

**Prot. QF/2025/0116098  
del 23/06/2025**

**A**

**Roma Capitale**

Gabinetto del sindaco  
Segretariato generale  
Direzione generale  
Assessore all'Urbanistica e alla Città dei 15 minuti  
c.a. del Sindaco Roberto Gualtieri  
c.a. del Capo di Gabinetto Alberto Stancanelli  
c.a. della Segretaria Generale Rosa Iovinella  
c.a. del Direttore Generale Paolo Aielli  
c.a. dell'Assessore Maurizio Veloccia

**da trasmettere:**

**All'**

**Agenzia del Demanio**

Struttura per la progettazione  
c.a. del Direttore Alessandra Dal Verme  
c.a. del Direttore Massimiliano Marzo  
[agenziaedemanio@pce.agenziaedemanio.it](mailto:agenziaedemanio@pce.agenziaedemanio.it)  
[strutturaprogettazione@pce.agenziaedemanio.it](mailto:strutturaprogettazione@pce.agenziaedemanio.it)

**e p.c. Alla**

**Regione Lazio**

Direzione Generale  
Direzione Conferenze di Servizi  
Direzione Regionale urbanistica e politiche abitative,  
pianificazione territoriale, politiche del mare  
[protocollo@pec.regione.lazio.it](mailto:protocollo@pec.regione.lazio.it)  
[direzionegenerale@pec.regione.lazio.it](mailto:direzionegenerale@pec.regione.lazio.it)  
[territorio@pec.regione.lazio.it](mailto:territorio@pec.regione.lazio.it)

**Oggetto; Intervento di valorizzazione del compendio demaniale “Tor Vergata” già denominato “Città dello Sport”. Conferenza di Servizi, ai sensi dell’art. 14 bis legge n. 241/1990 in forma semplificata e modalità asincrona**

**Contributo di competenza**

In riferimento alla Conferenza di servizi (di seguito “CdS”), indetta da Codesto Ente con nota prot. n. 2179 del 08.05.2025, pervenuta da ultimo dalla Direzione Generale con prot. QF/2025/106204 del 13.05.2025, per “[...] *l’acquisizione dell’intesa con gli Enti territoriali partecipanti sulla Proposta di sviluppo integrato e di valorizzazione del Compendio [...]*” in oggetto, con la presente si rimette di seguito il contributo tecnico di

competenza ai fini dell'intesa prevista dall'art. 2-bis dell'art. 15 del D.L. n. 202/2024 convertito con modificazioni, dalla L. n. 15/2025.

## 1. Premesse

La "CdS" indetta dall'Agenzia del Demanio, segue i lavori del Tavolo tecnico istituzionale denominato "Tavolo tecnico per lo sviluppo del sito di Tor Vergata, ad esito dei quali, lo scrivente Dipartimento ha trasmesso la nota prot. QI 63866 del 25/03/2025 con cui ha condiviso l'iter procedurale afferente il ricorso all'accordo di programma di cui all'art. 34 del d.lgs. 267/2000 da approvarsi con Decreto del Presidente della Regione, anche ai fini della variante urbanistica dell'area interessata dal progetto.

Scopo dell'Intesa istituzionale è quella di consentire una preliminare condivisione della "Proposta di sviluppo" per il completamento delle progettualità relative all'area in esame, in forza delle precipue disposizioni di legge che prevedono espressamente che: *"[...] l'Agenzia del demanio è autorizzata ad affidare la progettazione, la realizzazione e la gestione anche per lotti funzionali e ricorrendo ad iniziative di partenariato pubblico privato, la cui valutazione sarà da effettuarsi d'intesa con la Regione Lazio e Roma Capitale, in ragione dei principi di sussidiarietà verticale, ai sensi dell'articolo 175 del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36. [...]"*.

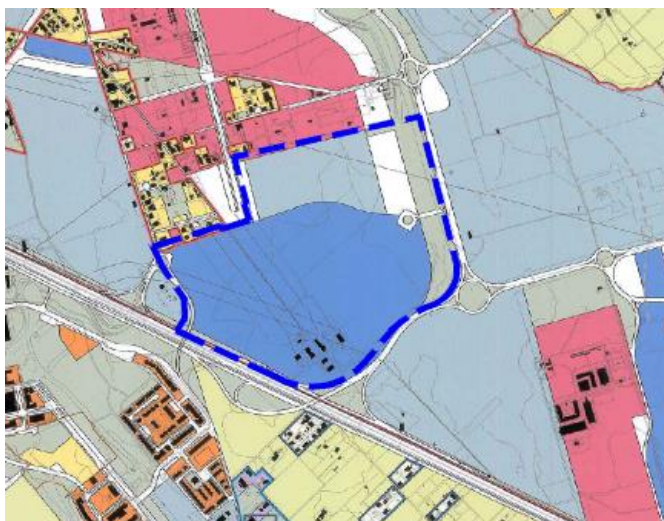
In merito alla proposta progettuale posta all'esame degli Enti in Conferenza di Servizi, si evidenzia che lo scrivente Dipartimento, si esprime con riferimento a quella denominata *"Proposta di variante urbanistica per la valorizzazione e rigenerazione del compendio Tor Vergata"* pervenuta agli atti di questo Dipartimento per il tramite del Segretariato Generale con prot. QF/2025/0113879, del Gabinetto del Sindaco con prot. QF/2025/0113891 del 05.06.2025 e della Direzione Generale con prot. QF/2025/115147 del 16/06/2025.

## 2. Inquadramento urbanistico

Secondo il PRG vigente approvato con D.C.C. n.18 del 12 febbraio 2008, il compendio in esame, ricade all'interno del più ampio ambito della Centralità urbana e metropolitana a pianificazione definita denominata "Tor Vergata".

### 2.1. Strumento urbanistico generale

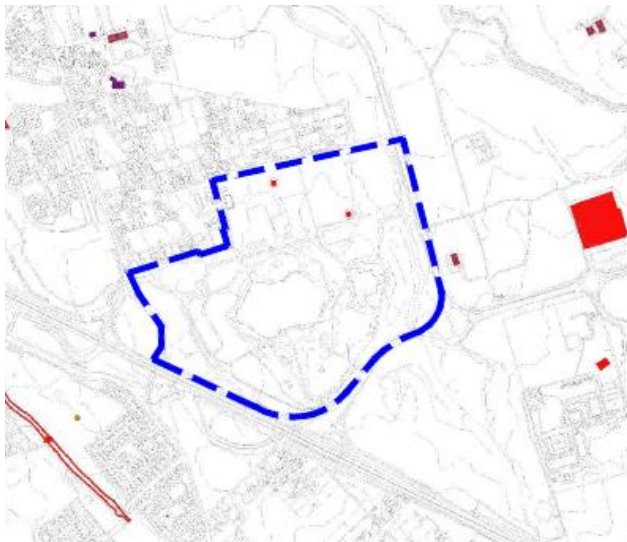
Elaborato Prescrittivo - Sistemi e Regole:  
Sistema Insediativo - Progetti Strutturanti -  
Centralità urbana e metropolitana a  
pianificazione definita. In questa componente,  
ai sensi dell'art. 65 delle NTA, si applica la  
disciplina urbanistica dello strumento attuativo  
esplicita in tal caso dalle norme del P.P. di Tor  
Vergata, approvato con deliberazione di  
Consiglio Comunale n. 78 del 18 aprile 2005 e  
successiva variante approvata con D.C.C. n.44  
del 05.03.2007.



Elaborato Prescrittivo - Rete Ecologica:  
Non rilevata alcuna componente



Elaborati gestionali - G1 Carta per la qualità:  
 Rilevate preesistenze archeologico  
 monumentali



Elaborati gestionali - G8 Standard Urbanistici:  
 L'ambito è definito in parte come Servizi  
 Pubblici di livello urbano a Cessione gratuita –  
 programmata (comparto SG7) e in parte come  
 Servizi pubblici di livello locale (Parcheggio  
 pubblico P20)





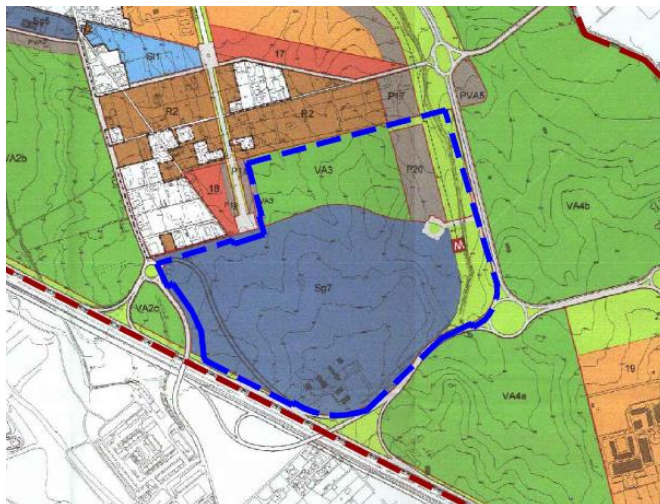
## 2.2. Strumentazione urbanistica attuativa

Secondo le previsioni del Piano Particolareggiato di Tor Vergata, approvato in variante al PRG previgente con Accordo di programma siglato con Ordinanza del Sindaco n. 196 del 02/08/2005 (BURL n. 29 P.I 20/10/2005) e successiva variante approvata con D.C.C. n.44 del 05.03.2007, per l'ambito in oggetto d'intervento, sono previste le seguenti destinazioni urbanistiche:

Il comparto (SG7) di circa 38,4 ettari destinato ad "attrezzature pubbliche generali" in cui si prevede l'insediamento di un complesso sportivo.

Il comparto Verde attrezzato (VA3) di circa 11,8 ettari e una capacità insediativa di 20.000 mc per attrezzature universitarie destinate ad attività istituzionali dell'Università di Tor Vergata collegate allo Sport.

Un comparto di parcheggi pubblici (P20), nella residua porzione di 2,5 ettari oltre a a restanti aree a verde di arredo stradale lungo via dell'Archiginnasio.



Stralcio dell'Elaborato 8 – Zonizzazione su base aerofotogrammetrica

Si evidenzia che il comparto SG7 che il Comparto P20 sono individuati tra le Aree pubbliche, rispettivamente come "servizi generali" e "servizi locali".

Soltanto l'area a parcheggi pubblici P20 risulta tra le aree a standard urbanistico di progetto



Stralcio dell'Elaborato 11 Aree pubbliche e di uso pubblico

## Tabulato di sintesi dei dati dimensionali di Piano Particolareggiato

	ST comparto	SUL	Destinazioni ammesse (%) Quota MAX ammissibile volumetrie edificabili	Park Pub. 0,6 mq/mq. di S.U.L.	prescrizioni
	(mq)	(mq)			
<b>VA3</b>	118.409	5.000,00	didattica e ricerca (100%); servizi generali (25%); residenze universitarie (3%); attrezzature commerciali con superficie di vendita < 250 mq. (5%)	3.000,00	Altezza massima degli edifici: 13 metri; SUL commerciale < 250 mq; <b>progetto urbanistico edilizio unitario esteso a VA3, P20, SG7</b>
<b>SG7</b>	384.738,00		Servizi generali (100%)		Protocollo d'Intesa 9 maggio 2005 tra il Comune di Roma, l'Università di Tor Vergata, il Comitato Olimpico Nazionale Italiano e il Servizio Integrato Infrastrutture e Trasporto per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna; potranno essere costruiti volumi necessari alle funzioni previste con il limite massimo di 2 mc/mq. La delimitazione di aree destinate all'edificazione, al verde e ai tracciati viari interni al perimetro del comparto ha valore indicativo. <b>progetto urbanistico edilizio unitario esteso a VA3, P20, SG7</b>
<b>P20</b>	25.925		parcheggio pubblico		<b>progetto urbanistico edilizio unitario esteso a VA3, P20, SG7</b>
<b>tot</b>	<b>529.072</b>				

Le NTA del P.P. Variante 2007, in particolare prevedono:

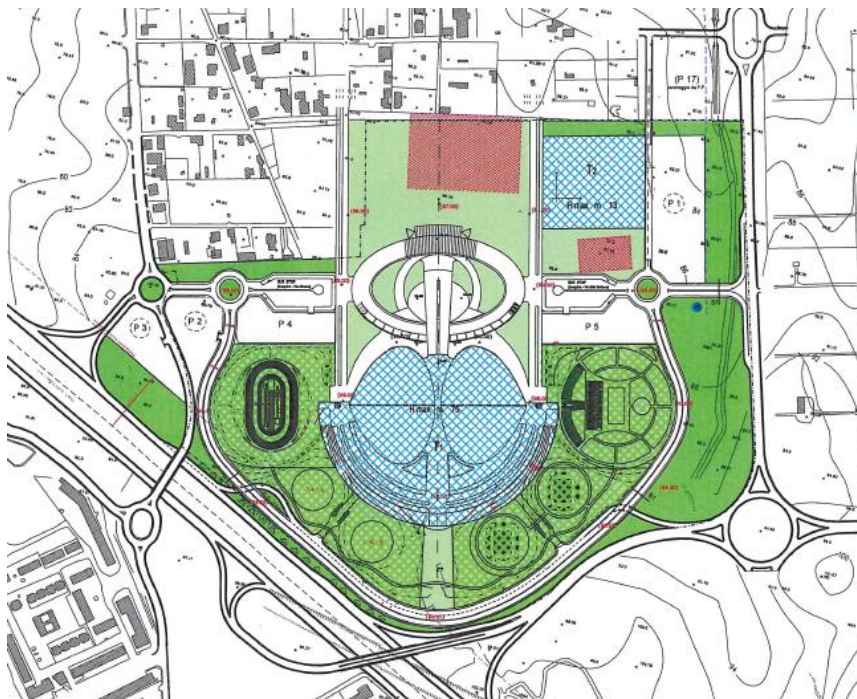
- all'art. 2 che per quanto non espressamente previsto nelle norme, si rimanda alle NTA del PRG previgente.
- all'art. 7 che i Comparti SG7, VA3 e P20 funzionalmente collegati tra loro, dovranno essere assoggettati ad una progettazione urbanistico-edilizia unitaria, ad esclusione delle Sedi stradali e Aree a verde di arredo stradale, dovranno essere oggetto di progettazione urbanistico-edilizia unitaria.

### 2.3. Il Progetto urbanistico-edilizio unitario della "Città dello Sport"

Con la dichiarazione di "Grande evento" per i Mondiali di Nuoto del 2009 (DPCM 14 ottobre 2005) è stata "considerata la necessità di realizzare sul sedime di titolarità dell'Ateneo, un articolato quadro di interventi funzionali allo svolgimento dei Mondiali di Nuoto 2009".

I comparti SG7, VA3 e P20, a seguito della delibera di Indirizzi al Sindaco di cui alla DCC 85/2007 sono stati quindi oggetto di progettazione urbanistica-edilizia unitaria, così come previsto dall'art. 7 delle NTA del PP Tor Vergata.

Il progetto unitario è stato approvato dal Commissario delegato, con i poteri conferiti ai sensi dell'art. 1 comma 2 lett. a) dell'O.d.P.C.M. 19.12.2005 n. 3489, come integrata con successiva O.d.P.C.M. del 06.04.2006 n. 3508, nella seduta n.1338 del C.T.A. del M.I.T. del 25.02.2009.



Elaborato Prescrizioni e indicazioni planivolumetriche

PROGETTO URBANISTICO - EDILIZIO UNITARIO CITTÀ DELLO SPORT	
<b>SUPERFICIE DEL COMPARTO</b>	529.072 mq
<b>VOLUMETRIE EDIFICABILI</b>	
Edificio T1 di nuova costruzione	312.872 mc
Edificio T2 di nuova costruzione	20.000 mc
<b>Volumetrie totali</b>	<b>322.872 mc</b>
<b>S.U.L. REALIZZABILI</b>	
Edificio T1 di nuova costruzione	78.218 mq
Edificio T2 di nuova costruzione	5.000 mq
<b>S.U.L. totale</b>	<b>83.218 mq</b>

Scheda di sintesi dei dati dimensionali del Progetto unitario

Il progetto unitario, oltre a prevedere una riarticolazione in due Comparti:

- Edificio T1 destinato ad Attrezzature sportive: Servizi Generali per attività sportive al chiuso e all'aperto, per la realizzazione della "Città dello Sport" con n.2 strutture identiche a forma di ventaglio contenenti uno il campo polivalente (Palasport) e l'altro le piscine (Palanuoto)
- Edificio T2 - Attrezzature universitarie: Verde attrezzato per la didattica, la ricerca e i servizi generali

a fronte di un fabbisogno di parcheggi pubblici pari a complessivi 120.329,00 mq, prevede la realizzazione di n. 5 parcheggi pubblici di progetto per un totale di 121.100,00 mq oltre ad un parco urbano che cinge il complesso verso l'Autostrada A1.



### 3. Vincoli di tutela e norme sovraordinate

#### 3.1 PTPR approvato con DCR 5/2021

Tavola A “Sistemi ed ambiti di paesaggio”

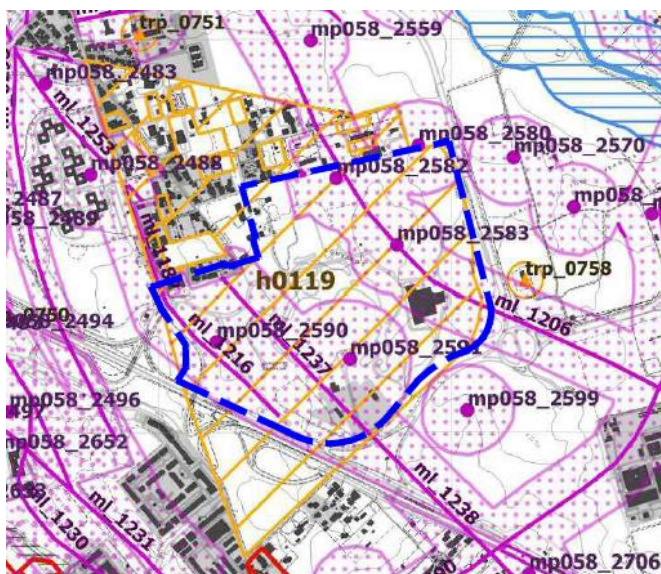
L'area è in parte classificata come “Paesaggio degli insediamenti in evoluzione” e in parte come “Paesaggio degli insediamenti urbani”.



Stralcio della Tavola A di PTPR

Tavola B “Beni paesaggistici”

Per quanto attiene ai beni paesaggistici, l'area è sottoposta a Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. b) del Dlgs 42/04, per la presenza di diversi beni di interesse archeologico, disciplinati dall'art. 42 delle NTA del PTPR.



Stralcio della Tavola A di PTPR

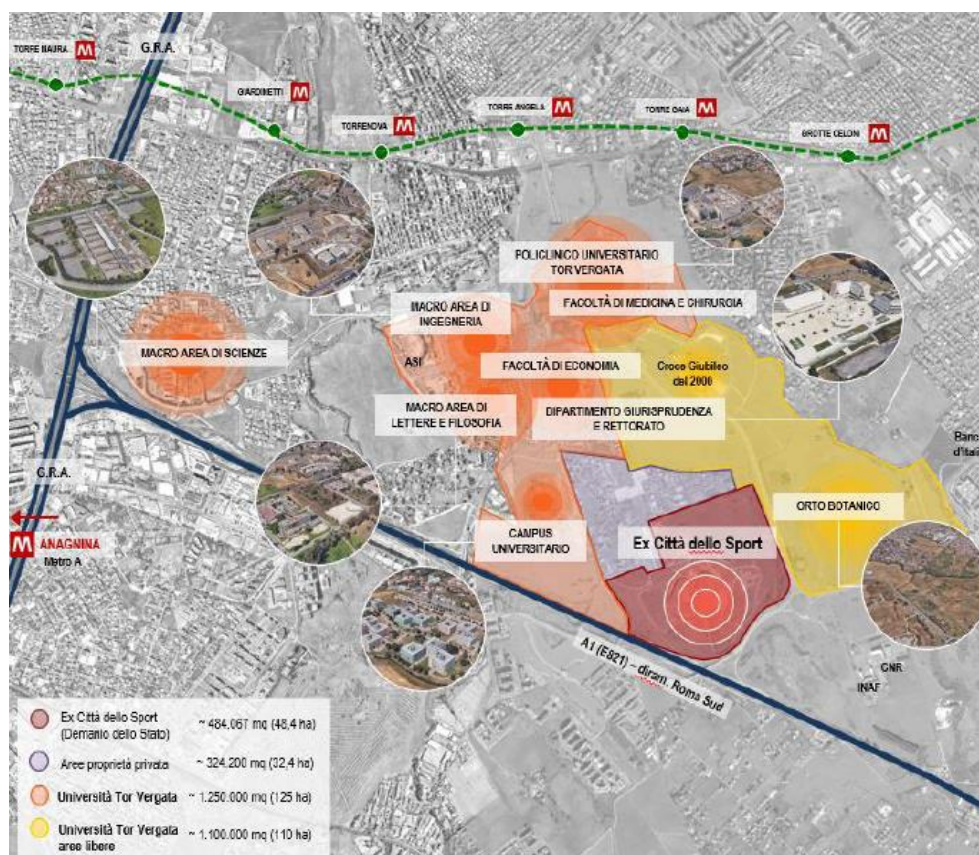
Il compendio, risulta, inoltre ricadere:

- all'interno dell'Ambito di applicazione delle disposizioni di cui alla D.G.R. n. 445 del 16.06.2009, "Provvedimenti per la tutela dei laghi di Albano, di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani".
- nell'area critica relativa all'usufruità definita dalle limitazioni per la concessione di nuove captazioni idriche dal sottosuolo, secondo le disposizioni dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere e dell'Autorità dei Bacini Regionali.



## 4. Descrizione sintetica della proposta progettuale

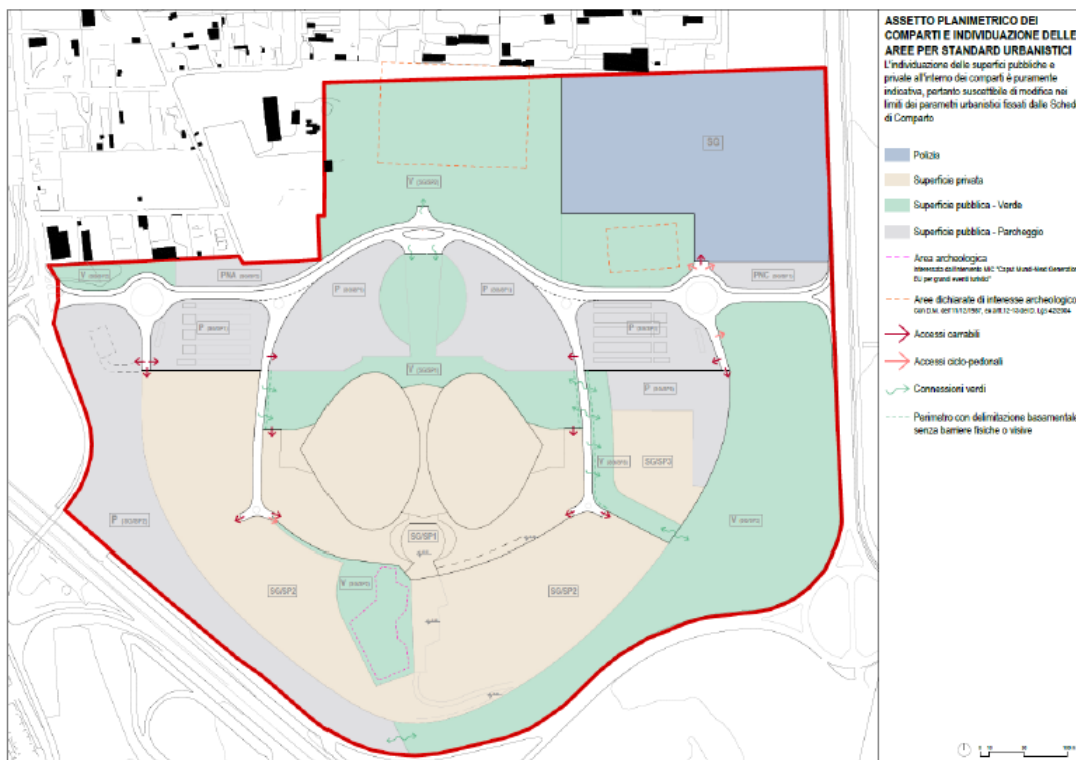
L'ambito di progetto, corrispondente all'ex "Città dello Sport" di Tor Vergata prevista originariamente per i Mondiali di nuoto 2009, presenta un'estensione pari a 48,4 Ha (484.067 mq) ed è situato nel quadrante Est della città, all'interno del territorio del Municipio VI. Si colloca esternamente al Grande Raccordo Anulare, nei pressi dell'omonimo Campus e Policlinico Universitario, posizionandosi a Sud della Via Casilina e della Linea della Metro C e in prossimità della diramazione Roma-Sud dell'Autostrada A1, nelle immediate vicinanze del nuovo svincolo autostradale in realizzazione.



Con la legge n.178/2020 (art. 1 c. 557-560) la proprietà del compendio immobiliare denominato "Città dello Sport" e delle opere già realizzate unitamente ai progetti già sviluppati per la sua realizzazione, dall'Università di Tor Vergata è stata trasferita allo stato al fine di consentirne il suo completamento e l'eventuale rifunzionalizzazione. Detto trasferimento si è concretizzato con Atto pubblico Rep. 3593 del 26.03.2021.

La “Proposta per lo sviluppo integrato e la valorizzazione del compendio di Tor Vergata” trasmessa dall’Agenzia del Demanio oggetto del presente contributo, prevede, nell’ambito del Piano Particolareggiato Tor Vergata:

- i) una rimodulazione e rilocalizzazione delle volumetrie residue parzialmente attuate (vedasi T1 Palanuoto / Palasport da Progetto unitario) o del tutto non attuate (T2 Attrezzature Universitarie) con una invarianza o quasi dei pesi insediativi previsti (da 789.476 mc a 771.972 mc di volumetrie di progetto). Si evidenzia, che tale lieve incremento volumetrico, risulta tuttavia entro il limite massimo pari al 10%, previsto dall’art. 7 delle NTA del PP, senza che ciò possa comportare variante al Piano attuativo.
- ii) introduzione di nuove destinazioni d’uso non ammesse negli originari Comparti (SG7-VA3-P20) quali:
  - destinazioni d’uso per Servizi Pubblici e Privati per attività sportive e ricreative (centri sportivi, wellness, terme); per eventi e spettacoli; per ricerca e didattica per l’intera consistenza edificabile nel sub-comparto;
  - destinazioni d’uso complementari a quelle dei servizi insediati (quali ad esempio: residenze per il personale dipendente - custodia, guardiana ecc., per attività ristorative/bar e vendita di prodotti correlati, ecc. funzionali allo svolgimento delle attività principali ecc.).
- iii) riassetto degli originari n. 3 Comparti (SG7-VA3-P20), in n. 4 Comparti di progetto (SG, SG/Sp1, SG/Sp2, SG/Sp3) con la previsione di aree a standard urbanistico per parcheggi pubblici e verde pubblico correlate ad ognuno dei comparti previsti ad edificazione.



- iv) riduzione della dotazione di parcheggi pubblici in dotazione per i Comparti di progetto a Servizi pubblici e privati (SG/Sp1, SG/Sp2, SG/Sp3), in rimodulazione rispetto al parametro urbanistico introdotto dal Progetto urbanistico-edilizio unitario (ovvero 1,5mq/1mq di SUL in conformità alle NTA di PRG vigente). Nella "Proposta di sviluppo" la dotazione di parcheggi viene, invece, ricondotta al parametro previsto dall'art.7 delle NTA del PP Tor Vergata (ovvero 0,6 mq/1mq di SUL).
- v) introduzione di un Comparto da destinare a Servizi Generali con attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza (SG) ove è previsto l'insediamento della Scuola della Polizia di Stato, con sviluppo in riduzione rispetto all'originaria area a Servizi generali (ex SG7), da una superficie pari 384.738,00 mq a 67.172,00 mq e con IF (Indice fondiario) di progetto pari a circa 1,82 mc/mq inferiore all'IF massimo da PP pari a 2,00 mc/mq.
- vi) incremento delle aree a standard urbanistico per verde pubblico correlate ai Comparti di progetto a Servizi pubblici e privati (SG/Sp1, SG/Sp2, SG/Sp3), dal fabbisogno minimo pari a circa 32.473,60 mq (SUL di progetto pari a 162.368 mq x 0,2 mq) a 175.300 mq;
- vii) conversione dell'area per attrezzature universitarie all'aperto (ex VA3) in area da destinarsi a verde pubblico (V), per la realizzazione di un parco urbano e la valorizzazione dei beni archeologici ivi insistenti.
- viii) articolazione degli interventi per singoli comparti aventi autonomia funzionale differenziata (diversa pesatura delle aree a standard urbanistico di progetto per ogni comparto). Nel caso del SG/Sp1 è prevista altresì una suddivisione in sub comparti non meglio individuati nelle rispettive Superfici fondiarie (SG/SP1.a Palanuoto e SG/SP1.b Palasport).

#### PROPOSTA DI VARIANTE

COMPARTI E SUB- COMPARTI	ST	Volume*	SUL	H **	Standard Verde pubblico	Verde pubblico	Standard Parcheggi Pubblico	Parcheggi pubblici	Posti auto
ID.	mq	mc	mq	m	mq/mq SUL	mq	mq/mq SUL	mq	n
SG	67.172	122.500	35.000	3,50	0,20	7.000	0,60	21.000	1.050
SG/SP1.a - Palanuoto	135.300	110.260	27.565	4,00	0,20	23.400	0,60	18.700	935
SG/SP1.b - Palasport		202.612	50.653	4,00			0,60	30.600	1.530
SG/SP2	274.500	276.000	69.000	4,00	2,10	145.900	0,60	41.700	2.085
SG/SP3	27.500	60.000	15.000	4,00	0,40	6.000	0,60	9.000	450
Viabilità	24.600								
<b>Tot.</b>	<b>529.072</b>	<b>771.972</b>	<b>197.368</b>			<b>182.300</b>		<b>121.000</b>	<b>6.050</b>



## 5. Verifiche preliminari relative alla sostenibilità urbanistica della “Proposta di sviluppo”

La “Proposta di valorizzazione e rigenerazione del compendio Tor Vergata”, sulla base degli atti e degli elaborati trasmessi, si configura nel suo complesso in variante urbanistica alle previsioni del Piano Particolareggiato di Tor Vergata e del successivo Progetto urbanistico-edilizio unitario, già approvato con seduta n. 1338 del 25.02.2009 del C.T.A. del M.I.T.

Valutato il preminente interesse pubblico sotteso al completamento delle progettualità del compendio in oggetto, già denominato "Città dello Sport", si ritiene di poter esprimere, per quanto di propria competenza, parere tecnico favorevole.

Acquisiti i necessari approfondimenti progettuali, nonché i pareri degli altri Dipartimenti coinvolti e la valutazione preliminare di convenienza e fattibilità, prevista dall'art. 175 c. 2 del D. Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. e secondo quanto previsto dall'art. 15 del DL n.202/2024 (L.15/2025), il presente contributo verrà sottoposto a delibera dell'organo consiliare volta, peraltro a fornire indirizzi al Sindaco e costituire adozione della relativa variante urbanistica da approvarsi in Accordo di programma.

Il Funzionario tecnico di E.Q.  
Arch. Pietro Menichelli

Il Direttore della Direzione  
Trasformazione Urbana  
Arch. Paolo Ferraro

Il Direttore del Dipartimento  
Programmazione Urbanistica  
Arch Gianni Gianfrancesco