



DIREZIONE REGIONALE PER LO SVILUPPO ECONOMICO E LE ATTIVITA' PRODUTTIVE
AREA COMMERCIO E SERVIZI AL CONSUMATORE

Conferenza di Servizi
Stadio della Roma di Tor di Valle
Rappresentante Unico Regionale

Direzione Regionale Valutazioni
Ambientali e Bonifiche
Area V.I.A.

Oggetto – Adeguamento del progetto definitivo relativo allo “Stadio della Roma a Tor di Valle” in località Tor di Valle- Roma Capitale – Legge 27 dicembre 2013 n. 147 art. 1 comma 304-305 - Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 14 ter della Legge n. 241/1990 s.m.i. Progetto presentato dalla Società EURNOVA S.r.l.
Centro Commerciale Metropolitano (C.C.M.) con superficie di vendita di 17.271,82 mq, di cui 2.151,92 settore alimentare e 15.119,90 settore non alimentare.
Risposta alle note protocollo n. 319478 del 22/06/2017 e protocollo n. 325017 del 26/06/2017.

Premesso che:

con determinazione regionale n. G04342 del 05/04/2017, sulla base delle posizioni prevalenti espresse dalle Amministrazioni partecipanti, è stato espresso “Parere unico contrario” evidenziando i motivi ostativi all'approvazione del progetto ed invitando il Soggetto proponente a presentare, entro e non oltre il 15/06/2017, osservazioni e documentazione, anche progettuale, tendente al superamento dei dissensi espressi in ordine al progetto esaminato;

la Società Euronova Srl, con nota acquisita al protocollo regionale n. 305789 del 15/06/2017, ha trasmesso le proprie osservazioni alla determinazione n. G04342/2017, allegando una nuova soluzione progettuale denominata “Progetto definitivo adeguato”;

l'Amministrazione di Roma Capitale ha adottato la nuova deliberazione di assemblea capitolina n. 32 del 14/06/2017, adeguata alle nuove condizioni e obiettivi prioritari e con la quale, inoltre, ha confermato la dichiarazione di pubblico interesse alla proposta di realizzazione del nuovo stadio a Tor di Valle, di cui alla precedente deliberazione di Assemblea Capitolina n. 132/2014;

il Soggetto promotore Euronova Srl ha depositato presso gli Uffici regionali, in data 8/09/2017, l'adeguamento del progetto definitivo relativo allo Stadio della Roma a Tor di Valle (acquisito al protocollo regionale n. 452031/2017) e, in data 16/09/2017, le successive integrazioni ed i chiarimenti richiesti dalle Amministrazioni (acquisite al protocollo regionale al n. 520077/2017). Tale documentazione è stata messa a disposizione di tutte le Amministrazioni coinvolte con nota protocollo n. 524033 del 18/10/2017;

con nota protocollo n. 461802 del 15/09/2017, la Regione Lazio, Direzione Territorio, Urbanistica e Mobilità ha convocato, ai sensi dell'art. 14 ter della L. n. 241/90 – Legge 27 dicembre 2013 n. 147

art. I comma 304-305, la Conferenza di servizi in forma simultanea e in modalità sincrona per il giorno 29/09/2017 – Adeguamento del progetto definitivo relativo allo Stadio della Roma a Tor di Valle;

Il C.C.M., localizzato nel Comparto C1 “Convivium”, è stato oggetto di pareri già espressi dalla scrivente Direzione, sulla precedente versione progettuale, con le note n. 33050/2017 e n. 384356/2017 rilasciati in seno alla Conferenza di Servizi decisoria conclusasi con Determinazione n. G04342/2017.

La nuova proposta progettuale e la relativa documentazione integrativa, prodotta dalla Società Euronova Srl, è stata resa disponibile sulla piattaforma informatica Box: <https://regionelazio.box.com/v/nuovostadioTDV>.

Relativamente al **Comparto C1 “Convivium”** sono stati esaminati, tra l’altro, i sotto elencati elaborati progettuali definitivi:

DEF_C_CFB_00_AR_0000_I400_G00,00_STA_01
 DEF_C_CFB_00_CS_0000_0200_G00,00_STA_02
 DEF_C_CFB_00_CS_0000_0201_G00,00_STA_01
 DEF_C_CFB_00_CS_0000_0202_G00,00_STA_01
 DEF_C_GEN_00_CO_0000_0200_G00,00_RIC_01
 DEF_C_GEN_00_CO_0000_0201_G00,00_RIC_01
 DEF_C_GEN_00_CO_0000_0202_G00,00_RIC_01
 DEF_C_GEN_00_CO_0000_0203_G00,00_RIC_01
 DEF_C_GEN_00_CO_0000_0204_G00,00_RIC_01
 DEF_C_GEN_00_CO_0000_0205_G00,00_RIC_01
 DEF_C_GEN_00_CO_0000_0206_G00,00_RIC_01
 DEF_C_GEN_00_CO_0000_0207_G00,00_RIC_01
 DEF_C_GEN_00_CO_0000_I400_G00,00_RIC_01
 DEF_C_GEN_00_CO_0000_I401_G00,00_RIC_01
 DEF_C_GEN_00_CO_0000_I402_G00,00_RIC_01
 DEF_C_GEN_00_LN_0000_0200_G00,00_EUR_01
 DEF_G_GEN_00_GE_0000_0200_G00,00_LAN_02
 DEF_G_GEN_00_GE_0000_I400_G00,00_EUR_03
 DEF_G_GEN_00_GE_0000_I400_G00,00_EUR_02
 DEF_G_GEN_00_IT_0000_0100_G00,00_STE_02
 DEF_G_GEN_00_IT_0000_I401_G00,00_STE_00
 DEF_G_GEN_00_TR_2360_I400_G00,00_SYS_00
 DEF_G_GEN_00_TR_2360_I401_G00,00_SYS_00
 DEF_C_GEN_00_CO_0000_0208_G00,00_RIC_00
 DEF_C_GEN_00_CO_0000_I400_G00,00_RIC_02

Dall’analisi della documentazione esaminata si evince, in sintesi, quanto segue:

Il Centro Commerciale Metropolitano è parte di un progetto più complesso che prevede, come opera principale, la costruzione del nuovo Stadio della Roma sul sito dell’ex Ippodromo di Tor di Valle.

L’intero intervento ha una suddivisione planimetrica ripartita in tre comparti A1, B1 e C1.

In particolare:

il Comparto A1 è costituito dal Nuovo Stadio della Roma e dalle opere connesse;

il Comparto B1 "Business Park" è un'area destinata prevalentemente a direzionale/commerciale;
il Comparto C1 "Convivium" è destinato al Centro Commerciale Metropolitano.

Il progetto non prevede, nel suo complesso, la destinazione d'uso residenziale/abitativa.

Il Comparto C1 è caratterizzato dalla presenza del C.C.M. (tipologia prevista dall'art. 24 comma 1 lettera c) punto 5 della LR 33/99) per una SUL pari a mq 20.000, distribuito su vari edifici separati che si snodano lungo un percorso pedonale di collegamento sul quale si aprono i negozi, bar, ristoranti e servizi vari di intrattenimento. Ogni negozio, oltre all'accesso che si apre sul percorso pedonale, è dotato di accesso di servizio dal retro destinato al personale e al carico-scarico merci. Per alcune unità è prevista la dotazione di spazi soppalcati e terrazze da utilizzare ai fini commerciali e/o di ristorazione.

La piazza centrale è circondata da spazi a destinazione commerciale fino a due piani, alti 13 metri. Altre due piazze di ingresso, all'area commerciale, ad Est e Ovest, rappresentano lo spazio di connessione tra i due comparti limitrofi AI e BI.

L'intera area del Convivium è "a cielo aperto" ed è accessibile pedonalmente provenendo dalle due stazioni di Magliana, a Nord, attraversando il grande parco pubblico verso Roma Village, e Tor di Valle, a Sud, percorrendo il viale denominato "promenade". Inoltre, si può accedere alla stessa area da Est attraverso la grande scalinata, a cui si passa direttamente dal parcheggio P5 e dalla pista ciclabile, e da Ovest attraverso la scalinata posta tra i parcheggi P3 e P4.

La superficie di vendita complessiva del C.C.M. è di 17.271,82 mq, di cui 2.151,52 settore alimentare e 15.120,30 settore non alimentare.

Riepilogo superficie di vendita:

settore merceologico	Mq
Alimentare	2.151,92
Non alimentare	15.119,90
Totale	17.271,82

La suddetta superficie di vendita è così ripartita:

n. 24 medie strutture per complessivi 11.167,83 mq,

n. 31 esercizi di vicinato per complessivi di 6.103,99 mq > 30% della superficie di vendita, inoltre, è prevista n. 1 attività connessa (ristorazione) di 1.728,02 mq.

Tabella riepilogativa delle merceologie in progetto suddivisa per unità edilizie:

Unità	Merceologia	Area mq	Sup vendita mq	Esercizi vicinato mq
C1 (P1)	attività connessa ristorazione (1.728,02mq)	427,78	0	0
C1 (PT)		1.391,19	0	0
C2-1	non alimentare	201,06	191,00	191,00
C2-2		201,05	191,00	191,00
	Totale quadrante C	2.221,08	382,00	382,00
E1-1 (P1)	alimentare	936,79	2.151,92	0
E1-1 (PT)		1.328,39		0
E1-2 (PT)	non alimentare	860,62	817,59	0
E1-3 (PT)	non	176,26	167,45	167,45



	alimentare			
E1-4 (PT)	non alimentare	163,01	154,86	154,86
E1-5 (PT)	non alimentare	325,70	309,41	0
E1-6 (PT)	non alimentare	212,26	201,65	201,65
E1-7 (PT)	non alimentare	199,39	189,42	189,42
E1-8 (PT)	non alimentare	214,17	203,46	203,46
E1-9 (PT)	non alimentare	238,83	226,89	226,89
E1-10 (PT)	non alimentare	287,75	273,36	0
E1-11 (PT)	non alimentare	314,23	298,51	0
E1-12 (PT)	non alimentare	266,14	252,83	0
E1-13 (PT)	non alimentare	227,26	215,89	215,89
E1-14 (PT)	non alimentare	350,14	332,63	0
E1-15 (PT)	non alimentare	283,16	269,00	0
E1-16 (PT)	non alimentare	144,65	137,42	137,42
E1-17 (PT)	non alimentare	326,46	310,14	0
E2-1 (P1)	non alimentare	122,64	461,94	0
E2-1 (PT)	non alimentare	363,63		
E2-2 (PT)	non alimentare	255,11	242,35	242,35
E2-3 (PT)	non alimentare	330,39	313,87	0
E2-4 (PT)	non alimentare	188,62	179,18	179,18
E2-5 (PT)	non alimentare	176,04	167,23	167,23
E3-1 (PT)	non alimentare	161,92	153,82	153,82
E3-2 (PT)	non alimentare	199,43	189,55	189,55
E3-3 (PT)	non alimentare	273,70	260,01	0
E3-4 (PT)	non alimentare	236,21	224,39	224,39
E3-5 (PT)	non alimentare	171,44	162,86	162,86
E3-6 (PT)	non alimentare	287,81	273,41	0
E3-7 (PT)	non alimentare	212,70	202,06	202,06
E3-8 (PT)	non alimentare	278,41	264,48	0
E4-1 (PT)	non alimentare	177,32	168,45	168,45
E4-2 (PT)	non alimentare	181,57	172,49	172,49
	Totale quadrante E	10.472,15	9.948,52	3.359,42
W1-1 (P1)	non alimentare	652,23	1.434,85	0
W1-1 (PT)	non alimentare	858,15		
W1-2 (PT)	non alimentare	294,01	279,30	0
W1-3 (PT)	non alimentare	280,63	266,59	0
W1-4 (PT)	non alimentare	253,78	241,09	241,09
W1-5 (PT)	non alimentare	221,86	210,76	210,76



W1-6 (PT)	non alimentare	247,79	235,40	235,40
W1-7 (PT)	non alimentare	292,41	277,78	0
W1-8 (PT)	non alimentare	200,99	190,94	190,94
W1-9 (PT)	non alimentare	206,33	196,01	196,01
W1-10 (PT)	non alimentare	172,90	164,25	164,25
W2-1 (PT)	non alimentare	221,43	210,35	210,35
W2-2 (PT)	non alimentare	258,85	245,90	245,90
W3-1 (PT)	non alimentare	273,78	260,09	0
W3-2 (PT)	non alimentare	242,41	230,28	230,28
W4 (PT)	non alimentare	261,41	248,33	248,33
W5-1 (PT)	non alimentare	601,52	571,44	0
W5-2 (PT)	non alimentare	361,07	343,01	0
W5-3 (PT)	non alimentare	199,23	189,26	189,26
W6-1 (PT)	non alimentare	440,81	418,76	0
W6-2 (PT)	non alimentare	401,33	381,26	0
W6-3 (PT)	non alimentare	363,85	345,65	0
Totale quadrante W		7.306,77	6.941,30	2.362,57
totale		20.000,00	17.271,82	6.103,99

Il C.C.M. è dotato di un **parcheggio di pertinenza**, localizzato sotto la piastra commerciale, suddiviso su due livelli. Il primo a quota - 4,10 (L-1) e il secondo a quota -7,50 (L-2).

I suddetti due livelli sono collegati alla piazza del centro commerciale tramite scale mobili e ascensori.

Nel parcheggio localizzato a livello L-1 (sono previste corsie a senso unico di larghezza pari a ml 6,00), è stata delimitata un'area dedicata agli addetti del centro commerciale, mentre nel parcheggio localizzato a livello L-2, durante l'orario di chiusura dei negozi, si svolgeranno le operazioni di carico/scarico merci.

La restante area a parcheggio prevista a quota - 7,5 (L -2), destinata a parcheggio degli spettatori delle manifestazioni sportive, è completamente separata ed inaccessibile dall'area di pertinenza del C.C.M.

Riepilogo superfici di parcheggio:

livello	Superficie totale parcheggio uso pubblico (mq)	Superficie totale parcheggio uso privato (mq)	Superficie totale parcheggio (mq)	Posti auto complessivi (n)	Di cui posti auto portatori handicap (n)
(Quota - 4,1) L -1	32.972	4.478	37.450	1.066	20
(Quota - 7,5) L -2	5.720	0,00	5.720	84	2
Totale	38.692	4.478	43.170	1.150	22

L'accesso al parcheggio del C.C.M., da parte dei clienti, è previsto a quota - 4,10 m (L-1), utilizzando la viabilità pubblica di raccordo con l'asse trasversale, mediante due rampe separate a senso unico in entrata ed uscita dai parcheggi, in conformità alla normativa regionale di riferimento.

Le aree destinate al carico/scarico merci, come suddetto, sono localizzate nel piano interrato (L-2) e sono collegate alla zona commerciale con appositi ascensori/montacarichi. Le operazioni di carico/scarico merci sono previste fuori dall'orario di apertura dei negozi.

L'accesso alla logistica è previsto dall'asse trasversale mediante una rampa a senso unico, effettuate le operazioni gli automezzi si dirigono verso l'uscita, utilizzando una rampa a senso unico in direzione Nord-Est.

Nella "Relazione Tecnica Commerciale", prodotta dal proponente in data 11/10/2017 contraddistinta dal codice DEF_C_GEN_00_CO_0000_1400_G00,00_RIC_02, si dichiara, tra l'altro, quanto segue:

- tutti i percorsi pedonali di accesso all'area commerciale Convivium, nonché tutti i relativi raccordi con la viabilità esterna, sia pedonale che ciclabile, saranno privi di barriere architettoniche;
- i percorsi di accesso e di uscita dal parcheggio, costituenti il raccordo con la viabilità pubblica (asse trasversale) sono costituiti: al livello L-I da due rampe carrabili, entrambe a senso unico e opportunamente separate, indipendenti e ben distanziate tra di loro al livello -I; al livello -2 da una rampa carrabile a unica corsia a senso unico di marcia in ingresso posta a Sud del CCM e da una rampa carrabile a unica corsia e senso unico di marcia in uscita posta a Nord Est del CCM.

Tale configurazione genera un flusso di traffico, attratto e generato, compatibile con la struttura viaria esistente e di progetto, in quanto i livelli di servizio rilevati vengono potenziati rispetto alla situazione ante-operam;

- il rilievo dei flussi e del livello di congestione nell'ora di punta è tale da non compromettere l'asse viario su cui sono collocati gli accessi stessi;
- le corsie di accumulo del traffico in ingresso ed in uscita sono sufficienti a contenere gli autoveicoli in attesa;
- la rete di trasporto pubblico su gomma non subisce interferenze da parte dei flussi di traffico in entrata e in uscita;
- gli spazi di carico e scarico merci a servizio del Centro Commerciale sono ben dimensionati ed ubicati in modo tale da essere utilizzati in modo ottimale durante l'orario di chiusura dei negozi, quando il parcheggio pertinenziale di uso pubblico non viene utilizzato;
- la superficie destinata a parcheggi pertinenziale da progetto è di 43.170 mq, superiore alla misura minima richiesta dalla L.R. 33/99 che è pari a 36.291,66 mq;
- una quota della superficie destinata a parcheggi pertinenziali di progetto è riservata a superficie destinata alle operazioni carico/scarico merci;
- la superficie di vendita destinata ad esercizi di vicinato è pari a 6.103,99 mq , superiore al 30% della superficie di vendita complessiva;
- il C.C.M. si configura come un insieme unitario rispetto al sistema del traffico, ai parcheggi, ai servizi ad uso collettivo di vario genere e dimensione, presentandosi all'utente come quadro d'insieme dell'offerta commerciale e dei servizi connessi.

Con nota n. 508328 del 10/10/2017 è stata convocata, ai sensi della L.R. 33/99, la riunione tecnica per il giorno 12/10/2017. Si riporta il contenuto del verbale della riunione:



Si apre la riunione esponendo brevemente il nuovo progetto presentato dal proponente, evidenziando l'adeguamento progettuale ai pareri già rilasciati dalle strutture invitate alla presente riunione.

In merito alla mobilità, i rappresentanti del Dip.to Mobilità e Trasporti di Roma Capitale sottolineano le seguenti criticità:

- il progetto prevede due percorsi pedonali trasversali, localizzati all'interno del cd "Parco Urbano", di cui il primo collegato tramite un sottopasso al parcheggio a raso "P4", terminanti entrambi nella piazza centrale del CCM.

Considerato che il CCM ha una sua integrità tipologica come previsto dalla LR 33/99 e il parcheggio P4 è ad uso pubblico e sarà utilizzato soprattutto in caso di eventi sportivi, deve essere prevista la possibilità di chiusura dei suddetti percorsi indirizzando il flusso degli spettatori lungo percorsi perimetrali al CCM;

- la nuova proposta progettuale prevede al piano -L2 (quota -7,5) una zona a parcheggio pertinenziale al CCM (negli orari di chiusura del CCM tale zona è utilizzata ai fini del carico/scarico merci), anziché solo destinata al carico/scarico merci come nella precedente soluzione. L'uscita delle autovetture da tale area è localizzata nella zona est dello stadio, in prossimità dei parcheggi P2 e P5.

Di conseguenza, le auto in uscita dalla suddetta area, andranno ad aggravare il carico dei flussi (già calcolati nella precedente soluzione) previsti in tutto l'anello stradale che circonda il parcheggio P5, interessando le rotatorie e gli svincoli previsti nella zona in esame. Pertanto, il Dip.to Mobilità e Trasporti di Roma Capitale ritiene necessaria una verifica di detti carichi veicolari da parte della stessa struttura capitolina;

- i percorsi pedonali verticali previsti nel progetto (scale/ascensori) collegano i due piani interrati -L1 (quota -4,1) (parcheggio destinato allo stadio) e -L2 (quota -7,5) (parcheggio pertinenziale al CCM).

Tali collegamenti non devono essere promiscui tra le due attività (stadio e CCM). Pertanto, si devono prevedere collegamenti verticali specifici, dedicati alle singole attività.

I rappresentanti della R.L., della Città Metropolitana e di Roma Capitale (SUAP), ribadiscono che il CCM dovrà comunque essere identificato e caratterizzato come elemento unitario e separato dalle altre attività commerciali presenti nei comparti limitrofi. Inoltre, dovrà essere garantita la sicurezza e l'incolumità dei clienti della struttura commerciale in concomitanza con gli altri eventi ed in particolare gli eventi sportivi.

Infine, la rampa ausiliaria di uscita dal parcheggio proveniente dal livello -2 (parcheggio destinato agli spettatori degli eventi sportivi) dovrà essere separata fisicamente dalla rampa di accesso/uscita del parcheggio del CCM.

I rappresentanti della EURNOVA SRL specificano quanto segue:

- la scelta progettuale alla base del complesso sportivo/commerciale prevede la commistione tra le due diverse realtà (Stadio e CCM) in quanto le attività commerciali dovrebbero avere prevalente attinenza con prodotti di carattere sportivo, conseguentemente l'intento è quello di approfittare degli avvenimenti calcistici per far transitare il flusso degli utenti dello stadio lungo i percorsi interni all'area commerciale e favorire così l'attività di vendita; in questa ottica si dichiara che presso le direttrici e nei punti critici di smistamento traffico pedonale, nei giorni delle manifestazioni sportive, per la gestione e controllo dei flussi dei tifosi, saranno predisposte procedure, apprestamenti e personale apposito (Stewart), nel rispetto degli adempimenti di competenza indicati dalla Prefettura;
- relativamente ai percorsi della zona denominata Parco Urbano, verranno evidenziati differenzialmente quelli di accesso allo Stadio, i percorsi principali saranno separati, tramite segnaletica e pavimentazione diversa, da quelli secondari. Inoltre, questi ultimi, in concomitanza con le manifestazioni sportive, potranno essere temporaneamente chiusi o appositamente gestiti, come sopra richiamato;



- relativamente al comparto C1 - la rampa dei nuovi parcheggi del CCM (ca 80 posti auto) previsti al livello -L2 (quota - 7,50) farà confluire il flusso di uscita verso una zona favorevole da un punto di vista di smistamento del traffico veicolare, pertanto non si prevede eventuale congestionamento dell'area;
- la rampa di uscita dal parcheggio destinato agli eventi sportivi verrà separata dalla rampa di accesso/uscita del parcheggio del CCM tramite barriera fisica;
- i percorsi verticali tramite ascensori che servono il parcheggio interrato, saranno separati in modo da escludere il contatto tra le due utenze diverse.

Di seguito sono esaminate alcune questioni relative ai locali commerciali presenti nel comparto denominato B1 rappresentati nel progetto definitivo del 08/09/2017, che non rientrano, si precisa, nell'ambito di competenza della Riunione tecnica in oggetto, inerente al centro commerciale - Comparto C1 "Convivium" (C.C.M.). Ai sensi dell'articolo 28 della l.r. 33/99 e smi, la Regione esprime, infatti, un parere vincolante, cui è subordinato il rilascio dell'autorizzazione comunale, con esclusivo riferimento all'apertura, trasferimento di sede, ampliamento della superficie di vendita di grandi strutture di vendita.

In aggiunta a quanto sopra, quindi, i rappresentanti di Roma Capitale, relativamente al comparto B1, chiedono delucidazioni alla Società in merito ai percorsi di carico/scarico e movimentazioni interne ed esterne delle merci, nonché ai parametri di progetto attinenti a parcheggi, viabilità e accessi ed in particolare fanno presente che l'asservimento ad uso pubblico di una strada privata presuppone, ai sensi del Codice della Strada, la presa in carico da parte dell'Amministrazione di manutenzione, gestione e pulizia delle strade e delle loro pertinenze ed arredi. Pertanto, ai fini dell'asservimento risulta determinante l'esistenza di un interesse pubblico e la rispondenza delle caratteristiche tecniche della strada al Codice della Strada.

L'effettiva destinazione ad uso pubblico di una strada necessita, infine, di un atto che ne formalizzi tale destinazione.

I rappresentanti della Società EURNOVA, illustrano le soluzioni in risposta alle tematiche sollevate da Roma Capitale, in particolare:

con riferimento alla logistica di carico/scarico, si prevede che la movimentazione delle merci avvenga, senza interferire con i percorsi pedonali, tramite trasporto motorizzato esclusivamente al livello -7,50 fino al raggiungimento di tre zone di ascensori (una per corte), per poi proseguire una volta raggiunto il livello superiore attraverso carrelli spinti a mano;

Con riferimento alla questione dell'asservimento ad uso pubblico dei percorsi pedonali nel comparto B1 la società dichiara che manifesterà la volontà di richiedere detta destinazione pubblica facendosi carico degli oneri connessi e di formalizzarlo con apposito atto.

Per quanto sopra esposto:

considerata la peculiarità del procedimento in essere, anche con il riferimento alla struttura commerciale in esame (C.C.M.), poiché ricadente nel progetto valutato ai sensi del comma 304, art. 1 della legge n. 147/2013;

considerato che, le procedure previste dalle norme regionali in materia di commercio devono, comunque essere adattate alle indicazioni derivanti dalla richiamata norma statale;

ritenuto, che la preliminare attività di istruttoria e le riunioni tecniche (come disciplinata dalla D.G.R. n. 190 del 18/07/2013), previste per esaminare l'aspetto tecnico-commerciale dell'intervento proposto, si sono comunque svolte anche al di fuori della conferenza di servizi in modalità sincrona;

tenuto conto, in particolare, della riunione tecnica svoltasi in data 12/10/2017;

che alla stessa sono stati invitati a partecipare i rappresentanti degli uffici competenti in materia di commercio della Regione Lazio, di Roma Capitale e della Città Metropolitana di Roma Capitale, così come previsto al punto 3, lettera B) della richiamata D.G.R. n. 190/2013, nonché i rappresentanti di Roma Capitale - Dip.to Mobilità e Trasporti e della Società proponente;

che durante la suddetta riunione sono state formulate osservazioni ed è emersa la necessità di richiedere alla Società proponente una serie di chiarimenti e precisazioni in merito al progetto presentato;

che i rappresentanti della Società proponente hanno dato riscontro alle osservazioni formulate sia in sede di riunione che attraverso la produzione di documentazione integrativa resa disponibile sulla piattaforma informatica;

ritenuto che la sottoscrizione dell'atto di preventiva intesa, prevista al punto 4 lettera B della richiamata deliberazione regionale, si intende comunque espletata a seguito della condivisione, da parte dei rappresentanti degli Enti coinvolti nel procedimento, delle risultanze emerse in sede di riunione tecnica e riportata nel relativo verbale;

considerato che, nel caso specifico, per la grande struttura commerciale (C.C.M.), individuata all'interno del Comparto CI, si ritiene che la programmazione possa ritenersi effettuata con l'eventuale esito positivo del procedimento in corso previsto dalla conferenza di servizi unificata;

ritenuto che, alla luce dei principi di ragionevolezza e proporzionalità, richiamati anche dalle recenti norme europee e statali in tema di possibili limiti da apporre alla libertà di iniziativa economica, la proposta commerciale in esame, si possa considerare riconducibile alle fattispecie previste alle lettere a) ed e) del punto 12 del documento programmatico regionale (D.C.R. 6 novembre 2002, n. 131), in quanto trattasi di immobile da realizzare a seguito di attività amministrativa comunale, intrapresa a fini di programmazione e/o localizzazione (Deliberazione dell'Assemblea capitolina n. 132/2014 e successiva n. 32 del 14/06/2017) ed all'esito della conferenza di servizi in corso;

considerato che per il solo C.C.M. con **superficie di vendita di 17.271,82 mq**, di cui 2.151,92 settore alimentare e 15.119,90 settore non alimentare, previsto nel Comparto CI, classificato come grande struttura di vendita, (art. 24, comma 1, lett. c, punto 5 LR 33/99 - centri commerciali metropolitani, composti da un minimo di venticinque esercizi, organizzati come previsto al numero 4, dotati di una superficie di vendita superiore a mq. 15.000), l'art. 28 della richiamata LR 33/99 stabilisce che, il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al parere favorevole espresso dal rappresentante della Regione nell'ambito della conferenza di cui all'art. 29 della L.R. 33/99;

considerato che il suddetto C.C.M. si intende comunque localizzato in virtù delle richiamate Deliberazioni dell'Assemblea capitolina n. 132/2014 e successiva n. 32/2017;

si esprime **parere favorevole (assenso)** all'apertura del Centro Commerciale Metropolitano localizzato nel Comparto CI facente parte del progetto denominato "Stadio della Roma di Tor di Valle" da erigersi in località di Tor di Valle - Roma, con le seguenti prescrizioni:

- I. il C.C.M. dovrà essere concepito come un insieme unitario dell'offerta commerciale e dei servizi connessi, presentandosi agli utenti come quadro integrato di insieme unitariamente



fruibile (art. 24, comma 1, lett. c) punto 5 L.R. 33/99) e separato dalle altre attività commerciali presenti nei comparti limitrofi. Lo stesso deve avere una specifica destinazione d'uso commerciale, così come previsto al punto 14 del richiamato documento programmatico regionale (il Centro Commerciale può essere autorizzato solo in immobili con destinazione d'uso specifica);

2. la rampa ausiliaria di uscita dal parcheggio, proveniente dal livello L-2 (parcheggio destinato agli spettatori degli eventi sportivi), dovrà essere separata fisicamente dalla rampa di accesso/uscita dal parcheggio del CCM;
3. l'insieme di tutti gli interventi relativi alla viabilità previsti, sia quelli rientranti nelle opere di pubblica utilità che quelli necessari per la circolazione di accesso alla struttura in progetto, devono assicurare l'assorbimento dei flussi di traffico, dovuti all'apertura dell'erigenda struttura commerciale (C.C.M.) in esame. Inoltre, devono garantire l'assoluta sicurezza del sistema viario generale e la tutela/incolumità degli utenti di tutte le attività economiche-commerciali che gravano nell'area e di tutti gli eventuali utilizzatori del sistema viario in questione. La valutazione della sussistenza delle condizioni di cui sopra è rimessa agli Enti competenti per materia;
4. l'apertura del C.C.M. è subordinata alla completa realizzazione ed attivazione di tutte le infrastrutture legate alla mobilità (viabilità su gomma e su ferro) previste in progetto;
5. il presente parere è subordinato all'esito favorevole dell'approvazione della variante urbanistica da parte delle strutture competenti in materia e del parere favorevole rilasciato dall'Area VIA regionale, a seguito della verifica di impatto ambientale, nonché di tutti i pareri favorevoli rilasciati dagli uffici competenti in materia di mobilità/viabilità;
6. dovrà essere garantita la sicurezza e l'incolumità dei clienti della struttura commerciale in concomitanza con gli altri eventi ed in particolare gli eventi sportivi, adottando tutti gli accorgimenti necessari ad evitare il sovrapporsi dei flussi (Stadio e C.C.M.), tra cui la previsione di collegamenti verticali (ascensori) specifici e non promiscui, tra parcheggi e aree pedonali, dedicati alle singole attività;
7. resta ferma la necessità che Roma Capitale, prima dell'apertura dell'erigenda struttura commerciale (C.C.M.), verifichi il possesso dei requisiti professionali e morali previsti espressamente dagli art. 71 del d.lgs 59/2010 e dall'art. 5 della L.R. 33/99, in quanto parte della superficie di vendita è dedicata al settore merceologico alimentare.

Il presente parere è relativo esclusivamente all'apertura del Centro Commerciale Metropolitano (C.C.M.), localizzato all'interno del Comparto CI- cd "Convivium", e non rappresenta autorizzazione a realizzare l'intervento nel suo complesso, pertanto è subordinato al rilascio, da parte delle strutture competenti, di tutti i pareri necessari alla realizzazione del progetto in conformità alle diverse normative di settore vigenti.

Il Dirigente dell'Area

Roberta Del Roscio

Roberta Del Roscio

Il Direttore
Rosanna Bellotti

Rosanna Bellotti