

Tor. RAS GEN
 RS 56565 del 6.6.2017
ROMA

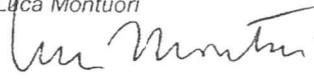
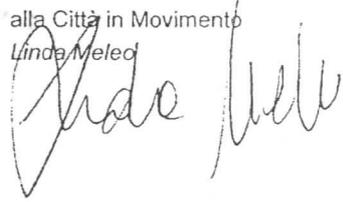
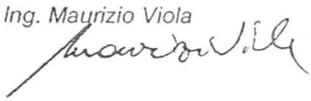
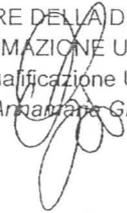
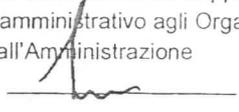
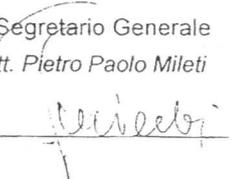


ROMA CAPITALE
- 6 GIU. 2017
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Prot. n. QI <u>99871</u>

ROMA CAPITALE Segretariato Generale
- 6 GIU 2017
<u>16983</u>

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE ED ATTUAZIONE URBANISTICA
 DIREZIONE TRASFORMAZIONE URBANA - U.O. Riqualificazione Urbana
 DIREZIONE PIANIFICAZIONE GENERALE - U.O. Piano Regolatore Generale

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

<p>OGGETTO: Nuovo Stadio in località Tor di Valle, ai sensi, art. 1, comma 304 della legge n. 147/2013. Conferma della dichiarazione di pubblico interesse alla proposta di realizzazione del nuovo Stadio a Tor di Valle di cui alla Deliberazione di Assemblea Capitolina 132/2014, adeguata al mutato quadro delle condizioni ed obiettivi prioritari indicati nella Deliberazione di Giunta capitolina n. 48/2017.</p>		
<p>L' ASSESSORE all'Urbanistica e Infrastrutture Luca Montuori</p>  <p>Il Direttore del Dipartimento PAU Dott.ssa Annamaria Graziano</p> 	<p>L' ASSESSORE alla Città in Movimento Linda Meled</p>  <p>Il Direttore del Dipartimento Mobilità e Trasporti Ing. Maurizio Viola</p> 	<p>Parere reso ai sensi dell'art. 28, comma 1, lett. i) e j) del Regolamento sull'Ordinamento Uffici e Servizi</p>
<p>Parere Ufficio proponente</p> <p>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.</p>	<p>Parere della Ragioneria Generale</p> <p>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.</p>	<p>Attestazione avvenuta assistenza giuridico amministrativa ai sensi dell'art. 97, comma 2, del D. Lgs. del 18/8/2000 n. 267</p>
<p>IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE TRASFORMAZIONE URBANA U.O. Riqualificazione Urbana Dott.ssa Annamaria Graziano</p>  <p>IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE PIANIFICAZIONE GENERALE U.O. Piano Regolatore Generale PRG Ing. Fabio Pacciani</p> 	<p>de Vice Ragioneria Generale Il Dirigente della ... U.O. di Ragioneria Generale</p> 	<p>Il Direttore della Direzione Supporto giuridico-amministrativo agli Organi e all'Amministrazione</p>  <p>Il Vice Segretario Generale</p> <p>Il Segretario Generale Dott. Pietro Paolo Mileti</p> 

PROPOSTA DELLA GIUNTA ALL'ASSEMBLEA CAPITOLINA
DECISIONE
 n° 18 del 6/6/17

Premesso,

che in data 1 gennaio 2014 è entrata in vigore la legge 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 tuttora in corso di conversione;

che a seguito dell'accordo del 26 maggio 2014 con la AS Roma, **EURNOVA srl**, in qualità di Promotore, con il coordinamento e il monitoraggio di Protos S.p.A. e di KPMG Advisory S.p.A. ha redatto, ai sensi dell'articolo 1 comma 304 lettera a) della Legge n. 147/2013, lo Studio di Fattibilità del Nuovo Stadio della Roma a Tor di Valle, a valere quale progetto preliminare, acquisito da Roma Capitale in data 29 maggio 2014 con protocollo n. 82424;

che l'Assemblea Capitolina, con Deliberazione n. 132 del 22/12/2014 ha dichiarato, ai sensi dell'articolo 1 comma 304 lettera a) della Legge n. 147/2013, il pubblico interesse della proposta presentata dalla Società Eurnova alle condizioni precisate nei punti da 1 a 14 del dispositivo;

che in data **30/05/2016 la Società Eurnova Srl** ha depositato presso l'Amministrazione Capitolina e presso la Regione Lazio il **progetto definitivo** del nuovo Stadio della Roma;

che a seguito della presentazione del progetto definitivo, con nota prot. 0457094 del 12.09.2016, **la Regione Lazio ha indetto la Conferenza di Servizi**, ai sensi dall'art. 1 co. 304 della legge 147/2013 e dell'art. 14 ter della legge 241/1990 e con successiva nota prot. n. 0457222 del 12.09.2016 ha convocato per il giorno 3.11.2016 la prima riunione della suddetta Conferenza;

che nei giorni 3/11/2016 – 10/11/2016 – 24/11/2016 – 12/01/2017 – 31/01/2017 si sono svolte presso la competente sede della Regione Lazio, **5 sedute della Conferenza di cui sopra**, il cui termine di conclusione, ai sensi dell'art. 14 bis lettera a) della Legge n. 241/90 e ss.mm.ii, era previsto per il 1 febbraio 2017, trascorsi 90 giorni dalla prima convocazione del 3.11.2016;

che nella seduta della CDS del 31.01.2017, per le motivazioni indicate nel relativo verbale, è stata approvata la sospensione dei termini di 30 giorni del relativo procedimento, ai sensi dell'art.2,comma 7, della legge 241/1990, posticipando, conseguentemente, **al 3 marzo 2017 il nuovo termine di conclusione della CDS e al 5/04/2017, la scadenza dei 180 giorni per la conclusione del procedimento di approvazione del progetto di** che trattasi inizialmente previsto in data 06/03/2017 (come indicato della Regione Lazio con nota prot. n. 0457094/2016);

che, il Dipartimento PAU con nota prot. QI 35727 del 27 febbraio 2017, prendendo atto della nota della Sindaca di Roma Capitale prot. RA 10782 del 22/02/2017, ha comunicato alla Società Eurnova Srl, ai sensi dell'art. 7 della legge 241/1990 e ss. mm. ii., **l'avvio del procedimento di verifica/ridefinizione dell'interesse pubblico dichiarato con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 132/2014**, con particolare riferimento alla individuazione delle Opere Pubbliche di interesse generale e alla rideterminazione della potenzialità edificatoria massima (S.U.L) dell'area oggetto di intervento;

che in data **3 marzo 2017 si è tenuta l'ultima seduta della CDS**, nella quale il Presidente comunicava alle Amministrazioni partecipanti la pervenuta richiesta, prot. Regione Lazio n. I 01 06778 del 1 marzo 2017, da parte della Società Eurnova Srl di sospensione dei lavori della CDS decisoria e dei procedimenti connessi, per un periodo non inferiore a giorni 30, al fine di superare le criticità evidenziate nella suddetta nota e definire il procedimento con esito positivo;

che **in detta seduta** il Presidente della CDS, d'intesa con i Rappresentanti Unici in CdS dello Stato, della Regione Lazio, della Città Metropolitana di Roma Capitale e di Roma Capitale stabiliva di non poter concedere la sospensione richiesta dal Soggetto Proponente ai sensi della L.241/90 e s.m.i. e in riferimento alla nota di Roma Capitale prot. QI 35727 del 27 febbraio 2017 di avvio del procedimento di verifica/ridefinizione dell'interesse pubblico dichiarato con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 132/2014, veniva assegnato il termine del 30

marzo 2017 a Roma Capitale per far pervenire in sede di CdS qualsiasi integrazione documentale ritenuta necessaria e/o qualsiasi modifica che eventualmente intendesse apportare alla Deliberazione di Assemblée Capitolina n. 132/2014;

che, con nota acquisita al Prot Dip. PAU con numero QI 43678 del 10 marzo 2017, la società Eurnova S.r.l., si dichiarava disponibile "a valutare in modo costruttivo, le iniziative dell'Amministrazione Capitolina: "che apportino al progetto definitivo le revisioni effettivamente ammissibili e consentano in tal modo la positiva conclusione del procedimento in corso dinanzi la Regione, e la sollecita approvazione dell'intervento";

che la Regione Lazio con Determinazione del Direttore della Direzione Regionale Territorio Urbanistica e Mobilità n. G 04342 del 5 .04.2017 recante: "**Conclusione della Conferenza di Servizi indetta con atto prot. n. 457094 del 12/09/2016 e contestuale comunicazione di cui all'art. 10-bis della L. n. 241/90 e s.m.i. relativa al procedimento di approvazione di "Roma Capitale. Stadio della Roma in loc. Tor di Valle. Progetto Definitivo. Legge 27 dicembre 2013 n. 147 art. 1 comma 304 – 305"**, ha concluso la Conferenza di Servizi di cui sopra con esito negativo, invitando tra l'altro, **il soggetto proponente a presentare le proprie osservazioni entro il 15/06/2017.**" eventualmente corredate da idonea documentazione anche progettuale idonea a superare i dissensi espressi in ordine al progetto esaminato, mediante una diversa formulazione che, mantenendo le opere pubbliche e di interesse generale e garantendo la contestuale esecuzione con quelle private, da sottoporre all'esame di una nuova Conferenza di Servizi, anche ai fini delle valutazioni ambientali, eventualmente nell'ambito del medesimo procedimento ex l.147/2013, nel rispetto dei principi di economicità procedurale e di non aggravamento del procedimento di cui all'art. 1 della legge 241/90."

Considerato

che, successivamente alla Deliberazione di Assemblée Capitolina n. 132 del 22.12.2014 sono intervenuti nuovi eventi/elementi emersi nel corso della conferenza decisoria che incidono sulla immediata trasformabilità dell'area, ed in particolare:

1) Il Vincolo idrogeologico, introdotto con decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere n° 32 dell' 8.6.2015 recante "Piano di bacino del Fiume Tevere VI stralcio funzionale P.S. 6 per l'Assetto Idrogeologico P.A.I. – aggiornamenti ex art 43, comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione – Regione Lazio – definizione aree a rischio territorio della provincia di Roma – fiumi Tevere, Aniene e corsi d'acqua secondari", con il quale parte delle aree interessate dall'intervento in oggetto sono state classificate a rischio idraulico "R3" ed "R4" e quindi non assoggettabili ad incremento di carico insediativo.

2) Il Vincolo architettonico, di cui all'avvio del procedimento di dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art 45 del D.lgs. n° 42/2004 sulle tribune dell'ippodromo di Tor di Valle (inaugurate nel 1959 su progetto dell'Arch. Julio Garcia Lafuente) e sul sedime della pista, da parte della "Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Roma", formalizzato con nota prot. 3051 del 15.02.2017.

che, inoltre successivamente alla Deliberazione di Assemblée Capitolina n. 132 del 22.12.2014, è stata sottoscritta in data 7 marzo 2016, tra Roma Capitale e il Ministero delle Infrastrutture e i Trasporti, la convenzione per la realizzazione dell'opera pubblica infrastrutturale (finanziata con i Fondi dello stesso Ministero, ai sensi del decreto legge 12 settembre 2014 n.133, convertito dalla legge 11 novembre 2014 n. 164), c.d. "Ponte dei Congressi", insistente nello stesso quadrante territoriale del progetto "Nuovo Stadio della Roma in località Tor di Valle";

che la realizzazione del Ponte dei Congressi, ossia di un nuovo Ponte sul fiume Tevere - posizionato a Sud dell'esistente Ponte della Magliana - già inserita nello scenario previsionale della mobilità di Piano Regolatore Generale vigente, si pone l'obiettivo di creare un nuovo sistema infrastrutturale, in grado di risolvere le criticità oggi presenti sul nodo "Ponte della Magliana – Viadotto della Magliana", esito dell'autostrada Roma – Fiumicino e connessione tra le due rive del Tevere, su cui confluiscono rispettivamente i flussi di transito sull'autostrada citata, su via della Magliana e su via Isacco Newton e i flussi sull'Eur, su via C. Colombo, su via del Mare-Via Ostiense e la via Laurentina;

che l'infrastruttura consentirà di migliorare i collegamenti tra l'aeroporto di Fiumicino ed il quartiere dell'Eur, confermando la strategia del Piano Regolatore Generale vigente di creare un polo terziario-direzionale di livello metropolitano nel quadrante urbano di riferimento;

che le suddette sopravvenute condizioni hanno cambiato il contesto urbanistico-infrastrutturale di riferimento rispetto a quello che ha dato luogo alla dichiarazione di pubblico interesse di cui alla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 132/2014;

che il provvedimento sopra citato, pertanto, è stato rivisto con l'obiettivo di dare priorità alle scelte programmatiche del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente relative alle infrastrutture di mobilità già individuate, quale il Ponte dei Congressi, attualmente previsto quale opera pubblica alternativa al Ponte di collegamento con l'autostrada A91, Roma-Fiumicino, di nuova programmazione;

che, il mutato quadro delle esigenze espresse dall'Amministrazione nelle linee Programmatiche 2016/2021 per il governo di Roma Capitale approvate dall'Assemblea Capitolina con deliberazione n. 9 del 3 agosto 2016, impone di limitare sostanzialmente nuovi interventi edilizi fissando diversi obiettivi e rigorosi principi per il raggiungimento dell'interesse pubblico;

che pertanto, secondo il principio sancito nella Deliberazione 132/2014, secondo il quale le opere ritenute dall'Amministrazione Capitolina di interesse generale determinano l'incremento delle previsioni edificatorie del PRG vigente, si rende possibile ridurre sostanzialmente la SUL direzionale ed adottare per tutte le opere relative all'intervento materiali e tecniche di costruzione a basso impatto ambientale e con elevati standard energetici e raggiungere, altresì, elevati standard di qualità a tutela dell'ambiente anche favorendo eventuali interventi volti all'accessibilità dal/al fiume Tevere in vista di eventuali progetti di navigabilità;

che, per le motivazioni sopra riportate, in data 30 marzo 2017 la Giunta Capitolina con Deliberazione n. 48 ha deliberato: *"l'interesse alla realizzazione dell'intervento urbanistico denominato progetto Nuovo Stadio della Roma, sulla base di una proposta progettuale purché sia adeguata al mutato quadro delle condizioni ed obiettivi prioritari indicati in premessa, conferendo mandato al Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica di porre in essere nel termine di 90 giorni ogni attività volta alla revisione della determinazione del pubblico interesse dichiarato con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 132/2014, ai sensi, art. 1, comma 304, della legge n. 147/2013"*;

che, con la sopra indicata Deliberazione, la Giunta Capitolina ha individuato gli obiettivi da garantire nell'attività di adeguamento della proposta di che trattasi:

1. *diminuzione sostanziale dell'edificazione privata a destinazione direzionale e commerciale, individuando quella strettamente funzionale alla fruibilità dell'impianto e al raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e concorrente alla valorizzazione del territorio in termini, sociali, occupazionali ed economici; La scelta è mirata alla riduzione dell'impatto antropico nell'area, nel rispetto di un maggior equilibrio tra gli interventi. La rideterminazione di un nuovo equilibrio economico finanziario dell'intervento progettuale (anche con la possibilità relativamente al costo di costruzione, di vincolare tali somme alla copertura del costo di alcune delle previste opere di interesse pubblico), permetterà in particolare:*

- *la riduzione di oltre il 50% della SUL relativa al c.d. "business park", attraverso l'eliminazione delle previste torri;*

2. *massima accessibilità dell'area tramite il trasporto pubblico su ferro, ed in particolare:*

- *servizio minimo di 20.000 passeggeri l'ora sull'intera tratta della Roma Lido, a cui vanno garantiti ulteriori 7.500 passeggeri l'ora sulla FL1 durante gli eventi sportivi (i passeggeri della FL1 potranno accedere all'area attraverso il ponte ciclopedonale).*

Tale obiettivo permette di garantire un miglioramento complessivo di accessibilità all'intero quadrante urbano attraverso l'aumento della frequenza del trasporto sull'intera tratta della ferrovia Roma Lido fino a 16 treni/ora;

3. *miglioramento dell'accessibilità carrabile, attraverso l'unificazione della Via Ostiense – Via del Mare nell'intero tratto urbano tra Raccordo Anulare e Viale Marconi, ricucendo un insieme di infrastrutture e mettendole a sistema. Tale allungamento del percorso permetterà di raggiungere anche il previsto "Ponte dei Congressi" finanziato dallo Stato Inoltre tale infrastruttura permetterà di strutturare al meglio l'accessibilità al quadrante guardando all'intero sistema delle connessioni, risolvendo diverse criticità esistenti lungo il tracciato viario;*

4. *superamento delle condizioni di rischio idrogeologico con un intervento più esteso lungo il Fosso di Vallerano;*

5. *edificazione sostenibile di basso impatto ambientale e con elevati standard energetici attraverso l'adozione di materiali e tecnologie d'avanguardia";*

che, con nota prot. QI 63977 del 2 aprile 2017, il Dipartimento PAU ha richiesto alla Società Eurnova Srl di produrre gli elaborati tecnici di recepimento di quanto espresso dalla Giunta Capitolina nella deliberazione n.48 del 30 marzo 2017;

che in data 24 aprile 2017 con nota protocollo del Dipartimento PAU QI 72539/2017 e in data 4 maggio con nota

prot. QI 77853 la Società proponente, in riscontro alla nota di cui sopra, ed in esito degli incontri svolti con i rappresentanti dei Dipartimenti Ambiente, Urbanistica, Sviluppo Infrastrutture e Mobilità, ha trasmesso gli elaborati illustrati nelle riunioni sopra indicate, per la valutazione delle modifiche progettuali;

che a seguito della trasmissione della suddetta documentazione da parte Società Eurnova Srl, sono stati raccolti dai Dipartimenti competenti, specifici contributi sulla proposta di che trattasi che evidenziavano la necessità di un preciso indirizzo soprattutto sulla scelta delle opere pubbliche strettamente funzionali alla riconferma dell'interesse pubblico nonché sull'iter tecnico-procedurale per l'approvazione dell'intervento di che trattasi;

che pertanto, con **Memoria approvata nella seduta del 12 maggio 2017**, la Giunta Capitolina ha ulteriormente delineato gli indirizzi finalizzati alla predisposizione della proposta di Deliberazione di rideterminazione del pubblico interesse come in parte di seguito riportati:

- ✓ *"diminuzione dell'edificazione privata a destinazione direzionale e commerciale con la riduzione di oltre il 50% della SUL relativa al c.d. "business park", attraverso l'eliminazione delle previste torri e adozione per tutte le opere relative all'intervento di materiali e tecniche di costruzione a basso impatto ambientale e con elevati standard energetici attraverso l'adozione di materiali e tecnologie d'avanguardia;*
- ✓ *raggiungimento di elevati standard di qualità a tutela dell'ambiente anche favorendo la navigabilità del fiume Tevere;*
- ✓ *Individuazione delle seguenti opere di interesse generale:*
 1. *Unificazione della Via del Mare e della Via Ostiense, nel tratto tra il GRA e il c.d. "nodo Marconi";*
 2. *Ponte ciclopedonale di collegamento tra la stazione di Tor di Valle della linea Roma - Lido e l'area dello Stadio, ad integrazione dell'esistente stazione, garantendo la possibilità di servire elevati flussi di utenza nei momenti di punta (ingresso/uscita da eventi sportivi);*
 3. *Ponte ciclopedonale di collegamento tra la stazione ferroviaria "Magliana" della FL1 e l'area dello Stadio compreso il percorso ciclopedonale interno all'area di collegamento tra la stazione "Magliana" e la stazione "Tor di Valle" e connessione con la rete della ciclabilità esistente, con realizzazione di bike park, aree di bike sharing ed ampliamento della rete per la mobilità sostenibile;*
 4. *Contributo economico per l'acquisto di "materiale rotabile" (treni), necessario per il raggiungimento degli obiettivi indicati nella Deliberazione di Giunta Capitolina n.48/2017 al fine di garantire il potenziamento dell'offerta di trasporto pubblico su ferro, sull'intera tratta della Roma Lido;*
 5. *Interventi di mitigazione del rischio idraulico riguardanti la messa in sicurezza del Fosso di Vallerano;*
 6. *Realizzazione del Parco Fluviale nell'area che circonda l'ambito dello Stadio e che si affaccia sul fiume Tevere, comprese le aree golenali, e di un sistema di video-sorveglianza che assicuri la copertura totale di tutta l'area dell'intervento compresa quella del Parco sul Tevere, immaginando anche interventi volti all'accessibilità dal/al fiume in vista di eventuali progetti di navigabilità;*
- ✓ *Avvio delle attività propedeutiche all'Adozione della Variante urbanistica ed in particolare della procedura espropriativa ai sensi del DPR 327/2001 e di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana in ottemperanza a quanto dettato dal Regolamento approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57/2006;"*

che, con prot. QI 86321/2017 sono stati chiesti al soggetto proponente Eurnova Srl i documenti relativi all'adeguamento della proposta progettuale di cui alla Deliberazione di Assemblea Capitolina 132/2014, secondo le indicazioni contenute nei soprarichiamati atti di indirizzo di Giunta Capitolina;

che, in risposta alla richiesta di cui sopra il soggetto proponente Eurnova Srl, ha consegnato gli elaborati tecnici, acquisiti dal Dipartimento PAU con nota prot. QI 92494 del 25 maggio 2017 in cui si specificava tra l'altro che: "Gli elaborati sono coerenti con gli indirizzi emersi nella Conferenza di Servizi decisoria relativa al Progetto, recepiscono i criteri espressi nella delibera di Giunta Capitolina n. 48 del 30.03.2017 e nella memoria di Giunta del 12.5.2017, e tengono conto delle indicazioni emerse preliminarmente nei tavoli tecnici e successivamente nelle valutazioni dei Dipartimenti Capitolini sugli elaborati progettuali trasmessi dalla Società in data 24.4.2017";

che il progetto si sviluppa, secondo quanto indicato negli elaborati tecnici consegnati dal soggetto proponente ed acquisiti dal Dipartimento PAU con prot. QI 92494 del 25 maggio 2017, su un'area di intervento avente una superficie complessiva pari a 890.808 mq (100%), già utilizzata come impianto sportivo articolata come segue:

- 544.453 mq di proprietà Eurnova (61%);
- 346.355 mq di altri proprietari assoggettati a esproprio (39%);

La proposta di intervento aggiornata ha recepito l'indicazione di ridurre l'impatto ambientale attraverso:

- ✓ la riduzione del 50,44% della SUL del c.d. "business park", che da 281.500 mq si riduce a 139.500 mq con conseguente diminuzione della superficie fondiaria, che da 12,5 ha si riduce a 7 ha;
- ✓ l'aumento di circa 5 ha delle aree pubbliche all'interno della proposta di intervento che da 50,4 ha aumentano a 55,3 ha;
- ✓ l'incremento di ulteriori 34 ha di verde pubblico, legato all'attuazione del Parco Fluviale;
- ✓ il miglioramento del sistema della mobilità su gomma;
- ✓ il miglioramento del sistema della mobilità su ferro,;
- ✓ la realizzazione di collegamenti pedonali e ciclabili sia da/verso la stazione di Tor di Valle sia da/verso la stazione di Magliana;
- ✓ il ricorso a criteri progettuali, con caratteristiche energetico-ambientali tali che garantiscano la sostenibilità dell'intervento e il risparmio energetico.

La proposta di intervento privata è articolata nel seguente Sistema dei Comparti Privati:

- ✓ Comparto A1, per una SUL totale pari a 52.500 mq, formato da:
 - Stadio - i cui 35.500 mq di SUL sono destinati a Servizi - attrezzature collettive per lo sport;
 - "Trigoria", struttura sportiva privata destinata a centro di allenamento – i cui 5.000 mq di SUL sono destinati a Servizi - attrezzature collettive per lo sport;
 - "Roma Village", caratterizzato dalla presenza di piccoli esercizi commerciali, da strutture ricettive, da una hall of fame, i cui 12.000 mq sono ripartiti in:
 - 2.200 mq con destinazione d'uso a Servizi - attrezzature collettive per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali con SUL oltre 500 mq;
 - 2.100 mq con destinazione d'uso a Servizi - pubblici esercizi, servizi alle persone/sportelli tributari, bancarie finanziari;
 - 7.200 mq con destinazione d'uso a Turistico ricettivo - strutture ricettive alberghiere;
 - 500 mq con destinazione d'uso a Commerciale - piccole strutture di vendita;
- ✓ Comparto B1 formato da:
 - Business Park, formato prevalentemente da edifici direzionali e attività di servizi privati; Energy Center per approvvigionamento energetico Comparto B1 – i cui 139.500 mq sono ripartiti in:
 - 130.500 mq con destinazione d'uso a Servizi – direzionale privato;
 - 6.900 mq con destinazione d'uso a Servizi - pubblici esercizi, servizi alle persone/sportelli tributari, bancarie finanziari;
 - 2.100 mq con destinazione d'uso a Commerciale - piccole strutture di vendita.
- ✓ Comparto C1 formato da:
 - Convivium - Edifici Commerciali, grande struttura di vendita – i cui 20.000 mq di SUL sono destinati a Commerciale - grandi strutture di vendita;

che nel rispetto degli indirizzi contenuti nella memoria di Giunta del 12.05.2017, è possibile individuare in via conclusiva le sottoindicate opere di interesse generale che consolidano il previsto interesse pubblico, il cui ammontare è stimato, euro 80.60 milioni:

1. **Unificazione della Via del Mare e della Via Ostiense**, nel tratto tra il GRA e il c.d. "nodo Marconi" ,per un importo stimato di euro 38,40 milioni;
2. **Ponte ciclopedonale di collegamento tra la stazione di Tor di Valle della linea Roma - Lido e l'area dello Stadio**, per garantire la possibilità di servire elevati flussi di utenza nei momenti di punta (ingresso/uscita da eventi sportivi, spettacoli, ecc), per un importo stimato di euro 4,70 milioni;
3. **Ponte ciclopedonale di collegamento tra la stazione ferroviaria "Magliana" della FL1 e l'area dello Stadio** compreso il percorso ciclopedonale interno all'area dell'intervento di collegamento tra le stazioni ferroviarie di "Magliana" e di "Tor di Valle" e connessione con la rete della ciclabilità esistente, con realizzazione di bike park, aree per il bike sharing ed ampliamento della rete per la mobilità sostenibile; importo stimato euro 10,20 milioni;

4. Interventi per la messa in sicurezza del Fosso di "Vallerano "e "Acqua Acetosa Ostiense" al fine di consentire la deperimetrazione delle aree di Decima e dell'intervento in oggetto, soggette al rischio idraulico di livello "R3" ed "R4"; importo stimato euro 12.40 milioni;
5. Realizzazione del **Parco Fluviale** nell'area destinata a "Verde pubblico" nel PRG, adiacente l'ambito dello Stadio ed avente un'estensione di ca. 34 ha., compresa la realizzazione di un **Sistema di video-sorveglianza** che assicuri la copertura di tutta l'area dell'intervento compresa quella del Parco Fluviale, predisposto, d'intesa con la Prefettura, e gestito, a spese del proponente e suoi aventi causa, importo stimato, euro 10,70 milioni;
6. Sistemazione delle **aree golenali** con interventi compatibili con la funzione idraulica delle stesse; importo stimato, euro 1,50 milioni;
7. **Pontili di attracco** sul Tevere al fine di consentire l'accessibilità anche dal fiume anche in relazione allo sviluppo di futuri progetti di navigabilità del Tevere ; importo stimato euro 2.70 milioni;

che è ad esclusivo carico del Proponente la realizzazione delle necessarie Opere di Urbanizzazione connesse all'intervento, con il trasferimento della proprietà delle relative aree di sedime all'Amministrazione Capitolina – nel caso di aree di proprietà del Proponente - e l'onere relativo all'indennità di esproprio di quelle non di proprietà dello stesso. Ove il costo di dette opere, riconosciuto dall'Amministrazione, fosse superiore agli oneri di urbanizzazione dovuti nulla sarà dovuto al Proponente. Laddove il suddetto costo fosse inferiore agli oneri di urbanizzazione il Proponente sarà tenuto al versamento della differenza;

che in riferimento ai pareri espressi dai competenti Dipartimenti Capitolini e dagli Enti esterni all'Amministrazione, chiamati a partecipare alla Conferenza di Servizi preliminare interna ed esterna del 31 luglio 2014 per l'approvazione dello *Studio di Fattibilità*, prot. QI82424 del 29.05.2014, con note prot. QI 92828 del 25.05.2017 e QI 92820 del 25.05.2017 sono state richieste agli stessi soggetti e rispettivamente alle strutture interne all'Amministrazione capitolina ed agli Enti esterni, specifiche valutazioni di competenza sulla documentazione progettuale trasmessa dalla società Eurnova Srl in risposta alla richiesta di adeguamento degli elaborati di cui sopra;

che, in risposta alla suddetta richiesta sono pervenute le sottoindicate note:

- Coni - Commissione Impianti Sportivi, nota acquisita con prot. QI 95545 del 30 maggio 2017;
- Città Metropolitana di Roma Capitale, nota acquisita con prot. QI 96717 del 31 maggio 2017;
- Sovrintendenza Capitolina, nota acquisita con prot. QI 96730 del 31 maggio 2017,
- Regione Lazio, nota acquisita con prot. QI 96189 del 31 maggio 2017;
- Consorzio di Bonifica Tevere e agro Romano, nota acquisita con prot. QI 96893 del 31 maggio 2017;
- Dipartimento Sviluppo Economico Attività Produttive e Agricoltura, Direzione Sportelli Unici, U.O. S.U.A.P. nota acquisita con prot. QI 96974 del 31 maggio 2017;
- Atac Spa nota acquisita con prot. QI 98091 del 1 giugno 2017;
- Dipartimento Tutela Ambiente , nota acquisita con prot. QI 98096 del 1 giugno 2017;
- Dipartimento Mobilità e Trasporti nota prot QG 17639 e nota QG 20285 acquisite con prot. QI 98095 del 1 giugno 2017;
- Dipartimento PAU, Direzione Pianificazione Generale nota prot. QI n. 98112 del 01 giugno 2017; Direzione Edilizia nota prot. QI n. 99650 del 06 giugno 2017
- Dipartimento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana nota acquisita con prot. n. QI 97265 del 01 giugno 2017;
- Dipartimento Sport e Politiche Giovanili, U.O. Gestione e Sviluppo Impiantistica Sportiva nota acquisita con prot. n. QI 97471 del 01 giugno 2017;

che le valutazioni espresse dagli enti sopra riportati sono state acquisite ai fini della predisposizione della relazione tecnica allegata al presente provvedimento quale parte integrante, rinviando la risoluzione di alcune problematiche progettuali di maggior dettaglio alla successiva Conferenza di Servizi decisoria e pertanto il nuovo progetto definitivo adeguato ai contenuti della presente deliberazione, dovrà rispettare tra l'altro anche le suddette osservazioni/valutazioni;

che l'area di intervento, ad esito della trasformazione, assumerà la destinazione urbanistica " Nuova Centralità – Stadio Tor di Valle", con le caratteristiche riportate nella scheda allegata alla sopra citata Relazione Tecnica;

che tale variante Urbanistica e le relative ricadute nel PRG vigente con le conseguenti disposizioni di variazione dei contenuti degli elaborati prescrittivi e di quelli gestionali interessati, a norma dell'art 1, comma 304 lettera b) della legge 147/2013 e secondo la procedura prevista dall'art. 62 del D. Legge 50/2017, si consoliderà con l'atto

conclusivo favorevole della Conferenza dei Servizi decisoria che sarà successivamente sottoposto all'approvazione dell'Assemblea Capitolina, come previsto dalle vigenti disposizioni di legge;

che le variazioni di cui sopra avverranno nel rispetto delle definitive indicazioni procedurali che perverranno da parte della "Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Roma" e dell'Autorità di Bacino, rispettivamente per il superamento del vincolo idrogeologico, di cui al decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere n° 32 dell' 8.6.2015. e del Vincolo architettonico, di cui all'avvio del procedimento di dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art 45 del D.lgs. n° 42/2004 formalizzato con nota prot. 3051 del 15.02.2017.

che tra le opere di interesse generale giova sottolineare il significativo potenziamento della mobilità dolce attraverso l'integrazione dell'area nei sistemi ciclabili urbani grazie alla realizzazione di collegamenti ciclopedonali che attraversano l'area lungo le direttrici nord sud (lungo le anse del Tevere e la via Ostiense collegandosi alle nuove reti ciclabili previste dal Ponte dei Congressi), ed est-ovest, collegando le aree di Decima e di Magliana attraverso il nuovo Parco Fluviale, che ha una estensione di oltre 10 Ha, realizzando quindi una nuova dorsale tra la stazione di Tor di Valle (lungo la linea Roma Lido) e la stazione Magliana (linea FL1, Roma Fiumicino). Tale integrazione è volta a favorire lo scambio intermodale (ferro-bicicletta), in crescita nell'area Metropolitana;

che inoltre, l'unificazione di via Ostiense e via del Mare permetterà, oltre al miglioramento dell'accessibilità all'area dello stadio, anche un significativo miglioramento dei livelli di servizio sulla direttrice stradale centro città – litorale e, attraverso il Ponte dei Congressi, una migliore connessione con il sistema stradale ed autostradale (A91) sulla riva destra del Tevere (Magliana – Portuense).

Considerato altresì,

che è stato confermato, come da documento acquisito con prot QI 92494 del 25 maggio 2017, l'accordo tra Eurnova Srl e AS Roma S.p.A., che garantisce – tra l'altro – l'utilizzo dell'impianto in modo prevalente per la durata di anni 30 alla AS Roma S.p.A., opponibile a terzi in caso di vendita e l'impegno del soggetto proponente al rispetto del vincolo di destinazione *sine die* dell'impianto sportivo, garantendo il requisito di strumentalità di cui alla lettera a) del comma 304 legge n. 147/2013, fatto salvo il caso in cui la società sia riconosciuta responsabile di illeciti sportivi ai sensi dell'art. 4 del codice di giustizia sportiva (delibera CONI n. 112/52 del 31 luglio 2014), pena la decadenza dei benefici connessi alla realizzazione degli impianti *ex lege* n. 147/2013 e corresponsione tra l'altro, di una somma commisurata al valore della trasformazione immobiliare attualizzato al momento della corresponsione e rapportato al tempo residuo di validità del vincolo trentennale;

che detta somma dovrà essere garantita da apposita fidejussione riducibile con cadenza annuale a richiesta del soggetto vincolato. Tale onere varrà quale onere reale inerente l'impianto e graverà sul relativo proprietario e verrà richiamato nei provvedimenti finali della Regione;

che le obbligazioni inerenti l'esecuzione delle opere di interesse generale dovranno essere esplicitate in uno specifico Atto d'Obbligo unilaterale del Proponente e recepite nella prevista convenzione urbanistica, tra il proponente e Roma Capitale, che regolerà anche la graduazione dell'efficacia dei permessi a costruire degli interventi privati previsti;

che lo schema di convenzione sarà approvato dal competente organo capitolino ad esito dei lavori della Conferenza di Servizi decisoria, di cui all'art 1, comma 304 lettera b) della legge 147/2013, come modificato ed integrato dall'art. 62 del D. Legge 50/2017;

che la Convenzione dovrà essere stipulata prima dell'inizio dei lavori e comunque entro 60 giorni dalla formale richiesta di Roma Capitale; al momento della stipula dovranno essere rilasciate tutte le previste garanzie fideiussorie connesse ad ogni obbligo di convenzione;

che inoltre, nella Convenzione dovranno essere formalizzati tutti gli impegni connessi all'attuazione dell'intervento ed in particolare dovrà essere previsto:

1. di ritenere integrato il requisito di cui alla lettera a) del comma 304 legge n. 147/2013, prendendo atto dei sopra citati accordi ed impegni intervenuti ed assunti nei confronti della AS Roma S.p.A., da formalizzare prima della stipula della convenzione stessa;
2. la conferma della validità ed efficacia dei titoli di acquisto da parte della società Eurnova Spa delle aree interessate dall'intervento, dichiarate di proprietà della stessa Società nella proposta progettuale oggetto di pubblico interesse;

3. che il mancato rispetto degli obblighi di convenzione comporterà decadenza ex tunc del pubblico interesse qui dichiarato con conseguente caducazione degli atti di assenso di Roma Capitale e della Regione Lazio, medio tempore rilasciati;

che il contributo relativo al costo di costruzione, stimato complessivamente in circa euro 45 milioni, verrà finalizzato al miglioramento dell'offerta e del servizio di trasporto pubblico su ferro attraverso il revamping/acquisto di treni o altri interventi sulla ferrovia Roma-Lido, per un importo stimato relativo al ~~revamping/acquisto di treni~~, 

che l'eventuale parte residua di tale contributo potrà essere utilizzata, in tutto o in parte, per far fronte agli eventuali maggiori costi e/o nuove opere pubbliche, se accertati e valutati dall'Amministrazione in sede di progettazione definitiva ed in particolare per la realizzazione di eventuali ulteriori opere per la mobilità nel quadrante di riferimento.

che dovrà essere assicurata la contestualità, ^{DELL'ESERCIZIO DEL} ~~dell'attuazione delle azioni connesse~~ al miglioramento dell'offerta e del servizio di trasporto pubblico su ferro, al momento della prima utilizzazione pubblica del nuovo Stadio;

NEI TERMINI SOPRA RIPORTATI

Visto

che, in data 06-06-2017, il Direttore della Direzione Trasformazione Urbana – Dirigente della U.O. Piano Regolatore – PRG del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito 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 deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: A. Graziano";

che, in data 06-06-2017, il Direttore della Direzione Pianificazione generale e Dirigente della U.O. Piano Regolatore – PRG del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito 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 deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: F. Pacciani";

che, in data 06-06-2017, il Direttore del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica ha attestato – ai sensi dell'art. 28, comma 1, lett. l) e j), del Regolamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti – la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta;

Il Direttore del Dipartimento

Programmazione ed Attuazione Urbanistica

F.to: A. Graziano;

che, in data 06-06-2017, il Direttore del Dipartimento Mobilità e Trasporti ha attestato – ai sensi dell'art.

28, comma 1, lett. l) e j), del Regolamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti – la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta;

Il Direttore del Dipartimento

Mobilità e Trasporti

F.to: Ing. M. Viola

che, in data 06.06.2017 ^{VICE}, il ^{VICE}Ragioniere Generale ha espresso parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art.49 del T.U.E.L., si dichiara la regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto";

^{VICE}
Il ^{VICE}Ragioniere Generale

F.to: P. COLUSSO

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

Visto

- lo Statuto di Roma Capitale;
- il Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale;
- il D.Lgs. n. 267/2000 "Testo Unico degli Enti Locali" e ss.mm.ii.;

tutto quanto sopra premesso, visto e considerato:

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

- di confermare, ai sensi della lettera a) comma 304, art.1 della legge n.147/2013 la dichiarazione di pubblico interesse sulla proposta di realizzazione del Nuovo Stadio in località Tor di Valle, in variante al PRG vigente, di cui alla Deliberazione di Assemblea Capitolina 132/2014, adeguata al mutato quadro delle condizioni ed obiettivi prioritari indicati nella Deliberazione di Giunta capitolina n. 48/2017, così come meglio descritti in premessa e nell'allegata Relazione Tecnica parte integrante del presente provvedimento, alle condizioni di seguito indicate:

devono essere realizzate, dal soggetto proponente Eurnova Srl le seguenti Opere di interesse generale il cui valore economico è stimato, nei documenti di adeguamento della proposta progettuale prot. QI 92494 del 25 maggio 2017 descritta in premessa, in euro 80.60 milioni oltre alle dovute Opere di Urbanizzazione:

1. Unificazione della Via del Mare e della Via Ostiense, nel tratto tra il GRA e il c.d. "nodo Marconi";
importo stimato_euro 38,40 milioni;
2. Ponte ciclopedonale di collegamento tra la stazione di Tor di Valle della linea Roma – Lido e l'area dello Stadio, , per garantire la possibilità di servire elevati flussi di utenza nei momenti di punta (ingresso/uscita da eventi sportivi, spettacoli, ecc); importo stimato euro 4,70 milioni;
3. Ponte ciclopedonale di collegamento tra la stazione ferroviaria "Magliana" della FL1 e l'area dello Stadio compreso il percorso ciclopedonale interno all'area dell'intervento di collegamento tra le stazioni ferroviarie di "Magliana" e di "Tor di Valle" e connessione con la rete della ciclabilità esistente, con realizzazione di bike park, aree per il bike sharing ed ampliamento della rete per la mobilità sostenibile; importo stimato euro

10,20 milioni;

4. Interventi per la messa in sicurezza del Fosso di "Vallerano "e "Acqua Acetosa Ostiense" al fine di consentire la deperimetrazione delle aree di Decima e dell'intervento in oggetto, soggette al rischio idraulico; importo stimato euro 12,40 milioni;

5. Parco fluviale del Parco Fluviale nell'area destinata a "Verde pubblico" nel PRG, adiacente l'ambito dello Stadio ed avente un'estensione di ca. 34 ha. Inclusa la realizzazione del Sistema di video-sorveglianza che assicuri la copertura di tutta l'area oggetto dell'intervento, predisposto, d'intesa con la Prefettura, e gestito, a spese del proponente e suoi aventi causa, importo stimato, euro 10,70 milioni;

6. Sistemazione delle aree golenali con interventi compatibili con la funzione idraulica delle stesse; importo stimato, euro 1,50 milioni;

7. Pontili di attracco sul Tevere al fine di consentire l'accessibilità anche dal fiume anche in relazione allo sviluppo di futuri progetti di navigabilità del Tevere ; importo stimato euro 2,70 milioni;

La realizzazione delle opere di cui sopra, nonché le dovute opere di urbanizzazione, come risultanti ad esito della progettazione definitiva, costituiscono un'obbligazione a carico del proponente da qualificarsi come "obbligazione di fare" e da realizzarsi dunque anche se il loro costo risultasse maggiore di quello determinato con la suddetta progettazione definitiva. Viceversa, minori costi determinati in sede di Conferenza di Servizi decisoria, anche a seguito di apporti esterni, per la realizzazione delle suddette opere, comporteranno la possibilità di prevedere l'integrazione con altre opere indicate in sede di Conferenza di Servizi decisoria e ritenute di interesse generale ovvero il versamento all'Amministrazione Capitolina della somma equivalente.

Il proponente dovrà assicurare la contestualità, della realizzazione delle opere di interesse generale sopra indicate, per assicurare la funzionalità dell'impianto sportivo già al momento della prima utilizzazione pubblica.

Gli oneri e i costi connessi e conseguenti alle espropriazioni delle aree necessarie alla compiuta realizzazione di tutte le opere, pubbliche e private, restano a totale carico del soggetto proponente.

Il progetto unitario dell'intervento e i progetti definitivi delle singole opere devono essere redatti utilizzando tecniche di "safe design" per contribuire in modo attivo ad aumentare la sicurezza dello spazio pubblico sia per i cittadini sia per i tifosi e a questo fine, i progetti di interesse, saranno sottoposti all'esame della Prefettura.

Per tutte le opere relative al progetto di realizzazione dello stadio e del complesso edilizio ad esso connesso, è obbligatoria l'adozione di materiali da costruzione ecocompatibili e di tecnologie, le più avanzate messe a disposizione dalla ricerca scientifica esistenti al momento della stipula della convenzione, per l'ottenimento del massimo dell'efficienza e risparmio energetico, con il ricorso alle fonti rinnovabili e agli apparati tecnologici di ultima generazione.

Le obbligazioni inerenti l'esecuzione delle opere pubbliche dovranno essere esplicitate in uno specifico Atto d'Obbligo unilaterale del Proponente e recepite nella prevista convenzione urbanistica, tra il proponente e Roma Capitale, che regolerà anche la graduazione dell'efficacia di tutti i previsti permessi di costruire da privati. Lo schema di convenzione sarà approvato dal competente organo capitolino ad esito dei lavori della Conferenza di Servizi decisoria, di cui all'art 1, comma 304 lettera b) della legge 147/2013, come modificato ed integrato dall'art. 62 del D. Legge 50/2017.

Nella Convenzione verranno delineati tutti gli elementi necessari per la regolamentazione attuativa dell'intervento ivi compreso un modello gestionale di manutenzione del verde pubblico che preveda l'abbattimento degli oneri a carico di Roma Capitale. La Convenzione dovrà essere stipulata prima dell'inizio dei lavori e comunque entro 60 giorni dalla formale richiesta di Roma Capitale.

Il mancato rispetto di uno degli obblighi di convenzione comporterà risoluzione della convenzione e la decadenza ex tunc del pubblico interesse qui dichiarato con conseguente caducazione degli atti di assenso di Roma Capitale e della Regione Lazio, medio tempore rilasciati;

Relativamente agli accordi e impegni intervenuti ed assunti nei confronti della AS Roma S.p.A., di cui alla lettera a) del comma 304 legge n. 147/2013, confermati dal documento acquisito con prot. QI 92494 del 25 maggio 2017 (cod. elab. DEF_G_GEN_00_AR_0000_1401_G_00000_EUR_00), che garantiscono – tra l'altro – l'utilizzo dell'impianto in modo prevalente per la durata di anni 30 da parte della AS Roma S.p.A., opponibile a terzi in caso di vendita e l'impegno che l'impianto sportivo dovrà

essere *sine die* vincolato a tale destinazione, garantendo la strumentalità di cui alla citata legge, gli stessi dovranno essere formalizzati prima della stipula della convenzione urbanistica che ne dovrà dare atto;

Dovrà in ogni caso essere garantito, per una durata di anni trenta, il vincolo di strumentalità fra l'impianto sportivo e la AS Roma S.p.A. in quanto primaria società sportiva, fatto salvo il caso in cui la società sia riconosciuta responsabile di illeciti sportivi ai sensi dell'art. 4 del codice di giustizia sportiva (delibera CONI n. 112/52 del 31 luglio 2014), pena la decadenza dei benefici connessi alla realizzazione degli impianti *ex lege* n. 147/2013 e corresponsione tra l'altro, di una somma commisurata al valore della trasformazione immobiliare, rapportato al tempo residuo di validità del vincolo trentennale.

Detta somma dovrà essere garantita da apposita fidejussione riducibile con cadenza annuale a richiesta del soggetto vincolato. Tale onere varrà quale onere reale inerente l'impianto e graverà sul relativo proprietario e verrà richiamato nei provvedimenti finali della Regione.

Il progetto definitivo dovrà essere conforme agli esiti della Conferenza di Servizi-decisoria nonché a ogni indicazione /condizione oggetto della presente deliberazione.

- Di stabilire che una quota o l'intero contributo relativo al Costo di Costruzione dovuto da Eurnova Srl e stimato complessivamente in circa euro 45 milioni, da versare al momento della stipula della convenzione, è finalizzato al miglioramento dell'offerta e del servizio di trasporto pubblico su ferro attraverso il *revamping/acquisto* di treni sulla ferrovia Roma-Lido;

La parte residua di tale contributo potrà essere utilizzata, in tutto o in parte, per far fronte agli eventuali maggiori costi e/o nuove opere pubbliche, se accertati e valutati dall'Amministrazione in sede di progettazione definitiva ed in particolare per la realizzazione di opere per la mobilità nel quadrante.

Dovrà essere assicurata la contestualità dell'esercizio del trasporto pubblico su ferro nei termini sopra riportati al momento della prima utilizzazione pubblica del nuovo Stadio;

- Di stabilire, in riferimento al c.d. "Ponte dei Congressi" insistente nello stesso quadrante territoriale del progetto "Nuovo Stadio in località Tor di Valle", preso atto di quanto espresso dai competenti enti, la necessità della contestuale realizzazione dello stesso per il potenziamento delle connessioni viarie del quadrante urbano di riferimento, per un sicuro miglioramento della accessibilità e quindi di un aumento della fruibilità dell'impianto sportivo di che trattasi. L'armonizzazione dei cronoprogrammi di realizzazione degli interventi sarà verificata in sede della prevista conferenza di servizi decisoria;

- Di stabilire che l'area di intervento, ad esito della trasformazione, assumerà la destinazione urbanistica "Nuova Centralità Stadio Tor Di Valle", con le caratteristiche riportate nella scheda allegata alla Relazione Tecnica, parte integrante del presente atto.

Tale variante Urbanistica e le relative ricadute nel PRG vigente con le conseguenti disposizioni di variazione dei contenuti degli elaborati prescrittivi e di quelli gestionali interessati, a norma dell'art 1, comma 304 lettera b) della legge 147/2013 e secondo la procedura prevista dall'art. 62 del D. Legge 50/2017, si consoliderà con l'atto conclusivo favorevole della Conferenza dei Servizi decisoria che sarà successivamente sottoposto all'approvazione dell'Assemblea Capitolina, come previsto dalle vigenti disposizioni di legge;

Le variazioni di cui sopra avverranno nel rispetto delle definitive indicazioni procedurali che perverranno da parte dell'Autorità di Bacino e della "Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Roma", rispettivamente per il superamento del vincolo idrogeologico, di cui al decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere n° 32 dell' 8.6.2015. e del Vincolo architettonico, di cui all'avvio del procedimento di dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art 45 del D.lgs. n° 42/2004 formalizzato con nota prot. 3051 del 15.02.2017.

- Di demandare alla Giunta Capitolina l'adozione di ogni opportuna iniziativa, anche di carattere organizzativo, per sviluppare un'azione di vigilanza, verifica e controllo sull'intervento, con la partecipazione del Municipio territorialmente competente.

La presente Deliberazione costituisce conclusione del procedimento di verifica/ridefinizione dell'interesse pubblico dichiarato con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 132/2014, avviato con nota prot. Dipartimento PAU - QI 35727 del 27 febbraio 2017.

Nuovo Stadio in località Tor di Valle, ai sensi dell'art. 1, comma 304 della Legge n. 147/2013. Conferma della dichiarazione di pubblico interesse nei confronti della proposta di realizzazione del nuovo Stadio della Roma a Tor di Valle di cui alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n.132/2014, adeguata al mutato quadro delle condizioni e obiettivi prioritari indicati nella Deliberazione di Giunta Capitolina n. 48/2017

Relazione tecnica

05 GIU. 2017

DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA

Prot. n. Q: 99246

1. Riferimento normativo

La legge 27 dicembre 2013 n. 147, entrata in vigore in data 1 gennaio 2014, stabilisce all'art. 1, comma 304, quanto segue: "Al fine di consentire, per gli impianti di cui alla lettera c) del presente comma, il piu' 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. Lo studio di fattibilità non può prevedere altri tipi di intervento, salvo quelli strettamente funzionali alla fruibilità dell'impianto e al raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e concorrenti alla valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali ed economici e comunque con esclusione della realizzazione di nuovi complessi di edilizia residenziale. 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;

b) sulla base dell'approvazione di cui alla lettera a), il soggetto proponente presenta al comune il progetto definitivo. Il comune, previa conferenza di servizi decisoria, alla quale sono chiamati a partecipare tutti i soggetti ordinariamente titolari di competenze in ordine al progetto presentato e che può richiedere al proponente modifiche al progetto strettamente necessarie, delibera in via definitiva sul progetto; la procedura deve concludersi entro centoventi giorni dalla presentazione del progetto. Ove il progetto comporti atti di competenza regionale, la conferenza di servizi e' convocata dalla regione, che delibera entro centottanta giorni dalla presentazione del progetto. Il provvedimento finale sostituisce ogni autorizzazione o permesso comunque denominato necessario alla realizzazione dell'opera e determina la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza dell'opera medesima;

e) resta salvo il regime di maggiore semplificazione previsto dalla normativa vigente in relazione alla tipologia o dimensione dello specifico intervento promosso.

305. Gli interventi di cui al comma 304, laddove possibile, sono realizzati prioritariamente mediante recupero di impianti esistenti o relativamente a impianti localizzati in aree già edificate."

La norma di riferimento citata è stata oggetto di successive modifiche ed integrazioni (art.62 Decreto legge n. 50 del 2017).

2. Inquadramento urbano

A seguito dell'accordo del 26 maggio 2014 con la AS Roma, EURNOVA srl, in qualità di Promotore, con il coordinamento e il monitoraggio di Protos S.p.A. e di KPMG Advisory S.p.A. ha redatto, ai sensi della norma richiamata, lo Studio di Fattibilità, trasmesso a Roma Capitale in data 29 maggio 2014 con protocollo n. 82424, ai sensi della legge 27 dicembre 2013 n. 147.

L'area oggetto dell'intervento, censita nel nuovo catasto terreni ai fogli 857, 858, è sita nella zona "Tor di Valle" del IX Municipio di Roma Capitale ed ospita l'omonimo ippodromo, dismesso dal 2013, realizzato in occasione delle Olimpiadi del 1960. E' delimitata da via Ostiense – via del Mare

a Sud, a Nord – Nord Ovest dall'ansa del fiume Tevere e ad est dal depuratore comunale di "Roma Sud" gestito da Acea ATO2 S.p.a..

L'area in esame, già parzialmente edificata ed attualmente non utilizzata, è localizzata in un contesto urbano consolidato e in una posizione strategica, che le garantisce buone doti di accessibilità, collocandosi nelle immediate vicinanze delle due linee ferroviarie "Roma - Lido" e "FL1", del Grande Raccordo Anulare e dell'autostrada che collega Roma all'aeroporto internazionale di Fiumicino.

Tali caratteristiche hanno reso l'area preferibile dall'AS Roma, tra le altre selezionate dall'advisor "Cushman & Wakefield LLP".

3. Contesto di riferimento

3.1 Studio di fattibilità 2014

L'Amministrazione Capitolina (A.C.) ha ritenuto opportuno procedere al recupero funzionale dell'area, destinata, ai sensi dell'art. 87 delle NTA del PRG vigente alla realizzazione di attrezzature sportive (*Verde privato attrezzato*), conservandone la funzione sportiva ma non la tipologia dell'impianto.

L'area in esame è compresa, pertanto, tra le aree dismesse che definiscono quegli spazi e quei contenitori che non sono più usati per le attività per le quali sono stati pensati e realizzati e che sono in attesa di altre utilizzazioni, creando dei vuoti urbani che vengono percepiti come zone degradate e a rischio. Il loro recupero può tuttavia assumere un ruolo di catalizzatore di interventi per il rilancio dell'intero quadrante urbano attraverso una riqualificazione che attribuisca loro una nuova destinazione d'uso scelta in funzione della propria caratteristica intrinseca e delle relazioni con il contesto nel quale si collocano, in modo da ricucire il tessuto urbano e garantire il miglioramento qualitativo della vita delle comunità.

Nel merito dello Studio di fattibilità trasmesso a Roma Capitale nel 2014, il Gruppo di Lavoro istituito dal Segretariato-Direttore Generale, con D.D. n.2/2014, ha approfondito questioni di merito e procedurali al fine di orientare nel modo più corretto l'istruttoria e le attività amministrative conseguenti.

In riferimento alla applicazione della norma di riferimento l'Avvocatura Capitolina precisa, nella relazione conclusiva del citato Gruppo di Lavoro (protocollo n. Q1131946 del 4.09.2014) che si tratta di normativa speciale, *"può quindi dirsi che ciò che risulta espressamente disciplinato prevale su norme organiche ed ordinarie di settore; per ciò che non risulta espressamente disciplinato occorrerà svolgere il lavoro di "ricucitura" di cui sopra nel temperamento degli interessi coinvolti."* Pertanto la possibilità da parte dell'Amministrazione di decidere di "contribuire" alla realizzazione dell'opera sportiva (di naturale interesse) e delle opere di urbanizzazione (quelle di interesse della Città e che l'Amministrazione aveva già nei "cassetti" in assenza di risorse) potrebbe avvenire "attraverso la spendita dell'ordinario potere urbanistico, attraverso cioè una disponibilità a varianti urbanistiche che contribuiscano all'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa atteso l'interesse pubblico della stessa.

Nella relazione conclusiva del citato Gruppo di Lavoro si evince che l'A.C., dopo aver escluso la logica della finanza di progetto applicata a un intervento privato proposta dal soggetto promotore, ha deciso di contribuire alla realizzazione di interventi strettamente funzionali alla fruibilità dell'impianto (Opere Pubbliche di interesse generale) e al raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa (S.U.L. "aggiuntiva" a quella di P.R.G.) e concorrenti alla valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali ed economici realizzando quelle opere pubbliche di interesse generale, già pianificate e non realizzate in assenza di risorse pubbliche, che hanno determinato il riconoscimento dell'interesse pubblico della proposta alle condizioni approvate nella deliberazione di Assemblea Capitolina n.132/2014.

Si rammenta, inoltre, che individuate le opere di interesse generale è stato applicato il principio della Superficie Utile Lorda (S.U.L.) equivalente, valutata con il metodo analitico del valore della trasformazione, come da parere reso dalla U.O. Piano Regolatore Generale (PRG) del DPAU, in sede di Conferenza di Servizi preliminare interna, contenuto nel verbale depositato in atti con prot. 131947 del 4.09.2014, secondo il quale affinché l'ipotesi di dichiarare il pubblico interesse sia percorribile *"...è necessario temperare l'equilibrio economico-finanziario con un*

dimensionamento sostenibile della SUL di PRG e con un pertinente insieme di opere pubbliche stradali e ferroviarie."

In data 1.07.2014, con nota prot. DPAU n.100858, il proponente ha fatto specifica istanza di convocazione di Conferenza di Servizi preliminare per l'esame della proposta.

Sia la Conferenza di Servizi preliminare "interna" che quella "esterna" sono state convocate, ai sensi degli art. 14, 14 bis e 14 ter della L. 241/90 ss.mm.ii, per il giorno 31.07.2014 (nota prot. QI 105977 del 9.07.2014 - nota prot. QI 115802 del 25.07.2014 e nota prot. 105981 del 9.07.2014), allo scopo di individuare "... sulla base della documentazione disponibile elementi comunque preclusivi della realizzazione del progetto, .. , le condizioni e gli elementi necessari per ottenere, in sede di presentazione del progetto definitivo, gli atti di consenso".

Ad esito dei pareri raccolti in seno alle Conferenze di Servizi, sopra citate e delle considerazioni sopra richiamate è stato possibile individuare in via conclusiva le opere che allora si sono ritenute necessarie a "consolidare" l'interesse pubblico della proposta – oltre a quelle già indicate dall'Ufficio Piano Regolatore Generale¹ del DPAU - ed il cui ammontare, stimato dal proponente nei documenti allegati allo studio di fattibilità, è pari a 195,25 milioni di euro così ripartito:

1. rete stradale di progetto (il cui costo stimato dal proponente nello Studio di Fattibilità è pari a 132,3 milioni di euro) costituita, in particolare, dalla nuova viabilità di collegamento tra la Roma-Fiumicino e la via Ostiense, compreso lo svincolo ed il nuovo ponte (costo di 93,7 milioni di euro), e dalla sistemazione di via Ostiense, fino al raccordo con il GRA (costo di 38,6 milioni di euro) che risolve anche una questione strutturale del quadrante urbano ponendo finalmente in collegamento due settori urbani oggi separati dal Fiume Tevere contribuendo ad alleggerire la congestione sull'attuale Ponte della Magliana. Nella proposta di intervento depositata dal proponente è prevista l'unificazione della via del Mare e della via Ostiense, nel tratto tra il GRA e il deposito Atac, al fine di tenere separati i flussi di andata e di ritorno dai parcheggi dello stadio e dall'autostrada in destra. A seguito di un'analisi più dettagliata si potranno prevedere, come per altro richiesto con la nota del Dipartimento Mobilità già citata, accorgimenti per l'ulteriore messa in sicurezza della strada. In ogni caso il tratto in questione sarà interessato dalla realizzazione del Ponte dei Congressi e delle sue connessioni stradali.
2. opere che potenziano l'offerta di trasporto pubblico su ferro a servizio dell'area di Tor di Valle e della città, prioritariamente attraverso il prolungamento della linea B della Metro fino a Tor di Valle, costo stimato di 50,45 milioni di euro, con l'adeguamento della nuova stazione in corso di realizzazione da parte di Atac e la realizzazione di un collegamento ciclo/pedonale con la stazione ferroviaria di Magliana sulla linea FL1, costo stimato di 7,5 milioni di euro. Nella Conferenza di Servizi decisoria, a seguito della necessità di assumere e risolvere le analisi e le osservazioni formulate dal dipartimento Mobilità con la nota già citata, Roma Capitale valuterà il piano trasportistico definitivo a corredo dell'intervento proposto e sul prolungamento della Metro B e potrà prevedere, in relazione agli interventi di competenza della Regione Lazio che saranno realizzati sulla Roma Lido, una verifica del cronoprogramma e una sua differente estensione temporale.
3. interventi di mitigazione del rischio idraulico, riguardanti la messa in sicurezza idraulica del fosso di Vallerano e il consolidamento dell'argine del Tevere, nei pressi della confluenza del fosso, costo stimato di 5 milioni di euro.

E' infine opportuno, per assicurare la contestualità tra la realizzazione delle opere pubbliche e degli interventi privati, stipulare apposita convenzione urbanistica nella quale specificare che il proponente deve realizzare le infrastrutture in modi e tempi tali da assicurare al momento della prima utilizzazione dello stadio il loro completamento nonché la relativa entrata in esercizio.

L'A.C., per tutto quanto sopra sintetizzato, ha richiesto al proponente di apportare sostanziali modifiche alla proposta di Studio di fattibilità, depositata nel Maggio 2014, che sono confluite nella D.A.C. 132/2014, da intendersi quale atto propulsivo con valenza di declaratoria del pubblico interesse della proposta di realizzazione del nuovo Stadio in variante al PRG di cui indica

¹-Il ponte e il tratto di viabilità tra via della Magliana e via Ostiense;
- l'adeguamento del tratto urbano, dal GRA, di via Ostiense / Via del Mare;
- la viabilità di innesto con la bretella Autostradale Roma Fiumicino;
- la viabilità di innesto via del Mare / GRA.

anticipatamente la componente ad esito e il suo dimensionamento massimo ammissibile. La declaratoria del pubblico interesse della proposta è stata condizionata da "obbligazioni di fare".

3.2 Avvio iter approvativo del Progetto definitivo

Le valutazioni, osservazioni, indicazioni, prescrizioni indispensabili al pronunciamento del pubblico interesse emerse sia dalle attività del Gruppo di lavoro che dai pareri degli Uffici ed Enti intervenuti alle conferenze di servizi sono state recepite dal proponente nel Progetto Definitivo depositato con nota protocollo QI100967 del 30 maggio 2016 dalla società Eurnova srl e successivamente trasmesso alla Regione Lazio per avviare l'iter del procedimento di approvazione del Progetto Definitivo stesso, in variante al PRG.

A seguito della presentazione del progetto definitivo, in recepimento delle condizioni approvate dalla DAC 132/2014, con nota prot. n. 045709 del 12 settembre 2016, la Regione Lazio ha indetto la Conferenza di Servizi decisoria, ai sensi dall'art. 1 co. 304 della legge 147/2013 e dell'art. 14 ter della legge 241/1990. Nell'ambito della Conferenza di Servizi il Dipartimento PAU con nota prot. n. QI 35727 del 27 febbraio 2017, prendendo atto della nota del Sindaco di Roma Capitale prot. n. RA 10782 del 22 febbraio 2017, ha comunicato alla Società Eurnova S.r.l., ai sensi dell'art. 7 della legge 241/1990 e ss.mm.ii., l'avvio del procedimento di verifica/ridefinizione dell'interesse pubblico dichiarato con deliberazione di Assemblea Capitolina n. 132/2014, con particolare riferimento alla individuazione delle Opere Pubbliche di interesse generale e alla rideterminazione della potenzialità edificatoria massima (S.U.L.) dell'area oggetto di intervento.

4. Nuovo quadro esigenziale

In data 7 marzo 2016, tra Roma Capitale e il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, è stata sottoscritta la convenzione per la realizzazione dell'opera pubblica infrastrutturale (finanziata con i Fondi dello stesso Ministero, ai sensi del decreto Legge 12 settembre 2014 n. 133, convertito dalla legge 11 novembre 2014 n. 164), c.d. "Ponte dei Congressi", insistente nello stesso quadrante territoriale del progetto "Nuovo Stadio della Roma in località Tor di Valle".

La realizzazione del "Ponte dei Congressi" attua la previsione di un nuovo ponte sul fiume Tevere - posizionato a Sud dell'esistente Ponte della Magliana - già inserita nello scenario previsionale della mobilità di Piano Regolatore Generale vigente, si pone l'obiettivo di creare un nuovo sistema infrastrutturale, in grado di risolvere le criticità oggi presenti sul nodo "Ponte della Magliana - Viadotto della Magliana", esito dell'autostrada A91 "Roma - Fiumicino - Civitavecchia" e connessione tra le due rive del Tevere, su cui confluiscono rispettivamente i flussi di transito sull'autostrada citata, su via della Magliana e su via Isacco Newton e i flussi sull'Eur, su via C. Colombo, su via del Mare-Via Ostiense e la via Laurentina. L'infrastruttura consente di migliorare i collegamenti tra l'aeroporto di Fiumicino ed il quartiere dell'Eur, confermando la strategia del Piano di creare un polo terziario-direzionale di livello metropolitano nel quadrante urbano di riferimento.

Le suddette sopravvenute condizioni hanno cambiato il contesto urbanistico-infrastrutturale di riferimento rispetto a quello che ha dato luogo alla dichiarazione di pubblico interesse di cui alla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 132/2014.

Di conseguenza l'A.C. ha ritenuto necessario definire un diverso quadro di esigenze.

Il provvedimento sopra citato, pertanto, è stato rivisto con l'obiettivo di dare priorità alle scelte programmatiche del Piano relative alle infrastrutture di mobilità già individuate, quale il "Ponte dei Congressi", sottoponendo a rivalutazione l'interesse pubblico legato al nuovo ponte di collegamento tra l'autostrada A91 "Roma-Fiumicino" e la Via Ostiense-Via del Mare unificate, di cui al "Progetto Definitivo 2016".

Il nuovo quadro esigenziale, in continuità con il principio sancito dalla DAC 132/2014 secondo il quale le opere ritenute dall'A.C. di interesse pubblico generale determinano l'incremento delle previsioni edificatorie del PRG vigente, ha consentito di ridurre sostanzialmente la SUL direzionale.

Contestualmente l'A.C. ha ritenuto di introdurre un nuovo indirizzo di ecocompatibilità dell'intero intervento prevedendo di adottare per tutte le opere materiali e tecniche di costruzione a basso impatto ambientale e con elevati standard energetici e raggiungere così elevati standard di qualità a tutela dell'ambiente, anche favorendo eventuali interventi volti all'accessibilità dal/al fiume Tevere in fase di cantiere ed in vista di eventuali futuri progetti di navigabilità.

5. Vincoli sopravvenuti

5.1 Vincolo idrogeologico

In data 08.06.2015, con decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere n° 32, recante: "Piano di bacino del Fiume Tevere VI stralcio funzionale P.S. 6 per l'Assetto Idrogeologico P.A.I. – aggiornamenti ex art 43, comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione – Regione Lazio – definizione aree a rischio territorio della provincia di Roma – fiumi Tevere, Aniene e corsi d'acqua secondari", si concludeva il procedimento di definizione del vincolo idrogeologico. Le aree oggetto dell'intervento di realizzazione del nuovo stadio e delle connesse volumetrie "aggiuntive" (*Business Park* e *Convivium*) - così come peraltro gran parte delle aree del quartiere di Decima - venivano definitivamente dichiarate soggette a rischio per fenomeni idraulici del tipo classificato "R3" e "R4" (perimetrate) e come tali idonee ad essere trasformate, con incremento del carico urbanistico/insediativo, solo a seguito della realizzazione di adeguate opere di "messa in sicurezza" idraulica dei corsi d'acqua responsabili dei suddetti fenomeni di rischio idraulico (fossi "di Vallerano" e "di Acqua Acetosa Ostiense") e della conseguente "deperimetrazione" delle stesse a cura della stessa Autorità che ha imposto il vincolo idrogeologico (A.B.F.T., oggi "Distretto Idraulico Appennino Centrale").

In sede di Conferenza dei Servizi (2016-2017) l'Autorità di Bacino del Fiume Tevere ha espresso parere favorevole sul Progetto Definitivo dell'intervento - comprendente anche le richiamate opere di messa in sicurezza idraulica dei due citati fossi - nel rispetto delle procedure previste dalle N.T.A. del Piano di Assetto Idrogeologico, per l'ottenimento della necessaria "deperimetrazione".

5.2 Vincolo architettonico

Con nota della "Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Roma" prot. 3051 del 15.02.2017 è stato formalizzato l'avvio del procedimento di dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art 45 del D.lgs. n° 42/2004 sulle tribune dell'ippodromo di Tor di Valle e sul sedime della pista.

6. Nuovi Obiettivi – Deliberazione di G.C. n. 48/2017

In esito al sopravvenuto mutamento delle condizioni di riferimento urbanistico - infrastrutturale, generato dall'attuazione del Ponte dei Congressi, con deliberazione di G.C. n. 48/2017 e con la Memoria di Giunta Capitolina del 12 maggio 2017, l'Amministrazione Capitolina ha confermato la volontà di recuperare l'area degradata e l'impianto sportivo dismesso trasformandola in un nuovo polo per lo sport, il divertimento e il tempo libero, definendo i nuovi obiettivi e le condizioni per il proseguimento dell'iter procedurale, come di seguito sintetizzato:

1) diminuzione sostanziale dell'edificazione privata a destinazione direzionale e commerciale, individuando quella strettamente funzionale alla fruibilità dell'impianto e al raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e concorrente alla valorizzazione del territorio in termini, sociali, occupazionali ed economici; tale scelta è mirata alla riduzione dell'impatto antropico nell'area, nel rispetto di un maggior equilibrio tra gli interventi e alla rideterminazione di un nuovo equilibrio economico finanziario dell'intervento progettuale (anche con la possibilità relativamente al costo di costruzione, di vincolare tali somme alla copertura del costo di alcune delle previste opere di interesse pubblico).

In particolare:

- riduzione di oltre il 50% della SUL relativa al c.d. "business park", attraverso l'eliminazione delle torri previste;

2) massima accessibilità dell'area tramite il trasporto pubblico su ferro, ed in particolare:

- servizio minimo di 20.000 passeggeri l'ora circa sull'intera tratta della Roma Lido, a cui vanno garantiti ulteriori 7.500 passeggeri l'ora circa sulla FL1 durante gli eventi sportivi (i passeggeri della FL1 potranno accedere all'area attraverso il ponte ciclopedonale). Tale obiettivo permette di garantire un miglioramento complessivo di accessibilità all'intero quadrante urbano attraverso l'aumento della frequenza del trasporto sull'intera tratta della ferroviaria Roma Lido fino a 16 treni/ora;

3) miglioramento dell'accessibilità carrabile, attraverso l'unificazione della Via Ostiense e della Via del Mare nell'intero tratto urbano compreso tra il Grande Raccordo Anulare e Viale Marconi,

ricucendo un insieme di infrastrutture e mettendole a sistema. Il prolungamento dell' "unificazione", rispetto alla precedente proposta permetterà la connessione con il previsto "Ponte dei Congressi" e quindi al sistema stradale ed autostradale (A91) in riva destra del Tevere (Magliana, Portuense, ecc.).

- 4) superamento delle condizioni di rischio idrogeologico con un intervento più esteso lungo i fossi "di Vallerano" e di "Acqua Acetosa Ostiense";
- 5) edificazione sostenibile di basso impatto ambientale e con elevati standard energetici attraverso l'adozione di materiali ed tecnologie d'avanguardia.

7. La proposta di intervento "Nuovo Stadio della Roma in località Tor di Valle"

La proposta di intervento "Nuovo Stadio della Roma in località Tor di Valle", depositata con protocollo n. QI92494 in data 25.05.2017 su richiesta dell'A.C., ha recepito sostanzialmente gli indirizzi del provvedimento di Giunta Capitolina n.48 del 30.03.2017.

L'A.C., attraverso la deliberazione citata, ha confermato la volontà di recuperare l'area degradata trasformandola in un nuovo "polo" per lo sport, il divertimento e il tempo libero, anche attraverso la fruizione di grandi spazi verdi attrezzati e naturalistici come il cosiddetto Parco Fluviale e le aree golenali del Tevere.

La proposta di intervento, caratterizzata da un forte orientamento verso scelte progettuali sostenibili di basso impatto ambientale e con elevati standard energetici, si pone l'obiettivo di creare un nuovo quartiere polifunzionale integrato ed in continuità con il contesto circostante, favorendo il potenziamento dei collegamenti pedonali, ciclabili e carrabili con i quartieri limitrofi.

La proposta di intervento si sviluppa, secondo quanto già indicato nello Studio di Fattibilità (2014) e confermato attraverso la documentazione di adeguamento del proposta di intervento alla deliberazione di G.C. n. 48/2017 in esame, su un'area di intervento avente una superficie complessiva pari a 890.808 mq (100%).

Rispetto alla precedente suddivisione (2014), l'attuale è articolata come segue:

- 544.453 mq di proprietà Eurnova, (61%)
- 346.355 mq di altri proprietari assoggettati a esproprio, (39%)

La proposta di intervento aggiornata ha recepito l'indicazione di ridurre l'impatto ambientale attraverso:

- la riduzione del 50,44% della SUL del c.d. "business park", che da 281.500 mq si riduce a 139.500 mq; con conseguente diminuzione della superficie fondiaria, che da 12,5 Ha si riduce a 7 Ha;
- l'aumento della superficie delle aree a destinazione pubblica: il fabbisogno di verde pubblico pari a 84.800 mq è ampiamente soddisfatto da una dotazione pari a 283.249 mq (di cui oltre 10 ettari dedicati al cosiddetto Parco urbano); il fabbisogno di parcheggi pubblici pari a 164.292 mq è ampiamente soddisfatto da una dotazione pari 173.251 mq.
- l'incremento di ulteriori 34 Ha circa di verde pubblico, legato alla realizzazione del Parco Fluviale;
- il miglioramento del sistema della mobilità su gomma nel quadrante di riferimento;
- il miglioramento del sistema della mobilità su "ferro" e dell'accessibilità al nuovo insediamento, attraverso l'inserimento di collegamenti pedonali e ciclabili sia da/verso la stazione di "Tor di Valle" sia da/verso la stazione di "Magliana";
- il ricorso a criteri progettuali e costruttivi, con caratteristiche energetico-ambientali tali che garantiscano la sostenibilità dell'intervento e il risparmio energetico.

La proposta di intervento privata è articolata nel seguente Sistema dei Comparti Privati:

- Comparto A1 formato da:

- Stadio;
- Trigoria, struttura sportiva privata destinata a centro di allenamento;
- Roma Village, caratterizzato dalla presenza di piccoli esercizi commerciali, da strutture ricettive, da una *hall of fame*.

Comparto A1

destinazione d'uso	SUL mq
Servizi - attrezzature collettive per lo sport (Stadio)	35.000,00
Servizi - attrezzature collettive per lo sport (Trigoria)	5.000,00
Servizi - attrezzature collettive per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali con SUL oltre 500 mq (Roma Village)	2.200,00
Servizi - pubblici esercizi, servizi alle persone/sportelli tributari, bancarie finanziari (Roma Village)	2.600,00
Turistico ricettivo - strutture ricettive alberghiere (Roma Village)	7.200,00
Commerciale - piccole strutture di vendita (Roma Village)	500,00
	52.500,00

- Comparto B1 formato da:

- Business Park, formato prevalentemente da edifici direzionali e attività di servizi privati; Energy Center per approvvigionamento energetico.

Comparto B1

destinazione d'uso	SUL mq
Servizi - pubblici esercizi, servizi alle persone/sportelli tributari, bancari e finanziari	6.900,00
Servizi - direzionale privato	130.500,00
Commerciale - piccole strutture di vendita	2.100,00
	139.500,00

- Comparto C1 formato da:

- Convivium - Edifici Commerciali, grande struttura di vendita.

Comparto C1

destinazione d'uso	SUL mq
Commerciale - grandi strutture di vendita	20.000,00
	20.000,00

Nella "Relazione generale di aggiornamento del Progetto" allegata alla proposta di intervento il proponente dichiara di aver recepito i seguenti obiettivi, indicati negli atti di indirizzo dell'A.C. (D.G.C.48/2017 e Memoria di Giunta Capitolina 12 maggio 2017):

- 1) Risoluzione delle problematiche connesse alla messa in sicurezza dell'area a rischio idrogeologico "R3" e "R4" attraverso interventi di riqualificazione dei rilevati arginali;
- 2) Miglioramento dei collegamenti infrastrutturali viari: nuove viabilità di collegamento primarie e secondarie;
- 3) Nuove aree a Verde Pubblico e Standard e sistemazione delle golene del Tevere. Nuovo sistema di ciclabilità a servizio dell'area;
- 4) Nuovo sistema di parcheggi a raso e multipiano;
- 5) Nuovo sistema di infrastrutture e servizi (impianto idrico di collegamento, impianto fognario, impianto elettrico, impianto gas, impianto di videosorveglianza);
- 6) Elementi progettuali di sostenibilità ambientale e risparmio energetico.

In corrispondenza dei suddetti obiettivi, nella medesima Relazione generale depositata dal proponente, è stato indicato il seguente Sistema delle Opere Pubbliche di interesse generale, suddivise in:

Opere di Interesse Generale che generano SUL equivalente

di importo totale pari a circa 80,6mln di Euro; includono:

- Messa in sicurezza idraulica dell'area (Fosso del Vallerano);
- Riunificazione Ostiense fino a Fosso del Vallerano;
- Messa in Sicurezza Ostiense, fino a Nodo Marconi;
- Ponte Ciclopedonale Magliana;
- Stazione Tor di Valle e collegamento con ponte;
- Nuovo Asse di Collegamento Ostiense A91;
- Impianto di videosorveglianza CCTV (Closed Circuit Television)

Opere di interesse urbano finanziabili con contributo costo di costruzione

di importo totale pari a circa 42mln di Euro; includono:

- Contributo economico per la Roma Lido
- Parco Fluviale di 34 ettari

8. Verifica dell'interesse pubblico della nuova proposta di intervento

8.1. Individuazione "nuove" Opere Pubbliche di interesse generale

Con protocollo n. QI92494 in data 25 maggio 2017 è stata consegnata la proposta di intervento "Nuovo Stadio della Roma in località Tor di Valle", conseguente alla richiesta dell'A.C. (prot. 86321 del 17 maggio 2017) di adeguamento della proposta progettuale di cui alla deliberazione di Assemblea Capitolina n.132/2014 alle disposizioni della Deliberazione di Giunta Capitolina n. 48 del 30 marzo 2017 e alla Memoria di Giunta Capitolina del 12.05.2017, ad integrazione di quella prodotta in data 24 aprile 2017 con protocollo n.QI72539.

Il Segretario Generale con D.D. n.39/2017 ha modificato lo specifico Gruppo di Lavoro, già costituito con D.D. n. 2/2014, facendo seguito agli indirizzi specificati nella Memoria di Giunta Capitolina del 12 maggio 2017.

Al Gruppo di Lavoro è stato attribuito il compito di approfondire gli aspetti giuridico-amministrativi e questioni di merito e procedurali al fine di orientare nel modo più corretto l'istruttoria e le attività amministrative conseguenti, necessarie alla ridefinizione dell'interesse pubblico e all'approvazione della proposta di intervento in esame.

In data 25 maggio 2017 con note protocollo n. QI928200 e n. QI92828, è stato chiesto alle istituzioni ed Enti nonché ai dipartimenti dell'Amministrazione Capitolina, in riferimento ai pareri espressi nella Conferenza di Servizi preliminare "interna" ed "esterna", svolte in data 31 luglio 2014, sullo Studio di Fattibilità prot. QI82424 del 29.05.2014, di trasmettere eventuali valutazioni/osservazioni sulla proposta progettuale adeguata alle indicazioni contenute nella deliberazione di Giunta Capitolina n. 48/2017 e all'indirizzo formulato dalla stessa Giunta Capitolina con specifica Memoria del 12.05.2017.

Dalle valutazioni/osservazioni, relative all'adeguamento della proposta progettuale depositata con protocollo QI92494 in data 25.05.2017, pervenute dagli uffici di competenza, depositate agli atti del dipartimento PAU, è emerso, in particolare, quanto segue:

- a. la conferma dell'esigenza di ridurre la mobilità su gomma, a favore del sistema di trasporto pubblico su "ferro". In merito all'offerta di trasporto pubblico, la proposta depositata ha recepito le indicazioni dell'Amministrazione Capitolina di optare per il potenziamento della linea ferroviaria "Roma – Lido". L'A.C. ha ritenuto di prevalente interesse pubblico investire un contributo di circa 36 mln per il potenziamento dell'offerta e del servizio della "Roma-Lido", contribuendo a ridurre almeno del 50% la previsione di utilizzo di mezzi di trasporto privato nella ripartizione modale dei circa 55.000 utenti dello Stadio .
La modalità di trasporto prevalentemente di tipo pubblico è in conformità con uno degli obiettivi del Piano Territoriale Provinciale Generale di contenere la crescita della mobilità individuale;
- b. la conferma dell'esigenza di attuare l'intervento di messa in sicurezza del fosso di Vallerano e di Acqua Acetosa Ostiense, al fine di garantire la sicurezza dal rischio idraulico dell'abitato di Decima, nonché delle aree dell'intervento di futura trasformazione.

- c. la necessità di rimodulare il profilo funzionale dell'area e del più ampio ambito urbano, in riferimento alla prevista realizzazione dello Stadio e delle **opere infrastrutturali di livello urbano, riconosciute di interesse generale**, quali:
- Unificazione Via Ostiense - Via del Mare dal GRA a "nodo Marconi";
 - Messa in sicurezza fossi "di Vallerano" e "Acqua Acetosa Ostiense";
 - Realizzazione del Parco Fluviale (34 ha) e dell'Impianto di videosorveglianza CCTV (Closed Circuit Television);
 - Sistemazione aree golenali;
 - Ponte Ciclopedonale Stazione Tor di Valle sulla "Roma - Lido";
 - Ponte Ciclopedonale Stazione Magliana sulla FL1;
 - Pontili sul Tevere.

Nel merito della unificazione Via Ostiense - Via del Mare dal GRA fino al "nodo Marconi" resta ferma la necessità che avvenga nelle fasi attuative un coordinamento con le attività connesse alla realizzazione dell'opera "Ponte dei Congressi".

- d. la opportunità di finanziare con il contributo del costo di costruzione, sempre nel contesto del riconoscimento dell'interesse generale:
- Il miglioramento dell'offerta e del servizio di mobilità su ferro della "Roma-Lido" (revamping/acquisto treni, ecc.)
 - miglioramento del sistema della mobilità, inteso come servizio di trasporto o opere infrastrutturali;
- e. la necessità di intendere il sistema di ciclopedonalità come elemento di "intermodalità" di collegamento tra il trasporto pubblico e privato e le connessioni della ciclabilità esistente, supportate da una reale capacità delle infrastrutture ad essa dedicate. In particolare, sono stati definiti i percorsi che collegano i nodi di interscambio: a) Collegamento con Stazioni ferroviarie; b) connessione percorsi ciclabili presenti nelle previsioni e pianificazioni PGT; c) Collegamenti con parcheggi esistenti e fermate bus; d) collegamenti alla pista ciclabile esistente lungo il fiume Tevere. Infine l'esigenza di rendere il sistema di ciclabilità un elemento di accessibilità sostenibile (*bike sharing*);
- f. l'esigenza di migliorare la qualità dell'intervento proposto mediante interventi di inserimento ambientale, mitigazione, compensazione e di riqualificazione paesaggistica non della sola area destinata ad accogliere la proposta di intervento privata ma anche dell'intero contesto urbano di appartenenza. Nel merito delle aree golenali è necessario adottare misure di salvaguardia al fine di garantirne il recupero ambientale in continuità con la progettazione ambientale prevista per le aree golenali adiacenti il Ponte dei Congressi. Nel merito del Parco Fluviale e del cosiddetto parco urbano è, inoltre, prevista l'integrazione con piste ciclabili dedicate che mettono in connessione tali aree pubbliche con il quadrante urbano di riferimento. L'area a verde si pone, così, in continuità con il corridoio ecologico, dal Fiume all'intera area di intervento, creando zone di fruibilità urbana interamente pedonale a servizio dei cittadini la necessità, in merito alle opere di urbanizzazione, di recepire indicazioni e prescrizioni relativamente alla opportuna realizzazione delle reti primarie;
- g. la necessità di rendere conforme l'iniziativa commerciale prevista nel comparto C1, considerata come unica Grande Struttura di Vendita - Centro Commerciale, alle prescrizioni dell'art. 24 co.1 lett. C della L.R. 33/99, da autorizzare in deroga agli indici prevista dall'art. 12 del Documento programmatico regionale, approvato con D.C.R. 131/2002; per le strutture commerciali viene inoltre evidenziata la necessità, in sede di progetto definitivo, di reperire le aree a parcheggio nel rispetto della normativa regionale sovraordinata; infine, le piccole strutture di vendita previste nei Comparti A1 e B1 con carico urbanistico basso (esercizi di vicinato) devono essere congruenti con la normativa di settore vigente;

Tutte le altre condizioni ed indicazioni contenute nelle valutazioni/osservazioni pervenute dagli uffici di competenza, depositate agli atti del dipartimento PAU, devono essere recepite nelle fasi progettuali successive.

8.2 Condizioni e prescrizioni

In conclusione di quanto sopra esposto, è possibile articolare le condizioni e le prescrizioni secondo i seguenti temi: mobilità, sostenibilità ambientale e sostenibilità urbanistica; a seguire, le opere che "consolidano" l'interesse pubblico, gli oneri e il contenuto della variante di PRG vigente.

8.2.1. - Mobilità

Ai fini della fruizione del nuovo impianto anche a seguito delle modifiche e adeguamenti all'originario Studio di fattibilità ai sensi della D.G.C. n. 48 del 30 marzo 2017 e alla Memoria di Giunta Capitolina del 12.05.2017, è possibile individuare quanto segue:

- I. l'accesso diretto all'area dello Stadio dalla rete del TPL su ferro potrà avvenire attraverso la stazione di Tor di Valle, ove si attesterà un ponte ciclopedonale di connessione alla rete ciclopedonale che favorisca il raggiungimento dei principali punti di interesse.
In relazione al modello di esercizio da ipotizzare per la ferrovia Roma Lido affinché sia congruente con l'obiettivo di portata - come servizio minimo di 20.000 passeggeri l'ora circa sull'intera tratta della Roma Lido come indicato nel sopra citato provvedimento - occorre prevedere l'istituzione di un servizio "intermedio" Acilia - Porta S. Paolo (anello corto) con frequenza 4', in sovrapposizione all'anello lungo Cristoforo Colombo - Porta S. Paolo, con frequenza 8', e su tale servizio commisurare la disposizione del numero dei treni e gli interventi infrastrutturali non già ricompresi in altri programmi o piani. Il nuovo modello di esercizio potrà essere garantito attraverso un contributo economico necessario al miglioramento servizio della Roma Lido (opere infrastrutturali, revamping/acquisto materiale rotabile, ecc..) studiato da "Roma Servizi per la Mobilità" con elaborati del mese di Marzo 2017: "Proposta di modello di esercizio e interventi necessari", e di Aprile 2017: "S.O. Modelli di Mobilità, Integrazione tariffaria e Contratto di Servizio".
- II. la realizzazione di un collegamento ciclo pedonale tra il nuovo Stadio e la Stazione Magliana della FL1, il cui attuale livello di servizio ha una capacità di circa 3.600 passeggeri/ora, e il nuovo stadio, che consentirà l'accesso anche al parco sul Tevere e alla pista ciclabile. Durante gli eventi sportivi, aumentando il numero di treni sulla FL1, si stimano circa 7.500 passeggeri/ora circa.
- III. la realizzazione di un collegamento ciclo pedonale tra il nuovo Stadio e la Stazione Magliana di Tor di Valle della linea della Roma Lido.

*recepiti da delegati intere
Tevere
del
5 giugno
2014
del
5/5
2011*


Tali collegamenti ciclopedonali tra la stazione Magliana di Tor di Valle e la stazione Magliana della FR1 realizzano una nuova dorsale ciclabile favorendo il miglioramento della mobilità dolce attraverso l'integrazione dell'area nei sistemi ciclabili urbani. Il collegamento avviene sia lungo le direttrici nord sud (lungo le anse del Tevere e la via Ostiense connettendosi alle nuove reti ciclabili previste dal Ponte dei Congressi), sia est ovest, mettendo in comunicazione le aree di Decima e di Magliana attraverso il nuovo Parco Fluviale. Il nuovo sistema è volto a favorire lo scambio intermodale (ferro-bicicletta), in crescita nell'area Metropolitana. Nell'insieme la proposta consente la realizzazione di un sistema integrato a livello urbano che garantirà una facile accessibilità e fruizione, al di là della funzione sportiva, del Parco pubblico urbano, interno all'area dell'intervento, e delle aree golenali riqualificate come primo segmento del Parco Fluviale del Tevere di valenza metropolitana, in attuazione alle linee di indirizzo della strumentazione generale del PRG vigente.

Con questi interventi si conferma, inoltre, un rilevante riequilibrio modale a favore del ferro, passando dai 15.400 passeggeri/ora circa della proposta inizialmente esaminata in Conferenza di Servizi nel 2014 a circa 27.500 mila passeggeri/ora circa del sistema di TPL su ferro pari al 50% dei fruitori dello Stadio, riducendo sensibilmente la domanda di trasporto su gomma, soprattutto di quella che ha origine in centro, e producendo effetti positivi dal punto di vista della riduzione dei costi ambientali.

Nel merito trasporto privato, la sostenibilità dell'intervento è garantita da un sistema infrastrutturale che prevede contestualmente la realizzazione dell'unificazione di via Ostiense via del Mare dal GRA fino a viale Marconi e del Ponte dei Congressi.

8.2.2. - Sostenibilità ambientale

L'area di intervento è inclusa nel corridoio fluviale del Tevere ed è protetta dagli argini maestri del Tevere. L'Autorità di Bacino già in Conferenza di Servizi 2014 non aveva rilevato rischi di esondazione. Sarà necessario invece prevedere interventi di recupero naturalistico delle aree come la realizzazione del parco naturalistico delle aree verdi dell'ansa del Tevere. Il rischio idraulico riguarda, invece, il fosso di Vallerano, esterno all'area dello stadio, che lambisce le aree abitate come quelle del quartiere di Decima e del suo affluente fosso di

Acqua Acetosa Ostiense. Lungo il fosso di Vallerano e del Fosso di Acqua Acetosa Ostiense dovranno essere previsti interventi di adeguamento geometrico e strutturale, in particolare, gli interventi di riqualificazione dei rilevati arginali dovranno contenere la portata della piena di riferimento; è poi opportuno il potenziamento degli aspetti naturalistici, della tutela delle aree libere e della riqualificazione delle aree degradate.

Infine, ma non ultimo, la proposta di intervento, in fase definitiva e attuativa, dovrà assumere non solo il rischio nelle attuali condizioni ma farsi carico delle necessarie verifiche di sicurezza dagli impatti climatici e fare della gestione del ciclo delle acque un elemento caratteristico del progetto stesso. In quest'ottica la riduzione dell'area fondiaria permetterà un maggior equilibrio tra superfici permeabili e impermeabili. Inoltre tutte le aree a parcheggio dovranno essere realizzate alternando aree pavimentate e permeabili, con inserimento di aree alberate finalizzate all'ombreggiamento naturale delle superfici orizzontali e al controllo della grande quantità di flusso d'acqua piovana garantendo grazie a un diffuso sistema di drenaggio delle stesse il ritardo dell'immissione delle acque meteoriche nel sistema di drenaggio urbano.

In conclusione, la proposta di intervento dovrà essere progettata secondo criteri innovativi per il raggiungimento degli obiettivi legati al conseguimento dell'eccellenza energetica e ambientale per garantire una riduzione dell'impatto complessivo dell'opera, ridurre consumi energetici e dell'accumulo termico nel corpo degli edifici e delle superfici artificiali a terra.

8.2.3 - Sostenibilità urbanistica

L'attuale previsione di Piano Regolatore Generale vigente attribuisce all'area oggetto dell'intervento la componente di "Verde privato attrezzato" (disciplinata ai sensi dell'art. 87 delle NTA).

La capacità edificatoria complessiva, pertanto, risulta pari a circa 112 mila mq, in applicazione del comma 4 del sopraccitato articolo, che viene di seguito riportato:

"4. Le aree già destinate dal precedente PRG a zone G4, con superficie territoriale (ST) superiore

a 10 Ha, possono essere destinate a parchi tematici o parchi-divertimento, con i seguenti parametri:

- ET = 0,15 mq/mq;
- IC max = 25%;
- IP = 60%
- DA = 30 alberi/Ha; DAR = 60 arbusti/Ha
- Destinazioni d'uso:

Commerciali a CU/b e CU/m; Servizi, escluso "sedi della pubbliche amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali"; Turistico-ricettive;

- Mix funzionale: Commerciali + Servizi (escluso direzionale privato e attrezzature collettive) + Turistico-ricettive: max 30% SUL; "direzionale privato": max 5% SUL; "attrezzature collettive": min. 50%".

Si assume che la componente Verde privato attrezzato possa subire delle modifiche a seguito del diverso profilo che la realizzazione dello Stadio e delle opere infrastrutturali di maggiore e più rilevante interesse, di livello urbano, se non ancora superiore, le imprimono.

La valutazione strettamente urbanistica procede quindi su un duplice criterio, da un lato la sostenibilità urbanistica dell'area, il cui esito è considerato prioritario, e, dall'altro, la S.U.L. equivalente alle opere pubbliche di interesse generale.

Con parere, protocollo n. Q198112 del 1 giugno 2017, reso dalla U.O. PRG del Dipartimento PAU, sull'aggiornamento dello Studio di fattibilità si conferma l'interesse pubblico tramite la verifica dell'equilibrio economico-finanziario tra il dimensionamento sostenibile della S.U.L. di PRG e la revisione complessiva di impianto urbano, attraverso la previsione di un pertinente insieme di opere pubbliche infrastrutturali che ne garantiscano la sostenibilità. Si conferma, inoltre, il principio dell'applicazione del metodo analitico di calcolo del valore della trasformazione come modalità di dimensionamento della S.U.L. equivalente alle opere pubbliche di interesse generale.

La proposta di intervento, infine, attribuisce all'ambito urbano in esame una forte caratterizzazione funzionale e morfotopologica, legata alla concentrazione di funzioni di livello urbano e metropolitano e alla stretta connessione con le reti di comunicazione e il contesto locale e alla elevata accessibilità (in particolare su ferro). La componente di PRG vigente che riassume tali caratteristiche è riconducibile alle *Centralità urbane e metropolitane* di cui all'art. 65 delle NTA.

La proposta di intervento in esame, infine, risponde alla doppia verifica della titolarità dell'iniziativa privata, peculiarità delle centralità urbane e metropolitane per le quali i proprietari o aventi titolo della proposta devono rappresentare la maggioranza assoluta sia del valore catastale degli immobili - calcolato in base all'imponibile catastale - ricadenti nell'ambito d'intervento, sia delle previsioni edificatorie attribuite dal PRG ai proponenti.

8.2.4. - Verifica di sostenibilità della SUL equivalente

La quantificazione del concorso dell'Amministrazione Capitolina alla realizzazione dell'opera di interesse pubblico e delle connessioni esterne necessarie a consolidarne il relativo interesse pubblico, con particolare riguardo a quelle trasportistiche necessarie a migliorare l'accessibilità del quadrante urbano di riferimento oltre che a quelle ambientali naturalistiche come il Parco Fluviale, può essere commisurato al valore immobiliare conseguibile. Quest'ultimo, per tutto quanto sopra richiamato, può essere espresso in termini di S.U.L. equivalente al costo delle medesime opere di connessione esterna, sopra elencate e già ritenute di interesse pubblico.

Dal punto di vista del dimensionamento della S.U.L. equivalente alle opere di pubblico interesse si ritiene opportuno utilizzare, per analogia con quanto già praticato dall'Amministrazione in altre occasioni di valutazione dei valori immobiliari, il metodo di stima analitico del Valore della Trasformazione. Stabilito l'ammontare dei costi delle opere di pubblico interesse, viene stimato il valore di mercato immobiliare massimo al mq del prodotto edilizio finito con destinazione servizi-direzionale, quale destinazione prevalente rispetto alla S.U.L. totale, e applicato alle superfici commerciali di vendita.

Come sopra esposto, per il calcolo della S.U.L. equivalente alle opere pubbliche di interesse urbano si è applicato il metodo analitico del valore della trasformazione, con adeguata formula inversa.

Atteso il costo di Euro 80.600.000 delle opere pubbliche individuate come di interesse pubblico, in analogia con quanto già praticato dall'Amministrazione in altre occasioni di valutazione dei valori immobiliari ottenuti con il metodo di calcolo del valore della trasformazione - stimato il valore della trasformazione unitario pari a 805,50 €/mq si ottiene: $80.600.000/805,5 = 100.062$ mq pari alla S.U.L. incrementale equivalente.

Tale "SUL equivalente" in aggiunta alla capacità insediativa di 112.000 mq consentita dal PRG vigente determina una SUL massima di 212.062 mq.

A maggior tutela dei principi di interesse pubblico ma anche per favorire la confrontabilità di questo intervento "speciale" con le ordinarie varianti al PRG vigente - che producono le più rilevanti valorizzazioni immobiliari generate rispetto alla disciplina urbanistica previgente ai sensi dell'art. 20 delle NTA e della normativa vigente - si è proceduto al confronto tra il calcolo del valore della trasformazione dell'area con il calcolo del contributo straordinario, che intercetta la valorizzazione immobiliare.

Ad esito della verifica è agevole dimostrare che il valore di trasformazione pari a 805,50 euro/mq è superiore all'ordinario calcolo del contributo straordinario, ai sensi dell'art. 20 delle NTA, pari a 536,46 euro/mq. Per le finalità intrinseche del presente provvedimento, pertanto, l'interesse pubblico non può essere commisurato attraverso la valutazione della valorizzazione immobiliare.

In ogni caso, e a salvaguardia dell'interesse pubblico si dovrà prevedere che qualora in sede di progetto definitivo, e quindi in fase di convenzione, i costi delle opere pubbliche di interesse generale dovessero risultare inferiori a quelli stimati nella proposta di intervento in

esame dal Promotore, Roma Capitale si riserva di procedere o alla riduzione della S.U.L. equivalente o alla previsione di altre opere pubbliche interessanti il quadrante urbano di riferimento.

9 - Opere che consolidano l'interesse pubblico:

9.1. Opere di interesse Generale

Ad esito delle valutazioni/osservazioni raccolte e delle considerazioni sopra richiamate, nel rispetto dei principi contenuti nella Memoria di Giunta del 12.05.2017, è possibile individuare in via conclusiva le opere che si ritiene possano "consolidare" l'interesse pubblico della proposta - ed il cui ammontare, stimato dal proponente nei documenti allegati alla proposta di intervento in esame, è pari a 80,60 milioni di euro:

- **Unificazione Via Ostiense - Via del Mare dal GRA a "nodo Marconi"**, costo stimato 38.4 milioni di euro. L'intervento stradale di progetto risolve anche una questione strutturale di mobilità del quadrante urbano aumentando la capacità di connessione e le relative relazioni, attraverso il Ponte dei Congressi, dei due settori urbani oggi "separati" dal Fiume Tevere e contribuendo ad alleggerire la congestione sull'attuale Ponte della Magliana e a migliorare le condizioni di uscita ed entrata dal centro città verso i quartieri del litorale. Nello specifico l'unificazione di via Ostiense via del Mare permette di collegare il Ponte dei Congressi al sistema viabilistico e quindi integrando maggiormente il telaio infrastrutturale dell'intera area.
- **Messa in sicurezza fossi "di Vallerano" e "Acqua Acetosa Ostiense"**, costo stimato 12.4 milioni di euro: La realizzazione Interventi di mitigazione del rischio idraulico, riguardanti la messa in sicurezza idraulica del fosso di Vallerano e Fosso di Acqua Acetosa Ostiense e il consolidamento dell'argine del Tevere, nei pressi della confluenza del fosso;
- **Realizzazione del Parco Fluviale (34 ha) e dell'Impianto di videosorveglianza CCTV (Closed Circuit Television)** costo stimato 10.7 milioni di euro;
- **Ponte Ciclopedonale Stazione Tor di Valle sulla "Roma - Lido"**, costo stimato di 4,7 milioni di euro;
- **Ponte Ciclopedonale Stazione Magliana sulla FL1**, costo stimato di 10,2 milioni di euro;
- **Sistemazione aree golenali**, costo stimato di milioni di euro;
- **Pontili sul Tevere**, costo stimato di 2,7 milioni di euro.

9.2. - Opere/interventi di interesse urbano

- **Potenziamento dell'offerta di trasporto pubblico e del servizio della "Roma - Lido" sia con riferimento all'area di Tor di Valle sia delle altre località sulla linea (Acilia, Ostia, ecc.) attraverso un contributo economico di 36 milioni di euro.**
- **Eventuali altre opere di miglioramento del sistema della mobilità (contributo economico stimato pari a 9 milioni di euro.).**

9.3 - Opere di interesse locale

Tali opere di urbanizzazione primaria, consistenti in viabilità locale, parcheggi pubblici e verde pubblico, sono realizzate a totale carico del proponente.

Si dovrà procedere, per assicurare la contestualità tra la realizzazione delle opere pubbliche e degli interventi privati, a garanzia della loro piena funzionalità, alla stipula di un'apposita Convenzione Urbanistica nella quale regolamentare i tempi di esecuzione delle opere pubbliche e private, in relazione sia all'attivazione dell'efficacia dei singoli Permessi di Costruire, sia alla entrata in esercizio delle strutture sportive, commerciali, direzionali, ecc.

La realizzazione delle opere pubbliche sopra elencate costituisce condizione necessaria alla dichiarazione di pubblico interesse. Il mancato rispetto, anche solo di uno degli obblighi convenzionali, comporterà la decadenza *ex tunc* del pubblico interesse dichiarato e dei presupposti per il rilascio degli atti di assenso di Roma Capitale e della Regione Lazio, risoluzione della convenzione, con conseguente caducazione dei titoli e assensi che dovessero essere stati medio tempore rilasciati.

10. Variante urbanistica

La superficie interessata dalla proposta di intervento in esame, ad esito dell'approvazione del relativo Progetto Definitivo (ai sensi della normativa vigente) in Conferenza dei Servizi di cui alla L.147/2013 e s.m.i. , assumerà la destinazione "Nuova Centralità Stadio Tor di Valle" dimensionata dalla relativa scheda di seguito riportata.

La variante urbanistica, di conseguenza, incrementa la previsione edificatoria del PRG vigente.

Nello specifico, come si evince dall'elaborato prescrittivo "3 Sistemi e Regole 1:10.000 — foglio 17, la variante urbanistica interesserà le aree destinate dal PRG vigente a:

- *Verde privato attrezzato* (per la gran parte), art. 87 NTA
- *Strade* (interne all'area d'intervento), artt. 89 – 99 NTA
- *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*, art. 85 NTA.

In base a tali previsioni è consentito l'insediamento di una S.U.L. massima di circa 112000 mq con le destinazioni d'uso ammesse dall'art. 87 comma 4 delle NTA.

L'intervento proposto, ad esito della sua attuazione, imprime all'ambito urbano in esame una forte caratterizzazione funzionale e morfotipologica, attraverso la concentrazione di funzioni di livello urbano e metropolitano, la stretta connessione con le reti di comunicazione e il contesto locale, la elevata accessibilità, in particolare su ferro, pertanto assimilabile, ad esito della trasformazione funzionale in esame, alla componente di PRG vigente "*Centralità urbane e metropolitane*", di cui all'art. 65 delle NTA del PRG vigente con le caratteristiche riportate nella scheda allegata alla presente relazione, e quindi in variante rispetto alle attuali previsioni anche per la SUL insediabile e per le destinazioni d'uso ammesse e consentite.

La componente ad esito della trasformazione dell'area dell'intervento si identifica con la destinazione urbanistica "Nuova Centralità Stadio Tor di Valle", con le indicazioni (Superficie territoriale, S.U.L massima ammissibile, destinazioni d'uso ammesse) riportate nella relativa scheda.

Sono escluse dal perimetro della "Nuova Centralità" le seguenti opere infrastrutturali:

- via Ostiense – via del Mare unificate dal GRA a Nodo Marconi;
- opere di messa in sicurezza dei Fossi di Vallerano e Acqua Acetosa Ostiense;
- Parco Fluviale ;
- Aree Golenali e i pontili di approdo;;
- Ponte ciclopedonale Stazione Tor di Valle Roma lido;
- Ponte Ciclopedonale stazione Magliana FL1;
- Cabina di Trasformazione Acea

La superficie territoriale dell'area dell'intervento, che assume ad esito la componente a "Nuova Centralità Stadio Tor di Valle", è pari a 890.808 mq.

La Superficie Utile Lorda massima, ritenuta ammissibile, è pari a 212.062 mq.

Tale variante urbanistica e le relative ricadute nel PRG vigente, con le conseguenti disposizioni di variazione dei contenuti degli elaborati prescrittivi e di quelli gestionali interessati, a norma dell'art. 1, comma 304, lettera b) della legge 147/2013 e secondo la procedura prevista dall'art. 62 del D.L. 50/2017, si consoliderà con l'atto conclusivo favorevole della Conferenza di Servizi decisoria, che sarà successivamente sottoposto all'approvazione dell'Assemblea capitolina, come da disposizioni di legge.

11. Oneri di urbanizzazione

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria interne all'area del perimetro dell'intervento verrà valutato all'esito del deposito dei relativi progetti definitivi.

In tale fase si verificherà se esiste o meno un eventuale residuo di oneri di urbanizzazione da corrispondere, e quindi da inserire in convenzione, fermo restando che sempre in tale fase dovrà essere dimostrato il reperimento delle aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici di legge e la loro cessione all'Amministrazione Capitolina. Reperimento che dovrà avvenire in funzione della normativa CONI per lo stadio e di quanto stabilito, secondo le modalità ivi previste, dalle NTA del PRG e dalla normativa sovraordinata per le destinazioni commerciali e direzionali.

12. Costo di costruzione

La determinazione dell'importo relativo al costo di costruzione, da corrispondere a termini di legge, potrà avvenire solo all'esito del deposito dei progetti definitivi a cui dovranno essere allegati i relativi computi metrici estimativi.

L'importo stimato dal Proponente è di ca. 45 €mil.

13. Compatibilità con i vincoli paesaggistici/archeologici ed alla tutela idrogeologica

In relazione alla compatibilità con i vincoli paesaggistici/archeologici presenti e con la normativa in materia idrogeologica, dai pareri acquisiti in sede di conferenza di servizi esterna è possibile ritenere che non esistono allo stato attuale elementi assolutamente preclusivi alla realizzazione dell'opera, fatta salva la eventuale sopravvenuta apposizione di nuovi vincoli. I progetti definitivi dovranno essere redatti sulla base delle indicazioni fornite e delle condizioni imposte dagli uffici tutori dei vincoli e, pertanto, la loro approvazione è subordinata all'acquisizione delle autorizzazioni necessarie.

14. Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

In data 10 febbraio 2017 è stata acquisita con protocollo QI24582 da Roma Capitale la Determinazione Dirigenziale n. G01351 del 9 febbraio 2017, approvata dall'Area Autorizzazione Paesaggistica e Valutazione Ambientale Strategica della Regione Lazio, avente ad oggetto la "VAS. *Parere motivato ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. relativo al piano "Tor di Valle – Stadio della Roma" – Roma (RM)*", pertanto, il Proponente è tenuto ad ottemperare al recepimento delle prescrizioni indicate nel citato provvedimento.

15. Valutazione di Impatto Ambientale (VIA)

In data 3 marzo 2017 con Determinazione Dirigenziale n. G02533 avente ad oggetto la "*Pronuncia di Valutazione d'Impatto Ambientale resa ai sensi dell'art. 23, parte II del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., sul progetto "Legge 147/2013, art. 1 – Realizzazione dello Stadio della Roma – Tor di Valle, sito in Roma Capitale, Provincia di Roma, in località Municipio IX e Municipio XI". Registro elenco progetti VIA: n. 52/2016.*", la Regione Lazio, Area Valutazioni Ambientali e Bonifiche ha espresso "pronuncia non favorevole di compatibilità ambientale". Il nuovo progetto definitivo dovrà essere assoggettato a nuova istanza di Valutazione di Impatto Ambientale.

Scheda " Nuovo Stadio in località Tor di Valle"		
Municipio IX		
Dati generali		
Superficie territoriale	(St) mq	890.808
Superficie Utile Lorda massima	(SUL) mq	212.000
Destinazioni d'uso ammesse		
		SUL (mq)
Servizi - direzionale privato*	Cu/b	130.500,00
Servizi - pubblici esercizi, servizi alle persone/sportelli tributari, bancarie finanziari	Cu/m	9.000,00
Servizi - per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali con SUL oltre 500 mq (Roma Village)	Cu/a	2.200,00
Servizi - attrezzature collettive per lo sport (Stadio; Trigoria)	Cu/a	40.500,00
totale Servizi		182.200,00
Commerciale - grandi strutture di vendita	Cu/a	20.000,00
Commerciale - piccole strutture di vendita	Cu/b	2.600,00
totale Commerciale		22.600,00
Turistico ricettivo	Cu/m	7.200,00

Il Direttore Trasformazione Urbana
Dott.ssa Annamaria Graziano

Il Direttore Pianificazione Generale
Ing. Fabio Pacciani

Il Funzionario Tecnico
Arch. Glanda Fiori