

Roma Capitale  
Dipartimento Programmazione e  
Attuazione Urbanistica Direzione  
Pianificazione Generale

E p.c. Direzione Generale  
Area Coordinamento Autorizzazioni,  
PNRR E Supporto Investimenti

**OGGETTO: Studio di fattibilità per la realizzazione e gestione di un nuovo stadio in località Pietralata, presentato dalla soc. A.S. Roma S.p.A. Indizione Conferenza di Servizi Preliminare ai sensi dell'art. 14, comma 3 della legge n. 241/1990 e s.m.i. in forma semplificata ed in modalità asincrona.**

In relazione a quanto in oggetto, e sulla scorta dello studio di fattibilità analizzato, non si ravvisa alcun elemento progettuale relativo alla realizzazione di una grande struttura di vendita (tipologia di struttura che richiede l'intervento nel procedimento della Regione per l'espressione del parere vincolante e la verifica della rispondenza alle norme di settore), atteso che le superfici di vendita genericamente indicate negli elaborati, peraltro non esattamente quantificate e dettagliate nell'attuale stato di progettazione, risultano presenti all'interno della struttura stadio e non anche nelle ulteriori strutture previste dal progetto.

La medesima superficie, presente nelle aree denominate "*Hospitality & MICE, Ricettive, Benessere ed Intrattenimento*", prevedrebbe, a quanto è dato comprendere dagli elaborati disponibili, 9.000 mq per attività di *hospitality & MICE* (riconducibili ad attività di ristorazione e F&B, eventi e business meeting), e 17.100 mq di "spazi *retail*", rispetto ai quali non pare rintracciabile né il dettaglio delle categorie merceologiche interessate né la tipologia di distribuzione degli spazi, elementi necessari ad inquadrare l'eventuale procedura autorizzativa applicabile ai sensi della normativa in materia di commercio. Anche per l'Area Ricettiva, con una superficie complessiva pari a 11.300 mq, sempre all'interno dello stadio, si prevedono attività di ristorazione sia sul posto che *take away*, un museo ed un *fan store* aperto tutta la settimana. Infine l'Area Benessere ed Intrattenimento, con una superficie complessiva pari a 5.800 mq prevede, al netto delle strutture Centro medico e Asilo, un Centro Fitness (aperto sette giorni su sette ad esclusione dei *match days*), ed un Centro *e-sport* (aperto sette giorni su sette ad esclusione dei *match days*).

Non sembrerebbero invece previsti spazi per attività commerciali nelle ulteriori aree esterne allo stadio previste dal progetto.

Pertanto, nell'attuale stato di progettazione e salvo ulteriori verifiche della documentazione a disposizione, per quanto di competenza della scrivente Direzione, non si ravvisano elementi sufficienti a determinare la riconduzione degli spazi commerciali riportati negli elaborati progettuali all'interno delle definizioni di cui all'articolo 15 del Testo Unico del Commercio.

Peraltro, al fine di individuare le eventuali procedure autorizzative previste dal medesimo TUC (L.R. del 6 novembre 2019, n. 22), è necessario, in fase di progettazione definitiva, descrivere nel dettaglio:

- per quanto riguarda la superficie individuata dalla locuzione “spazi retail”, la tipologia di struttura di vendita eventualmente da insediare con la conseguente dettagliata descrizione degli standard previsti dalla normativa (parcheggi, varchi di accesso dedicati, ecc.), nonché le categorie merceologiche eventualmente interessate – fermo restando che, essendo l’istanza successiva alla data di approvazione del Regolamento d’attuazione del TUC concernente le attività commerciali in sede fissa, la normativa applicabile è quella degli articoli 25 e seguenti del TUC e del R.R. 11 agosto 2022, n. 10-;
- per quanto riguarda il *fan store*, l’esatta quantificazione della superficie complessiva (giòva precisare, infatti, che, ai sensi dell’articolo 15 del TUC, per “*medie strutture di vendita*” si intendono “*gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa [...] tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti*”);
- per quanto riguarda, invece, gli spazi esterni, l’eventuale presenza di superfici di vendita commerciali con l’esatto dimensionamento delle stesse.

**Il Dirigente**  
**Umberto Cerasoli**

**Il Direttore**  
**Tiziana Petucci**