURNOVA srl sulla piattaforma BOX REGIONALE in data 16 ottobre 2017 prot RL n. 52007, che si tradurrà nella prevista convenzione urbanistica da approvarsi con specifica deliberazione di Assemblea Capitolina ad esito della Conferenza di Servizi decisoria del progetto di che trattasi, **si esprime parere favorevole, corredato dalle prescrizioni/osservazioni di seguito indicate.**

Resta inteso che il presente parere (reso sulla base dei principi contenuti nello schema di convenzione approvato dall'Assemblea Capitolina con Deliberazione n. 32/2015 e successivamente adeguato con Determinazione Dirigenziale del Dipartimento PAU n. 1282/2017 al nuovo Codice dei Contratti Pubblici di cui al D.lgs 50/2016 e al successivo decreto correttivo ed integrativo D.Lgs n. 56/2017) e le sottoriportate prescrizioni/osservazioni potranno essere modificate/integrate al fine di recepire ogni ulteriore modifica progettuale che dovesse scaturire ad esito della Conferenza di Servizi decisoria, e pervenire allo schema di convenzione definitivo da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea Capitolina.

### 1. Aspetti patrimoniali e tributari

- a) mettere in coerenza i dati contenuti nell'atto d'obbligo (*lettera d*) delle premesse), con i dati degli elaborati di progetto e della Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 32/2017, attraverso una corretta esposizione delle suddivisioni percentuali delle aree private/pubbliche soggette ad espropriazione o comunque interessate alla realizzazione del progetto in questione, e con l'individuazione dell'effettiva titolarità dei beni al momento della sottoscrizione della convenzione (attraverso una ricognizione completa su base ipotecaria e catastale che accerti la consistenza e la proprietà effettiva delle aree interessate oltre che la libertà delle medesime da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di qualunque natura e specie da attestarsi a mezzo di certificazione notarile);
- b) specificare in premessa e nell'articolato e coerentemente a quanto previsto all'art. 27, che la S.U.L. incrementale (circa mq.100.000), rispetto alle originarie previsioni urbanistiche scaturisce esclusivamente, quale SUL privata, sulle porzioni immobiliari interessate come conseguenza dell'approvazione della variante;
- c) integrare l'art. 8 in tema di descrizione e titolarità delle opere pubbliche di interesse generale
  - 1) attraverso la suddivisione delle opere stesse, in relazione alla natura delle opere medesime e della relativa titolarità;
    - a) Opere di interesse generali di proprietà capitolina;
    - b) Opere di interesse generali e proprietà di.....
    - c) Opere di urbanizzazione primaria e secondaria (proprietà capitolina);
    - d) Opere aggiuntive di proprietà di.....
  - 2) relativamente agli specifici "*atti di intesa*" indicati all'art 8 tra gli altri enti pubblici interessati e il Soggetto Attuatore delle Opere Pubbliche Generali, dovranno prevedersi veri e propri atti convenzionali (anche eventualmente ai sensi del Decreto Legislativo 50/2016).

A tal proposito si chiarisce che, la volontà preliminare di ciascun ente pubblico di sottoscrivere tali atti, dovrà essere recepita ad esito della Conferenza dei Servizi, per pervenire alla sottoscrizione degli stessi prima dell'approvazione dello schema generale di convenzione urbanistica da parte dell'Assemblea Capitolina, e dunque allegati alla convenzione medesima al momento della sottoscrizione.
- d) modificare l'art. 9 comma 3 in tema di parcheggi pubblici e altre opere pubbliche, indicando per i parcheggi pubblici P1 e P2 ed eventualmente anche per altre opere pubbliche, la possibilità che siano gestiti direttamente dalla società proprietaria dello Stadio, riversando integralmente i relativi introiti a Roma

Capitale attraverso specifico meccanismo convenzionale da concordare con ciascuna struttura capitolina competente;

e) Integrare l'art. 10 (cessione di immobili e costituzione di servitù) con le clausole previste dalla legge a pena di nullità sulla cessione di beni ed in particolare con quelle prescritte dall'art. 18 del D.P.R. 380/2001 (ad es. destinazione urbanistica ed allegazione del relativo certificato).

## 2. Soggetti interessati, attività correlate e responsabilità

- a) rettificare l'art. 2 nella parte in cui viene conferito mandato con rappresentanza allo stesso unico soggetto privato sottoscrittore dell'atto al fine di individuarlo quale stazione appaltante delle opere pubbliche di interesse generale e di urbanizzazione. Tale tipologia di mandato dovrà essere conferito solo in caso di alienazione di singole U.M.I./comparti edificatori a soggetti diversi e sopravvenienti ovvero in caso di sottoscrizione della convenzione con una pluralità di soggetti, chiarendo che un solo soggetto assuma la qualifica di "soggetto attuatore";
- b) Integrare e rettificare, relativamente al tema di responsabilità sulla realizzazione delle opere pubbliche, i contenuti sia nel testo delle premesse che dell'articolato, al fine di rendere palese ed indissolubile il vincolo di solidarietà riguardo le obbligazioni connesse all'intervento di trasformazione urbanistica come comunque denominato. In particolare, specificando che eventuali soggetti che a vario titolo, possano divenire titolari di porzioni dell'intervento, debbano essere obbligati primariamente per le opere afferenti il proprio ambito (UMI/comparto) e in solidarietà per l'intero intervento (opere pubbliche di interesse generali), con coerente modifica anche delle relative garanzie fidejussorie di cui all'art. 23. e dell'art. 22 (Trasferimento a terzi delle aree edificabili e adesione degli acquirenti alla convenzione), da rielaborarsi alla luce di quanto esposto.

## 3. Normativa in tema di opere e lavori pubblici

- a) Adeguare l'intero testo convenzionale, per quanto riguarda l'applicazione della normativa in tema di opere e lavori pubblici, alla normativa sopravvenuta al DECRETO LEGISLATIVO 18 aprile 2016, n. 50 in quanto novellato dal Decreto Legislativo 18 aprile 2017 n. 56;
- b) Eliminare quanto previsto dall'art. 16 circa le modalità alternative per la individuazione del contraente. Poiché in forza della novella al Codice dei Contratti Pubblici di cui al Decreto Legislativo 56/2017, tutte le fasi procedurali potranno essere legittimamente assunte dal "soggetto attuatore" in assoluta autonomia e correlata responsabilità.
- c) Rettificare l'art. 19, estendendo la manutenzione delle opere pubbliche a tutte le opere pubbliche da realizzare e non solo a quelle di urbanizzazione e comunque per un periodo non inferiore ad anni 3 dalla data di collaudo della relativa opera, analogamente a quanto disposto nello schema di convenzione urbanistica approvata con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 32/2015.

## 4. Meccanismi convenzionali non riguardanti prettamente la realizzazione di opere pubbliche

- a) Integrare l'art. 13 in tema di oneri di urbanizzazione in coerenza con la prescrizione edilizia che individua l'indice territoriale quale criterio di calcolo degli oneri di urbanizzazione;
- b) Rettificare l'art. 14 comma 4 in ottemperanza al deliberato dell'Assemblea Capitolina n. 32/2017 il quale dispone che dovrà essere assicurata la contestualità delle azioni connesse al miglioramento del servizio di trasporto pubblico su ferro, al momento della prima utilizzazione pubblica del nuovo Stadio;
- c) Integrare l'art. 25 in tema di inadempimento e risoluzione per stabilire, oltre alla previsione che il mancato rispetto di uno degli obblighi di convenzione comporterà risoluzione della convenzione e la



- decadenza ex tunc del pubblico interesse dichiarato con conseguente caducazione degli atti di assenso di Roma Capitale e della Regione Lazio, medio tempore rilasciati, anche espressamente la conseguente acquisizione di diritto al patrimonio di Roma Capitale dei beni privati, senza alcun indennizzo;
- d) Integrare l'art. 23 comma 14 in tema di garanzie da rilasciarsi in favore di Roma Capitale.  
Indicare il criterio di stima (DA CONCORDARSI CON ROMA CAPITALE), della somma commisurata al valore della trasformazione immobiliare, rapportato al tempo residuo di validità del vincolo trentennale dovuta in caso di cessazione anticipata del vincolo di strumentalità trentennale tra l'Impianto sportivo e la A.S. Roma s.p.a. somma anche da rapportarsi al tempo residuo di validità del vincolo trentennale.  
Detta somma dovrà essere garantita da apposita fidejussione riducibile con cadenza annuale a richiesta del soggetto vincolato.
- e) Integrare/rettificare l'art. 20 (Tempi di realizzazione dell'edificazione)  
Il cronoprogramma di realizzazione dell'edificato privato e dunque dell'efficacia dei titoli edilizi, dovrà essere coerente con gli elaborati di progetto così come eventualmente modificati/integrati dal recepimento delle relative prescrizioni edilizie e da eventuali elementi derivanti dalle intese/convenzioni con gli altri enti pubblici interessati. Pertanto il cronoprogramma di che trattasi potrà nello specifico delinearsi solo ad esito della Conferenza di Servizi;
- f) Modificare la previsione di cui all'art. 23 comma 2 riguardo il rilascio delle garanzie fidejussorie, per prevedere il rilascio delle stesse al momento della sottoscrizione della convenzione.

Per la Direzione Edilizia  
Il Funzionario Tecnico  
Ing. D. Leoni  
Il Dirigente della U.O. P.U.C.  
Arch. P. Di Nola

Per la Direzione Pianificazione Generale  
Il Funzionario Tecnico  
Arch. P. U. Masi  
Il Dirigente della U.O. P.R.G.  
Ing. F. Pacciani

Per la Direzione Trasformazione Urbana  
Il Funzionario Tecnico  
Arch. I. Fiori  
Il Dirigente della U.O. R.U.  
D.ssa A. Graziano