



**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
PROVVEDITORATO INTERREGIONALE PER LE OPERE PUBBLICHE
PER IL LAZIO, L'ABRUZZO E LA SARDEGNA**

Sede Centrale di Roma

**LOCALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE STATALE
COMUNICAZIONE DI RAGGIUNTA INTESA**

Prot. _____/728 in data _____

OGGETTO: C.d.S. n. 728 - Università degli Studi La Sapienza di Roma – Fondazione Rome Technopole – Progetto della sede del Rome Technopole nell'area di Pietralata - Roma 1° Lotto

Amministrazione Proponente: Università degli Studi La Sapienza di Roma – Fondazione Rome Technopole

VISTO:

- la Legge 22 luglio 1975, n. 382;
- gli artt. 80, 81, 82 e 83 del D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616;
- la Legge 24 dicembre 1993, n. 537 recante disposizioni in materia di razionalizzazione delle procedure per la localizzazione delle opere di interesse statale di cui all'art. 81 del D.P.R. 616/77;
- il D.P.R. 18 aprile 1994 n. 383, "Regolamento recante disciplina di procedimenti di localizzazione delle opere di interesse statale";
- l'art. 7 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.;
- gli artt. 97 e 98 del D.Lgs 12 aprile 2006, n. 163;
- il D.L. 18 maggio 2006, n. 181 convertito, con modificazioni, in L. 13 luglio 2006 n. 233;
- la Direttiva dell'On. Ministro dei LL.PP. n. 4294/25 del 4.6.1996 come sostituita dalla Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n.26/Segr. del 14.01.2005;
- l'art. 14 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 così come modificato dagli artt. 8, 9, 10, 11, 12 della Legge 11 febbraio 2005, n. 15 recante "Modifiche ed integrazioni alla Legge 7 agosto 1990, n.241, concernenti norme generali sull'azione amministrativa";
- gli artt. 14- *bis* e 14- *ter* della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. recante le modalità di svolgimento della conferenza di servizi;
- l'art. 49 del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, come convertito dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122, recante misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica;
- la Circolare Ministero dei Lavori Pubblici 17 giugno 1995, n. 2241/UL
- il D.Lgs. 30 giugno 2016, n. 127;
- il D.L. 16 luglio 2020, n. 76, come convertito dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120

PREMESSO CHE:

- Con la nota pervenuta a questo Provveditorato con n. 9411 del 13/03/2024, l'Amministrazione proponente ha chiesto di indire una Conferenza di Servizi ai sensi del D.P.R. 383/94 per la verifica della compatibilità urbanistica dei lavori di cui all'oggetto;
- In data 18/03/2024, l'Amministrazione proponente ha consegnato *brevi manu* a questo Ufficio, su supporto fisico digitale, gli elaborati progettuali sottoscritti digitalmente, relativi alla procedura in parola.
- In ragione di quanto sopra premesso si rileva che le attività connesse al procedimento in argomento, secondo quanto si evince dalle relazioni in atti, possono sintetizzarsi come di seguito:

1. PREMESSA

Con Atto pubblico dell'8 giugno 2022 è stata costituita la "Fondazione Rome Technopole" tra l'Università di Roma "La Sapienza" e altri Poli universitari nonché soggetti pubblici e privati, tra i quali le Università di Roma e del Lazio (Tor Vergata, Roma Tre, Luiss, Tuscia e il Campus Biomedico), l'Inail, la Camera di Commercio di Roma, l'Unione degli industriali e delle imprese di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo. Con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 45 del 23 giugno 2022 è stata autorizzata l'adesione di Roma Capitale alla Fondazione "Rome Technopole" - soggetto attuatore per la realizzazione dell'Ecosistema dell'innovazione nel Lazio - in qualità di socio Fondatore Promotore ed approvata la proposta di Statuto.

La Fondazione "Rome Technopole" è destinataria di un importante finanziamento di 11,0 milioni di euro nell'ambito del Programma Nazionale di Ripresa e Resilienza (Investimento 1.5, Missione 4 Componente 2) per l'attuazione del progetto Ecosistema dell'Innovazione "Rome Technopole" che prevede la realizzazione di un Polo multi-tecnologico e transdisciplinare di caratura internazionale per la formazione, la ricerca e il trasferimento tecnologico nei settori della transizione energetica e sostenibilità, della trasformazione digitale in ambito biofarmaceutico e salute, integrando le conoscenze e le capacità delle Università e del mondo della ricerca con le esigenze dell'industria.

Il progetto finanziato dal P.N.R.R. prevede la realizzazione di un edificio di circa 2.300 mq come primo lotto del Polo tecnologico, dove collocare la sede della Fondazione "Rome Technopole", nonché aule e sale multimediali e laboratori di ricerca, aree per il trasferimento tecnologico e aree per incubatori d'impresa.

Con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 190 del 21 dicembre 2023, Protocollo RC n. 26587/2023, Roma Capitale ha statuito di concedere in diritto di superficie, alla Fondazione Rome Technopole, l'area distinta al catasto terreni al Foglio 601 p.la 2312 di S.N. 329 mq; p.la 2313 di S.N. 58 mq; p.la 2315 di S.N. 3218 mq; p.la 2319 di S.N. 2282 mq; p.la 2322 di

S.N. 1090 mq; p.la 2325 di S.N. 47 mq; p.la 2327 di S.N. 182 mq; p.la 2330 di S.N. 147 mq; p.la 2332 di S.N. 173 mq; p.la 2335 di S.N. 10 mq, ricadenti nel comparto AB del P.P. di Pietralata, destinata ad attività direzionali e terziarie, dando atto che al trasferimento dell'area si provvederà con successivo provvedimento di competenza comunale secondo lo Schema di convenzione approvato con la stessa Deliberazione di Assemblea Capitolina.

Il Consiglio di amministrazione di Rome Technopole, nella seduta del 5/12/2022, con verbale n. 7, ha deliberato "di affidare a Sapienza, in qualità di leader dello Spoke 6, il ruolo di Stazione Appaltante per la progettazione esecutiva basata sul piano di fattibilità di cui sopra. La Stazione Appaltante si farà carico di svolgere la gara per l'affidamento della progettazione esecutiva, della direzione dei lavori e del coordinamento della sicurezza e la gara per il collaudo statico e tecnico amministrativo" oltre alla gara per la verifica della progettazione.

2. AREA DI INTERVENTO

L'area oggetto di intervento è inserita nel piano particolareggiato di Pietralata con la denominazione "B1"; è di proprietà del Comune di Roma e data in concessione alla Fondazione Rome Technopole a titolo non oneroso per una durata di 99 anni a partire dalla sottoscrizione dell'apposita convenzione, come contributo di Roma alla Fondazione, in qualità di fondatore promotore.

Lo strumento attuativo in vigore è stato approvato nel 2012 e costituisce una variante non sostanziale al Piano precedente risalente al 2006; viene realizzato nel solco del Piano precedente, in adeguamento anche alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale del 2008, confermandone gli indirizzi e gli obiettivi.

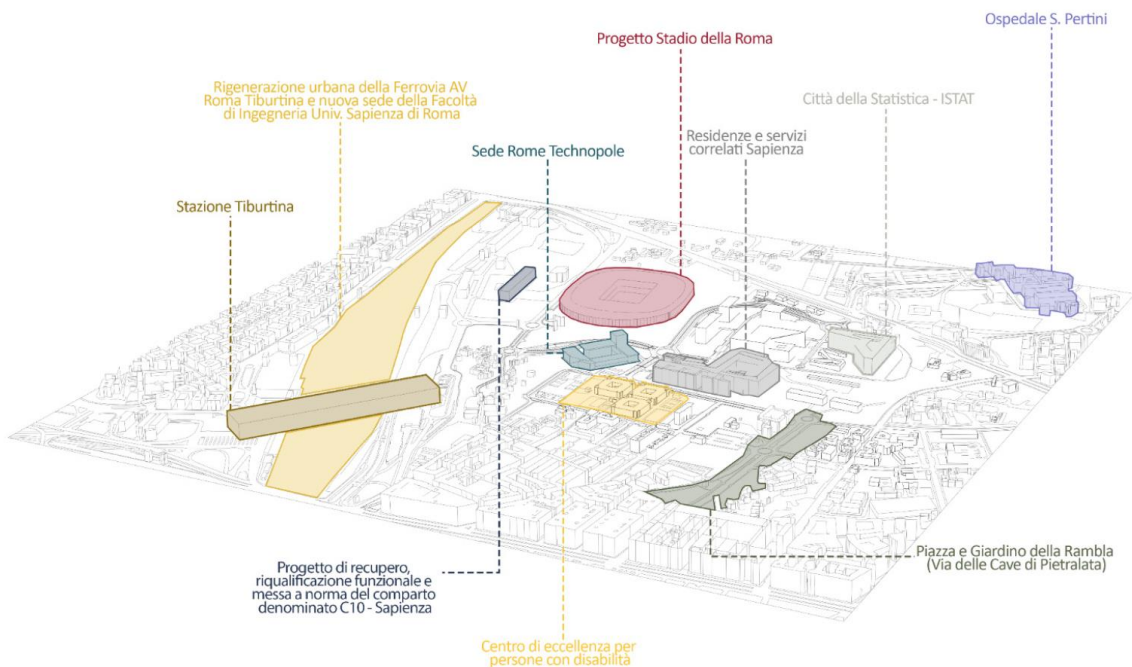
Lo strumento prevede la realizzazione di un polo direzionale di dimensioni considerevoli collegato a nord con via dei Monti Tiburtini e, a sud-ovest, direttamente con la nuova stazione Tiburtina.

L'area di intervento si identifica con l'Area Direzionale B, a progettazione unitaria, che, con la variante del 2012, si accorpa all'area direzionale A. Tale unione ha comportato la rimodulazione e redistribuzione di alcuni volumi e funzioni.

Per quanto riguarda il soddisfacimento degli standard urbanistici (DM 1444/1968), pienamente soddisfatti, si fa riferimento allo strumento particolareggiato nel suo insieme nell'ambito del quale, sulla base delle volumetrie previste, sono stati calcolati gli abitanti insediabili e pertanto le relative superfici di servizi necessarie.



Localizzazione dell'area dove sorgerà il Rome Technopole nel quartiere di Pietralata



Emergenze e progetti nell'immediato intorno dell'area oggetto di intervento

Nelle aree A e B è consentita la realizzazione delle seguenti destinazioni d'uso: uffici pubblici, uffici privati, esercizi commerciali all'ingrosso e al minuto, attività amministrative di servizio, attrezzature culturali e per il culto, residenze speciali e parcheggi in elevazione e interrati. L'area di intervento si colloca all'interno delle aree direzionali B, in particolare nel quadrante sudovest in direzione della stazione Tiburtina. Si riportano di seguito i dati complessivi del Piano e la tabella di sintesi di dimensionamento del piano particolareggiato con i relativi standard:

TAB. 1V		Dati Generali del Piano Particolareggiato			
P.P. PIETRALATA					
VARIANTE NON SOSTANZIALE conforme alle prescrizioni dell'Art. 1 bis della L.R.L. 36/1987 e ss.mm.ii.					
Superficie Territoriale		ha	182		
Abitanti Insediati *		n	10.067		
Abitanti da Insediare *		n	3.633		
Totale Abitanti		n	13.700		
Densità Territoriale		ab/ha	76		
Dotazione Totale Spazi Pubblici		ha	143,64		
Dotazione di aree pubbliche di livello locale					
Aree pubbliche di livello locale	Servizi Scolastici	ha	8,25	mq/ab	6,0
	Servizi Sociali	ha	5,59	mq/ab	4,1
	Parcheggi	ha	9,57	mq/ab	7,0
	Verde Locale	ha	27,13	mq/ab	19,8
Totale aree pubbliche di livello locale		ha	50,54	mq/ab	36,9
Dotazione di aree pubbliche di livello urbano					
Aree pubbliche di livello urbano	Servizi Urbani	ha	20,73	mq/ab	15,1
	Verde Urbano	ha	23,77	mq/ab	17,4
Totale aree pubbliche di livello urbano		ha	44,50	mq/ab	32,5
Dotazione di spazi pubblici di livello urbano					
Spazi pubblici di livello urbano	parcheggi Interrati	ha	27,30		
Dotazione di spazi di uso pubblico di livello urbano					
Spazi di uso pubblico di livello urbano	Verde Urbano	ha	21,30		
* Delibera di C.C. n. 67 del 27.07.2001					

VERIFICA SPAZI DI USO PUBBLICO DI LIVELLO URBANO DI PERTINENZA DI AREE DIREZIONALI E TERZIARIE							
AREE DIREZIONALI E TERZIARIE	VOLUMETRIA	H virtuale	Superficie	SPAZI PUBBLICI CUBATURE NON RESIDENZIALI			
			SuV	VERDE URBANO		PARCHEGGI INTERRATI	
	mc	mt	mq	mq/mq	ha	mq/mq	ha
AREA A/B	924.000	3,2	288.750,00	57.750,00	5,78	173.250,00	17,33
AREA C/D	193.000	3,2	60312,50	12.062,50	1,21	36.187,50	3,62
totale			349.062,50	69,812,50	6,98	209.437,50	20,94

Il Progetto unitario dell'Area direzionale B, approvato con Del. G. C. n. 636 del 29.11.2006, suddivide l'impianto planimetrico nelle sub-aree fondiari individuate nella seguente tabella L2:

Tab.L2. Progetto unitario Area B (approvato con Del. G.C. n. 636 del 29.11.2006)						
Sub-aree - destinazione d'uso		Sup fond	SVL	Cubatura max realizzabile mc		
		mq	mq	residenziale	non residenziale	Totale
Terziario						
Area B	T1	5.800		0	42.000	74.000
	T2	2.700		0	22.400	
	T3	2.800		0	9.600	
TOTALE		11.300		0	74.000	74.000

Per quest'area, nel Piano Particolareggiato del 2006, è stata pertanto prevista la realizzazione di 74.000 mc con destinazione terziaria su una superficie fondiaria di mq 11.300.

Con la Variante non sostanziale del 2012, rimanendo invariate le dimensioni complessive in termini di superficie fondiaria e cubatura totale, viene operata una redistribuzione interna all'area B per i tre lotti funzionali T1, T2 e T3, come si evince di seguito nella tabella N estrapolata dalla relazione tecnica del nuovo piano alla quale si deve quindi far riferimento per quanto riguarda le volumetrie realizzabili.

Tab. N. VARIANTE N.S. del P.P. Pietralata: Area A/B Insediamenti massimi realizzabili						
		Sup fond		Residen.		SUv Superf.utile virtuale
					non resid.	Totale
	Sedi P.A.	mq		mc	mc	mc
A	a disposizione P.A.	a	21.590		265.600	734.840
	a disposizione P.A.	b	4.800		48.000	
	Università La Sapienza	c	22.610		229.240	
	ISTAT	d	15.880		192.000	
	totale		64.880		734.840	
	Terziario	e	3.040		26.200	115.160
		f	3.500		30.200	
		g	6.810		58.760	
	totale		13.350		115.160	
	Residenziale nuovo	h	2.250	21.250		21.250
	Residenziale esistente	h1	600	5.900		5.900
	totale		2.850	27.150		27.150
	TOTALE		81.080	27.150	850.000	877.150
B	Terziario	i	8.560	0	63.150	74.000
		l	960	0	6.850	
		m	1.780	0	4.000	
	totale		11.300	0	74.000	
A/B	TOTALE GENERALE		92.380	27.150	924.000	951.150

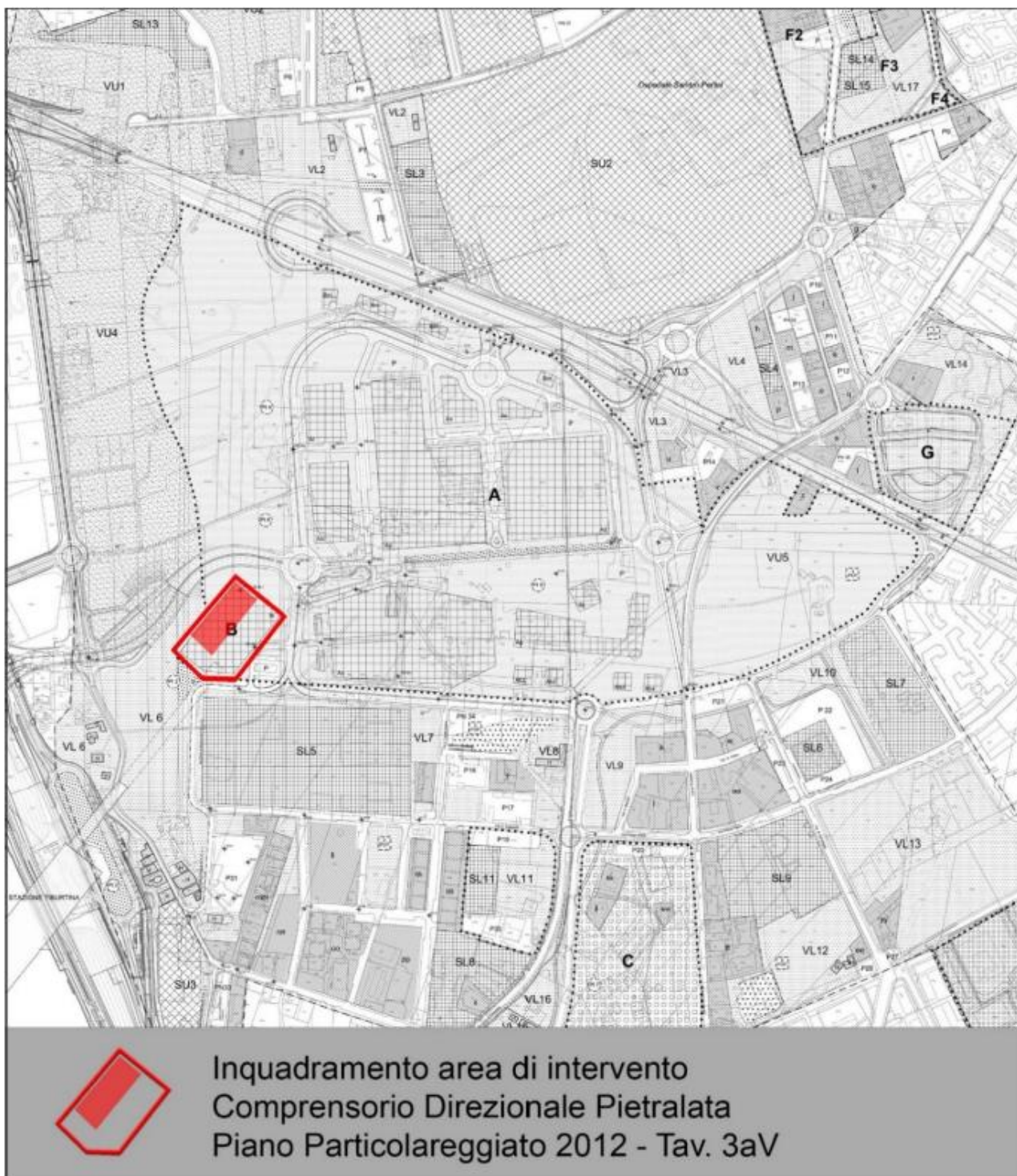
Tab. Q. VARIANTE N.S. del P.P. Pietralata
Verifica aree destinate a standard pubblico ed ad uso pubblico interno alle aree A/B

Denominazione sub-area		Superficie Territoriale		Sup Fond	Aree Verdi Aree A/B				
					Verde urbano pubblico	Verde urbano di uso pubblico	Piazze		
		ha	mq		ha	mq	mq		
Area Direzionale	A	28,50	285.000	7,75		102.000	29.400	11.865	64.055
	B	5,73	57.300	1,3	46.000				
Totale	A/B	34,23	342.300	8,8	177.600			11.865	64.055

In sintesi, le aree direzionali B sviluppano complessivamente una superficie di 5,73 ha di cui 1,3 ha di superficie fondiaria edificabile, e i rimanenti 4,6 ha destinati a verde pubblico urbano.

3. INSERIMENTO DELL'INTERVENTO NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

L'area interessata dall'intervento edilizio, identificata con la lettera "B" nella Tavola 3aV del Piano Particolareggiato, è situata in un nodo particolarmente nevralgico, ponendosi in collegamento quasi diretto con la Stazione Tiburtina. Rappresenta un elemento di cerniera tra la stazione e l'intero comparto direzionale che si sviluppa in direzione nord-est. In questo senso il piano prevede anche un collegamento diretto tra la stazione e l'area di intervento tale da rafforzare ulteriormente il valore strategico del sito.



La parte principale della superficie di concessione, ricadendo all'interno del perimetro B1 (in rosso nella tavola sopra) del Piano Particolareggiato, è interessata dall'intervento edilizio vero e proprio.

La superficie rimanente corrispondente ad un'area di 2.950 mq è invece destinata a verde pubblico, concorrendo quindi in parte agli standard urbanistici complessivi previsti dal Piano Particolareggiato.



Planimetria di intervento con la delimitazione dei perimetri concessi

L'area B ha una superficie complessiva di mq 8.560 e consente la realizzazione di una cubatura di mc 63.150 a destinazione terziaria in quanto parte dell'area direzionale "B".

Dividendo la suddetta volumetria per l'altezza virtuale di 3,20 m, si evince una Superficie Utile virtuale (SUv) realizzabile di mq 19.734, corrispondenti alla SUL (Superficie Utile Lorda), grandezza urbanistica di riferimento prevista dal PRG del 2008.

Nello specifico il progetto presentato utilizza solo una piccola parte della volumetria consentita, prevedendo la realizzazione di un intervento edilizio con una SUv di 2.355 mq corrispondente a 7.536 mc.

Per quanto riguarda la realizzazione delle volumetrie ulteriori previste per l'area B1, si evidenzia che l'intervento attuale, impegna solo una parte del lotto, al fine di consentire la realizzazione degli interventi successivi.

4. CALCOLO DELLE CONSISTENZE URBANISTICHE

Per il calcolo delle dimensioni urbanistiche, si è tenuto conto delle perimetrazioni esterne per ogni piano, ad esclusione delle intercapedini ventilate, dei vani scala e ascensori e dei vuoti determinati dalle doppie altezze di alcuni ambienti.

Per quanto riguarda la realizzazione dei parcheggi pertinenziali, da reperire all'interno della superficie fondiaria dell'area di intervento, si fa riferimento al parametro previsto dalle norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato del 2006, art. 4.3, che prevedono la realizzazione di 1mq di parcheggi ogni 7,5 mc di volume costruito a destinazione non residenziale.

In base a quanto sopra le dimensioni minime di parcheggi pertinenziali da realizzare in riferimento all'intervento sarebbe pari a:

$$7.536 \text{ mc} / 7,5 = 1.005 \text{ mq}$$

Al fine di soddisfare questo requisito, il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio pertinenziale di mq: 1.010.

DIMENSIONAMENTO DELL'INTERVENTO EDILIZIO					
DIMENSIONAMENTO EDIFICIO					
(Nel calcolo delle superfici di progetto sono stati esclusi i vani scale, i vani ascensori e le intercapedini ventilate)					
Piano	Superficie	Altezza Virtuale	Volumetria di progetto		
0	994,00	3,20	3.180,80		
1	590,00	3,20	1.888,00		
2	720,00	3,20	2.304,00		
3	51,00	3,20	163,20		
TOTALE	2.355,00	3,20	7.536,00	(Volumetria totale di progetto)	

PARAMETRI URBANISTICI					
Lotto	Superficie totale del lotto (mq)	Superficie area di progetto utilizzata	Volumetria consentita dal Piano particolareggiato (mc)	Volumetria di progetto (mc)	Volumetria residua (mc)
Bi	8.560	4.509	63.150	7.536	55.614
			Suv (Superficie Utile Virtuale) Volume/H. virt = 3.20 (mq)	SUv di progetto (mq)	SUv residua (mq)
			19.734	2.355	17.379
Lotto	Superfici di progetto	Altezza virtuale	Volume virtuale corrispondente	Standard parcheggi pertinenziali (1mq/7,5mc)	Parcheggio di progetto (mq)
Bi	2.367	3,20	7.536	1.005	1010
					(> 1.005)

VERIFICA ALTEZZA DELL'EDIFICIO				
Altezza massima consentita di P.P. (ml)	38			
Altezza di progetto (ml)	22,68 (< 38)			
(calcolata all'estradosso della pensilina di copertura)				

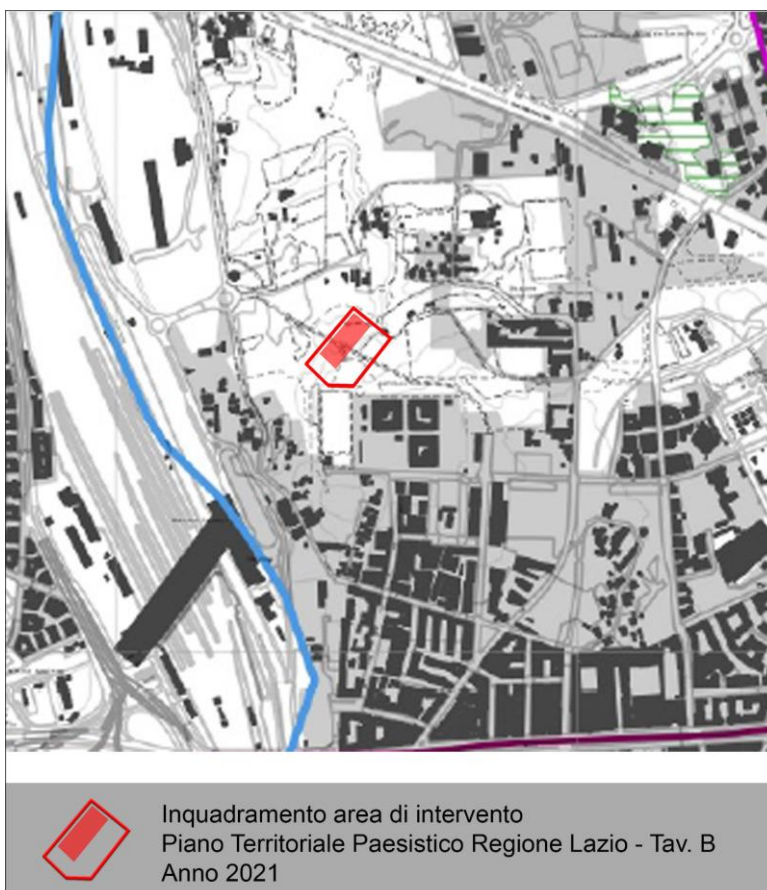
5. VINCOLI

Per quanto riguarda il sistema dei vincoli si è fatto riferimento a quanto previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, aggiornato all'anno 2021, attualmente in vigore nella Regione Lazio analizzando in particolare le tavole A, B e C. Per quanto riguarda i primi due elaborati (A e B) l'area di intervento non presenta situazioni di vincolo.

Nella tavola A l'area risulta paesaggio agrario di continuità.

Per quanto riguarda la Tavola B, non risultano presenti beni paesaggistici.

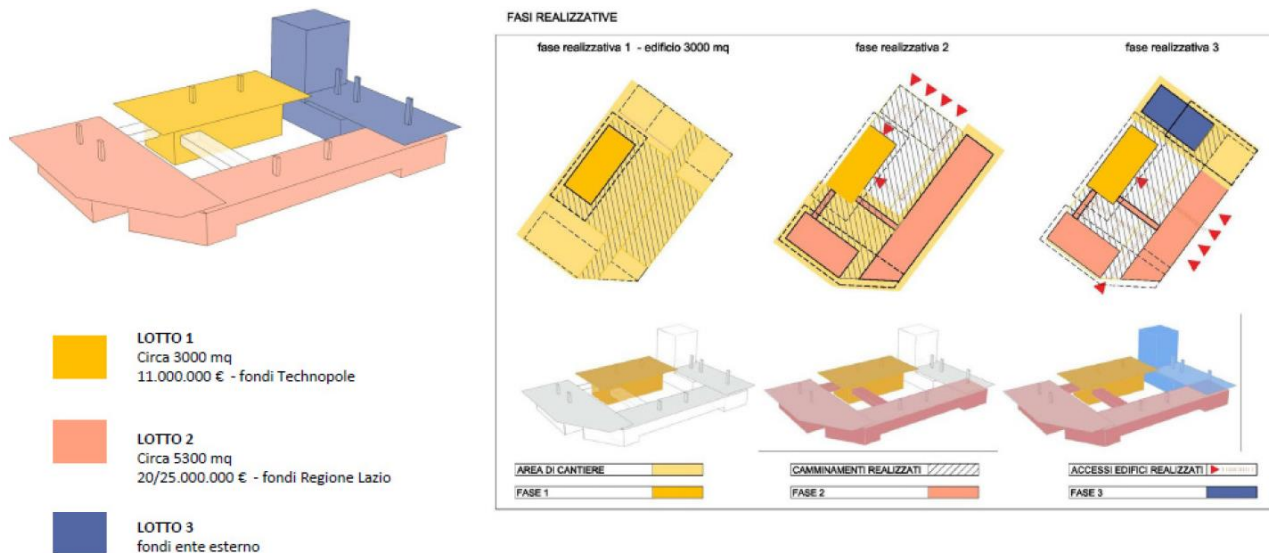
Dall'analisi effettuata sulle prime due tavole, in particolare la B, si evince pertanto che sull'area non insistono vincoli prescrittivi di cui tener conto.



6. PROGETTO ARCHITETTONICO

L'intervento complessivo sarà costituito, in prospettiva, da tre edifici più le aree pertinenziali verdi e sarà realizzato in tre lotti:

- il primo ospita la sede del Rome Technopole sull'area oggi concessa da Roma Capitale pari a 2300 mq, con finanziamento Pnrr (circa 11 milioni di euro), a cura di Rome Technopole.
- Il secondo prevede la costruzione di altri due edifici e relative aree pertinenziali, per un totale di circa 5.300 mq, con fondi del Programma Regionale FESR 2021-26 (circa 20 milioni di euro) a cura di Roma Capitale.
- Il terzo lotto d'intervento a completamento dell'impianto a corte sarà realizzato con fondi esterni, al momento non individuati.



Gli edifici caratterizzanti questo nuovo Polo tecnologico, tra i quali centrale è l'edificio sede della Fondazione Rome Technopole (primo lotto d'intervento), vanno a configurare un impianto planimetrico a corte aperta e permeabile, che risponde pienamente alle esigenze di accessibilità e inclusione connesso direttamente alla restante parte del quartiere di Pietralata e allo snodo infrastrutturale della stazione di Roma Tiburtina grazie all'ampia area pedonale passante sotto un sistema di edificio-ponte.

Tutti gli edifici saranno caratterizzati dall'impiego delle più avanzate soluzioni tecnologiche che li renderanno un esempio di "Zero Energy Building" e "Zero emission building", autosufficienti dal punto di vista energetico, fortemente improntati alla circolarità delle risorse in uso e capaci di contribuire al cammino verso la decarbonizzazione e la piena neutralità climatica dell'area. L'energia verrà prodotta totalmente da fonti rinnovabili, attraverso la combinazione di fotovoltaico, sistemi innovativi all'idrogeno e da geotermia a circuito aperto.

Il nucleo di spazi aperti che caratterizza la corte è interamente pedonale e si articola in ampie aree verdi attrezzate e percorsi con pavimentazioni altamente permeabili. Ciò risponde appieno alle strategie di mitigazione e adattamento volte alla riduzione delle emissioni climateranti. Con pratiche progettuali guidate dai principi chiave della bioclimatica in un contesto consolidato come quello di Pietralata. Questo spazio connettivo esterno sarà un grande spazio di tutti, a sottolineare da una parte l'importanza di un centro strategico di ecosistema dell'innovazione, e dall'altra la volontà della comunità scientifica di aprirsi e interagire in maniera condivisa e inclusiva alla città e ai cittadini.

In base alla disponibilità di risorse finanziarie verrà realizzato, come primo step, il lotto B1 che vede la costruzione dell'edificio Sede della Fondazione Rome Technopole (area di imposta a terra dell'edificio 1127 mq), la realizzazione di aree esterne (2519 mq) e di aree destinate a parcheggio a raso (1010 mq).

Dal punto di vista funzionale, in questo edificio saranno ospitati gli uffici della Fondazione, nonché aule e sale multimediali e laboratori di ricerca - per la formazione avanzata e di eccellenza con spazi adattabili alle diverse esigenze nel tempo -, aree per il trasferimento tecnologico, aree per incubatori d'impresa, nonché spazi comuni e di rappresentanza che si offrono anche come campo di applicazione dinamica di installazione temporanea di prototipi di componenti e sistemi innovativi per l'edilizia.

L'edificio sede della Fondazione Rome Technopole rispetta criteri basilari della progettazione tecnologica ambientale, in particolare lo spazio rispetta i seguenti criteri:

- modularità, con una maglia strutturale regolare che garantisce la facile trasformabilità dell'edificio ed una flessibilità organizzativa e funzionale degli spazi, volta ad ogni tipo di adeguamento del layout alle modifiche d'uso nel tempo, tramite ampliamenti, integrazioni o accorpamenti dei moduli;
- flessibilità degli spazi, grazie all'utilizzo di pareti mobili;

- altezza minima dei piani fruibili dagli utenti costante sui vari livelli a 4,20m, per rispondere alla normativa vigente, consentendo la massima flessibilità degli ambienti in termini di qualità dell'ambiente, comfort e sicurezza, data la possibilità di configurazione dei controsoffitti a seconda delle diverse esigenze.

L'edificio del Rome Technopole sarà caratterizzato da una fortissima integrazione dei sistemi bioclimatici ed energetici più innovativi: la grande copertura sollevata dall'edificio ospiterà un impianto fotovoltaico di ultima generazione che produrrà più energia elettrica di quanto l'edificio possa utilizzare; sarà adottato un sistema di geotermia aperta - uno dei primi in Italia - per la produzione di energia termica; ed è previsto un sistema innovativo di stoccaggio dell'energia attraverso tecnologie dell'idrogeno. Il Sistema sarà di natura reversibile, cioè, consentirà di stoccare sotto forma di idrogeno il surplus di energia elettrica generato dal tetto fotovoltaico dell'edificio durante le ore diurne e di riconvertirla in energia elettrica e produzione di calore nelle ore di assenza della generazione elettrica fotovoltaica. L'edificio rappresenterà, una volta realizzato, la prima applicazione in ambito edilizio di tecnologie di produzione e utilizzo di idrogeno coadiuvate dallo stoccaggio in serbatoi di idruri metallici di diversa tipologia per sfruttare le differenti temperature di immagazzinamento e rilascio dell'idrogeno e i conseguenti cascami termici atti a ridurre la richiesta di produzione di calore dell'edificio.

Altro aspetto innovativo è rappresentato dalla struttura dell'edificio. Nella scelta dei sistemi costruttivi l'edificio presenta un corpo centrale attrezzato intorno al quale si snodano strutture leggere realizzate in Pres-lam (Pres-Stressed Laminated Timber, ovvero Legno lamellare postteso). Rispetto alle tecnologie tradizionali il Pres-Lam ha numerosi vantaggi, tra i quali si può ricordare l'eccezionale grado di sicurezza anti-sismica, il basso consumo energetico, la complessiva sostenibilità della costruzione, l'affidabilità di una previsione dei costi già in fase di progettazione, nonché la rispondenza ai criteri di modularità e flessibilità sopra menzionati, con la possibilità di raggiungere luci maggiori mediante travi con spessori minori (rispetto a soluzioni tradizionali), consentendo dunque di disporre di spazi open-space e altezze interne maggiori. Nello specifico, questo sistema costruttivo a secco consente una maggiore velocità di realizzazione, montaggio e costi di costruzione ridotti, con la possibilità di assemblare, direttamente nel sito di realizzazione dell'opera, gli elementi strutturali in legno lamellare con la stessa garanzia di velocità e qualità di una tipica struttura prefabbricata in azienda (sia in cemento armato o acciaio). Il peso ridotto del legno (pari a circa un quarto o un quinto di quello del cemento armato per esempio) consente, poi, di costruire in sito, sollevare e assemblare velocemente grandi porzioni di edificio senza problemi di tolleranze, nonché smontaggio, cambio di destinazione d'uso, ricollocazione dei singoli componenti in un'ottica circolare.

Nella scelta dei materiali si è optato, poi, nel perseguire due criteri di fondo, opportunamente studiati in base all'orientamento, ovvero sia utilizzo di materiali naturali che, partendo dalla struttura in legno, caratterizzano l'ossatura e le partizioni opache dell'edificio e materiali sperimentali integrati, che caratterizzano la doppia pelle nelle esposizioni sud/sud-est- sud/ovest.

Anche la componente vegetale gioca un ruolo centrale nella definizione dei sistemi tecnologici di chiusura verticale e partizione interna. Insieme ai diffusi spazi verdi integrati nell'area di progetto, tali sistemi apportano numerosi benefici all'edificio e al suo intorno, in particolare: regimentare il flusso dell'acqua piovana, purificare l'aria, ridurre la temperatura dell'ambiente esterno, regolare la temperatura all'interno degli ambienti, risparmiare energia per i benefici indotti dagli aspetti bioclimatici, contribuire ad aumentare la biodiversità nell'area urbana interessata.



- trattandosi di opere di interesse statale, in applicazione della Direttiva dell'On.le Ministro dei LL. PP. n. 4294/25 del 4.06.1996, come sostituita dalla Circolare Min. Il.TT. n. 26/Segr. del 14.01.2005, la competenza per la procedura di cui al citato D.P.R. 383/94 è del Provveditore Interregionale per le OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna;
- per quanto sopra si è ritenuto di procedere ai sensi del combinato disposto dall'art. 14-*bis* della Legge 241/90 così come modificata dall'art. 1, comma 1, del D.Lgs. 30 giugno 2016, n. 127 e dall'art.13, del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, come convertito dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120, e dal D.P.R 18 aprile 1994, n. 383 alla indizione della 1^a Conferenza di Servizi decisoria, in forma semplificata e in modalità diacronica, per l'acquisizione sul progetto di fattibilità tecnica ed economica in argomento delle autorizzazioni e nulla-osta, comunque nominati, richiesti dalle normative vigenti ai fini della sua approvazione e consentire il raggiungimento dell'Intesa Stato-Regione ai sensi dello stesso D.P.R. 383/94 sulla richiesta di parere di conformità urbanistica;
- il Provveditore Interregionale per le OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna, con nota n. 11578 del 27/03/2024, in applicazione del combinato disposto del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383 e dell'art. 14-*bis* della Legge 241/90, così come modificata dall'art. 1, comma 1, del D.Lgs. 30 giugno 2016, n. 127 e dall'art.13, del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, come convertito dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120, ha convocato la 1^a Conferenza di Servizi decisoria, in forma semplificata e in modalità diacronica, sul progetto di fattibilità tecnica ed economica di cui trattasi per l'acquisizione delle autorizzazioni e nulla-osta, comunque nominati, richiesti dalle normative vigenti ai fini dell'approvazione del progetto relativo all'opera in argomento; Sono state invitate le seguenti Amministrazioni:
 - Ministero della Cultura - Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma;
 - Regione Lazio - Direzione regionale Urbanistica e Politiche abitative, Pianificazione territoriale, Politiche del mare - Area urbanistica, Copianificazione, Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città metropolitana;
 - Città metropolitana di Roma – Dipartimento IV;
 - Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Pianificazione Generale Servizio Coordinamento Tecnico PRG – Valorizzazione delle Aree Pubbliche e di Interesse Pubblico – Compensazioni Urbanistiche
 - Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Centrale– Settore Gestione rischio idraulico
 - Ministero dell'Interno - Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Roma
 - ASL Roma 2 – UOC Servizio Interzonale Progetti, Abitabilità e Acque Potabili
 - Agenzia del Demanio – Direzione Roma Capitale
 - ACEA AT02 S.p.A.
 - Areti S.p.A.
 - SNAM Rete Gas S.p.A
 - Italgas S.p.A.
 - Telecom Italia S.p.A.
- con pari nota e data questo Provveditorato ha provveduto agli adempimenti previsti dall'art. 20 del Dlgs n. 36 del 2023 in ordine alla pubblicità della presente Conferenza di Servizi ai fini della pubblicazione in via telematica sul sito internet del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;
- della sopra cennata Conferenza sono stati acquisiti i pareri di seguito sintetizzati:
 - Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Pianificazione Generale Servizio Coordinamento Tecnico PRG – Valorizzazione delle Aree Pubbliche e di Interesse Pubblico – Compensazioni Urbanistiche, che con nota n. 70680 del 04/04/2024, registrata al protocollo di questo Provveditorato con n. 12643 del 05/04/2024, ha preso atto dell'avvio del procedimento ai sensi dell'art.2 del DPR 383/1994, rimanendo in attesa dell'eventuale *“richiesta di partecipazione al procedimento, previa deliberazione dell'Assemblea Capitolina”*, nei casi previsti dall'art.3 dello stesso DPR.
 - Ministero della Cultura - Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma, che con nota n. 18170-P del 05/04/2024, registrata al protocollo di questo Provveditorato con n. 12772 del 08/04/2024, ha richiesto *“l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari”* indicandone le modalità e rappresentando che in caso di rinvenimento di presenze di interesse archeologico, *“si potrà determinare la necessità di richiedere ampliamenti di indagine ed eventualmente di modificare anche in modo sostanziale il progetto”*.

L'Amministrazione proponente, con nota di prot. n. 2024-URM1SAM-0097534 del 24/05/2024 ha trasmesso alla Soprintendenza Speciale il piano di indagini archeologiche preliminari.

Il Ministero della Cultura – Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma, con nota n. 28581-P del 28/05/2024, registrata al protocollo di questo Provveditorato con n. 19888 del 29/05/2024, ha espresso *“parere favorevole al piano delle indagini archeologiche preliminari proposto”*, prescrivendo che *“le trincee dovranno raggiungere il substrato sterile e pertanto profondità eventualmente anche superiori rispetto a quella ipotizzata nella sezione”* e rimanendo in attesa della comunicazione di inizio attività e del nominativo del professionista archeologo incaricato.

Il Ministero della Cultura – Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma, con nota n. 8610-P del 13/02/2025, *“esaminata la documentazione scientifica delle indagini, visto anche il sopralluogo effettuato in data 11.12.2024, considerato che le nove trincee eseguite non hanno rilevato stratigrafie archeologiche”*, ha espresso *“parere favorevole al progetto”* alle seguenti condizioni: individuare e scavare interamente il taglio nel substrato geologico rinvenuto durante le indagini; assistenza scientifica di un professionista archeologo esterno durante *“tutte le eventuali attività di scavo al di fuori delle aree sondate con sondaggi diretti o posti ad una quota più profonda di -3 m dall'attuale piano di sedime anche nelle aree sondate”*; comunicare con congruo anticipo data inizio lavori.

- Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Centrale– Settore Gestione rischio idraulico, che con nota registrata al protocollo di questo Provveditorato con n. 15186 del 23/04/2024, ha comunicato che l'intervento *“è ricompreso nei territori disciplinati dal PAI – Piano di Assetto Idrogeologico”* e dai successivi aggiornamenti, e che *“non interessa aree definite a rischio idrogeologico”*; ha evidenziato che *“nelle successive fasi progettuali dovrà essere verificato l'effetto dell'incremento delle superfici impermeabilizzate per il rispetto del principio di Invarianza idraulica, prevedendo pertanto azioni di mitigazione così come previste”* nelle NTA del PS5-Primo aggiornamento del PAI.
- Città metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento IV Pianificazione strategica e Governo del territorio – Servizio 1 Urbanistica e attuazione del PTMG, che con nota n. 80436 del 09/05/2024, registrata in pari data al protocollo di questo Provveditorato con n. 17165, ha ritenuto *“che l'intervento sia compatibile con le direttive e prescrizioni del PTPG”*.
- Regione Lazio - Direzione regionale Urbanistica e Politiche abitative, Pianificazione territoriale, Politiche del mare – Area urbanistica, Copianificazione, Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città metropolitana, che con nota n. 614945 del 10/05/2024, registrata in pari data al protocollo di questo Provveditorato con n. 17259, ha dato *“atto dell'esito positivo all'accertamento di conformità ai sensi dell'art.2 del DPR 383/1994 al fine del perfezionamento dell'intesa Stato-Regione in merito al progetto”*; ha comunicato inoltre che *“l'area d'intervento non risulta interessata dalla presenza di beni paesaggistici tutelati ai sensi della parte terza del D.lgs 42/2004 e non necessita di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 147”*.
- Areti S.p.A.- Unità Illuminazione Pubblica, che con nota n. 35823 del 10/05/2024, registrata in pari data al protocollo di questo Provveditorato con n. 17325, pur dichiarando che *“non risulta possibile in questa fase esprimere le prescrizioni richieste”*, ha rilasciato *“parere di massima favorevole alla realizzazione dell'opera”*.
- Ministero dell'Interno - Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Roma – Polo di Nomentano-Tivoli, che con nota n. 45424 del 27/05/2024, registrata al protocollo di questo Provveditorato con n. 19684 del 28/05/2024, ha rappresentato *“che la documentazione di progetto proposta non contiene utili riferimenti a norme o criteri di prevenzione incendi adottati”*, richiedendo pertanto documentazione integrativa *“nel rispetto di quanto indicati all'art.3 ed all'art.4 del DPR 151/2011”*.

L'Amministrazione proponente, con nota registrata al protocollo di questo Provveditorato con n. 7279 del 28/02/2025, ha comunicato *“che il parere relativo all'esame progetto presso il Comando provinciale dei VVF di Roma sarà acquisito successivamente all'esito della C.d.S.”*.

Questo Ufficio, con nota n. 9184 di prot. del 13/03/2025, ha comunicato all'Amministrazione proponente che, *“avendo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco richiesto integrazioni nell'ambito della Conferenza di servizi, al fine di poter concludere l'iter autorizzativo per i lavori in oggetto è necessario trasmettere a questo Ufficio la*

documentazione integrativa richiesta o, in alternativa, il parere di conformità alla normativa di prevenzione incendi acquisito autonomamente”

Il Ministero dell'Interno – Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile – Comando Provinciale Vigili del Fuoco Roma – Polo di Nomentano, con nota n. 62106 del 27/06/2025, ha comunicato che il progetto allegato all'istanza prot. 42207 del 02/05/2025 presentato dalla Fondazione Rome Technopole “*è conforme alla normativa ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi, a condizione che vengano attuate le prescrizioni di seguito indicate*”: rispetto dei limiti stabiliti nel progetto per il carico d'incendio specifico; divieto di destinazione a deposito o magazzino dei locali interrati; divieto di sosta, parcheggio o deposito di materiale combustibile nell'area pilotis; conformità alla normativa della rete idranti e degli impianti di rilevazione e allarme incendi; rispetto del progetto e della normativa relativi all'affollamento massimo per ogni ambito; affissione nelle di segnaletica indicante il massimo affollamento consentito; individuazione di “spazi calmi” a norma; vie d'esodo a norma; individuazione di “luoghi sicuri” a norma; rispetto di tutte le disposizioni di cui all'allegato 1 del DM 03/08/2015.

- ASL Roma 2 – U.O.C. Progetti Abitabilità e Acque Potabili, che con nota n. 151374 del 29/07/2024, registrata in pari data al protocollo di questo Provveditorato con n. 28298, ha espresso “*parere igienico-sanitario favorevole alle seguenti condizioni*”: approvvigionamento idrico e smaltimento acque tramite le reti comunali; rispetto normative su C.I.D. e R.A.I. delle finestre di aule, uffici e laboratori; prescrizioni su materiali e areazione di servizi igienici e spogliatoi; idonei sistemi contro l'umidità di risalita nei locali interrati.

CONSIDERATO CHE

- l'attività istruttoria espletata in seno alla Conferenza dei Servizi può considerarsi esaurita;
- i pareri istruttori favorevoli formalizzati nel corso della espletata procedura, acquisiti agli atti della Conferenza e richiamati, debbono essere considerati parti integranti e sostanziali del presente provvedimento;
- la Conferenza dei Servizi è stata indetta al fine di concordare le condizioni per ottenere le intese, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni i nulla osta e gli assensi di cui alle vigenti norme, per cui in questa sede è necessario individuare congiuntamente tutte le prescrizioni e le condizioni che debbono essere soddisfatte per la predisposizione del progetto esecutivo;
- tutti i suggerimenti e i proposti adeguamenti saranno opportunamente valutati e recepiti allo scopo di rendere più funzionale e mirato l'intervento in esame;
- il progetto di fattibilità tecnica ed economica *de quo* è stato sostanzialmente posto all'esame della Conferenza per l'espletamento delle attività procedurali di natura approvativa e autorizzativa sotto il profilo della compatibilità urbanistica, paesaggistica, edilizia, ambientale e di tutela archeologica e architettonica;
- alla data del presente provvedimento autorizzativo non sono pervenute, nei termini previsti dalla vigente normativa in materia, da parte delle Amministrazioni ed Enti invitati alla Conferenza, ulteriori comunicazioni di motivato dissenso sull'intervento in oggetto dalla data della Conferenza stessa. Pertanto, ai sensi dell'art. 14-ter comma 7 della Legge 241/90 e ss.mm.ii., è da considerarsi acquisito l'assenso sul progetto in argomento da parte delle citate Amministrazioni;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO IL PROVVEDITORE

competente in ordine alla procedura di cui al D.P.R. 383/94 e ai sensi dell'art. 14-bis, comma 5, della Legge 241/90 come modificato dal D.Lgs. 127/2016 e dall'art.13, del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, come convertito dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120, valutate le specifiche risultanze della presente conferenza, **ADOTTA** a ogni effetto di legge la determinazione, come sopra motivata, di conclusione positiva del promosso procedimento di Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti della medesima Legge 241/1990 e ss.mm.ii., relativamente al progetto di fattibilità tecnica ed economica concernente i lavori relativi alla “**Progetto della sede del Rome Technopole nell'area di Pietralata – Roma 1° Lotto**”, secondo

i corrispondenti elaborati di cui alla presente procedura, come risultanti in conseguenza del recepimento delle indicazioni connesse all'oggetto della conferenza emerse in sede di conferenza stessa, i quali costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, con le raccomandazioni, le indicazioni e prescrizioni riportate nei precedenti "considerato"; preso atto dell'esito positivo all'accertamento di conformità al vigente strumento urbanistico di Roma Capitale ex art. 2 del D.P.R. 383/1994, **DICHIARA PERFEZIONATA L'INTESA** per la localizzazione e realizzazione dell'opera indicata in oggetto, sulla scorta degli atti esaminati e dei pareri favorevoli acquisiti e, di conseguenza, **AUTORIZZATO** il relativo progetto di fattibilità tecnica ed economica.

La determinazione in parola, non essendo stati espressi dissensi qualificati, è immediatamente efficace sostituendo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14-*bis*, comma 5, e dell'art. art. 14-*quater*, comma 3, della Legge 241/90 come modificati dal D.Lgs. 127/2016, ogni autorizzazione, concessione, nulla osta o atto di assenso, comunque denominato di competenza delle Amministrazioni convocate o, comunque, che non hanno dato riscontro all'indetto procedimento cognitivo/valutativo.

L'assunta determinazione è da intendersi immediatamente esecutiva e produttiva di effetti, stante l'avvenuta acquisizione dei prescritti pareri, formalizzati secondo quanto previsto dalla vigente normativa di settore.

Il progetto esecutivo dovrà recepire le raccomandazioni, indicazioni e prescrizioni connesse all'oggetto della Conferenza, rese dalle Amministrazioni nella sede della medesima Conferenza, strettamente attinenti alla realizzazione dell'opera, esaminata nell'ambito del presente procedimento, così come dei pareri allegati che costituiscono parte integrante del presente provvedimento nei termini indicati nel precedente "considerato".

Il progetto medesimo dovrà essere, altresì, rispondente a tutte le vigenti normative statali, regionali e comunali di carattere ambientale, igienico/sanitario e di sicurezza.

Eventuali determinazioni contrarie al presente provvedimento autorizzativo, debitamente motivate, dovranno essere inoltrate nei termini previsti dalle norme vigenti.

Ai sensi dell'art. 20 D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36, il presente provvedimento viene pubblicato in via telematica sul sito internet del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, nella sezione 'Amministrazione trasparente', con l'applicazione delle disposizioni di cui al decreto legislativo 14 marzo 2013, n.33.

IL PROVEDITORE

Dott. Ing. Vittorio RAPISARDA FEDERICO

L'estensore: Arch. Luca Rijtano

Il Responsabile del Procedimento: Arch. Alessia Costa

Il Dirigente dell'Ufficio 8 Tecnico III: Arch. Demetrio Beatino



ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification

