

ROMA



Protocollo RC n. 3591/2023

Deliberazione n. 73

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI  
DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA**

Anno 2023

VERBALE N. 36

Seduta Pubblica del 9 maggio 2023

Presidenza: CELLI - BARBATI

L'anno 2023, il giorno di martedì 9 del mese di maggio, alle ore 13 nell'Aula Giulio Cesare di Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione dell'avviso per le ore 13 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale Vicario, dott. Gianluca VIGGIANO.

Assume la Presidenza dell'Assemblea Capitolina il Vice Presidente Vicario Carmine BARBATI, il quale dichiara aperta la seduta.

(OMISSIS)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 14,20 – assume la Presidenza dell'Assemblea la Presidente Svetlana CELLI, la quale dispone che si proceda all'appello, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento del Consiglio Comunale.

(OMISSIS)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 14,51 – la Presidente dispone che si proceda al secondo appello.

Eseguito l'appello, la Presidente comunica che sono presenti i sotto riportati n. 26 Consiglieri:

Alemanni Andrea, Amodeo Tommaso, Angelucci Mariano, Baglio Valeria, Barbati Carmine, Battaglia Erica, Biolghini Tiziana, Bonessio Ferdinando; Celli Svetlana, Cicculli Michela, Converti Nella, Corbucci Riccardo, Fermariello Carla Consuelo, Ferraro Rocco, Lancellotti Elisabetta, Luparelli Alessandro, Marinone

Lorenzo, Melito Antonella, Nanni Dario, Palmieri Gianmarco, Pappatà Claudia, Parrucci Daniele, Tempesta Giulia, Trabucco Giorgio, Trombetti Yuri e Zannola Giovanni.

Assenti il Sindaco Roberto Gualtieri e i seguenti Consiglieri:

Barbato Francesca, Bordoni Davide, Carpano Francesco Filippo, Casini Valerio, Caudo Giovanni, Ciani Paolo, De Gregorio Flavia, De Santis Antonio, Di Stefano Marco, Diaco Daniele, Erbaggi Stefano, Ferrara Paolo, Leoncini Francesca, Masi Mariacristina, Meleo Linda, Michetelli Cristina, Mussolini Rachele, Quarzo Giovanni, Raggi Virginia, Rocca Federico, Santori Fabrizio e Stampete Antonio.

La Presidente constata che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi.

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, l'Assessore Veloccia Maurizio.

(OMISSIS)

La Presidente pone quindi in votazione, con sistema elettronico, la 38<sup>a</sup> proposta nel sotto riportato testo, così come emendato:

38<sup>a</sup> Proposta (Dec. G.C. n. 25 del 7 febbraio 2023)

**Nuovo Stadio di calcio in Roma, località Pietralata - Studio di fattibilità. 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.**

Premesso che

in data 1 gennaio 2014 è entrata in vigore la Legge n. 147 che, ai commi 304 e 305, disciplina le procedure per favorire l'ammodernamento 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 aprile 2017, n. 50 convertito con modificazioni dalla Legge n. 96/2017;

ai sensi dell'articolo 1, comma 304, della Legge n. 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'ammodernamento 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 n. 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 ottobre 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 Legge n. 147/2013 come modificato dall'art. 62 della Decreto-legge n. 50/2017 convertito con modificazioni dalla Legge di conversione n. 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 Dipartimento PAU - QI/1275 del 7 ottobre 2022;
- il Gruppo di Lavoro Interdisciplinare, formalizzato con Determinazione Dirigenziale Rep. DG/68 del 26 ottobre 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 Legge n. 147/2013 ai fini della valutazione della proposta medesima;

come da comunicazione sull'home page del Dipartimento Programmazione e 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 ottobre 2022, lo stesso Dipartimento ha indetto la Conferenza di Servizi preliminare ai sensi dell'art. 14, comma 3, della Legge 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 novembre 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 S.p.A. a tutti gli Enti/Amministrazioni chiamati a partecipare alla Conferenza di Servizi preliminare di cui sopra;

con nota prot. QI/179264 del 26 ottobre 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 novembre 2022, acquisita dal Dipartimento PAU con

prot. QI/196796 del 18 novembre 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 sottoindicate richieste di chiarimenti e integrazioni documentali:

- A. Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale - prot. QI/2022/182148 del 27 ottobre 2022;
- B. Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti di Roma Capitale - QG/39619 del 27 ottobre 2022, acquisito dal Dipartimento PAU con prot. QI/2022/182192 del 27 ottobre 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 ottobre 2022, acquisito dal protocollo di Roma Capitale - Dipartimento PAU, con prot. QI/2022/175508 del 20 ottobre 2022;
- D. Ministero dell'Interno - Dip. Vigili dei Fuoco - prot. QI/2022/184904 del 2 novembre 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 S.p.A., 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 novembre 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 dicembre 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 dicembre 2022, con il 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 gennaio 2023 è divenuto efficace il D.Lgs. n. 38/2021 (c.d. "Nuova Legge Stadi"), il quale, a far data dall'1 gennaio 2023, ha abrogato, inter alia, l'articolo 1, comma 304, della Legge n. 147/2013, nonché le previsioni rilevanti di cui all'articolo 62 del Decreto-legge n. 50/2017, convertito con modificazioni dalla Legge n. 96/2017;

la nuova disciplina per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi mantiene sostanzialmente immutate le fasi del procedimento e, 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 n. 147/2013; il D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 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. n. 50/2016, come già inizialmente riviste dall'art. 62 della Legge n. 96/2017 e oggi mutate, con l'individuazione di un livello di progettazione minore; in sostanza il D.Lgs. n. 38/2021, divenuto efficace l'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 febbraio 2021, la procedura ad oggi espletata, in ottemperanza a quanto dettato dall'allora vigente normativa (art. 1, comma 304 della Legge n. 147/2013, come modificato dell'art. 62 del Decreto-legge n. 50/2017, convertito con modificazioni dalla Legge di conversione n. 96/2017), in gran parte analoga a quella prevista dalla Nuova Legge Stadi (che verrà applicata per le successive fasi della procedura autorizzativa dell'intervento in oggetto).

Premesso altresì che

la Conferenza di Servizi preliminare, ai sensi dell'art. 14, comma 3, della Legge n. 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. Q/ 8808 del 17 gennaio 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 gennaio 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 ottobre 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, comma 304, della Legge n. 147/2013, come modificato dell'art. 62 del Decreto-legge n. 50/2017, convertito con modificazioni dalla Legge di conversione n. 96/2017 - ed oggi disciplinata D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 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 n. 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 gennaio 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. 14-bis, comma 5, della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii., la conclusione della Conferenza di Servizi preliminare, indetta con nota prot. QI/2022/0170280 del 12 ottobre 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. n. 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 gennaio 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 gennaio 2023;

sulla base di quanto indicato nella sopra indicata Determinazione Dirigenziale, rep. QI/99/2023 del 17 gennaio 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 dell'1 febbraio 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. prot. CE/2742 del 10 gennaio 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 dell'1 febbraio 2023 (Allegato 2);

l'art 4, comma 4, della vigente Legge Stadi, D.Lgs. n. 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 dalla 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 S.p.A., 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 S.p.A. 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 tre 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 Sequenza;

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>
- <b>Totale</b>	<b>€ 488.390.400,00</b>

#### **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>
<b>Totale contributi</b>	<b>€ 40.000.000,00</b>

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. n. 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 eterogenee, 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 attraverso il TPL e la modalità ciclabile e pedonale, favorendo la riduzione dell'impatto sulla città dell'attuale modalità di fruizione dello stadio Olimpico;
3. la strategicità dell'intervento proposto per il territorio di riferimento ai fini della complessiva rigenerazione di un esteso ambito urbano attualmente incompiuto; per la zona di Pietralata infatti la realizzazione del nuovo impianto multifunzionale rappresenta la possibilità per dare impulso e completare l'attuazione di tutte le opere e le previsioni del Piano particolareggiato del Comparto SDO, realizzando la cubatura non espressamente destinata alle sedi della Pubblica Amministrazione e ultimando le infrastrutture viarie, molte delle quali già in corso di attuazione, nonché

l'occasione per una compiuta ed auspicata cucitura e rigenerazione urbanistica del quadrante urbano in cui si colloca, un'opportunità unica per valorizzare il quadrante urbano, 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 una modalità di fruizione più orientata 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 S.p.A. 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 razione 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 gennaio 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 n. 38/2021, costituirà variante allo strumento urbanistico comunale ai sensi e per gli effetti dell'art.10, comma 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 urbani su cui interviene garantendo la dotazione totale di aree a standard calcolate con riferimento non solo all'intervento dello stadio e servizi annessi, ma all'intero comparto di Pietralata nel quale l'intervento si innesta (dotazione "esterna e interna" al PP), e al Piano di Assetto Tiburtina e sue ipotesi di variazione;
- il progetto deve garantire la dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali relativi alle Superfici Utili Lorde delle funzioni complementari calcolate ai sensi delle NTA del PRG, della Legge n. 1150/1942 art. 41-sexies e del Regolamento regionale 10/22 sul Commercio, e soddisfare le dotazioni previste dalla normativa CONI calcolate sul massimo della capienza dello stadio prevista in 62.000 spettatori e determinata a seguito della corretta ripartizione modale tra trasporto pubblico e privato;
- 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 Deliberazione della Giunta Capitolina 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 SIMU 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 a carico del proponente;
- 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 studio 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 novembre 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 gennaio 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 delle Entrate ai sensi dell'art. 64, comma 3-bis, del D.Lgs. n. 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 novembre 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 Valutazione di Impatto Ambientale, si rimanda agli esiti di tale valutazione;
- 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. n. 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 agosto 2014, è stata riconosciuta di particolare carattere artistico ai sensi della Legge n. 633/1941.

Ritenuto che

nei pareri pervenuti in tema di mobilità (Parere RFI prot. 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. n. 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 esaminati 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. n. 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. dell'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 D.Lgs. 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, fatta salva la tempistica prevista dalla specifica normativa, 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 presentato. 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, ovvero il provvedimento autorizzatorio unico regionale, 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 D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, anche associando o consorziando altri soggetti."

Atteso che

in data 7 febbraio 2023 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49, comma 1, del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali di cui al D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto."

Il Direttore

F.to: G. Gianfrancesco;

in data 7 febbraio 2023 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato, ai sensi dell'articolo 30, comma 1, lettere i) e j), del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e Servizi, 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: G. Gianfrancesco;

in data 7 febbraio 2023 il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito si riporta: "Preso atto delle risultanze della Conferenza dei Servizi il cui verbale approvato con D.D. del PAU QI/8808/2023 che ne recepisce tutte le prescrizioni, preso atto altresì delle specifiche prescrizioni e condizioni indicate nel punto 2 del deliberato con particolare riferimento a quelle afferenti gli aspetti economico-finanziari, preso atto altresì della previsione di cui al punto 11 del deliberato in merito all'assenza di contributi pubblici a carico di Roma Capitale e del rispetto dei limiti di cui all'art. 180, comma 6, del D.Lgs. n. 50/2016, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto, fermo restando che le condizioni imprescindibili per la determinazione del Pubblico Interesse, indicate nel presente provvedimento, dovranno essere garantite nel redigendo progetto definitivo."

Il Ragioniere Generale

F.to: M. Iacobucci.

Considerato che

la proposta, in data 7 febbraio 2023, è stata trasmessa al Municipio IV per l'espressione del parere da parte del relativo Consiglio, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo;

il Consiglio del Municipio IV, con deliberazione n. 9/2023 in atti, ha espresso parere favorevole, riportando altresì i pareri favorevoli e le osservazioni formulate dalle Commissioni Municipali interessate;



il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, in relazione alle osservazioni formulate dalle predette Commissioni Municipali, ha rappresentato quanto segue:

COMMISSIONE MUNICIPALE “ASSETTO DEL TERRITORIO”:

Osservazione 1

“In considerazione del previsto aumento di Carico Urbanistico derivante dall’introduzione delle nuove funzioni e fatti salvi i principi di giusto dimensionamento e invarianza rispetto alle previsioni del P.P. S.D.O. Pietralata espressi nei pareri allegati alla Deliberazione, si chiede che la futura dotazione di parcheggi pubblici della nuova infrastruttura stadio, calcolata come stabilito dalla Deliberazione in discussione in misura di 0,4 mq per metro quadro di superficie lorda di pavimento (D.M. 1444/68), sia subordinata ad una Verifica Preliminare di Sostenibilità Urbanistica, come prescritto dall’articolo 7 comma 16 delle N.T.A. del PRG vigente”.

Osservazione 2

“La dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali dello stadio, fatte salve eventuali norme più restrittive, rispetti le prescrizioni contenute nelle diverse discipline di settore, con particolare riferimento al Testo Unico del Commercio della Regione Lazio ed alle norme CONI per l’impianto sportiva 1379/2008”.

Osservazione 3

“Nel reperire la dovuta dotazione di parcheggi pubblici, con l’obiettivo di potenziare l’offerta di trasporto multimodale, ne venga individuata una quota all’esterno dell’area d’intervento privilegiando l’adozione di un modello di localizzazione radiale che selezioni aree limitrofe ai nodi di scambio ferro/ gomma, ai percorsi ciclopedonali nonché ai principali assi di accesso funzionali alla futura struttura”.

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica: per quanto concerne le osservazioni n. 1, 2 e 3, nella proposta di deliberazione i contenuti sono già formulati.

Osservazione 4

“Nella prevista ipotesi di realizzare un’apposita viabilità di emergenza per la struttura ospedaliera, si valuti l’opportunità di realizzare un ulteriore ingresso di emergenza sul lato nord del Sandro Pertini”.

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica: si rimanda ai lavori del Tavolo tecnico, come già previsto nella proposta di deliberazione.

Osservazione 5

“In sede di progettazione definitiva sia indagata in maniera più approfondita la valutazione delle percentuali di utilizzo dei diversi sistemi di mobilità, anche al fine di valutare in maniera più puntuale le alternative modali di trasporto e le percentuali di esodo ed ingresso sulle diverse direttrici urbane”.

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica: si rimanda ai lavori del Tavolo tecnico, come già previsto nella proposta di deliberazione.

Osservazione 6

“Venga riconosciuta la partecipazione di una adeguata rappresentanza del Municipio Roma IV ai lavori dello specifico Tavolo Tecnico di cui al punto 3 del deliberato al fine di dare rappresentanza ai cittadini del territorio”.

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica: si rimanda a quanto già indicato nella proposta di deliberazione che prevede la partecipazione di Roma Capitale, comprendente anche la Struttura territoriale.

Osservazione 7

“In considerazione del rilevante aumento della domanda di Trasporto Pubblico Locale (TPL) previsto, si auspica una revisione della rete TPL ed un suo potenziamento, a titolo esemplificativo il potenziamento della Metro B, ed il suo prolungamento fino a Casal Monastero, e l’incremento del trasporto locale su gomma nelle giornate destinate agli eventi”.

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica: si rimanda ai lavori del Tavolo tecnico, come già previsto nella proposta di deliberazione.

Osservazione 8

“In considerazione del previsto aumento del volume di traffico privato si auspica che in sede di Tavolo Tecnico e quindi di progettazione definitiva dell’intervento vengano definite una serie di soluzioni capaci di mitigare e garantire il corretto afflusso e deflusso dall’area attraverso le reti della mobilità privata locale (Monti Tiburtini, Pietralata, Collina Lanciani, Portonaccio) e principale (Nodo A24 - Galla Placidia - Via dei Durantini, Nodo Tangenziale - via dei Monti Tiburtini) utili a tutelare i residenti, garantendo la sicurezza della viabilità ed il carico massimo del sistema viario attualmente a disposizione nelle aree di accesso allo stadio”.

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica: si rimanda ai lavori del Tavolo tecnico, come già previsto nella proposta di deliberazione.

Osservazione 9

“I percorsi ciclopeditoni previsti ed in corso di progettazione nel P.P. S.D.O. Pietralata siano integrati con il nuovo assetto urbano proposto e messi in rete con il sistema ciclopeditono esistente e di progetto delle aree limitrofe anche al fine di garantire un’alternativa sostenibile alla mobilità verso l’infrastruttura in questione”.

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica: si rimanda al successivo livello di progettazione.

Osservazione 10

“Ad esito delle risultanze del Tavolo Tecnico e della consultazione pubblica vengano individuate in sede di progettazione definitiva, in accordo con il Municipio Roma IV, specifiche opere pubbliche in compensazione dei mutati carichi urbanistici dell’area in questione”.

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica: si rimanda ai lavori del Tavolo tecnico, come già previsto nella proposta di deliberazione.

COMMISSIONE MUNICIPALE “SPORT E CULTURA”:Osservazione 1

“Le preesistenze archeologiche ricadenti nell’ambito di intervento, che siano note (villa di età primo-imperiale, cisterna, castellum aquae, tracciato viario e tombe) o di nuova scoperta, siano integrate nella progettazione degli spazi pubblici in modo da garantirne la massima fruibilità, la tutela e la corretta conservazione”.

Osservazione 2

“In sede di progettazione definitiva, le attrezzature sportive e culturali ricomprese nel ‘Polo Sportivo’ e ‘Anfiteatro all’aperto’ siano pensate in modo da renderle fruibili a tutti i cittadini, con particolare attenzione all’inclusione e all’integrazione delle fasce più deboli della popolazione”.

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica: per le osservazioni n.1 e n. 2, si rimanda al successivo livello di progettazione degli spazi pubblici.

COMMISSIONE MUNICIPALE “AFFARI GENERALI”:Osservazione 1

“Il Contributo di Costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) dovuto per la realizzazione della nuova infrastruttura sia impiegato prioritariamente all’interno dell’ambito di riferimento del progetto e del Municipio IV che lo ospita”.

Osservazione 2

“Sia garantita massima pubblicità e partecipazione al processo di consultazione pubblica prevista dall’art. 22 del D.lgs. 50/2016”.

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica: per le osservazioni n.1 e n. 2, si rimanda a quanto già regolamentato dalla normativa vigente e dai provvedimenti in essere dell’Amministrazione capitolina;

COMMISSIONE MUNICIPALE “AMBIENTE”:Osservazione 1

“La manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aree verdi contenute nel progetto definitivo sia a carico del proponente per l’intera durata della convenzione”.

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica: si rimanda alla regolamentazione della predisponenda Convenzione.

Osservazione 2

“Nella progettazione si tenga conto di un corretto rapporto tra superficie permeabili ed impermeabili utile a garantire un corretto assorbimento delle acque meteoriche”.

Osservazione 3

“Nella fase di progettazione definitiva, la configurazione della dotazione di verde pubblico sia concepita in base a principi di sostenibilità ambientale, economicità nella manutenzione, sicurezza urbana, mitigazione dell’impatto visivo dell’intervento e di massima fruibilità per gli utenti locali e occasionali”.

Osservazione 4

“In sede di progettazione definitiva dell’intervento si ponga particolare attenzione alla tutela e valorizzazione delle alberature di pregio preesistenti ed in particolar modo al recupero e allo sviluppo della biodiversità”.

Osservazione 5

“In sede di progettazione definitiva vengano individuati specifici interventi di mitigazione dell’impatto acustico, ambientale e sociale che la nuova opera avrà sulle realtà preesistenti, come Ospedale S. Pertini e Borghetto di via del Sedano”.

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica: per quanto concerne le osservazioni n. 2, 3, 4 e 5 si rimanda al successivo livello di progettazione;

la Giunta Capitolina, nella seduta del 20 aprile 2023, prende atto del parere favorevole del Municipio IV e dispone l’ulteriore corso della proposta.

Dato atto che

la Commissione Capitolina Permanente VIII – Urbanistica, nella seduta del 21 aprile 2023, ha espresso parere favorevole sulla proposta di deliberazione in argomento;

le Commissioni Capitoline Permanenti IV – Ambiente, III – Mobilità e X – Sport, Benessere e Qualità della Vita, nella seduta congiunta del 26 aprile 2023, hanno espresso parere favorevole in merito alla proposta di deliberazione in oggetto;

la Commissione Capitolina Permanente VII – Patrimonio e Politiche Abitative, nella seduta del 27 aprile 2023, ha espresso parere favorevole sulla proposta di deliberazione in argomento;

la Commissione Capitolina Permanente II – Lavori Pubblici, nella seduta del 28 aprile 2023, ha espresso parere favorevole in merito alla proposta di deliberazione in oggetto;

sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, ai sensi dell'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e ss.mm.ii..

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. (D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii), dai Dirigenti responsabili del Servizio, in ordine agli emendamenti approvati.

Visti

l'art. 1, comma 304, della Legge n. 147/2013;

l'art. 62 del Decreto-legge n. 50/2017, convertito con modificazioni dalla Legge n. 96/2017;

il D.Lgs. n. 38/2021 entrato in vigore a far data dall'1 gennaio 2023;

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

la Legge n. 241/1990;

l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale;

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 gennaio 2023 (Allegato 1) e successiva Determinazione di integrazione prot. QI/18555 dell'1 febbraio 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;
2. di dichiarare, ai sensi dell'art. 4, comma 4, del D.Lgs. n. 38/2021 (ex art. 1, comma 304, della Legge n. 147/2013 e art. 62 del Decreto-legge n. 50/2017 convertito con modificazioni dalla Legge n. 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 ottobre 2022, come illustrata dalla relazione istruttoria del Responsabile del

procedimento (Allegato 3) e costituita dai seguenti elaborati (Allegato 4):

**ELABORATI ISTANZA del 3 ottobre 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 novembre 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 - Esploso 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 dicembre 2022**

FAT T G 501 0 A4 - Integrazioni alla Relazione sul traffico e la mobilità

FAT F G 502 O 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 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 gennaio 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, comma 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 urbani su cui interviene garantendo la dotazione totale di aree a standard calcolate con riferimento non solo all'intervento dello stadio e servizi annessi, ma all'intero comparto di Pietralata nel quale l'intervento si innesta (dotazione "esterna e interna" al PP), e al Piano di Assetto Tiburtina e sue ipotesi di variazione;
- il progetto deve garantire la dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali relativi alle Superfici Utili Lorde delle funzioni complementari calcolate ai sensi delle NTA del PRG, della Legge n. 1150/1942 art. 41-sexies e del Regolamento regionale 10122 sul Commercio, e soddisfare le dotazioni previste dalla normativa CONI calcolate sul massimo della capienza dello stadio prevista in 62.000 spettatori e determinata a seguito della corretta ripartizione modale tra trasporto pubblico e privato;
- 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 Deliberazione della Giunta Capitolina 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 a carico del proponente;
- 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, e dovrà essere realizzata una soluzione strutturale che consenta sempre e comunque l’accesso all’ospedale Pertini per i mezzi di emergenza;
- 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 novembre 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 gennaio 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 novembre 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 Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i, si rimanda agli esiti di tale valutazione;
  - 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. n. 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 agosto 2014, è stata riconosciuta di particolare carattere artistico ai sensi della Legge n. 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), comprensivo dei Dipartimenti competenti per materia e dei Municipi II e IV, e 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. n. 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, l'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. n. 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, con particolare riferimento alle seguenti condizioni inderogabili che sinteticamente si riportano:

a) Dotazioni di aree a standard e parcheggi:

la dotazione di parcheggi aggiuntivi rispetto a quella esistente o comunque già prevista dagli strumenti urbanistici esecutivi, al fine di soddisfare il fabbisogno determinato dall'infrastruttura stadio e dal diverso carico urbanistico generato dai servizi connessi, dovrà essere localizzata prioritariamente nell'ambito del PP Pietralata o nell'area di immediato interesse dello stadio. Una quota di tale dotazione potrà essere realizzata fuori dall'area di interesse dello stadio, in aree adiacenti alle stazioni e alle fermate della rete di trasporto su ferro e della linea metropolitana B, prevalentemente nella tratta verso Rebibbia o lungo i percorsi ciclopedonali e gli assi di accesso allo stadio, in aggiunta all'attuale dotazione di parcheggi di scambio a disposizione della cittadinanza, con l'obiettivo di potenziare l'offerta di trasporto multimodale;

la dotazione di aree a standard per il verde pubblico deve essere progettata e realizzata in modo tale da costituire un sistema continuo e liberamente fruibile, integrato nell'organizzazione degli spazi pubblici, con particolare attenzione alle fasce più deboli della popolazione, e preminentemente con caratteri naturalistici in coerenza con quanto definito al successivo punto e); la realizzazione di eventuali aree ricreative e sportive all'aperto dovrà essere preventivamente concordata con il Dipartimento Grandi Eventi, Sport, Turismo e Moda e con i competenti uffici del Municipio IV.

b) Infrastrutture di trasporto pubblico:

deve essere garantito che almeno il 50% degli utenti dello stadio possa raggiungere l'impianto sportivo con le infrastrutture di trasporto pubblico e della mobilità ciclabile e pedonale, al fine di massimizzare il trasporto su ferro e di minimizzare l'impatto del trasporto privato su gomma sull'intera viabilità dell'area di diretta influenza dello stadio come definito al successivo punto d);

deve inoltre essere prevista la riqualificazione della fermata "Quintiliani" della Metropolitana linea B adeguando l'atrio e gli spazi di accesso ai nuovi flussi di passeggeri attesi e ai principi del 'design for all';

si devono valorizzare le forme di mobilità sostenibile e condivisa, con riferimento ai collegamenti ciclabili e pedonali, e anche alla sharing mobility in un'ottica di ulteriore limitazione del traffico privato motorizzato.

c) Collegamenti ciclo-pedonali:

devono essere realizzati i tre collegamenti pedonali e ciclabili tra l'area dello stadio e:

- il quartiere Bologna/Nomentano (via Livorno);
- l'area della stazione Tiburtina (piazzale ovest);
- via Giuseppe Seguenza/via Monti Tiburtini/Ospedale Pertini;

la rete dei percorsi ciclo-pedonali previsti devono essere integrati e messi in rete con quelli esistenti e previsti nel PP del comprensorio SDO Pietralata e nelle aree limitrofe anche al fine di garantire un'alternativa sostenibile alla mobilità del quartiere e di accesso verso l'infrastruttura sportiva, verificando inoltre gli interventi per la sistemazione, la riqualificazione e la messa in sicurezza di un percorso di accesso ciclo-pedonale, anche di tipo naturalistico, lungo via dei Monti Tiburtini, tra via dei Durantini e la Circonvallazione Nomentana.

d) Infrastrutture stradali:

devono essere definite soluzioni capaci di mitigare e garantire il corretto afflusso e deflusso dell'area attraverso la rete stradale locale e principale garantendo condizioni di sicurezza e livelli di servizio a tutela dei residenti nelle aree limitrofe; gli scenari di valutazione dell'impatto dello stadio dovranno tenere conto dell'evoluzione urbanistica e trasportistica definita dagli strumenti di pianificazione vigenti, assumendo un livello di domanda attesa coerente con la capacità massima dello stadio e dei servizi connessi;

sull'intera viabilità dell'area di diretta influenza dello stadio le opere di carattere infrastrutturale e tecnologico dovranno garantire, su tutte le intersezioni (semaforizzate e non, comprese quelle a livelli sfalsati) presenti lungo gli itinerari della viabilità principale di accesso allo stadio, un livello di servizio almeno pari a D calcolato secondo la metodologia HCM e comunque secondo quanto stabilito nel tavolo tecnico di cui al precedente punto 3;

deve essere realizzata una soluzione infrastrutturale coerente e adeguata che garantisca sempre e comunque l'accesso carrabile, quanto più diretto e immediato, da parte di tutti i possibili utenti all'Ospedale Pertini anche durante le fasi di accesso ed esodo degli spettatori dall'impianto sportivo, eventualmente mediante l'estensione della corsia preferenziale per l'ingresso all'ospedale e una seconda uscita, secondo le indicazioni del Tavolo tecnico e a carico del proponente.

e) Assetto paesaggistico e ambientale:

la dotazione delle aree verdi deve essere concepita in base a principi di sostenibilità ambientale, economicità nella manutenzione, sicurezza urbana, mitigazione dell'impatto delle infrastrutture, massima fruibilità, ponendo particolare attenzione al tema della permeabilità dei suoli, alla gestione delle acque meteoriche, alla tutela delle alberature di pregio esistenti e al recupero e allo sviluppo delle biodiversità e della forestazione urbana come elemento di mitigazione ambientale;

la realizzazione delle nuove strutture dovrà rispettare l'obbligo di utilizzare fonti di produzione di energia rinnovabile nei limiti stabiliti dalla normativa vigente anche nella forma di comunità energetica secondo gli indirizzi di cui alla deliberazione di Giunta Capitolina n. 402 del 15 dicembre 2022.

f) Impatti acustici:

devono essere adottate le più aggiornate e performanti soluzioni tecniche per

l'isolamento acustico dello stadio e idonee e adeguate misure di mitigazione nelle aree circostanti al fine di minimizzare, in fase di costruzione e di esercizio dell'impianto, gli impatti sul clima acustico dell'Ospedale Pertini e delle zone residenziali prossime nei limiti stabiliti dalla vigente normativa nazionale.

g) Variante urbanistica:

il Proponente si farà carico di predisporre tutti gli elaborati necessari per l'approvazione della variante allo strumento urbanistico comunale ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, comma 1, del DPR 8 giugno 2001 n. 327, variante che consegue all'approvazione del progetto 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. n. 38/2021;

la proposta progettuale, inoltre, configurandosi come un innesto all'interno del Piano Particolareggiato esistente, rende necessaria la ripianificazione dell'intero ambito di Piano con il fine di armonizzare dal punto di vista urbanistico e funzionale i diversi interventi già realizzati e/o in corso di realizzazione con quelli di nuova previsione. Pertanto, il Proponente predisporrà, su indicazione dei competenti Uffici capitolini, tutti gli elaborati necessari alla ripianificazione della parte residuale del Piano Particolareggiato del Comprensorio SDO Pietralata.

h) Sostenibilità economico finanziaria:

la verifica di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria della proposta sarà effettuata dall'Amministrazione, che potrà avvalersi del parere di un soggetto istituzionale qualificato, sulla base del PEF aggiornato e attualizzato nel formato adeguato alla comprensione di tutti i dati di risultato, della matrice dei rischi, del cronoprogramma Lavori e di tutti gli altri documenti necessari allo scopo;

8. è demandata all'Assemblea Capitolina la presa d'atto della verifica di cui al precedente punto 7 e 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. n. 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 tra il Concessionario e Roma Capitale, che verrà definita in sede di progettazione definitiva, ed elaborata sulla base dello schema di convenzione per il Partenariato Pubblico Privato redatto dall'ANAC, integrata con lo schema della convenzione urbanistica vigente per Roma Capitale di cui alla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 32/2015 e ss.mm.ii:
  - la convenzione deve disciplinare espressamente le obbligazioni inerenti l'esecuzione delle opere pubbliche a carico del Concessionario, individuate in sede di progettazione definitiva, ivi inclusi gli interventi definiti al precedente punto 7; la realizzazione delle suddette opere pubbliche costituisce un'obbligazione a carico del Concessionario, senza alcun onere per Roma Capitale, da qualificarsi come "obbligazione di fare", e da realizzarsi, anche se il loro costo risultasse maggiore di quello determinato, con la progettazione definitiva;
  - la convenzione deve stabilire, a garanzia della contestualità della realizzazione degli interventi, che l'inizio dei lavori delle opere private non potrà essere antecedente a

quello delle opere pubbliche e che la prima utilizzazione pubblica dello stadio è subordinata al completamento, collaudo ed entrata in esercizio delle opere pubbliche o di interesse pubblico previste, come stabilito dall'art. 4, comma 5, lett. a) del D.Lgs n. 38/2021;

- la convenzione deve prevedere che le aree interne al perimetro oggetto dell'intervento, e quelle eventualmente necessarie alla realizzazione delle infrastrutture di cui ai punti precedenti, che non risultino di proprietà di Roma Capitale, dovranno essere oggetto di procedura espropriativa e/o procedure atte a garantirne il possesso a favore di Roma Capitale; le relative spese e oneri sono poste a carico del Concessionario;
  - le aree già acquisite al patrimonio di Roma Capitale interne al perimetro di progetto saranno consegnate al Concessionario, mediante apposito verbale, nello stato di fatto in cui si trovano, libere da persone (siano essi detentori o possessori a qualsiasi titolo o illegittimi);
  - nella convenzione dovranno essere, inoltre, delineati tutti gli elementi necessari per la regolamentazione attuativa dell'intervento, ivi compreso un modello gestionale della struttura e di manutenzione delle opere pubbliche e del verde pubblico che preveda il concorso del Concessionario agli oneri manutentivi e l'attuazione di specifiche misure in tema di sicurezza del lavoro e di inclusione sociale delle categorie svantaggiate conformemente alla normativa vigente in materia nonché, fermo restando il piano di sicurezza relativo ai grandi eventi, alle modalità gestionali e organizzative durante gli eventi, delle fasi di afflusso e deflusso degli spettatori, nella maniera più sicura ed efficiente, in ausilio, supporto e su indicazione della Polizia Locale di Roma Capitale e delle Forze dell'Ordine al fine di garantire la sicurezza urbana, l'ordine pubblico e di contrastare eventuali fenomeni di abusivismo commerciale;
  - la convenzione dovrà essere stipulata prima dell'inizio dei lavori e comunque entro 60 giorni dalla formale richiesta di Roma Capitale;
  - trascorso il predetto periodo, tutte le infrastrutture realizzate, adeguatamente mantenute ed in piena e completa funzionalità con le tecnologie più avanzate e performanti nel frattempo rese disponibili sul mercato, verranno cedute gratuitamente in proprietà a Roma Capitale;
11. di stabilire che la bozza di convenzione recepisca, tra le altre, le seguenti clausole:
- divieto per il Concessionario di cedere a terzi il diritto di superficie con la precisazione che la proprietà superficaria persisterà fino alla cessazione del presente contratto (comunque non oltre 90 anni dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione);
  - immodificabilità del vincolo di destinazione d'uso dell'impianto, nel senso che il medesimo dovrà essere utilizzato prioritariamente per eventi sportivi;
  - immodificabilità soggettiva del Concessionario salvo le deroghe espressamente previste dal legislatore e la facoltà dell'Aggiudicatario di costituire una società di progetto con quanto ne consegue in termini di disciplina (principio di eterointegrazione della convenzione di partenariato);
  - definizione delle condizioni di utilizzazione dello stadio, che il Concessionario dovrà rispettare, al fine di evitare l'applicazione di condizioni vessatorie a pregiudizio delle associazioni o società sportive utilizzatrici dell'impianto;
  - pagamento di un canone da parte del Concessionario a beneficio del Concedente per tutta la durata della concessione, con la specifica previsione che, al ricorrere di cause di risoluzione anticipata del rapporto concessorio per fatti imputabili al

Concessionario, lo stesso sarà tenuto al pagamento di una somma equivalente all'importo attualizzato pari all'ammontare dei canoni della concessione ancora restanti al momento dello scioglimento del contratto, oltre eventuale risarcimento del maggior danno;

12. 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. n. 50/2016;
13. 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. n. 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 D.Lgs. 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.

(OMISSIS)

Procedutosi alla votazione nella forma sopra indicata, la Presidente, con l'assistenza dei Consiglieri Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 32 voti favorevoli e l'astensione dei Consiglieri Quarzo, Rocca e Santori.

Hanno espresso voto favorevole il Sindaco Roberto Gualtieri e i Consiglieri Alemanni, Amodeo, Angelucci, Baglio, Barbati, Battaglia, Biolghini, Bonessio, Carpano, Casini, Celli, Cicculi, Converti, Corbucci, De Gregorio, Di Stefano, Fermariello, Ferraro, Lancellotti, Leoncini, Luparelli, Melito, Michetelli, Palmieri, Pappatà, Parrucci, Stampete, Tempesta, Trabucco, Trombetti e Zannola.

La presente deliberazione assume il n. 73.

(OMISSIS)

IL PRESIDENTE  
S. CELLI – C. BARBATI

IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO  
G. VIGGIANO

## **REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 7 giugno 2023 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 21 giugno 2023.

Li, 6 giugno 2023

SEGRETARIATO GENERALE  
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina  
IL DIRETTORE  
F.to: L. Massimiani