



**Proposta di Deliberazione che si sottopone all'approvazione
Dell'Assemblea Capitolina**

Prot. QI/2023/0022150

Oggetto: Nuovo Stadio di calcio in Roma, località Pietralata - Studio di fattibilità.
del 07/02/2023
Dichiarazione di pubblico interesse – con condizioni, prescrizioni e raccomandazioni della proposta pervenuta agli atti del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, prot. QI 162711/162731 del 3.10.2022, da parte dell'A.S. Roma S.p.A., ex art. 1 co. 304 della legge n. 147/2013 e art. 62 del DL 50/2017 convertito con modificazioni dalla legge 96/2017 - attualmente disciplinata dal D.Lgs. 38/2021.

L'Assessore all'Urbanistica
Maurizio VELOCCIA

Visto reso ai sensi dell'art. 30, comma 1, lett. i) e j)
del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi
Il Direttore del Dipartimento
Programmazione e Attuazione Urbanistica
Gianni GIANFRANCESCO

Parere Ufficio proponente	Parere della Ragioneria Generale	
Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. del 18/8/2000 n. 267 si esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto.	Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, D. Lgs. del 18/8/2000 n. 267 si esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto.	Attestazione avvenuta assistenza giuridico amministrativa ai sensi dell'art. 97, comma 2, del D. Lgs. del 18/8/2000 n. 267 Il Direttore della Direzione Supporto giuridico-amministrativo agli Organi e all'Amministrazione F.to Caterina CORDELLA
Il Direttore Del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Gianni GIANFRANCESCO	Il Ragioniere Generale Marco IACOBUCCI	Il Vicesegretario Generale F.to Gianluca VIGGIANO Il Segretario Generale F.to Pietro Paolo MILETI

PREMESSO CHE

in data 1.01.2014 è entrata in vigore la legge 147 che ai commi 304 e 305 disciplina le procedure per favorire l'ammmodernamento e la costruzione degli impianti sportivi "... attraverso la semplificazione delle procedure amministrative e la previsione di modalità innovative di finanziamento..." e che la suindicata disciplina è stata in parte modificata ed integrata dall'art. 62 del decreto-legge del 24.04.2017, n. 50 convertito con modificazioni dalla Legge 96/2017;

ai sensi dell'articolo 1, comma 304, della Legge 147/2013, [vigente fino al 31 dicembre 2022] : *"Al fine di consentire, per gli impianti di cui alla lettera c) del presente comma, il più efficace utilizzo, in via non esclusiva, delle risorse del Fondo di cui al comma 303, come integrate dal medesimo comma, nonché di favorire comunque l'ammmodernamento o la costruzione di impianti sportivi, con particolare riguardo alla sicurezza degli impianti e degli spettatori, attraverso la semplificazione delle procedure amministrative e la previsione di modalità innovative di finanziamento: a) il soggetto che intende realizzare l'intervento presenta al comune interessato uno studio di fattibilità, a valere quale progetto preliminare, redatto tenendo conto delle indicazioni di cui all'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207, e corredato di un piano economico-finanziario e dell'accordo con una o più associazioni o società sportive utilizzatrici in via prevalente. Il comune, previa conferenza di servizi preliminare convocata su istanza dell'interessato in ordine allo studio di fattibilità, ove ne valuti positivamente la rispondenza, dichiara, entro il termine di novanta giorni dalla presentazione dello studio medesimo, il pubblico interesse della proposta, motivando l'eventuale mancato rispetto delle priorità di cui al comma 305 ed eventualmente indicando le condizioni necessarie per ottenere i successivi atti di assenso sul progetto; [...]"*;

ai sensi del comma 1 dell'articolo 62 del Decreto Legge n. 50/2017, convertito con modificazioni dalla Legge 96/2017, [vigente fino al 31 dicembre 2022] :*"Lo studio di fattibilità di cui all'articolo 1, comma 304, lettera a), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, come modificata dal presente articolo, predisposto ai sensi dell'articolo 23, commi 5, 5-bis e 6, del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, può comprendere, ai fini del raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa o della valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali ed economici, la costruzione di immobili con destinazioni d'uso diverse da quella sportiva, complementari o funzionali al finanziamento o alla fruibilità dell'impianto sportivo, con esclusione della realizzazione di nuovi complessi di edilizia residenziale. Tali immobili devono essere compresi nell'ambito del territorio urbanizzato comunale in aree contigue all'intervento di costruzione o di ristrutturazione dell'impianto sportivo, al cui interno, ove abbia una capienza superiore a 5.000 posti, possono essere realizzati anche alloggi di servizio strumentali alle esigenze degli atleti e dei dipendenti della società o dell'associazione sportiva utilizzatrice, nel limite del 20 per cento della superficie utile. I suddetti immobili, nel caso di impianti sportivi pubblici, sono acquisiti al patrimonio pubblico comunale. Lo studio di fattibilità può prevedere la demolizione dell'impianto da dismettere, la sua demolizione e ricostruzione, anche con volumetria e sagoma diverse, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché la sua riconversione o riutilizzazione a fini sportivi. Laddove si tratti di interventi da realizzare su aree di proprietà pubblica o su impianti pubblici esistenti, per il raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, lo studio di fattibilità può contemplare la cessione del diritto di superficie o del diritto di usufrutto su di essi, ovvero la cessione del diritto di superficie o del diritto di usufrutto di altri immobili di proprietà della pubblica amministrazione. Il diritto di superficie e il diritto di usufrutto non possono avere una durata superiore a quella della concessione di cui all'articolo 168, comma 2, del codice di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e comunque non possono essere ceduti, rispettivamente, per più di novanta e di trenta anni. Nel caso di impianti sportivi pubblici, la conferenza di servizi preliminare di cui all'articolo 1, comma 304, lettera a), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, nel rispetto delle procedure di affidamento previste dal codice di cui al decreto legislativo n. 50 del 2016, esamina comparativamente eventuali istanze concorrenti individuando quella da dichiarare di interesse pubblico e da ammettere alla conferenza di*

servizi decisoria di cui alla lettera b) del medesimo comma 304 dell'articolo 1 della legge n. 147 del 2013. Il verbale conclusivo della conferenza di servizi preliminare è pubblicato nel sito internet istituzionale del comune e nel Bollettino Ufficiale della Regione.”;

con note pervenute agli atti del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, prot. QI 162711 – 162731 del 3.10.2022, l’A.S. Roma S.p.A. in qualità di Soggetto Proponente, ha presentato a Roma Capitale, ai sensi dell’articolo 1, comma 304 [allora efficace], una proposta - di cui all’articolo 1, comma 304, lett. a) della L. 147/2013 come modificato dall’art. 62 della D.L. 50/2017 convertito con modificazioni dalla legge di conversione 96/2017 - per la realizzazione e gestione di un nuovo Stadio di Calcio nella zona urbana di Pietralata, corredata dai seguenti documenti:

- Studio di fattibilità;
- Piano Economico-Finanziario asseverato, unitamente ad una relazione di accompagnamento;
- Bozza di convenzione per la concessione di costruzione e gestione dello stadio;
- Visura aggiornata di A.S. Roma S.p.a.;

in considerazione della complessità istruttoria dell’intervento in oggetto, sono stati istituiti i sottoindicati Gruppi di Lavoro:

- Il Gruppo di Lavoro dipartimentale di supporto della Direzione Dipartimentale e della Direzione Pianificazione Generale, per le attività tecnico – amministrative di competenza del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, formalizzato con Determinazione Dirigenziale Dip. PAU - QI 1275 del 7.10.2022;
- Il Gruppo di Lavoro Interdisciplinare, formalizzato con Determinazione Dirigenziale Rep. DG 68 del 26.10.2022 del Direttore Generale di Roma Capitale, con la quale è stata individuata, quale struttura di coordinamento e supervisione delle relative attività, la Direzione del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica;
- Al contempo è stata individuata quale Responsabile del Procedimento l’Arch. Enrica De Paulis, Dirigente della U.O. Rigenerazione e Progetti Speciali – Direzione Trasformazione Urbana del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

con la presentazione della proposta progettuale in oggetto, è stata contestualmente formalizzata da parte del Soggetto Proponente, istanza di indizione della Conferenza di Servizi, ai sensi di quanto disposto dall’art. 1, comma 304, lett. a) della L. n. 147/2013 ai fini della valutazione della proposta medesima;

come da comunicazione sull’*home page* del Dipartimento programmazione ed Attuazione Urbanistica del Portale di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/informazione-di-servizio.page?contentId=IDS983338>), con nota prot. QI/2022/0170280 del 12.10.2022 lo stesso Dipartimento, ha indetto la Conferenza di Servizi preliminare ai sensi dell’art. 14, comma 3 della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii., in forma semplificata ed in modalità asincrona, per l’acquisizione delle determinazioni in merito allo studio di fattibilità in oggetto;

in data 4.11.2022, si è svolta presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, un apposito tavolo tecnico finalizzato alla illustrazione dello Studio di Fattibilità da parte della A.S. Roma a tutti gli Enti/Amministrazioni chiamati a partecipare alla Conferenza di Servizi Preliminare di cui sopra;

con nota prot. QI 179264 del 26.10.2022, l’Assessorato all’Urbanistica ha richiesto al Dipartimento per la Programmazione e il Coordinamento della Politica Economica (DIPE) della Presidenza del Consiglio dei ministri, specifico parere su aspetti di competenza in merito allo studio di fattibilità per la realizzazione e gestione in project financing del nuovo stadio in Roma - località Pietralata – presentato dalla A.S. ROMA S.p.A., trasmettendo la documentazione in proprio possesso;

con nota prot. DIPE 6481 – P- 18.11.2022 acquisita dal Dipartimento PAU con prot. QI 196796 del 18.11.2022, il sopra indicato Dipartimento per la Programmazione e il Coordinamento della Politica Economica (DIPE) della Presidenza del Consiglio dei ministri, in esito a quanto sopra richiesto, ha inviato al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica l'allegato parere di competenza, precisando comunque che quanto espresso nello stesso parere è da considerarsi non vincolante per l'Amministrazione richiedente;

in riferimento alla proposta progettuale oggetto della Conferenza di Servizi Preliminare, con note prot. QI/182148/2022, 182216/2022, 185559/2022, 186505/2022, il competente Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, ha trasmesso al soggetto proponente le sotto indicate richieste di chiarimenti e integrazioni documentali:

- A. Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale – prot. QI/2022/182148 del 27.10.2022;
- B. Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti di Roma Capitale – QG/39619 del 27.10.2022 acquisito dal Dipartimento PAU con prot. QI/2022/182192 del 27.10.2022;
- C. Dipartimento Sviluppo Economico e Attività Produttive - Sportello Unico Attività Produttive - S.U.A.P. di ROMA CAPITALE - prot. QH/2022/66462 del 18.10.2022, acquisito dal protocollo di Roma Capitale - Dip. PAU con prot. QI/2022/175508 del 20.10.2022;
- D. Ministero dell'Interno – Dip. Vigili dei Fuoco – prot. QI/2022/184904 del 2.11.2022;
- E. Sovrintendenza Capitolina Direzione Interventi su Edilizia Monumentale prot. RI 35069-37036/2022 – acquisito dal Dipartimento PAU con prot. QI/2022/186181 – QI/2022/195918;

la Società proponente A.S. Roma, a seguito delle sopra indicate richieste di integrazioni da parte degli Enti/Amministrazioni chiamati a partecipare alla Conferenza di Servizi preliminare, con nota prot. QI 202718 del 28.11.2022, ha fornito al competente Dipartimento PAU, specifico riscontro, salvo che per le richieste di integrazioni avanzate dal Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti di Roma Capitale, la cui relativa documentazione integrativa è stata acquisita dal Dipartimento PAU con successiva nota prot. QI 214074 del 16.12.2022;

come specificatamente convenuto nella riunione sopra indicata di presentazione dello Studio di Fattibilità, le richieste di documentazione integrativa, le integrazioni pervenute, il parere del DIPE ed ogni altra documentazione posta all'esame della Conferenza di Servizi, sono state rese consultabili agli Enti invitati alla Conferenza, attraverso specifico link comunicato con nota prot. QI 207790 del 5.12.2022, con la quale è stato, tra l'altro, ricordato il termine ultimo per l'espressione dei pareri di competenza;

al fine di garantire la più ampia e sollecita trasparenza dell'azione amministrativa, la documentazione posta all'esame della Conferenza di Servizi, ed ogni altra documentazione connessa all'intervento in oggetto, è stata, altresì, resa disponibile in pubblica visione sul sito di Roma Capitale al seguente link: <http://www.urbanistica.comune.roma.it/prg/aggiornamenti/stadio-roma-pietralata.html>;

nelle more della conclusione della Conferenza di Servizi di cui sopra, a far data dall'1.01.2023 è divenuto efficace il D. Lgs. 38/2021 (c.d. "Nuova Legge Stadi"), il quale, a far data dall'1.01.2023, ha abrogato, *inter alia*, l'articolo 1, comma 304 della Legge 147/2013, nonché le previsioni rilevanti di cui all'articolo 62 del Decreto Legge 50/2017, convertito con modificazioni dalla Legge 96/2017;

la nuova disciplina per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi, mantiene sostanzialmente immutate le fasi del procedimento ed in particolare la disciplina relativa alla prima fase riguardante l'istruttoria della proposta in sede di Conferenza di Servizi Preliminare e successiva dichiarazione di pubblico interesse della stessa;

la Nuova Legge Stadi non prevede specifiche disposizioni transitorie per i procedimenti avviati nella vigenza della legge 147/2013; il D.lgs. n. 38 del 28.02.2021 delinea, infatti, un percorso autorizzativo per la costruzione dei nuovi impianti sportivi in gran parte analogo a quello previsto dalla precedente Legge del 2013;

in particolare, a livello sostanziale, la vigente disciplina relativa alla Fase istruttoria della proposta in sede di Conferenza di Servizi Preliminare, aggiorna la denominazione dei documenti oggetto di presentazione da parte del proponente, coerentemente con le modifiche ai livelli di progettazione introdotte dal Codice dei Contratti - D.lgs. 50/2016, come già inizialmente riviste dall'art. 62 della L. 96/2017 e oggi mutate, con l'individuazione di un livello di progettazione minore; in sostanza il D.Lgs. 38/2021 divenuto efficace il 1° gennaio 2023 non prevede più la presentazione di uno studio di fattibilità a valere come Progetto di Fattibilità Tecnica Economica (PFTE), ma un "documento di fattibilità delle alternative progettuali" che è già contenuto nel PFTE presentato dal proponente;

in ottemperanza al principio di non aggravamento dell'azione amministrativa, e della finalità di semplificazione delle procedure amministrative volte a favorire l'ammodernamento e la costruzione degli impianti sportivi, può ritenersi valida ed acquisibile anche ai sensi del D.lgs. n. 38 del 28.02.2021 la procedura ad oggi espletata, in ottemperanza a quanto dettato dall'allora vigente normativa (art. 1 co. 304 della legge 147/2013, come modificato dell'art. 62 del D.L. 50/2017, convertito con modificazioni dalla legge di conversione 96/2017), in gran parte analogo a quella prevista dalla Nuova Legge Stadi (che verrà applicata per le successive fasi della procedura autorizzativa dell'intervento in oggetto),

PREMESSO ALTRESI' CHE

la Conferenza di Servizi preliminare, ai sensi dell'art. 14 comma 3 della Legge 241/1990 e ss.mm. ii., è: *"[...] finalizzata a indicare al richiedente, prima della presentazione di una istanza o di un progetto definitivo, le condizioni per ottenere, alla loro presentazione, i necessari pareri, intese, concerti, nulla osta, autorizzazioni, concessioni o altri atti di assenso, comunque denominati. [...] Le amministrazioni coinvolte esprimono le proprie determinazioni sulla base della documentazione prodotta dall'interessato. [...] Nelle procedure di realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, la conferenza di servizi si esprime sul progetto di fattibilità tecnica ed economica, al fine di indicare le condizioni per ottenere, sul progetto definitivo, le intese, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni, le licenze, i nullaosta e gli assensi, comunque denominati, richiesti dalla normativa vigente"*;

le determinazioni delle Amministrazioni coinvolte nella Conferenza di Servizi preliminare sono espresse, sulla base della documentazione prodotta dalla società proponente, nei pareri allegati al verbale conclusivo della stessa, prot. QI 8808 del 17.01.2023 nel quale è indicato, tra l'altro, che: *"entro il termine di conclusione della Conferenza di Servizi preliminare, non sono pervenute istanze concorrenti rispetto alla proposta in oggetto ai fini del relativo esame da parte della Conferenza di Servizi"*;

con Determinazione Dirigenziale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica rep. QI 99 del 17.01.2023 allegata al presente provvedimento quale parte integrante (ALLEGATO 1), è stato formalizzato quanto segue:

- *"di prendere atto delle determinazioni delle Amministrazioni coinvolte nella Conferenza di Servizi preliminare relativa alla proposta presentata dell'A.S. Roma S.p.A. in data 3.10.2022. (prot. Dipartimento PAU QI 162711/162731 - 2022), per la realizzazione e gestione di un nuovo Stadio di Calcio nella zona urbana di Pietralata - ai sensi, dell'allora vigente, art. 1 co. 304 della legge 147/2013, come modificato dell'art. 62 del DL 50/2017, convertito con modificazioni dalla legge di conversione 96/2017- ed oggi disciplinata D.lgs. n. 38 del 28.02.2021 (c.d. "Nuova Legge Stadi"), espresse, nei pareri allegati al Verbale conclusivo della stessa, che si allega al presente provvedimento quale parte integrante;*
- *di dare atto che ai sensi del vigente art. 4 comma 4 del D.lgs 38/2021, l'allegato Verbale Conclusivo della Conferenza di Servizi preliminare per la realizzazione e gestione di un nuovo Stadio di Calcio*

nella zona urbana di Pietralata, verrà pubblicato a norma di legge nel sito internet istituzionale di Roma Capitale corredato di tutti i pareri pervenuti entro il termine di chiusura della Conferenza (ore 24:00 del 10.01.2023), nonché dei pareri pervenuti successivamente;

- *di dare atto che il Verbale di cui sopra verrà altresì pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (BURL);*
- *di formalizzare, ai sensi dell'art. 14bis, comma 5 della legge 241/1990 e ss.mm.i., la conclusione della Conferenza di Servizi preliminare indetta con nota DPAU prot. QI/2022/0170280 del 12.10.2022 dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica: "con esito positivo subordinatamente al verificarsi di tutte le prescrizioni/condizioni – necessarie per ottenere i successivi atti di assenso sul progetto";*
- *di dare atto ove formalizzata la dichiarazione di pubblico interesse da parte del competente organo dell'Amministrazione Capitolina, che sarà cura del Soggetto Proponente in fase di predisposizione dei successivi livelli progettuali, sui quali dovranno essere ottenuti i necessari pareri o nulla osta, attenersi alle condizioni/prescrizioni formulate dalle amministrazioni/Enti partecipanti alla conferenza;*
- *di disporre che copia della presente Determinazione, venga trasmessa in forma telematica a tutti i soggetti convocati alla Conferenza di Servizi e che ne venga data pubblicità mediante pubblicazione nel sito internet istituzionale di Roma Capitale."*

ai sensi del vigente art. 4 comma 4 del D.Lgs. 38/2021, il Verbale Conclusivo della Conferenza di Servizi preliminare per la realizzazione e gestione di un nuovo Stadio di Calcio nella zona urbana di Pietralata, è stato pubblicato a norma di legge nel sito internet istituzionale di Roma Capitale corredato di tutti i pareri pervenuti entro il termine di chiusura della Conferenza (ore 24:00 del 10.01.2023), nonché dei pareri pervenuti successivamente;

l'avviso di pubblicazione relativo a detto Verbale è stato altresì pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (BURL) n. 8 del 26.01.2023;

sulla base di quanto indicato nella sopra indicata Determinazione Dirigenziale rep. QI/99/2023 del 17.01.2023 la procedura di Conferenza di Servizi Preliminare si è conclusa avendo registrato un sostanziale assenso sullo Studio di Fattibilità in esame, ove, nelle eventuali successive fasi di sviluppo progettuale, ne sia positivamente dimostrata la fattibilità e sostenibilità con riferimento alle prescrizioni ed alle condizioni emerse nella Conferenza di Servizi, ed espresse nelle determinazioni/pareri allegati al verbale della Conferenza medesima;

con Determinazione Dirigenziale rep. QI/177/2023 del 1.02.2023 (prot. QI/18555/2023) il Dipartimento PAU ha provveduto ad integrare la documentazione allegata alla suddetta Determinazione Dirigenziale rep. QI/99/2023 di conclusione motivata della Conferenza di Servizi preliminare, con la Memoria di Giunta del Municipio Roma IV n. 1 prot. CE/2742 del 10.01.2023, già pubblicata a norma di legge nel sito internet istituzionale di Roma Capitale, e per mero errore materiale non allegato alla precedente determinazione dirigenziale rep. QI/177/2023 del 1.02.2023. (ALLEGATO 2)

l'art 4 comma 4 della vigente Legge Stadi, D.Lgs. 38/2023 dispone che: *"Il Comune [...] previa conferenza di servizi preliminare convocata su istanza dell'interessato in ordine al documento di fattibilità, ove ne valuti positivamente i contenuti, dichiara, [...], il pubblico interesse della proposta, confermando la disponibilità a concedere le eventuali forme di contributo pubblico previste nella proposta e nell'allegato piano economico-finanziario ed eventualmente indicando le condizioni necessarie per ottenere i successivi atti di assenso sul progetto.";*

CONSIDERATO CHE

come descritto più dettagliatamente nella Relazione istruttoria del Responsabile del Procedimento

allegata al presente atto quale parte integrante (ALLEGATO 3), la proposta del nuovo Stadio di calcio, presentata da A.S. Roma S.p.A., interessa la zona urbana di Pietralata, all'interno del Municipio IV del Comune di Roma, nell'area attualmente separata dal resto della città a sud-ovest dalle linee ferroviarie, a nord-est dal fiume Aniene ed a sud-est dall'area militare del forte Tiburtino;

l'area d'intervento è posizionata in una zona strategica dal punto di vista della mobilità pubblica dal punto di vista dell'accessibilità a scala nazionale, metropolitana e urbana in quanto servita dalla stazione Tiburtina, che rappresenta il più importante nodo della mobilità e punto di intersezione fra la rete della metropolitana, il sistema di circonvallazione urbana (anello ferroviario e Tangenziale est) e le direttrici di penetrazione da Nord, da Est e da Sud (Linee ferroviarie AV e regionali) e rete autostradale (GRA - A1 e A24). L'area dello Stadio si pone come cerniera tra due "Centralità urbane e metropolitane" (Pietralata e Tiburtina) e a ridosso di quartieri prevalentemente residenziali, incompleti dal punto di vista della dotazione dei servizi e prossima al punto di intersezione con il Parco dell'Aniene a nord;

il progetto presentato prevede la realizzazione di un nuovo Stadio per ospitare le partite in casa della A.S. Roma, oltre ad altri eventi sportivi, concerti e manifestazioni di massa, con l'obiettivo di diventare un luogo attivo e di incontro per tutta la città ed interessa un'area complessiva di circa 16 ha di proprietà prevalentemente di Roma Capitale, che la A.S. Roma chiede in diritto di superficie per 90 anni, trascorsi i quali l'infrastruttura realizzata verrà ceduta gratuitamente in proprietà a Roma Capitale;

l'intervento proposto si articola su 3 principali livelli:

1. Infrastrutture Stadio, comprensive di aree Hospitality & MICE, Ricettive, Benessere e Intrattenimento e aree parcheggio;
2. Spazi Esterni, suddivisi in Parco Centrale, comprensivo di Playground e Aree Entertainment a disposizione della comunità, e in Parco dello Stadio, caratterizzato da aree verdi;
3. Opere di Urbanizzazione a supporto dell'area di interesse e per migliorare il sistema degli accessi all'impianto;

in particolare, il progetto dello stadio è sviluppato sulla base delle seguenti caratteristiche:

- capienza complessiva di 55.000 posti estendibile a 62.000, con 7.000 posti utilizzabili su richiesta per specifici eventi o, in caso di capacità ridotta per eventi privati/corporate o come spazi commerciali per gli sponsor;
- 5.500 posti dedicati ai tifosi VIP, suddivisi tra tribune e spazi privati con configurazioni e livelli di servizio differenti, ossia skybox, terraces e field box;
- spazi interni allo Stadio e accessibili al Pubblico suddivisi tra ~9.000 mq di aree Hospitality & MICE e ~17.100 mq di spazi retail, a loro volta organizzati tra aree Ricettive, Benessere & Intrattenimento;
- diversi spazi multifunzionali all'esterno dello stadio per una superficie di 11.300 mq per promuovere l'identità del club (Museo della Roma e Fan store ufficiale) e rispondere ai bisogni di ristorazione. Una parte del nuovo complesso sarà dedicato ad attività finalizzate al divertimento e alla salute e alla cura della persona attraverso quattro spazi per una superficie complessiva di 5.800 mq: centro fitness, centro medico, asilo e centro sport;
- SUL di progetto pari a circa 48.000 mq (circa 35.900 mq a Servizi e 12.100 mq Commerciale) comprendente tutte le funzioni ed i servizi, fra quelli ammessi dall'art.2 del DM 18 marzo 1996, atte a qualificare la futura struttura come Complesso sportivo multifunzionale;
- Volume virtuale pari a circa 153.600 mc, utilizzando parte del residuo non assegnato del Piano Particolareggiato di Pietralata, relativo all'area denominata A-B;

la proposta progettuale, si completa con un sistema di interventi puntuali che hanno l'obiettivo di migliorare non solo l'esperienza di accesso ed esodo dallo stadio durante i giorni di partita, ma anche e soprattutto, aumentare la qualità percettiva e fruitiva dell'intera area di Pietralata; tra essi, all'interno del perimetro dell'area di intervento, insistono il parcheggio multipiano fuori terra di via Seguenza (con la sua area di mitigazione verde per l'Ospedale Pertini), la sistemazione della piazza e fermata Metro Quintiliani e il parcheggio multipiano interrato proprio sotto la nuova piazza;

al di fuori dell'area di intervento sono state proposte tre connessioni territoriali sotto forma di collegamenti aerei sia pedonali che ciclo-pedonali, con la funzione di collegare Pietralata e il nuovo stadio a Sud con la stazione di Roma Tiburtina e a Ovest con via Livorno e la stazione della metropolitana Bologna; a questi due importanti collegamenti, si aggiunge la realizzazione di un terzo elemento di connessione pedonale che mette in relazione il Parco Centrale con il nuovo parcheggio multipiano fuori terra di via Seguenza;

dal punto di vista finanziario la proposta si inquadra nell'ambito degli interventi di Partenariato Pubblico Privato, con finanziamento dell'investimento complessivo a carico delle Società, conferimento delle aree (che rimangono di proprietà comunale) e delle necessarie dotazioni di SUL edificabile in diritto di superficie per 90 anni, al termine del quale le opere realizzate passano gratuitamente in proprietà al Comune;

Gli investimenti complessivi previsti nel Piano Economico Finanziario asseverato (PEF) ammontano a circa 528,39 Milioni di euro di cui 360,32 per opere e sicurezza, 128 per somme a disposizione e 40 per contributi di costruzione e canone concessorio, articolati come segue:

Quadro economico intervento

- Costo realizzazione stadio	€ 262.249.661,00
- Parcheggi	€ 80.983.758,00
- Opere di urbanizzazioni	€ 17.086.581,00
- <u>Somme disposizione</u>	<u>€ 128.000.400,00</u>
- Totale	€ 488.390.400,00

Contributo di costruzione e oneri concessori

- Oneri di Urbanizzazione	€ 13.000.000,00
- Oneri di costruzione	€ 21.000.000,00
- <u>Oneri di concessione</u>	<u>€ 6.000.000,00</u>
Totale contributi	€ 40.000.000,00

Come dichiarato dal Proponente, non è previsto alcun contributo pubblico pagato dal concedente al concessionario e pertanto è verificato il rispetto dei limiti di cui all'art. 180 comma 6 del D.lgs. 50/2016.

dall'analisi della proposta emergono i seguenti elementi di Interesse Pubblico:

1. la realizzazione di un nuovo stadio multifunzionale, divenuto ormai modello di riferimento dei principali paesi europei, che può rappresentare un rilevante volano di sviluppo economico e sociale dell'area interessata, in grado di rispondere a differenti bisogni della comunità ed a divenire parte integrante della società civile, rappresentando a tutti gli effetti un contenitore di esperienze eterogeneo, non limitato al solo evento sportivo;
2. la localizzazione del nuovo impianto sportivo che per la sua natura multifunzionale dovrà essere fruito per ragioni eterogenee, in un'area della città che risulterà servita dal trasporto pubblico locale e ben collegata alle principali arterie viarie della zona, consentendo il facile accesso ai tifosi e alle comunità locali;
3. la strategicità dell'intervento proposto per il territorio di riferimento ai fini della complessiva rigenerazione di un esteso ambito urbano degradato; per la zona Pietralata infatti la realizzazione del nuovo impianto multifunzionale rappresenta l'occasione per una compiuta ed auspicata cucitura e rigenerazione urbanistica del quadrante urbano in cui si colloca, un'opportunità unica per valorizzare le aree verdi, riqualificare la stazione metro Quintiliani, migliorare le condizioni di vita e di socializzazione dei cittadini residenti;
4. la realizzazione di un nuovo impianto sportivo multifunzionale di nuova generazione, un nuovo stadio in linea con gli standard internazionali più avanzati che, negli obiettivi dei proponenti, migliorerà il confort degli spettatori e accrescerà la presenza di un pubblico più orientato alle

famiglie, con condizioni di sicurezza molto più efficaci dell'impianto attuale; il nuovo impianto potrà inoltre accrescere, secondo quanto affermato dai proponenti, il posizionamento della A.S. Roma nel ranking internazionale, superando il deficit competitivo con i principali paesi europei;

5. il potenziamento della dotazione di aree verdi fruibili, aree ricreative e sportive all'aperto quali il playground e le aree entertainment, che possono diventare un nuovo spazio di aggregazione con libero accesso per i cittadini di tutte le età, dagli anziani ai più giovani, senza barriere e totalmente gratuito, che può contribuire non solo alla riqualificazione e al rilancio del quartiere ma anche alla promozione, specialmente verso i più giovani, della pratica sportiva come facilitatore per l'aggregazione e la fruizione consapevole dello spazio pubblico;
6. la realizzazione di un intervento articolato che nel suo complesso può costituire nuova centralità della città, vissuto 365 giorni l'anno ed in tutte le ore del giorno, e con potenziali ritorni di immagine e incremento di turismo a livello cittadino, in un contesto urbano che attualmente presenta molte criticità;
7. la realizzazione di una serie di connessioni urbane pedonali e ciclabili con il contesto urbano limitrofo, che consentono il superamento delle attuali cesure dovute alle infrastrutture esistenti, come la ferrovia e via dei Monti Tiburtini o di connessione diretta con la stazione Tiburtina, creando condizioni di integrazione dell'ambito di progetto con il quadrante urbano di riferimento;
8. la realizzazione di tutti gli interventi infrastrutturali a prevalente carico del soggetto privato, con assunzione dei relativi rischi;
9. il presumibile e significativo indotto produttivo ed occupazionale che può generare la realizzazione dell'intervento, in termini di gettito fiscale legato al fatturato generato direttamente ed indirettamente dallo stadio e alla creazione di nuovi posti di lavoro, incluse le esternalità positive sulle attività produttive della zona, in quanto lo stadio potrà essere collettore di nuove attività commerciali e produttive, e sul mercato immobiliare, per le ricadute positive in termini di valorizzazione degli immobili limitrofi;
10. l'incremento della sicurezza urbana attraverso la concreta attuazione di interventi di pianificazione urbanistica, con la sottrazione di ampi territori comunali lasciati incompiuti;

Alla luce di quanto sopra riportato, ricorrono gli estremi per la dichiarazione di Pubblico Interesse della proposta progettuale in oggetto nel rispetto delle prescrizioni, condizioni e raccomandazioni emerse nella Conferenza di Servizi Preliminare ed espresse nelle determinazioni/pareri allegati al verbale della Conferenza medesima, e alle principali condizioni che sinteticamente si riportano suddivise *ratione materiae*:

ASPETTI URBANISTICI, EDILIZI ED INFRASTRUTTURALI

- la proposta progettuale è in variante al vigente PRG e nello specifico al Piano Particolareggiato del Comprensorio Direzionale di Pietralata per diversi aspetti (rif. Paragrafo 5.7 parere PAU prot. QI/4524 del 10/01/2023): ne consegue che l'approvazione del progetto proposto del Nuovo Stadio di calcio e delle relative infrastrutture complementari e/o funzionali alla fruibilità dell'impianto sportivo, come previsto dall'art.4 del DLgs 38/2021, costituirà variante allo strumento urbanistico comunale ai sensi e per gli effetti dell'art.10, c.1, del DPR 8 giugno 2001 n.327. Pertanto l'ambito di progetto in variante al PRG vigente dovrà comprendere tutte le aree interessate dagli interventi complementari o funzionali alla fruibilità dell'impianto sportivo anche ai fini dell'apposizione dell'eventuale vincolo preordinato all'esproprio sulle aree non risultanti nella disponibilità del Soggetto Attuatore Concessionario;
- oltre alle verifiche delle dotazioni urbanistico-edilizie dell'ambito di intervento, la proposta progettuale dovrà verificare la sostenibilità urbanistica degli ambiti urbanistici su cui interviene con particolare riferimento alla parte rimanente dello SDO Pietralata, incluso il fabbisogno di standard "esterno ed interno", ed il Piano di Assetto Tiburtina e sue ipotesi di variazione (rif. DGC 204 del 19/08/2021);
- il progetto deve garantire la dotazione di parcheggi pertinenziali previsto da L.1150/1942 art. 41-

sexies e dei parcheggi pubblici prescritta dal DM 1444/1968 calcolata sul massimo della capienza dello stadio prevista (62.000 spettatori) e dei parcheggi privati e pubblici prescritti dal Regolamento regionale 11 agosto 2022 n. 10, attuativo del Testo Unico del commercio;

- il tracciato delle opere di urbanizzazione in corso di esecuzione da parte di Roma Capitale nell'ambito d'intervento, come previsto dalla Perizia di Variante e Suppletiva n. 2 approvata con DGC n. 94/2021, deve essere correttamente rispettato e recepito nel progetto definitivo del Proponente, con le medesime caratteristiche dimensionali e strutturali;
- Il progetto dovrà garantire la realizzazione a carico del richiedente di tutte le opere pubbliche strumentali all'intervento, ivi inclusi i tre collegamenti pedonali e ciclabili, la cui realizzazione costituisce condizione necessaria per la fattibilità dell'intervento ed il riconoscimento del pubblico interesse. Tali opere, come risultanti ad esito delle successive fasi progettuali, costituiranno un'obbligazione convenzionale a carico del proponente, a prescindere dalle previsioni iniziali dei quadri tecnici economici (obbligazione di risultato). Il Soggetto Proponente dovrà assicurare la contestualità della realizzazione delle opere pubbliche previste, per assicurarne la funzionalità già al momento della prima utilizzazione pubblica;
- tutte le nuove opere presenti nello studio di fattibilità interferenti o modificative dei programmi già avviati devono essere progettate in base alle indicazioni dimensionali, strutturali e funzionali fornite dal Dipartimento CSIMU e tutte a carico del proponente;
- il cantiere dovrà essere realizzato in modo da minimizzare al massimo i fattori di disturbo del vicino ospedale "Sandro Pertini" durante lo svolgimento dei lavori, così da assicurare il normale svolgimento dei servizi connessi al complesso sanitario, anche attraverso una viabilità di emergenza dedicata;
- in materia di sicurezza urbana e prevenzione del crimine, dovranno essere adottati quanto più possibile, i criteri e le raccomandazioni contenuti nella norma UNI CER TR 14382-2 (cfr. manuale esplicativo dell'allegato D del Technical Report "Prevenzione della criminalità attraverso la pianificazione urbana", approvato dal Comitato Europeo di Standardizzazione-CEN nel 2007).

ASPETTI RELATIVI ALLA MOBILITÀ E LA SOSTA

nonostante l'area interessata dall'intervento si presenti altamente infrastrutturata sia dal punto di vista stradale che del trasporto pubblico urbano ed extraurbano, dovranno essere affrontati tutti i temi atti a garantire i seguenti aspetti:

- per quanto attiene alla viabilità, dovranno essere garantiti adeguati livelli di servizio sia per i nodi principali maggiormente interessati dai flussi stadio che per la viabilità di distribuzione al comparto; in particolare dovranno essere previste le opere necessarie per evitare ulteriore congestionamento del traffico locale, soprattutto nel tratto di Via dei Monti Tiburtini e del raccordo con la Tangenziale Est (ambo le direzioni) e si dovrà prevedere apposita viabilità di emergenza per la struttura ospedaliera, così da evitare il rischio di indisponibilità e inefficienza del servizio sanitario e di pronto soccorso nelle fasi di utilizzo della struttura sportiva;
- per quanto attiene al trasporto pubblico, dovrà essere assicurato un adeguato livello di offerta che garantisca al minimo la quota modale attesa ed indicata nello studio dallo stesso proponente e che non peggiori le condizioni del servizio attuale e assicuri la capacità del sistema di trasporto pubblico;
- per quanto attiene, infine, al sistema della sosta, il dimensionamento della stessa deve essere adeguatamente indagato in ordine ai potenziali e conseguenti effetti critici sulle aree limitrofe e sui nodi di scambio, valutando anche l'eventuale reperimento ed implementazione di parcheggi aggiuntivi presso i nodi di scambio delle fermate della linea metropolitana B (Ponte Mammolo, S. Maria del Soccorso, Pietralata, Monti Tiburtini);
- in generale l'accessibilità dovrà incentrarsi su modelli di trasporto prevalentemente pubblico su ferro, anche attraverso azioni e politiche di promozione del TPL volte a migliorare la mobilità alternativa ed in particolare le connessioni ciclo pedonali.

ASPETTI ECONOMICO-FINANZIARI

- il PEF dovrà essere integrato con le indicazioni di cui al parere del DIPE prot. DIPE 6481-P-18.11.2022 e comunque aggiornato in ottemperanza alle condizioni di cui alla Conferenza di Servizi conclusasi con Determinazione Dirigenziale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica rep. QI 99 del 17.01.2023;
- la concessione dell'area e dei diritti edificatori di Roma Capitale in diritto di superficie sarà a carattere oneroso e dovrà essere calcolato dall'Agenzia dell'Entrate ai sensi dell'art. 64, comma 3-bis, del D.Lgs. 300 del 1999, tenendo conto dei costi lordi sostenuti da Roma Capitale per acquisizione delle aree e la realizzazione delle urbanizzazioni, rivalutati ad oggi secondo gli indici correnti;
- gli oneri di urbanizzazione, da quantificare parametricamente sulla base delle tabelle vigenti per Roma capitale e da correlarsi eventualmente alle opere già realizzate, potranno essere corrisposti eventualmente sotto forma di opere pubbliche strumentali secondo le indicazioni dell'Amministrazione;
- gli oneri relativi al costo di costruzione non potranno essere scomputati per la realizzazione di opere di urbanizzazione ma dovranno essere corrisposti a Roma Capitale;
- dovrà essere elaborata una matrice dei rischi con indicazioni di quelli posti in capo all'amministrazione e quelli trattenuti dal concessionario, con relativa valutazione quantitativa, come richiesto dalla citata nota del DIPE prot. DIPE 6481 –P- 18.11.2022;
- il PEF dovrà contenere il valore delle opere infrastrutturali e le eventuali acquisizioni delle aree necessarie alla loro realizzazione coerenti con le prescrizioni inserite nella proposta di delibera;

ASPETTI GIURIDICO- LEGALI CONVENZIONALI E PATRIMONIALI

- la progettazione definitiva dovrà contenere la matrice dei rischi, in cui siano individuati e ripartiti tra le parti del rapporto concessorio i rischi connessi all'operazione, nonché le misure idonee, se non ad eliminare, quanto meno a ridurre il concreto verificarsi dei rischi individuati;
- le aree interne al perimetro oggetto dell'intervento che non risultano di proprietà di Roma Capitale dovranno essere oggetto di procedura espropriativa e/o procedure atte a garantirne il possesso a carico del proponente.

ASPETTI ECOLOGICO-AMBIENTALI E STORICO, CULTURALI E PAESAGGISTICI

- per quanto riguarda gli aspetti ambientali, considerato che la proposta sarà sottoposta a Verifica di Impatto Ambientale, si rimanda agli esiti di tale verifica;
- dovranno comunque essere adottate le più moderne e performanti tecniche di mitigazione acustica allo scopo di isolare l'inquinamento acustico cagionato dal nuovo impianto e salvaguardare i limitrofi recettori sensibili con particolare riferimento all'Ospedale Pertini e alle residenze;
- circa invece la tutela dell'interesse archeologico, così come indicato dalla competente Soprintendenza di stato del Ministero della Cultura, il progetto dovrà essere sottoposto alla procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico mediante l'attivazione della prima fase con l'esecuzione di indagini archeologiche dirette, come stabilito dal D.Lgs. 50/2016, art. 25, commi 8 e seguenti.
- Il progetto dovrà inoltre tenere conto che la Stazione dell'alta velocità di Roma Tiburtina con apposito Decreto del 28/08/2014, è stata riconosciuta di particolare carattere artistico ai sensi della legge 633/1941.

RITENUTO CHE

nei pareri pervenuti in tema di mobilità (Parere RFI pro QI 3831/2023 – parere Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti di Roma Capitale prot. QI5541/2023), si rileva inoltre la necessità di porre in essere tutte le azioni utili al raggiungimento degli obiettivi richiamati nei suddetti pareri, attraverso un tavolo tecnico congiunto tra Roma Capitale (con l'ausilio di Atac e RSM), RFI, FSSU, Regione Lazio e Soggetto Proponente, anche per verificare, in relazione alle criticità segnalate in ordine ai livelli di servizio sulla viabilità già oggi esistenti, i necessari interventi di adeguamento e potenziamento del sistema di trasporto pubblico e privato;

concorreranno alla valutazione positiva del progetto definitivo gli adeguamenti progettuali da parte del soggetto proponente alle risultanze dei lavori del Tavolo Tecnico di cui sopra, che dovranno incentrarsi su modelli di trasporto prevalentemente pubblico su ferro, nonché perseguire il potenziamento di tutte le misure per migliorare la mobilità alternativa ed in particolare passaggi ciclo pedonali.

DATO ATTO CHE

Il progetto di fattibilità dell'intervento del nuovo stadio, considerato che sarà realizzato su aree prevalentemente pubbliche ed avrà impatto sull'ambiente, sulla città o sull'assetto del territorio, dovrà essere oggetto di consultazione pubblica ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 50/2016, e che i contributi e i resoconti saranno pubblicati, unitamente ai documenti predisposti dall'amministrazione relativi agli stessi lavori. Gli esiti del dibattito pubblico e le osservazioni raccolte saranno successivamente esaminate dalla conferenza di servizi decisoria e concorreranno alla valutazione del progetto definitivo;

data la rilevanza del progetto e la necessità di un ampio confronto con la cittadinanza, si ritiene di non avvalersi della deroga disposta dalla normativa emergenziale in merito al dibattito pubblico disposta dall'art. 8, comma 6-bis, del Decreto Legge 16 luglio 2020, n. 76 convertito con modificazione dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120 che recita: *“in considerazione dell'emergenza sanitaria da COVID-19 e delle conseguenti esigenze di accelerazione dell'iter autorizzativo di grandi opere infrastrutturali e di architettura di rilevanza sociale, aventi impatto sull'ambiente, sulle città o sull'assetto del territorio, sino al 31 dicembre 2023, su richiesta delle amministrazioni aggiudicatrici, le regioni, ove ritengano le suddette opere di particolare interesse pubblico e rilevanza sociale, previo parere favorevole della maggioranza delle amministrazioni provinciali e comunali interessate, possono autorizzare la deroga alla procedura di dibattito pubblico di cui all'articolo 22, comma 2, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e al relativo regolamento di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 10 maggio 2018, n. 76, consentendo alle medesime amministrazioni aggiudicatrici di procedere direttamente agli studi di prefattibilità tecnico-economica nonché alle successive fasi progettuali, nel rispetto delle disposizioni del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50”*;

adempite tutte le prescrizioni/indicazioni di cui sopra, ai sensi del comma 5 art.4 del D.Lgs. 38/2021, sulla base della dichiarazione di pubblico interesse della proposta di cui al comma 4, il soggetto proponente presenta al Comune il progetto definitivo, conformemente alle norme di cui al d.P.R. 1° agosto 2011, n. 151, relativo alla prevenzione degli incendi. Quest'ultimo tiene conto delle condizioni indicate in sede di conferenza di servizi preliminare ed è redatto nel rispetto del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e del regolamento unico di cui all'articolo 216, comma 27-octies, del medesimo decreto. Il progetto definitivo è corredato da:

- a. una bozza di convenzione con l'Amministrazione comunale, che deve specificare tra l'altro le caratteristiche e i criteri generali dei servizi e della gestione”.
- b. un piano economico-finanziario asseverato ai sensi dell'articolo 183, comma 9, del medesimo codice;

considerato che il progetto dovrà essere sottoposto a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), di competenza della regione Lazio, sarà di competenza di quest'ultima l'indizione della Conferenza di servizi decisoria, alla quale partecipano tutti i soggetti titolari di competenze in ordine al progetto presentato, che delibera in via definitiva l'approvazione del progetto entro 90 giorni dalla presentazione dello stesso. Nel corso del procedimento i soggetti partecipanti alla conferenza di servizi possono chiedere al proponente di procedere alle modifiche progettuali necessarie al fine di superare tempestivamente eventuali lacune o criticità della proposta;

Il verbale conclusivo di approvazione del progetto, sostituisce ogni autorizzazione o permesso comunque denominato necessario alla realizzazione dell'opera e costituisce dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza dell'opera medesima, ivi compresi gli interventi, sia pubblici, sia privati, da realizzare nelle aree pertinenti, di cui al comma 2, con eventuali oneri espropriativi a carico del soggetto promotore laddove non disciplinato diversamente, nonché, previa acquisizione dell'assenso del rappresentante del comune a ciò delegato, variante allo strumento urbanistico comunale ai sensi e per gli effetti degli articoli 10, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, fermo restando in tale ipotesi il rispetto delle garanzie partecipative previste dall'articolo 16 del medesimo testo unico.

per l'individuazione del concessionario per la progettazione esecutiva, la realizzazione e la gestione dell'impianto sportivo, seguirà idonea procedura ad evidenza pubblica avente ad oggetto il progetto definitivo approvato, alla quale è invitato anche il soggetto proponente che dovrà *"essere in possesso dei requisiti di partecipazione previsti dall'articolo 183, comma 8, del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, anche associando o consorziando altri soggetti."*

DATO ATTO ALTRESI'

che in data il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 T.U.E.L. si esprime parere di regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione di cui all'oggetto".

Il Direttore

F.to: Gianni GIANFRANCESCO

che, in data..... il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato – ai sensi dell'art. 30, lett. i) e j) del Regolamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti – la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta;

Il Direttore

F.to: Gianni GIANFRANCESCO

che, in data, il Ragioniere Generale ha espresso parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art.49 del T.U.E.L., si dichiara la regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto";

Il Ragioniere Generale

F.to: Marco IACOBUCCI

che sulla proposta di deliberazione in esame è stata svolta da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97 del D.Lgs. n. 267/2000.

VISTO

visto l'art. 1, co. 304 della Legge 147/2013;

visto l'art. 62 del DL 50/2017, convertito con modificazioni dalla legge 96/2017;

visto il D. Lgs. 38/2021 entrato in vigore a far data dal 1° gennaio 2023;

visto l'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000;

vista la L. 241/1990;

visto l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale;

visto il Regolamento dell'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale;

tutto quanto sopra premesso, visto e considerato:

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

1. di prendere atto delle risultanze della Conferenza di Servizi preliminare, come da verbale conclusivo approvato con determinazione dirigenziale del Dipartimento PAU prot. QI/8808 del 17/01/2023 (ALLEGATO 1) e successiva Determinazione di integrazione prot. QI/18555 del 01/02/2023 (ALLEGATO 2) con i loro relativi allegati, e dei pareri, prescrizioni e raccomandazioni degli enti, aziende e gestori pubblici servizi, pervenuti nell'ambito della stessa, tutti allegati al presente atto quale parte integrante, che il Proponente dovrà rispettare nella stesura del progetto definitivo, insieme alle ulteriori condizioni che dovessero emergere come necessarie in sede di Conferenza di Servizi decisoria;
2. di dichiarare, ai sensi dell'art. 4 comma 4 del D.Lgs. 38/2021 (ex art. 1 co. 304 della legge 147/2013 e art. 62 del D.L. 50/2017 convertito con modificazioni dalla legge 96/2017), il pubblico interesse della proposta di realizzazione di un nuovo stadio di calcio multifunzionale e di opere infrastrutturali connesse, presentata dall'A.S. Roma S.p.A. con istanza prot. QI 162711/162731 in data 3.10.2022, come illustrata dalla relazione istruttoria del Responsabile del procedimento (ALLEGATO 3) e costituita dai seguenti elaborati (ALLEGATO 4):

ELABORATI ISTANZA 03/10/2022

FAT G G 001 0 A4-Elenco Elaborati
FAT G G 100 0 A3-Relazione Tecnico Illustrativa
FAT T G 101 0 A -Relazione sul Traffico e sulla Mobilità
FAT G G 102 0 A4-Prefattibilità Ambientale
FAT G G 103 0 A3-Indagini Preliminari (geotecniche, topografiche, archeologiche, etc.)
FAT G G 104 0 A4-Piano Economico-Finanziario *Cost plan*
FAT G M 200 0 A1-Tavole urbanistiche di Confronto
FAT G M 201 0 A2-Accessi e Percorsi di emergenza
FAT A M 300 0 A0-Masterplan
FAT A M 301 0 A0-Planivolumetrico generale
FAT A M 302 0 A1-Sezioni urbanistiche
FAT A S 400 0 A2 Concept Progettuale
FAT A S 401 0 A2 Pianta Piano Interrato
FAT A S 402 0 A2-Pianta Piano Interrato
FAT A S 403 0 A2-Pianta Piano Interrato
FAT A S 404 0 A2-Pianta Piano Podio
FAT A S 405 0 A2-Pianta Piano Primo
FAT A S 406 0 A2-Pianta Piano Secondo
FAT A S 407 0 A2-Pianta Piano Terzo
FAT A S 408 0 A2-Pianta Piano Quarto
FAT A S 409 0 A2-Pianta Piano Quinto
FAT A S 410 0 A2-Pianta Piano Sesto
FAT A S 411 0 A2-Pianta Piano Settimo
FAT A S 412 0 A-Pianta Piano Copertura
FAT A S 413 0 A2-Schemi calcolo SUL
FAT A S 414 0 A2-Sezioni principali

ELABORATI INTEGRATIVI DEL 25/11/2022

FAT G G 001 1 A4-Elenco Elaborati
FAT G G 104 1 A4-Piano Economico-Finanziario
FAT G G 500 0 A3-Integrazioni alla Relazione Tecnico Illustrativa
FAT G M 200 1 A0-Tavole urbanistiche di confronto
FAT A M 300 1 A0-Masterplan
FAT A M 301 1 A0-Planivolumetrico generale
FAT A M 600 0 A0-Perimetro d'intervento e macro-aree
FAT A M 601 0 A0-Planimetria degli interventi della proposta d'intervento
FAT A M 602 0 A0-Regime dei suoli
FAT A M 603 0 A0-Percorsi e connessioni carrabili, ciclabili e pedonali
FAT A S 604 0 A0-Area di massima sicurezza e area riservata
FAT A S 605 0 A0-Esplosivo assonometrico funzionale stadio
FAT A M 606 0 A0-Parcheggio multipiano fuoriterza via Seguenza

FAT A M 607 0 A0-Piazza e fermata metro Quintiliani.
FAT A M 608 0 A0-Parcheggio multipiano interrato sotto piazza metro Quintiliani.
FAT A M 609 0 A0-Passerella ciclo-pedonale via Livorno.
FAT A M 610 0 A0-Passerella ciclo-pedonale Stazione Tiburtina .
FAT A M 611 0 A0-Passerella pedonale via dei Monti Tiburtini
FAT G M 612 0 A0-Mappa catastale

ELABORATI INTEGRATIVI DEL 16/1/2022

FAT T G 501 0 A4-Integrazioni alla Relazione sul traffico e la mobilità
FAT F G 502 0 A-Relazione parere Nof
FAT G M 513 0 A0-Area di servizio allo stadio e suddivisione in settori
FAT G M 514 0 A0- Accesso ed esodo degli spettatori
FAT G M 515 0 A0 -Accesso mezzi di soccorso e di emergenza

la cui visione è inoltre accessibile al seguente link:

<http://www.urbanistica.comune.roma.it/prg/aggiornamenti/stadio-roma-pietralata.html>, con le prescrizioni e condizioni che, fermo quanto precisato al punto 1., sinteticamente si riportano:

ASPETTI URBANISTICI, EDILIZI ED INFRASTRUTTURALI

- la proposta progettuale è in variante al vigente PRG e nello specifico al Piano Particolareggiato del Comprensorio Direzionale di Pietralata per diversi aspetti (rif. Paragrafo 5.7 parere PAU prot. QI/4524 del 10/01/2023): ne consegue che l'approvazione del progetto proposto del Nuovo Stadio di calcio e delle relative infrastrutture complementari e/o funzionali alla fruibilità dell'impianto sportivo, come previsto dall'art.4 del D.Lgs. 38/2021, costituirà variante allo strumento urbanistico comunale ai sensi e per gli effetti dell'art.10, c.1, del DPR 8 giugno 2001 n.327. Pertanto l'ambito di progetto in variante al PRG vigente dovrà comprendere tutte le aree interessate dagli interventi complementari o funzionali alla fruibilità dell'impianto sportivo anche ai fini dell'apposizione dell'eventuale vincolo preordinato all'esproprio sulle aree non risultanti nella disponibilità del Soggetto Attuatore Concessionario;
- oltre alle verifiche delle dotazioni urbanistico-edilizie dell'ambito di intervento, la proposta progettuale dovrà verificare la sostenibilità urbanistica degli ambiti urbanistici su cui interviene con particolare riferimento alla parte rimanente dello SDO Pietralata, incluso il fabbisogno di standard "esterno ed interno", ed il Piano di Assetto Tiburtina e sue ipotesi di variazione (rif. DGC 204 del 19/08/2021);
- il progetto deve garantire la dotazione di parcheggi pertinenziali previsto da L.1150/1942 art. 41-sexies e dei parcheggi pubblici prescritta dal DM 1444/1968 calcolata sul massimo della capienza dello stadio prevista (62.000 spettatori) e dei parcheggi privati e pubblici prescritti dal Regolamento regionale 11 agosto 2022 n. 10, attuativo del Testo Unico del commercio;
- il tracciato delle opere di urbanizzazione in corso di esecuzione da parte di Roma Capitale nell'ambito d'intervento, come previsto dalla Perizia di Variante e Suppletiva n. 2 approvata con DGC n. 94/2021, deve essere correttamente rispettato e recepito nel progetto definitivo del Proponente, con le medesime caratteristiche dimensionali e strutturali;
- Il progetto dovrà garantire la realizzazione a carico del richiedente di tutte le opere pubbliche strumentali all'intervento, ivi inclusi i tre collegamenti pedonali e ciclabili, la cui realizzazione costituisce condizione necessaria per la fattibilità dell'intervento ed il riconoscimento del pubblico interesse. Tali opere, come risultanti ad esito delle successive fasi progettuali, costituiranno un'obbligazione convenzionale a carico del proponente, a prescindere dalle previsioni iniziali dei quadri tecnici economici (obbligazione di risultato). Il Soggetto Proponente dovrà assicurare la contestualità della realizzazione delle opere pubbliche previste, per assicurarne la funzionalità già al momento della prima utilizzazione pubblica;
- tutte le nuove opere presenti nello studio di fattibilità interferenti o modificative dei programmi già avviati devono essere progettate in base alle indicazioni dimensionali, strutturali e funzionali fornite dal Dipartimento CSIMU e tutte a carico del proponente;

- il cantiere dovrà essere realizzato in modo da minimizzare al massimo i fattori di disturbo del vicino ospedale "Sandro Pertini" durante lo svolgimento dei lavori, così da assicurare il normale svolgimento dei servizi connessi al complesso sanitario, anche attraverso una viabilità di emergenza dedicata;
- in materia di sicurezza urbana e prevenzione del crimine, dovranno essere adottati quanto più possibile, i criteri e le raccomandazioni contenuti nella norma UNI CER TR 14382-2 (cfr. manuale esplicativo dell'allegato D del Technical Report "Prevenzione della criminalità attraverso la pianificazione urbana", approvato dal Comitato Europeo di Standardizzazione-CEN nel 2007).

ASPETTI RELATIVI ALLA MOBILITÀ E LA SOSTA

nonostante l'area interessata dall'intervento si presenti altamente infrastrutturata sia dal punto di vista stradale che del trasporto pubblico urbano ed extraurbano, dovranno essere affrontati tutti i temi atti a garantire i seguenti aspetti:

- per quanto attiene alla viabilità, dovranno essere garantiti adeguati livelli di servizio sia per i nodi principali maggiormente interessati dai flussi stadio che per la viabilità di distribuzione al comparto; in particolare dovranno essere previste le opere necessarie per evitare ulteriore congestionamento del traffico locale, soprattutto nel tratto di Via dei Monti Tiburtini e del raccordo con la Tangenziale Est (ambo le direzioni) e si dovrà prevedere apposita viabilità di emergenza per la struttura ospedaliera, così da evitare il rischio di indisponibilità e inefficienza del servizio sanitario e di pronto soccorso nelle fasi di utilizzo della struttura sportiva;
- per quanto attiene al trasporto pubblico, dovrà essere assicurato un adeguato livello di offerta che garantisca al minimo la quota modale attesa ed indicata nello studio dallo stesso proponente e che non peggiori le condizioni del servizio attuale e assicuri la capacità del sistema di trasporto pubblico;
- per quanto attiene, infine, al sistema della sosta, il dimensionamento della stessa deve essere adeguatamente indagato in ordine ai potenziali e conseguenti effetti critici sulle aree limitrofe e sui nodi di scambio, valutando anche l'eventuale reperimento ed implementazione di parcheggi aggiuntivi presso i nodi di scambio delle fermate della linea metropolitana B (Ponte Mammolo, S. Maria del Soccorso, Pietralata, Monti Tiburtini);
- in generale l'accessibilità dovrà incentrarsi su modelli di trasporto prevalentemente pubblico su ferro, anche attraverso azioni e politiche di promozione del TPL volte a migliorare la mobilità alternativa ed in particolare le connessioni ciclo pedonali.

ASPETTI ECONOMICO-FINANZIARI

- il PEF dovrà essere integrato con le indicazioni di cui al parere del DIPE prot. DIPE 6481-P-18.11.2022 e comunque aggiornato in ottemperanza alle condizioni di cui alla Conferenza di Servizi conclusasi con Determinazione Dirigenziale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica rep. QI 99 del 17.01.2023;
- la concessione dell'area e dei diritti edificatori di Roma Capitale in diritto di superficie sarà a carattere oneroso e dovrà essere calcolato dall'Agenzia dell'Entrate ai sensi dell'art. 64, comma 3-bis, del D.Lgs. 300 del 1999, tenendo conto dei costi lordi sostenuti da Roma Capitale per acquisizione delle aree e la realizzazione delle urbanizzazioni, rivalutati ad oggi secondo gli indici correnti;
- gli oneri di urbanizzazione, da quantificare parametricamente sulla base delle tabelle vigenti per Roma capitale e da correlarsi eventualmente alle opere già realizzate, potranno essere corrisposti eventualmente sotto forma di opere pubbliche strumentali secondo le indicazioni dell'Amministrazione;
- gli oneri relativi al costo di costruzione non potranno essere scomputati per la realizzazione di opere di urbanizzazione ma dovranno essere corrisposti a Roma Capitale;

- dovrà essere elaborata una matrice dei rischi con indicazioni di quelli posti in capo all'amministrazione e quelli trattenuti dal concessionario, con relativa valutazione quantitativa, come richiesto dalla citata nota del DIPE prot. DIPE 6481 – P- 18.11.2022;
- il PEF dovrà contenere il valore delle opere infrastrutturali e le eventuali acquisizioni delle aree necessarie alla loro realizzazione coerenti con le prescrizioni inserite nella proposta di delibera.

ASPETTI GIURIDICO- LEGALI CONVENZIONALI E PATRIMONIALI

- la progettazione definitiva dovrà contenere la matrice dei rischi, in cui siano individuati e ripartiti tra le parti del rapporto concessorio i rischi connessi all'operazione, nonché le misure idonee, se non ad eliminare, quanto meno a ridurre il concreto verificarsi dei rischi individuati;
- le aree interne al perimetro oggetto dell'intervento che non risultano di proprietà di Roma capitale dovranno essere oggetto di procedura espropriativa e/o procedure atte a garantirne il possesso a carico del proponente.

ASPETTI ECOLOGICO-AMBIENTALI E STORICO, CULTURALI E PAESAGGISTICI

- per quanto riguarda gli aspetti ambientali, considerato che la proposta sarà sottoposta a Verifica di Impatto Ambientale ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i, si rimanda agli esiti di tale verifica;
 - dovranno comunque essere adottate le più moderne e performanti tecniche di mitigazione acustica allo scopo di isolare l'inquinamento acustico cagionato dal nuovo impianto e salvaguardare i limitrofi recettori sensibili con particolare riferimento all'Ospedale Pertini e alle residenze;
 - circa invece la tutela dell'interesse archeologico, così come indicato dalla competente Soprintendenza di stato del Ministero della Cultura, il progetto dovrà essere sottoposto alla procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico mediante l'attivazione della prima fase con l'esecuzione di indagini archeologiche dirette, come stabilito dal D.Lgs. 50/2016, art. 25, commi 8 e seguenti;
 - Il progetto dovrà inoltre tenere conto che la Stazione dell'alta velocità di Roma Tiburtina con apposito Decreto del 28/08/2014, è stata riconosciuta di particolare carattere artistico ai sensi della legge 633/1941.
3. di dare mandato al Direttore Generale di promuovere e formalizzare la costituzione di uno specifico Tavolo Tecnico tra Roma Capitale (con l'ausilio di Atac e RSM), RFI, FSSU, Regione Lazio e Soggetto Proponente al fine di individuare, in ordine alle criticità segnalate sulla viabilità esistente nella Conferenza di Servizi Preliminare, i necessari interventi di adeguamento e potenziamento del sistema di trasporto pubblico e privato;
 4. di stabilire che le risultanze dei lavori del Tavolo Tecnico di cui sopra, dovranno essere recepite, per quanto di competenza, dal soggetto proponente nel progetto definitivo e concorreranno alla valutazione positiva del predetto progetto;
 5. di dare atto che il Progetto di fattibilità dell'intervento da realizzarsi su aree prevalentemente pubbliche avente impatto sull'ambiente, sulla città o sull'assetto del territorio, sarà oggetto ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 50/2016, di consultazione pubblica e che i contributi e i resoconti saranno pubblicati unitamente ai documenti predisposti dall'amministrazione relativamente a tale procedimento. Gli esiti del dibattito pubblico e le osservazioni raccolte sono valutati in sede di predisposizione del progetto definitivo e sono discusse in sede di Conferenza di servizi decisoria;
 6. di dare atto che il soggetto Proponente, A.S. Roma S.p.A. dovrà presentare a Roma Capitale il progetto definitivo corredato dalla documentazione di cui all'art. 4, comma 5, del D.Lgs. 38/2021;
 7. di stabilire che prima dell'avvio della Conferenza di servizi decisoria l'Amministrazione verifica l'ottemperanza del progetto definitivo alle prescrizioni, condizioni e raccomandazioni risultanti dalla Conferenza di servizi preliminare nonché a quelle emerse nell'ambito del tavolo tecnico di cui ai precedenti punti 3 e 4;
 8. di dare atto che è demandata all'Assemblea capitolina l'autorizzazione al rappresentante di Roma

Capitale, nella persona del Sindaco o suo delegato, a partecipare alla conferenza di servizi decisoria e rendere l'assenso ai sensi dell'art 4, comma 8, del D.Lgs. 38/2021;

9. di inserire l'intervento di cui alla proposta progettuale in esame negli strumenti di programmazione dell'Ente per l'importo di € 528.390.400,00;
10. di dare atto che la proposta prevede la cessione del diritto di superficie oneroso delle aree di proprietà e dei diritti edificatori di Roma Capitale necessarie per la realizzazione dell'intervento per un periodo di 90 anni, da regolare con apposita convenzione che verrà definita in sede di progettazione definitiva; trascorso il predetto periodo, tutte le infrastrutture realizzate, adeguatamente mantenute ed in piena e completa funzionalità, verranno cedute gratuitamente in proprietà a Roma Capitale;
11. di dare atto che non è previsto alcun contributo pubblico pagato dal concedente al concessionario e pertanto è verificato il rispetto dei limiti di cui all'art. 180 comma 6 del D.lgs. 50/2016;
12. di dare atto che, per l'affidamento della Concessione per la progettazione esecutiva, realizzazione e gestione dell'impianto sportivo in oggetto, come disposto all'art.4 del D.Lgs. 38/2021, seguirà idonea procedura ad evidenza pubblica avente ad oggetto il suddetto progetto definitivo approvato, alla quale è invitato partecipare anche il soggetto promotore il quale dovrà "essere in possesso dei requisiti di partecipazione previsti dall'articolo 183, comma 8, del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, anche associando o consorziando altri soggetti", che potrà esercitare il diritto di prelazione entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva e divenire aggiudicatario se dichiara di assumere la migliore offerta presentata.