



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

d.ssa Annamaria Graziano

Al **Referente Unico Progetto Stadio Tor di Valle**

ing. Fabio Pacciani

Oggetto: Legge 147/2013, art. 1 comma 304-305 e s.m.i. - Legge 241/1990 e s.m.i. art. 14 ter Stadio della Roma in località Tor di Valle - D.A.C. n°32 del 30 marzo 2017
Adeguamento del Progetto Definitivo relativo allo Stadio della Roma a Tor di Valle, consegnato dal soggetto proponente Eurnova S.r.l. in data 08 settembre 2017, acquisito al protocollo regionale al n. 452031 dell'11 settembre 2017

Con riferimento a quanto richiesto da Codesta Direzione con nota prot. QI/192726 del 15 novembre 2017, acquisita dallo scrivente Dipartimento con nota prot. QH/61862 del 16 novembre 2017, in ordine alla verifica della documentazione relativa all'intervento indicato in oggetto depositata dalla società Eurnova S.r.l. sulla piattaforma BOX regionale in data 16 ottobre 2017 con prot. RL n. 520077 ai fini del parere di competenza, si rappresenta quanto segue.

Rispetto a quanto richiesto dallo scrivente Dipartimento con nota prot. n. QHAR/51192 del 21 settembre 2017 in ordine all'adeguamento del Progetto definitivo consegnato dal Soggetto proponente Eurnova S.r.l. acquisito al protocollo regionale n. 452031 del 11 settembre 2017 è stata prodotta la seguente documentazione integrativa volta a superare le criticità evidenziate:

➤ **In tema di asservimento ad uso pubblico della viabilità di accesso e dei percorsi pedonali privati del Comparto B1**

- DEF_G_GEN_00_GE_0000_1400_G00,00_EUR_03 (Relazione Generale)
- DEF_G_GEN_00_CO_0000_1400_G00,00_EUR_01 Parere legale attività commerciali (tale elaborato alle pagg. 179 e 194 della Relazione Generale viene erroneamente indicato con DEF_G_GEN_00_CO_0000_1400_G00,00_EUR_00);
- DEF_B_GEN_00_UR_0000_1400_G00,00_GDI_00 (tale elaborato alle pagg. 179 e 194 della Relazione Generale viene erroneamente indicato con DEF_B_GEN_00_AR_0000_1400_G00,00_GDI_00);
- DEF_B_GEN_00_UR_0000_0100_+00,00_GDI_01;
- DEF_B_GEN_00_UR_0000_0101_-07,50_GDI_00.

Con riferimento al "Parere legale sulle attività commerciali" presentato dalla società in ordine alla configurazione delle attività commerciali nel Comparto B1 si ritiene di dover precisare quanto segue. Con nota prot. n. QHAJ /41428 del 18 luglio 2017 lo scrivente ufficio ha espresso il proprio parere in riferimento al progetto presentato in data 22 giugno 2017 con prot. RL 319478. In riscontro alla suddetta nota il soggetto proponente ha presentato apposito parere legale (elaborato progettuale DEF_G_GEN_0_CO_0000_1400_G00,00_EUR_00) parte integrante della documentazione riportante il protocollo n. 452031 del 11 settembre 2017.

Preme sottolineare, tuttavia, che il parere legale in questione fa riferimento ad una configurazione delle attività commerciali presenti nel Comparto B1 che non è quella contenuta nella proposta del 22 giugno 2017 prot. RL. 319478 su cui si basa il parere espresso dallo scrivente Dipartimento (n. QHAJ/41428/2017) bensì quella prevista nella soluzione progettuale presentata unitamente al parere legale stesso in data 11 settembre 2017 (in cui la superficie a destinazione commerciale per il comparto B1 risulta già ripartita tra le tre Corti come nel dettaglio esplicitata al successivo punto 2).

- **In tema di logistica di movimentazione merci in promiscuità con i percorsi pedonali del Comparto B1**
 - DEF_B_GEN_00_UR_0000_1400_G00,00_GDI_00 (tale elaborato alle pagg. 179 e 194 della Relazione Generale viene erroneamente indicato con DEF_B_GEN_00_AR_0000_1400_G00,00_GDI_00);;
 - DEF_B_GEN_00_UR_0000_0100_+00,00_GDI_01;
 - DEF_B_GEN_00_UR_0000_0101_-07,50_GDI_00;
- **Le imprecisioni rilevate nell'Elaborato DEF_G_GEN_O_CO_0000_1400_G00,00_RIC_01** sono state corrette nell'elaborato: DEF_G_GEN_O_CO_0000_1400_G00,00_RIC_02.
- Si rappresenta inoltre che il soggetto proponente ha prodotto un ulteriore elaborato integrativo DEF_C_GEN_00_CO_0000_0208_G00,00_RIC_00 che individua i percorsi pedonali secondari di accesso allo stadio che interessano il Centro Commerciale (Comparto C1) soggetti a possibile limitazione e controllo durante gli eventi sportivi.

Dalla disamina della documentazione progettuale in oggetto come sopra adeguata ed integrata si evidenzia quanto segue:

- 1) **Comparto A1 (c.d. Stadio)** Si conferma quanto già espresso con nota prot. QHAJ /41428 del 18 luglio 2017 : *“Non è più previsto il progetto relativo all’apertura di una Media Struttura di Vendita, ai sensi dell’art. 24 comma 1 lett. b) della L.R. 33/99 per una superficie di vendita di mq. 1.222,00 settore non alimentare bensì esercizi di vicinato (CU/b) situati all’interno del HOTEL del ROMA VILLAGE per una S.U.L. complessiva di mq. 349,00, in ordine ai quali lo scrivente Dipartimento non rileva competenza”*;
- 2) **Comparto B1 (c.d. Business Park)** Rispetto a quanto rilevato con nota prot. QHAJ /41428 del 18 luglio 2017, nella proposta progettuale in esame (prot. RL n. 520077 del 16 ottobre 2017), che conferma quella già presentata con prot. RL n. 452031 del 11 settembre 2017, si prevede una superficie con destinazione d’uso commerciale per l’intero comparto B1 pari ad una SUL di mq. 8.930,82 così ripartita: SUL Servizi: mq. 6.833,74 SUL Vendita: mq. 2.097,08

Si precisa che il Business Park, come si evince in particolare dall’elaborato DEF_B_GEN_00_UR_0000_0100_+00,00_GDI_01, si presenta come un complesso di edifici unificato all’interno del quale sono situate le tre Corti interconnesse tra di loro da percorsi pedonali e sarà considerato, pertanto, come una struttura funzionalmente unitaria.

La superficie di vendita netta per l’intero Comparto B1 risulta pari a mq. 1.475,70 ed è così distribuita:

Corte 1 SUL: mq. 5.139,49
 (DEF_B_COR_01_AR_0000_0202_+00.00_GDI_02)
 (DEF_B_COR_01_AR_0000_0203_+04.90_GDI_02)
 SUL Vendita: mq. 1.377,22 SUL Servizi: mq. 3.762,27
 Superficie Vendita netta: mq. 987,50

La suddetta superficie di vendita è distribuita in n. 5 esercizi di vicinato.

La SUL totale è distribuita in n. 18 locali di cui n. 5 Esercizi di vicinato e n. 13 servizi

I 18 locali individuati risultano così collocati:

- *Percorsi pedonali interni*: n. 4 esercizi di vicinato (superficie di vendita mq. 850,38) e n. 7 servizi
- *Lato Ovest del Comparto (cd Promenade)*: n. 1 esercizio di vicinato e n. 6 servizi (superficie di vendita mq. 137,12)



Corte 2 SUL: mq. 2.140

(DEF_B_COR_02_AR_0000_0202_+00.00_GDI_02)

SUL di Vendita: mq. 361,21 SUL Servizi: mq. 1.778,89

Superficie Vendita netta: mq. 245,67

La suddetta superficie di vendita è distribuita in n. 1 esercizi di vicinato.

La SUL totale è distribuita in n. 7 locali di cui n. 1 Esercizi di vicinato e n. 6 servizi

I 7 locali individuati risultano così collocati:

- *Percorsi pedonali interni*: n. 1 esercizi di vicinato (superficie di vendita mq. 245,67) e n. 4 servizi
- *Lato Ovest del Comparto (cd Promenade)*: n. 2 servizi

Corte 3 SUL: mq. 1.651,23

(DEF_B_COR_03_AR_0000_0202_+00.00_GDI_02)

SUL di Vendita: mq. 358,65 SUL Servizi: mq. 1.292,58

Superficie Vendita netta: mq. 242,53

La suddetta superficie di vendita è distribuita in n. 1 esercizi di vicinato.

La SUL totale è distribuita in n. 6 locali di cui n. 1 Esercizi di vicinato e n. 5 servizi

I 6 locali individuati risultano così collocati:

- *Percorsi pedonali interni*: n. 1 esercizi di vicinato (superficie di vendita mq. 242,53) e n. 5 servizi

Si ritiene opportuno evidenziare che i valori delle SUL, non riportati nei documenti sopraccitati, sono stati desunti dagli elaborati progettuali riportanti il protocollo RL n. 452031 del 11 settembre 2017 di seguito elencati, che per quanto concerne la proposta commerciale non risultano modificati:

(DEF_B_COR_01_AR_0000_0202_+00.00_GDI_01)

(DEF_B_COR_01_AR_0000_0203_+04.90_GDI_01)

(DEF_B_COR_02_AR_0000_0202_+00.00_GDI_01)

(DEF_B_COR_03_AR_0000_0202_+00.00_GDI_01)

Si sottolinea che relativamente alle attività commerciali previste nel Comparto B1, come sopra delineate, pur rilevando una riduzione delle superficie di vendita rispetto a quanto evidenziato dallo scrivente ufficio con nota prot. n. QHAJ/41428 del 18 luglio 2017 in riferimento al progetto presentato in data 22 giugno 2017 con prot. RL . 319478 permane la configurazione in centro commerciale delle suddette attività insistenti su area privata ai sensi dell'art. 24, comma 1, lett. b) punto 2 della L.R. 33/99, che prevede l'assoggettamento ad autorizzazione amministrativa con aumento di carico urbanistico e diversi coefficienti di calcolo della dotazione di parcheggi di standard, rispetto a quanto proposto nel progetto in esame.

Al riguardo la società propone il superamento di tale criticità a mezzo di asservimento ad uso pubblico dei percorsi pedonali privati interni al comparto come si evince alle pagg. 179 e 194 della Relazione Generale (DEF_G_GEN_00_GE_0000_1400_G00,00_EUR_03) ove si dichiara, inoltre, che: "le destinazioni dei percorsi pedonali ad uso pubblico saranno formalizzati con atti pubblici notarili".

Con riferimento a tale proposta, il Dipartimento Mobilità e Trasporti ritiene che *"le traiettorie di percorrenza pedonale verso lo Stadio provenienti dalla Stazione Tor di Valle e dal parcheggio pubblico a raso P5 risultano essere tangenti al comparto stesso ... dette percorrenze pedonali verso lo Stadio impegnano esclusivamente alcuni degli assi perimetrali del Business Park, riconoscendo alla spina lungo il lato Ovest (cd. Promenade) il ruolo di accesso principale allo Stadio e di connessione diretta con la Stazione Tor di Valle mentre ai camminamenti perimetrali*



lungo il lato Nord la funzione di percorsi secondari di collegamento dello Stadio con il parcheggio P5. Per quanto sopra, appare evidente, data anche la natura privata del comparto, che gli assi pedonali e gli spazi all'interno delle tre corti si configurano come assi/spazi privati. Di contro per quanto riguarda la Promenade e il percorso lungo il perimetro Nord del comparto, stante le funzioni di collegamento sopra dette, potrà emergere una funzione di utilizzazione pubblica, non direttamente e unicamente correlata al Business Park”.

Alla luce di quanto sopra, per quanto attiene alle attività commerciali presenti nel Comparto B1 si ritiene di dover distinguere tra quelle previste lungo i percorsi pedonali di interconnessione tra le tre Corti e quelle previste invece nella Promenade lungo il lato Ovest e lungo il perimetro Nord del Comparto.

- Con riferimento ai percorsi pedonali di interconnessione tra le corti non emerge una funzione di utilizzazione pubblica degli stessi e, pertanto, trattandosi di attività di vendita insistenti su area privata affinché non si configuri la fattispecie di Centro Commerciale di media struttura, con conseguente assoggettamento ad autorizzazione amministrativa, aumento di carico urbanistico e diversi coefficienti di calcolo della dotazione di parcheggi di standard, **le attività di vendita presenti nell'ambito di detti percorsi di interconnessione tra le Corti non possono eccedere i limiti previsti dall'art. 24 comma 1 punto 2) della L.R. 33/99** (minimo di quattro esercizi direttamente comunicanti tra loro ovvero situati all'interno di una struttura funzionalmente unitaria che si articola lungo un percorso pedonale di accesso comune, con superficie di vendita complessiva rientrante nella definizione di media struttura di vendita, dotata cioè di superficie di vendita superiore a mq. 250 e fino a 2.500 ai sensi dell'art. 4 comma 1, lett. a del d.lgs. 114/1998).
- Con riferimento al perimetro Ovest e al perimetro nord del Comparto B1, viceversa, riconoscendo alla spina lungo il lato Ovest (cd. *Promenade*) il ruolo di accesso principale allo Stadio e di connessione diretta con la Stazione Tor di Valle mentre ai camminamenti perimetrali lungo il lato Nord la funzione di percorsi secondari di collegamento dello Stadio con il parcheggio P5 ne consegue una funzione di utilizzazione pubblica dei suddetti percorsi, nell'ambito dei quali, pertanto, le attività di vendita (esercizi di vicinato) possono essere previste senza i limiti dettati dal citato art. 24 comma 1 punto 2) della L.R. 33/99.

3) Comparto C1 (c.d. CONVIVIUM) Rispetto a quanto rilevato con nota prot. QHAJ/41428 del 18 luglio 2017, la proposta progettuale in esame (prot. RL n. 520077 del 16 ottobre 2017), che conferma quella già presentata con prot. n. 452031 del 11 settembre 2017, prevede l'utilizzazione del parcheggio pertinenziale posto al Livello -2 (ubicato a quota - 7,50) ad uso pubblico durante l'orario di apertura dei negozi del Centro Commerciale e come area di carico e scarico delle merci durante l'orario di chiusura dei negozi .

Detta soluzione consente di superare la criticità evidenziata atteso che la superficie destinata ai parcheggi di pertinenza della Grande Struttura di Vendita pari a complessivi mq. 43.170,00 (di cui mq. 38.692,00 ad uso pubblico e mq. 4.478,00 ad uso privato) soddisfa lo standard richiesto pari a mq. 41.282,00 calcolato ai sensi del combinato disposto dell'art. 19 comma 1 lettera h della L.R. 33/99 e dell'art. 7 delle NTA/08 del PRG vigente.

Con riferimento a quanto riportato nell'elaborato progettuale denominato DEF_C_GEN_00_CO_0000_0208_G00,00_RIC_00 che individua i percorsi pedonali secondari di accesso allo stadio che interessano il Centro Commerciale si precisa che il CCM dovrà comunque essere identificato e caratterizzato come elemento unitario e dovrà essere garantita la sicurezza e l'incolumità dei clienti della struttura commerciale in concomitanza con gli altri eventi ed in particolare con gli eventi sportivi.



Si rimanda al Dipartimento Mobilità e Trasporti il parere di competenza, ai sensi della L.R. 33/99, in tema di accessibilità e logistica di movimentazione merci e la valutazione di quanto sopra rappresentato.

Alla luce di quanto sopra rappresentato con riferimento al progetto in questione, come da documentazione ed elaborati grafici riportanti il prot. RL n. 520077 del 16 ottobre 2017 si esprime

PARERE FAVOREVOLE

al progetto relativo all'apertura di una Grande Struttura di Vendita (Centro Commerciale Metropolitano) come prevista ai sensi dell'art. 24 comma 1 lett. c) punto 5 della L.R. 33/99, definito "Convivium" da realizzare nel comparto C1, per una superficie di vendita di mq. 17.721,82, di cui mq. 2.151,92 settore alimentare e mq. 15.569,90 settore non alimentare, all'interno del quale è prevista un'attività di somministrazione per una superficie di mq. 1.728,02.

PRESCRIZIONI:

Comparto C1:

1. il CCM dovrà essere identificato e caratterizzato come elemento unitario e 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;
2. L'attivazione della grande struttura di vendita, oggetto del presente parere, è condizionata alla dimostrazione del possesso dei requisiti professionali e morali previsti ai sensi dell'art. 71 del D. Lgs. n. 59/2010 e dei requisiti oggettivi necessari allo svolgimento dell'attività di vendita previsti dalle vigenti normative di carattere ambientale, igienico-sanitario, di prevenzione incendi ed edilizio-urbanistiche, nonché alla completa realizzazione e messa in esercizio delle opere infrastrutturali così come previsto e regolamentato dalla Convenzione Urbanistica relativa al Progetto in oggetto;
3. L'autorizzazione amministrativa di vendita non potrà essere trasferita, a titolo definitivo o temporaneo, se non previa regolare attivazione della struttura commerciale da parte della Società intestataria del provvedimento;
4. L'autorizzazione amministrativa di vendita sarà revocata qualora il titolare non attivi l'esercizio commerciale entro il termine previsto dall'art. 28 c. 6 della L.R. n. 33/99 e qualora venga meno uno dei requisiti previsti dal Titolo II Capo II della L.R. 33/99;
5. L'attività di somministrazione inserita all'interno del "Convivium", dovrà rispettare gli orari di apertura al pubblico osservati dagli esercizi di vendita al dettaglio componenti il Centro Commerciale in oggetto, ai sensi di quanto disposto dal punto 14 del Documento Programmatico approvato con deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 131/02.
6. L'apertura delle attività di vendita e di somministrazione facenti parte del Centro Commerciale "Convivium" sono soggette alla presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività di competenza del Dipartimento Sviluppo Economico Attività Produttive e Agricoltura.

Comparto B1:

1. L'asservimento ad uso pubblico dei percorsi pedonali lungo il lato Ovest (cd Promenade) e lungo il lato Nord dovrà essere formalizzato con apposito atto previsto nella Convenzione Urbanistica



che ne dovrà regolamentare gestione, manutenzione, pulizia e sorveglianza. Si precisa che qualora non venga perfezionato l'asservimento ad uso pubblico dei percorsi pedonali privati, dovrà essere valutato l'assoggettamento dell'intero comparto ad autorizzazione commerciale ai sensi della L.R. 33/99.

2. Presupposto il perfezionamento dell'asservimento ad uso pubblico dei percorsi pedonali lungo il lato Ovest (cd Promenade) e lungo il lato Nord, data la configurazione degli assi pedonali tra le corti come spazi privati, affinché non si configuri la fattispecie di Centro Commerciale di media struttura, **le attività di vendita (esercizi di vicinato) previste lungo i percorsi pedonali di interconnessione tra le corti non devono eccedere i limiti previsti dall'art. 24 comma 1 punto 2) della L.R. 33/99** (*minimo di quattro esercizi direttamente comunicanti tra loro ovvero situati all'interno di una struttura funzionalmente unitaria che si articola lungo un percorso pedonale di accesso comune, con superficie di vendita complessiva rientrante nella definizione di media struttura di vendita, dotata cioè di superficie di vendita superiore a mq. 250 e fino a 2.500 ai sensi dell'art. 4 comma 1, lett. a del d.lgs. 114/1998*).
3. Le attività di vendita (esercizi di vicinato) insistenti sui percorsi perimetrali lungo il lato Ovest (c.d. Promenade) e lungo il lato Nord devono prevedere l'accesso esclusivamente dai suddetti percorsi ai quali è riconosciuta una funzione di utilizzazione pubblica.
4. L'apertura di tutti gli esercizi di vicinato previsti nel Comparto B1, sia sui percorsi privati che sui percorsi ad utilizzazione pubblica, è soggetta alla presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività di competenza municipale.

Il Dirigente
Monica Giampaoli

Il Direttore
Luigi Maggio