



## **194<sup>a</sup> Proposta** (D.G.C. n. 103 del 30 novembre 2023)

“Approvazione dello Schema d’intesa tra Ministero della Cultura, Regione Lazio, Roma Capitale e Libera Università Internazionale degli Studi Sociali “Guido Carli”, ai sensi dell’articolo 49, comma 5, del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale per la realizzazione di un complesso sportivo polifunzionale con parcheggi, servizi connessi e complementari in Roma, via Panama, adiacente la sede centrale della LUISS di viale Romania 32”.

**ROMA CAPITALE**  
 Segretariato Generale  
 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
 Direzione Pianificazione Generale  
 24 NOV 2023  
 N. RC/...31958



**ROMA CAPITALE**  
 15 NOV. 2023  
 DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA  
 Prof. n. QI 200745

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

Oggetto: Approvazione dello Schema d'Intesa tra Ministero della Cultura, Regione Lazio, Roma Capitale e Libera Università Internazionale degli Studi sociali "Guido Carli", ai sensi dell'articolo 49, comma 5, del Piano Territoriale Paesistico Regionale per la realizzazione di un complesso sportivo polifunzionale con parcheggi, servizi connessi e complementari in Roma, Via Panama, adiacente alla sede centrale della LUISS di Viale Romania 32.

**ROMA CAPITALE**  
 Ragioneria Generale  
 17 NOV. 2023  
 RE/...118486

L'Assessore all'Urbanistica  
 Maurizio Veloccia

*Maurizio Veloccia*

**ROMA CAPITALE**  
 Direzione Generale Ufficio Protocollo  
 Tempio di Ulisse 21  
 23 NOV. 2023  
 RE/...121127

Parere reso ai sensi dell'art. 30, comma 1, lett. i) e j) del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi

Il Direttore del Dipartimento  
 Gianni Gianfrancesco

*Gianni Gianfrancesco*

Parere Ufficio proponente	Parere della Ragioneria Generale	Attestazione avvenuta assistenza giuridico amministrativa ai sensi dell'art. 97, comma 2, del D. Lgs. del 18/8/2000 n. 267
Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. del 18/8/2000 n. 267 si esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto.	Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, D. Lgs. del 18/8/2000 n. 267 si esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto.	Il Direttore della Direzione Supporto giuridico-amministrativo agli Organi e all'Amministrazione F.to <i>[Signature]</i>
Il Direttore della Direzione Pianificazione Generale Silvia Caputo <i>[Signature]</i>	Il Ragioniere Generale Marco Jacobucci <i>[Signature]</i>	Il Vice Segretario Generale F.to <i>[Signature]</i> Il Segretario Generale Dott. Pietro Paolo Mileti F.to _____

**PROPOSTA DELLA GIUNTA ALL'ASSEMBLEA CAPITOLINA**  
**DECISIONE**  
 n° 103 del 30/11/23

Premesso che:

la Libera Università Internazionale degli Studi Sociali "Guido Carli" (di seguito LUISS) ha promosso la realizzazione di un intervento volto a completare la dotazione di attrezzature a disposizione degli studenti universitari con spazi sportivi polifunzionali e parcheggi che consente di perseguire i seguenti obiettivi strategici: dotarsi di strutture sportive che consentano di adeguare la propria offerta formativa agli standard delle università europee ed internazionali e realizzare due spazi pubblici destinati rispettivamente a parcheggio a rotazione ed un parco urbano attrezzato a disposizione della cittadinanza, prospiciente via Panama, con manutenzione interamente a carico di LUISS;

il compendio immobiliare interessato dall'intervento è costituito da 4 lotti tra loro confinanti, ubicati in Via Panama, adiacente la sede centrale della LUISS di Viale Romania 32, ove attualmente insiste uno scavo a sezione aperta con muro di contenimento in cemento armato che avrebbe dovuto ospitare un parcheggio interrato;

con nota n.27907 del 06.08.2021 la LUISS ha chiesto al Provveditorato Interregionale per le OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna, di voler attivare la procedura di indizione di una Conferenza di Servizi, ai sensi del DPR 383/1994, al fine di verificare la conformità urbanistica del "Progetto per un complesso sportivo polifunzionale con parcheggi, servizi connessi e complementari da realizzare in Roma Via Panama adiacente la sede centrale di Viale Romania, 32";

in applicazione del combinato disposto dell'art. 14-ter della Legge 241/90 e dall'art. 3 del D.P.R 383/1994, il Provveditorato Interregionale per le OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna, su proposta del Responsabile del Procedimento, ha proceduto alla indizione della Conferenza di Servizi e convocato la 1ª seduta per l'acquisizione delle autorizzazioni e nulla-osta, comunque nominati, richiesti dalle normative vigenti ai fini dell'approvazione del progetto definitivo denominato "Progetto per un complesso sportivo polifunzionale con parcheggi, servizi connessi e complementari, da realizzare in Roma, via Panama, adiacente la sede centrale di Viale Romania 32, con nota N. 32734 di prot. 657 del 28.09.2021, pervenuta al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con prot.QI166396 del 29.09.2021;

con nota n. 37951 del 08.11.2022, pervenuta al Dipartimento PAU prot. QI190651 del 10.11.2022, il Provveditorato ha trasmesso i nuovi tipi di progetto che, diversamente da quanto previsto nella proposta originaria che prevedeva un complesso edilizio sviluppato su cinque livelli digradanti progressivamente fino alla quota di via Panama, sfrutta lo scavo preesistente senza alcun ampliamento, salvaguardando nel contempo un elettrodotto in alta tensione in cavo a 150 kV, in tal modo risultando, tale nuovo progetto, prevalentemente ipogeo con l'azzeramento dell'altezza fuori terra dei volumi del centro sportivo, fatti salvi i corpi scala, con la conseguente minimizzazione dell'impatto paesaggistico dell'intero complesso;

in sede di Conferenza di Servizi la Soprintendenza Speciale Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Roma (SABAP) con prot. 48316-P del 29.10.2021 (prot. QI 185565/2021) e successivo prot. 58486-P del 22.12.2022 (prot. QI 221501/2022) in relazione al vincolo paesaggistico, ha chiesto ai sensi dell'art.49 c.5 delle norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), approvato con DCR n.5/2021, di esplicitare le eventuali intese e/o procedure, anche al riguardo delle specifiche finalità pubbliche.

Considerato che:

il progetto collocandosi all'interno delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico sotto il profilo paesaggistico e classificate dal PTPR come "Parchi, ville e giardini storici" di cui all'art. 31 delle NTA del PTPR e in tale ambito di paesaggio, ove cogente, si applicano le disposizioni di cui all'art.49 comma 3 delle norme, secondo cui i beni vincolati ex art.136 co. 1 lett.b) sono ammessi esclusivamente interventi di conservazione, manutenzione ordinaria e straordinaria – con esclusione della totale demolizione con o senza ricostruzione – ed il restauro;

il comma 5 dell'articolo 49 del PTPR prevede che "interventi diversi da quelli di cui al comma 3 possono essere effettuati esclusivamente con progetti concordati d'intesa fra Comune, Regione e Ministero per i beni e le attività culturali e del Turismo" e che "la Regione aderisce all'intesa tramite deliberazione di Giunta regionale sentita la Commissione consiliare competente, il Comune tramite deliberazione di Consiglio comunale; l'intesa deve sottendere finalità pubbliche e/o di interesse pubblico e non ha efficacia urbanistica";

IL DIRETTORE  
Silvia Capurro  
27/4/23

per quanto concerne l'inquadramento urbanistico, nel Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18/2008 e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario n.48/2016), l'area oggetto dell'intervento ricade :

- nell'elaborato prescrittivo "2 - Sistemi e Regole 1:5.000 - foglio 10-II" nelle componenti: *Edifici e complessi speciali- Ville Storiche* della Città Storica del Sistema insediativo e *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale* del Sistema dei servizi e delle infrastrutture, di cui agli artt. 24,36,39, 83 e 85 delle NTA vigenti;
- nell'elaborato prescrittivo "4 Rete ecologica 1:10.000 – foglio 10", nella "*Componente di completamento C*", di cui all' art. 72 delle NTA vigenti;
- nell'elaborato gestionale "G8 Standard urbanistici 1:10.000 – foglio 17", non risulta classificata.

il Provveditorato con nota prot. 13181/2023, pervenuta al Dip. PAU con prot. Q1184642/2023, al fine di concordare l'intesa di cui all'articolo 49, comma 5, del PTPR fra Comune, Regione e Ministero della Cultura (già Ministero per i beni e le attività culturali e del Turismo) ha trasmesso lo schema di intesa tra gli Enti citati;

la Giunta Regionale della Regione Lazio con Deliberazione n. 606 del 6.10.2023 ha approvato lo "*Schema d'Intesa tra Ministero della Cultura, Regione Lazio, Roma capitale e Libera Università Internazionale degli Studi sociali "Guido Carli", ai sensi dell'articolo 49, comma 5, del Piano Territoriale Paesistico Regionale per la realizzazione di un complesso sportivo polifunzionale con parcheggi, servizi connessi e complementari in Roma, Via Panama, adiacente la sede centrale della LUISS di Viale Romani 32*" (Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 82 del 12.10.2023).

Rilevate le finalità pubbliche e di interesse pubblico perseguite dall'intervento, come indicate al punto 8 dello schema di intesa.

Visti:

la Legge Regionale 6 luglio 1998, n. 24 "Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico";

il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

il Piano Territoriale Paesistico Regionale (di seguito: PTPR) approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicata sul BUR n. 56 del 10 giugno 2021, supplemento n. 2;

Visto inoltre che:

in data 15/11/2023 il Direttore Pianificazione Generale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazioni indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: Silvia Capurro

che, in data 15/11/2023 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato – ai sensi dell'art.30, comma 1, lettere i) e J) del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, come da dichiarazione in atti – la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta".

Il Direttore

F.to: Gianni Gianfrancesco

che in data 23/11/23 il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione indicata in oggetto;

*P.* Il Ragioniere Generale

*CORSINI*  
F.to: ~~Mario~~ *Laobucci*

che 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.

**L'ASSEMBLEA CAPITOLINA  
DELIBERA**

per le motivazioni espresse in premessa, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

di approvare lo schema di intesa tra Ministero della Cultura, Regione Lazio, Roma capitale e Libera Università Internazionale degli Studi sociali "Guido Carli", ai sensi dell'articolo 49, comma 5, del Piano Territoriale Paesistico Regionale per la realizzazione di un complesso sportivo polifunzionale con parcheggi, servizi connessi e complementari in Roma, Via Panama, adiacente la sede centrale della LUISS di Viale Romania 32, allegato alla presente quale parte integrante;

di dare atto che l'intesa non ha efficacia urbanistica, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 49, comma 5, del PTPR, rinviando per tale aspetto alla procedura di cui all'art. 3 del D.P.R 383/1994;

di dare atto che lo Schema d'Intesa sarà sottoscritto dal Sindaco o suo delegato.

*Ud. n. 27/11/23*  
IL DIRETTORE  
*Silvia Caputo*

*Schema di Intesa fra Ministero della Cultura, Regione Lazio, Roma Capitale  
Libera Università Internazionale degli Studi Sociali "Guido Carli"  
finalizzato all'Accordo sul Progetto  
di un Complesso Sportivo Polifunzionale con parcheggi, servizi connessi e complementari"  
da realizzare in Roma  
Via Panama adiacente la sede centrale di Viale Romania, 32*

**Sommario:**

1 - Il PTPR della Regione Lazio, riferimenti normativi	2
2 - Il regime di tutela dell'area e le sue finalità	2
3 - La conseguente disciplina del PTPR	2
4 - I caratteri peculiari dell'area di progetto	3
5 - La proposta progettuale rispetto alle finalità della tutela	4
6 - I profili d'interesse pubblico caratterizzanti il progetto	5
7 - Il processo di formazione per il raggiungimento dell'Intesa	6
8 - I contenuti qualificanti dell'Intesa	7
9 - Le successive autorizzazioni paesaggistiche e urbanistico-edilizie	7

### **1 - Il PTPR della Regione Lazio, riferimenti normativi**

La Regione Lazio con la Delibera del Consiglio n. 5 del 21/04/2021 ha approvato il “Piano Territoriale Paesistico Regionale” (PTPR) in attuazione dell’art. 143 del D.lgs. n. 42 del 22/01/2004 Codice dei Beni Culturali.

Il PTPR ha classificato il territorio in ambiti di paesaggio con la relativa disciplina che costituisce prescrizione d’uso per i beni paesaggistici come quelli individuati come immobili ed aree di notevole interesse pubblico.

In particolare, il testo normativo denominato “02.01 - Norme PTPR - Testo proposto per l’accordo Regione/MiBACT”, è stato condiviso con il Ministero della Cultura e ha costituito il presupposto necessario per l’approvazione dello stesso PTPR.

### **2 - Il regime di tutela dell’area e le sue finalità**

Per quanto riguarda l’interesse paesaggistico, l’area di intervento è compresa nel comprensorio di Villa Ada e Monte Antenne delimitato a sud da Via Panama e da Viale Romania, dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29/06/1939 n. 1497 con Decreto Ministeriale 27/04/1954 (G.U. n. 1121 del 17/05/1954). In quanto è “riconosciuto che il comprensorio predetto oltre a costituire, con la sua meravigliosa vegetazione arborea, un quadro naturale di singolare bellezza, offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di quelle bellezze;”.

Mentre, le particelle catastali del foglio 544 interessate dall’intervento non sono comprese fra quelle indicate per l’immobile denominato “Villa Savoia-Ada” dichiarato d’interesse particolarmente importante ai sensi della legge 01/06/1939 n. 1089 con Decreto dell’allora Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 14/12/1995.

In merito all’effettiva estensione dell’area soggetta a tutela paesaggistica, con D.M. 27/04/1954, la Regione Lazio con la Deliberazione della Giunta regionale del Lazio n. 8 del 14/01/2014, d’intesa con la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio, ha confermato l’inclusione nel comprensorio anche delle di aree ricadenti fra il muro di confine della Villa, Via Panama e Viale Romania, tra cui anche quella oggetto dell’intervento.

### **3 - La conseguente disciplina del PTPR**

Di conseguenza, l’intero compendio immobiliare interessato dall’intervento risulta soggetto alle prescrizioni del PTPR e precisamente ricade nella classificazione “Parchi, Ville e Giardini Storici” (Tav. A - Sistemi ed Ambiti del Paesaggio). Inoltre, nella Tav. B – Beni Paesaggistici classificato come: “Beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini; Beni d’insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; protezione delle aree boscate [vincolo derubricato con provvedimento del 15.07.2019 prot. QL/55026 del Dipartimento Tutela Ambiente (DTA) di Roma Capitale in quanto priva di vegetazione arborea]; protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto”.

La classificazione Parchi, ville e giardini storici è disciplinata dall’art.31 delle Norme del PTPR. In tale classificazione non sono consentiti impianti sportivi coperti ma sono applicabili le disposizioni di cui al successivo articolo 49 delle stesse Norme. In particolare al comma 5

dell'art.49 si precisa che tutti gli interventi diversi da quelli di conservazione, manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro, qualora sottendano finalità pubbliche e/o di interesse pubblico possono essere effettuati esclusivamente con progetti concordati d'intesa fra Comune, Regione e Ministero per i beni e le attività culturali e del Turismo; la Regione aderisce all'intesa tramite deliberazione di Giunta regionale sentita la Commissione consiliare competente, il Comune tramite deliberazione di Consiglio comunale. Quale, nel caso la fattispecie dell'intervento in argomento già incardinato nella procedura di localizzate delle opere d'interesse statale ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 383/1994.

#### **4 - I caratteri peculiari dell'area di progetto**

L'area oggetto dell'intervento è adiacente sul lato Nord alla sede centrale della Libera Università Internazionale degli Studi Sociali LUISS. Confina ad ovest con la Cabina Elettrica Primaria di Viale Romania, a nord con Via del Canneto e ad est con il Parco pubblico Yitzhak Rabin, infine il lato meridionale è prospiciente Via Panama.

Sotto il profilo dell'integrità paesaggistica l'area non conserva i caratteri distintivi del sistema naturale e del sistema antropico storico in quanto la precedente proprietà aveva avviato i lavori per la realizzazione di un parcheggio pertinenziale interrato disposto su due piani per complessivi 497 box e posti auto.

Tali lavori per il parcheggio interrato hanno condotto alla realizzazione di uno scavo a sezione aperta circondato da un muro di paratie di contenimento in c.a. che impegna pressoché l'intera area, che si presenta allo stato attuale come una enorme voragine.

Per ovvi motivi di sicurezza a causa della presenza dello scavo aperto, l'area è integralmente recintata con lamiera di ferro alta circa m 2,00. Pertanto, la stessa risulta totalmente inaccessibile e priva di qualunque funzione pubblica o privata. Inoltre, la barriera visuale della recinzione preclude qualunque relazione anche semplicemente visuale sia con la Villa Ada sia gli edifici della ex Villa De Heritz oggi dell'Università LUISS.

L'unica valenza simbolica riconoscibile nell'area è quella di evidenziare plasticamente la sua condizione di abbandono a cui si associa il decadimento della recinzione per sfociare in una fonte di degrado e scadimento dell'intero ambito urbano oggetto di tutela.

Per lo stesso motivo di profonda alterazione nell'area non si ritrovano caratteri e/o elementi peculiari e distintivi, naturali e antropici, storici, culturali, simbolici, per segnalare la sua specifica diversità.

Sempre per lo stesso motivo l'area è priva di qualità visiva in quanto sono assenti particolari qualità sceniche o panoramiche da tutti i punti di vista.

Come pure sono assenti elementi o caratteri che non siano ampiamente diffusi e pertanto tali da essere segnalati perché di particolare rarità.

Al contrario, come già anticipato, la perdita della configurazione originaria, accompagnata dalla deturpazione delle risorse naturali e dei caratteri culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali evidenziano la condizione di degrado dell'area.



## **5 - La proposta progettuale rispetto alle finalità della tutela**

Il progetto consiste nella realizzazione, all'interno dell'esistente scavo, di un centro sportivo polifunzionale con parcheggi, servizi connessi e complementari, nonché la riqualificazione dell'intera area posta tra il parco Rabin, Via del Canneto e la sede centrale della Libera Università Internazionale degli Studi Sociali LUISS, il tutto esterno del perimetro di Villa Ada.

Allo stato attuale il lotto si presenta inutilizzato e inutilizzabile, completamente sgombro e privo di alberature, e si configura come un grande "vuoto urbano", rappresentando una grave ferita per la città di Roma, specialmente per la sua posizione di notevole interesse urbanistico e paesaggistico.

L'intervento risolve questo grande manufatto urbano abbandonato, recuperandolo, riusandolo e riciclandolo senza ulteriore consumo di suolo. Il progetto sfrutta esclusivamente lo scavo esistente senza alcun ampliamento. Inoltre salvaguarda la presenza, all'interno del perimetro dell'area interessata dall'intervento, di un elettrodotto in alta tensione in cavo a 150 kV.

I principali obiettivi dell'intervento sono il ripristino e la conservazione del carattere paesaggistico connotativo dell'area, rappresentato dal godimento del complesso di Villa Ada dai vari punti di vista pubblici. Infatti, la Villa Ada in corrispondenza dell'area d'intervento è delimitata da via del Canneto che si trova circa 10 metri più in alto rispetto a via Panama. Di conseguenza l'intero complesso risulta di fatto completamente ipogeo e garantisce la veduta del quadro naturale di singolare bellezza costituito dalla meravigliosa vegetazione arborea del comprensorio di Villa Ada - Monte Antenne.

L'unica impronta edificata fuori terra è solo quella della copertura delle scale che emergono di 3 m rispetto alla quota del piano di campagna circostante.

L'intervento prevede la riconfigurazione del vuoto attraverso un sistema di piastre collegate tra loro da rampe e scale, che permettono di "colmare" l'attuale depressione del terreno, articolando progressivamente il dislivello dalla quota di Via del Canneto fino alla quota di Via Panama.

Il complesso sportivo polifunzionale si sviluppa su Superficie Lorda di Pavimento (SLP) di mq 5.660,65 a cui si aggiungono servizi complementari (Club House) per una SLP di mq 702,14.

In dettaglio i diversi livelli comprendono:

### **-1 rispetto a Via Panama:**

- parcheggio pertinenziale mq 5.382 mq con ingresso da via Panama e una capienza di circa 170 posti auto;
- campo basket/pallavolo 776 mq totali con relativo ingresso riservato agli atleti (circa 53 mq);
- sala video (38 mq);
- locali tecnici (circa 200 mq) e aree non utilizzabili;
- depositi (150 mq).

### **0 rispetto a Via Panama:**

- parcheggio ad uso pubblico mq 1.520, con ingresso separato, per circa 30 posti auto;

- sala polifunzionale (575 mq), accessibile da Via Panama e modulabile grazie all'installazione di pareti mobili;
- piscina mq 12,50x25,00 e vasca per la fisioterapia di dimensioni mq 5,00x5,00;
- zona fitness comprendente una sala corsi (73 mq) e la sala crossfit (218 mq);
- Luiss Sport Lab (116 mq);
- servizi connessi (spogliatoi e i servizi igienici) per 673 mq totali;
- tribune per 400 spettatori per pallavolo/basket, con superficie in pinnata pari a 214 mq;
- servizi connessi al campo da pallavolo/basket costituiti da spogliatoi per arbitri e giudici di campo (109 mq) e da servizi igienici (53 mq) e hall per gli spettatori (64 mq).

#### **+1 rispetto a Via Panama:**

- secondo piano del parcheggio ad uso pubblico da 1260 mq per circa 20 posti auto;
- centro di fisioterapia con palestra e box (168 mq);
- spogliatoi atleti ospiti (110 mq) e spogliatoi home (80 mq) connessi al campo da pallavolo/basket;
- servizi complementari (Club House).

#### **+2 rispetto a Via Panama:**

- altri spogliatoi a servizio del campo da pallavolo e basket, per una superficie complessiva di circa 230 mq.

Inoltre sono presenti:

- collegamenti verticali emergenti in copertura;
- tetto verde sulle coperture dei volumi sottostanti;
- campo polivalente con gradonate, campo da beach volley e tre campi da padel per una superficie totale di circa 9.400 mq.

Il parco di uso pubblico attrezzato ha una superficie di circa 1.600 mq ed è prospiciente via Panama, in continuità con il marciapiede e la pista ciclabile. Si presenta caratterizzato da un'area pavimentata con una porzione adibita con tavoli e panchine, protetta dall'irraggiamento solare attraverso una tettoia in brise soleil in legno, in continuità con le altre presenti nel parco privato, e da un'area per il parcheggio delle biciclette.

## **6 - I profili d'interesse pubblico caratterizzanti il progetto**

- profili d'interesse pubblico interni alla struttura

L'intervento si caratterizza per diversi profili di interesse pubblico.

- a) Il primo profilo è rappresentato dal recupero del cantiere abbandonato in un'area dichiarata di notevole interesse paesaggistico, attualmente preclusa ad ogni uso. La precarietà e il degrado dell'area è accentuato dalla presenza della recinzione di cantiere che ostacola le visuali dalla strada pubblica di Via Panama verso le pendici di Villa Ada.

- b) Il secondo profilo di interesse pubblico è rappresentato dall'offerta sportiva che attraverso specifica convenzione con il Municipio sarà possibile estendere anche a bambini e ragazzi del quartiere.
- c) Il terzo profilo di interesse pubblico è rappresentato dal miglioramento dell'offerta didattica universitaria in grado di essere sempre più attrattiva a livello internazionale con evidenti ricadute sul sistema economico della città di Roma.
- d) Il quarto profilo di interesse pubblico è rappresentato dall'ampliamento e completamento del parco pubblico Rabin fino al Villa de Heriz lungo il fronte di Via Panama.
- e) Ulteriore quinto motivo di interesse pubblico è la dotazione di parcheggi pertinenziali superiore allo standard minimo richiesto a disposizione dell'Università LUISS, che sottrae veicoli in sosta dalle strade adiacenti migliorando l'offerta di sosta pubblica.
- f) Infine, il sesto profilo di interesse pubblico è rappresentato dalla opportunità che, attraverso specifica convenzione con il Municipio, siano disponibili anche alle Associazioni del quartiere, oltre che allo stesso Municipio, gli spazi polifunzionali accessibili da Via Panama e modulabili anche in ambienti più piccoli attraverso pareti mobili.

- profili d'interesse pubblico esterni alla struttura

Il recupero del cantiere abbandonato non esaurisce la complessiva riqualificazione dell'area esterna alla Villa Ada. Infatti fra l'esistente Parco Yitzhak Rabin alla quota di Via Panama e il muro di cinta della Villa si estende una fascia di vegetazione spontanea di carattere anche infestante che rende impraticabile e di conseguenza insicura una larga fascia del parco.

Poiché l'intervento, sia pure d'interesse pubblico, è realizzato da un soggetto privato lo stesso è soggetto al pagamento degli oneri che potranno essere scomputati attraverso la sistemazione di gran parte del Parco Yitzhak Rabin.

## **7 - Il processo di formazione per il raggiungimento dell'Intesa**

Il Provveditorato interregionale alla OO.PP. ha riconosciuto l'interesse statale nel miglioramento dell'offerta didattica e sportiva da parte dell'Università pubblica, non statale LUISS e di conseguenza in data 28/09/2021 (prot. 32734) è stata avviato il procedimento di localizzazione ai sensi dell'art.3 del DPR 383/1994.

In tale sede sia la Regione Lazio sia la Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma non hanno segnalato motivazioni preclusive per l'intervento ma chiesto chiarimenti in merito alle modalità di applicazione dell'art. 49 c. 5 delle Norme del PTPR che erano state richiamate nella Relazione illustrativa del progetto.

Al fine di costruire i presupposti dell'Intesa si sono avviate una serie di interrelazioni con la Soprintendenza, gli organi Ministeriali, La Regione Lazio e Roma Capitale nonché lo stesso Provveditorato alle OO.PP. del Lazio.

Tali colloqui hanno portato ad una nuova soluzione progettuale trasmessa in data 08/11/2022 (prot. 37951) a tutti gli enti coinvolti nella Conferenza di Servizi.

Al fine di dare corso alla predetta intesa, così come previsto dal citato art.49 delle NTA del PTPR, la Regione ovvero la Giunta Regionale con specifica Deliberazione, sentita la competente Commissione Consigliare, provvede ad autorizzare il Presidente delle Regione

alla sottoscrizione della stessa ,così come il Consiglio Comunale ,attraverso una specifica deliberazione provvede ad autorizzare il Sindaco alla sottoscrizione del raggiunto accordo.

#### **8 - I contenuti qualificanti dell'Intesa**

L'intervento persegue le seguenti finalità pubbliche e di interesse pubblico:

Per quanto riguarda la tutela paesaggistica assicura la visuale verso la Villa Ada migliorando la visuale e la percezione del bene di notevole interesse culturale dalla strada pubblica di Via Panama e dal Parco Pubblico Yitzhak Rabin.

Sempre per quanto riguarda la tutela paesaggistica all'intervento si associa il recupero e la riqualificazione dell'area marginale al muro di cinta di Villa Ada oggi pressoché irraggiungibile e resa invisibile per la presenza di vegetazione infestante.

Per quanto riguarda l'interesse pubblico di livello urbano e metropolitano migliora l'offerta di formazione universitaria presente nella città di Roma e conseguentemente anche l'attrattività internazionale della stessa città.

Per quanto riguarda l'interesse pubblico di livello locale aumenta la dotazione di verde pubblico, parcheggi pubblici e, attraverso specifica convenzione con il Municipio, anche la dotazione di attrezzature sportive aperte ai bambini e ragazzi dei quartieri limitrofi.

#### **9 - Le successive autorizzazioni paesaggistiche e urbanistico-edilizie**

Alla luce delle suddette finalità pubbliche si concorda sul progetto avanzato dall'Università LUISS.

Di conseguenza lo stesso risulta ammissibile ai sensi dell'art. 49 c.5 delle Norme del PTPR e pertanto potrà essere soggetto all'autorizzazione paesaggistica secondo la vigente disciplina del PTPR.

#### **Tutto quanto sopra premesso e considerato**

Il Ministero della Cultura,

La Regione Lazio,

Roma Capitale,

Libera Università Internazionale degli Studi Sociali "Guido Carli"

#### **Di intesa fra loro concordano sull'interesse pubblico rappresentato dal**

Progetto di un Complesso Sportivo Polifunzionale con parcheggi, servizi connessi e complementari da realizzare in Roma Via Panama adiacente la sede centrale della LUISS di Viale Romania, 32.