



DB 18747

All' **Agenzia del Demanio**  
Struttura per la Progettazione  
**strutturaprogettazione@pec.agenziademanio.it**

E p.c. A

**Roma Capitale**  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
**protocollo.programmazioneurbanistica@pec.comune.roma.it**

**Regione Lazio**  
Direzione Generale  
Area Coordinamento Autorizzazioni, PNRR  
e Supporto Investimenti.  
Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione,  
Conferenze di Servizi

## Oggetto: **Roma Capitale – Agenzia del Demanio**

Intervento di valorizzazione del compendio demaniale di Tor Vergata.  
Intesa istituzionale ex DL n. 13/2023 (convertito in Legge n. 41/2023), come recentemente novellato per effetto dell'art. 15 del DL n. 202/2024 (convertito in Legge 15/2025).  
Conferenza di Servizi ai sensi degli artt. 14 co. 2 e 14 bis della L. 241/1990).  
**Contributo di competenza.**

Con la nota pervenuta con n. 505271 del 08/05/2025 l'Agenzia del Demanio ha indetto la conferenza di servi in oggetto.

La documentazione è stata condivisa con la nota di indizione n. 505271 del 08/05/2025.

Con nota n. 529425 del 15/05/2025 la Direzione Generale della regione Lazio ha esteso la convocazione alle strutture regionali coinvolte per competenza.

Con nota pervenuta con n. 556643 del 23/05/2025 l'Agenzia del Demanio ha prorogato i termini della conferenza di servizi.

Con nota pervenuta con n. 583771 del 30/05/2025 l'Agenzia del Demanio ha integrato la documentazione con ulteriori tavole di analisi del possibile futuro assetto interno dei comparti del compendio.

## **PREMESSO**

La conferenza di servizi è finalizzata al raggiungimento dell'intesa tra gli enti istituzionali coinvolti, Stato, Regione e Comune ai sensi delle disposizioni specificatamente espresse per il Compendio demaniale in questione dall'art. 31 del DL n. 13/2023 (L. n. 41/2023), come modificato dall'art. 15 del DL n. 202/2024 (L. n. 15/2025).

L'intesa consente di condividere preliminarmente la **proposta di sviluppo** dell'area che, successivamente, potrà essere nel suo insieme o per parti, oggetto di una o più proposte progettuali definitive che saranno valutate ed approvate secondo le consuete procedure urbanistiche le procedure previste dal codice dei contratti pubblici DLgs 36/2023 in relazione alle modalità di affidamento provvedendo in generale alla "concessione".

La **proposta di sviluppo** oggetto della preventiva intesa istituzionale definisce nei suoi aspetti generali il quadro di riferimento delle proposte attuative che saranno acquisite nell'esercizio delle prerogative del partenariato pubblico privato consentendo la possibilità della loro approvazione in variante urbanistica ove necessaria.



Questa conferenza di servizi segue la precedente convocazione dell'Agenzia del Demanio di un tavolo tecnico istituzionale denominato *"tavolo tecnico per lo sviluppo del sito di Tor Vergata, di proprietà dello Stato ex legge 30 dicembre 2020, n. 178, art. 1, commi 557 e ss."* all'esito delle cui sedute del 25/03/2025 questa Direzione Regionale ha espresso il proprio preliminare intendimento con nota n. 417816 del 08/04/2025 stabilendo: *si condivide 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, finalizzato a produrre gli effetti di variante urbanistica dell'area interessata dal progetto e ad addivenire all'intesa ai sensi dell'art. 15 del d.l. 202/2024, convertito con legge 15/2025.*

Si segnala che la valutazione urbanistica dei progetti e degli strumenti attuativi è ordinariamente competenza di Roma Capitale sia che gli stessi siano proposti in conformità al PRG sia che costituiscano variante, anche alla luce delle più recenti disposizioni dettate dalla LR 19/2022 (art.9 commi da 61 a 65) e dalla relativa Convenzione del 29/12/2022.

Restano in capo alla Regione Lazio le competenze paesaggistiche, ove non delegate in materia di autorizzazione con LR 8/2012, nonché per le competenze specifiche non delegate con LR 19/2022.

Questa Direzione regionale esprime, pertanto, con questo contributo le proprie preliminari considerazioni in merito all'ammissibilità paesaggistica della *proposta di sviluppo* che sarà attuata con successivi progetti attuativi che potranno essere acquisiti dall'Agenzia del Demanio in relazione al quadro di riferimento derivante dall'intesa istituzionale che verrà sottoscritta nelle sedi competenti ad esito della conferenza di servizi.

## CONSIDERATO

Gli aspetti urbanistici vengono brevemente sintetizzati al fine delle considerazioni paesaggistiche, rinviando per ogni dettaglio alla *proposta di sviluppo* posta alla attenzione della conferenza di servizi denominata: ***Green City per la salute, la ricerca e la formazione sostenibile Tor Vergata: proposta per lo sviluppo integrato e la valorizzazione del compendio ex Città dello Sport (Aprile 2025).***

### Aspetti urbanistici

Il vigente PRG, approvato con DCC n. 18/2008 ai sensi dell'art. 66 bis della LR 38/1999 e smi, classifica l'ambito nel *Sistema insediativo - Progetti strutturanti - Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita*.

La Pianificazione definita antecedentemente all'approvazione del PRG è il *PPE Tor Vergata* approvato in variante al PRG previgente con accordo di programma Ordinanza del Sindaco n. 196 del 02/08/2005 (BURL n. 29 P.I 20/10/2005);

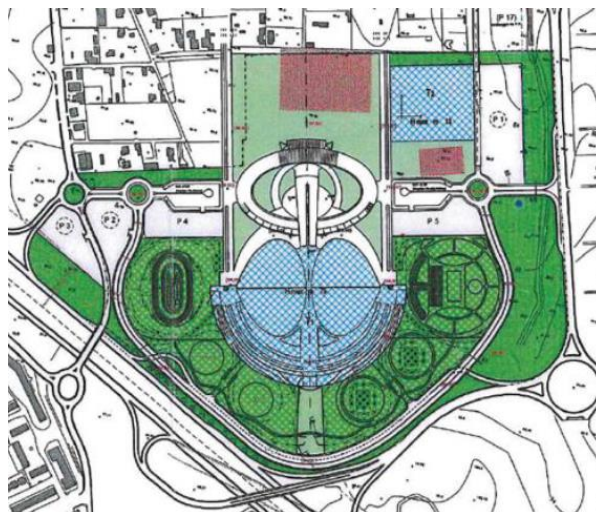
La città dello sport ha assunto un assetto unitario con le modifiche introdotte in variante al PPE approvate con DCC 44/2007 ai sensi dell'art. 1 della LR 36/1987.

Il progetto unitario della Città dello Sport esteso ai comparti SG7, VA3 e P20 è stato approvato su impulso dei mondiali di nuoto del 2009 con voto del Provveditorato Interregionale alle OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna n.1338 nella seduta del 25.02.2009 del C.T.A..

Il progetto unitario è stato solo parzialmente realizzato

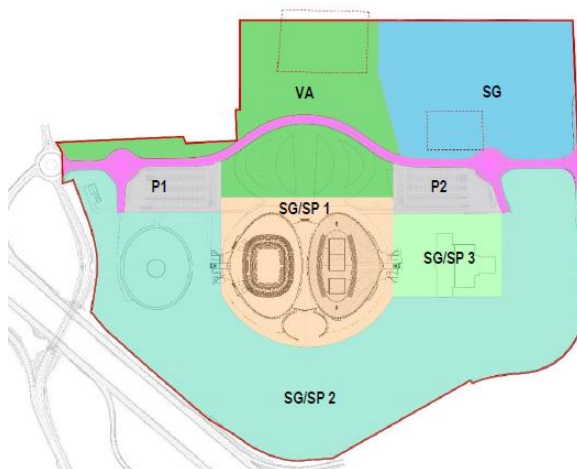


*Assetto PPE modificato con DCC 44/2007*



Progetto della Città dello Sport approvato 2009

*Nuovo assetto “green city per la salute, la ricerca e la formazione sostenibile”:  
(indicativo e non vincolante per quanto attiene la localizzazione degli edifici)*



PROPOSTA DI VARIANTE "GREEN CITY" – Suddivisione delle aree per destinazioni urbanistiche									
Zona		ST	Volume*	l.ft	SUL	H **	Destinazioni d'uso	Standard P.P.	Sup.P.P.
		mq	mc	mc/mq	mq	m		mq/mq di SUL	mq
SG	Polizia	75.750	122.500	1,62	35.000	3,5	Servizi Generali: attrezzature per l'ordine pubblico	0,6 mq/1mq	21.000
SG/SP 1	Palanuoto	40.000	110.260	2,76	27.565	4	Servizi pubblici e privati per attività sportive e ricreative (centri sportivi, wellness, terme); servizi pubblici e privati per eventi e spettacoli; servizi pubblici e privati per ricerca e didattica; verde pubblico.	1,5mq/1mq	117.327
	Palasport***	40.000	202.612	5,07	50.653	4			
SG/SP 2	Servizi	217.272	276.000	1,27	69.000	4	Servizi pubblici e privati per attività sportive e ricreative (centri sportivi, wellness, terme); servizi pubblici e privati per eventi e spettacoli; servizi pubblici e privati per ricerca e didattica; verde pubblico; residenze di servizio (ancillari alle attività principali).	Variabile Max 1,5mq/1mq	103.500
SG/SP 3	Servizi	26.500	60.000	2,26	15.000	4	Servizi pubblici e privati per attività sportive e ricreative (centri sportivi, wellness, terme); servizi pubblici e privati per eventi e spettacoli; servizi pubblici e privati per ricerca e didattica; verde pubblico; residenze di servizio (ancillari alle attività principali).	Variabile Max 1,5mq/1mq	22.500
VA	Parco urbano	103.600	600	0,01	150	4	Ristorativo/info-point archeologico	0,6 mq/mq	90
P	P. 1	12.450							
	P. 2	13.500							
	Tot. mq		25.950	P. P. di piano particolareggiato					





La proposta di sviluppo in questione riguarda la revisione dell'assetto urbanistico dell'ambito della Città dello sport a parità di indici e parametri come stabiliti nel progetto unitario introducendo una maggiore flessibilità consentendo più in generale la realizzazione di servizi *pubblici* e *privati* nelle aree ancora libere e/o incomplete.

La maggiore flessibilità consentirà una più ampia possibilità di valorizzazione del compendio in accoglimento di proposte in partenariato pubblico privato o finanza di progetto.

Il riassetto indicativo dei comparti all'interno del progetto unitario della Città dello sport approvato e le modifiche introdotte in relazione alle destinazioni d'uso ammesse, prevedendo in particolare l'introduzione dei servizi *privati*, sono preliminarmente assentibili per quanto di competenza di questa Area, precisando che la valutazione urbanistica dovrà essere effettuata in associazione alle proposte attuative determinando la necessità o meno di approvare i progetti in variante urbanistica.

### **Aspetti paesaggistici**

Per quanto attiene alla tutela paesaggistica, l'area interessata dall'intervento risulta parzialmente vincolata ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. b) del Dlgs 42/04 per la presenza di beni di interesse archeologico disciplinati dall'art. 42 delle Norme del PTPR approvato con DCR 5/2021. In particolare:

- ml\_1216 probabile tracciato antico
- ml\_1237 antico tracciato stradale
- ml\_1206 probabile tracciato antico
- mp058\_2580 area di frammenti fittili



mp058\_2582 Resti di insediamento agricolo romano

mp058\_2583 area di frammenti fittili

mp058\_2590 area di frammenti fittili

mp058\_2591 area di frammenti fittili

Con riferimento agli usi civici graficizzati sulla Tavola B, si prende atto della intervenuta *ordinanza a seguito di conciliazione per la liquidazione degli usi civici emessa dal Commissario Usi Civici Lazio-Umbria-Toscana in data 23/11/2001 Rep. N. 1204.*

L'Agenzia del Demanio potrà fornire la documentazione atta alla espressione della attestazione Comunale di inesistenza di usi civici ai sensi dell'art. 2 della LR 1/1986 relativa al compendio nel suo insieme.

Il più vasto ambito del PPE Tor Vergata è stato oggetto di proposta di modifica ai PTP ai sensi dell'art. 23 della L.R. 24/98, accolta parzialmente con prescrizioni (058091\_P679), con conseguente classificazione anche dell'area della città dello sport in Paesaggio degli insediamenti in evoluzione, come graficizzato nella relativa scheda all'interno dell'allegato I4 "Recepimento proposte comunali di modifica dei PTP".

Si rileva che la Tavola A "Sistemi ed ambiti di paesaggio" riporta in corrispondenza dell'area in argomento una diversa classificazione di paesaggio – Paesaggio naturale di continuità, evidenziando a tal proposito che secondo quanto disposto all'articolo 67, commi 3 e 4 delle Norme del PTPR, gli esiti della DCR 41/2007 risultano in ogni caso prevalenti in caso di difformità.

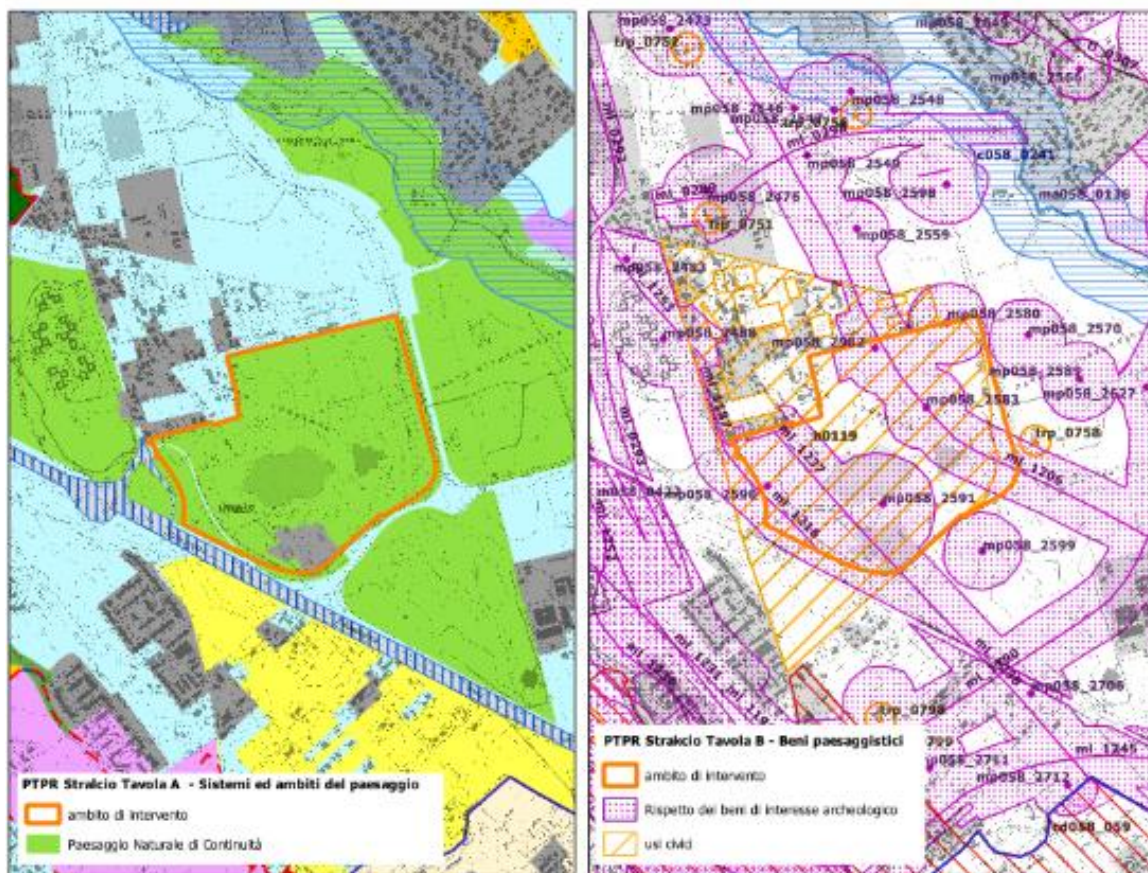
In applicazione della prevalenza dell'accoglimento dell'osservazione ai sensi dell'art. 23 della LR 24/1998 in attuazione della disposizione dell'art. 67 delle norme del PTPR la proposta deve essere valutata secondo la disciplina d'uso del paesaggio degli insediamenti in evoluzione art. 29 delle norme del PTPR.

Si precisa che in assenza di vincolo dichiarativo o ricognitivo che ne disponga l'efficacia non risulta comunque prescrittiva la disciplina di uso dei paesaggi (come sarebbe per la presenza degli usi civici).

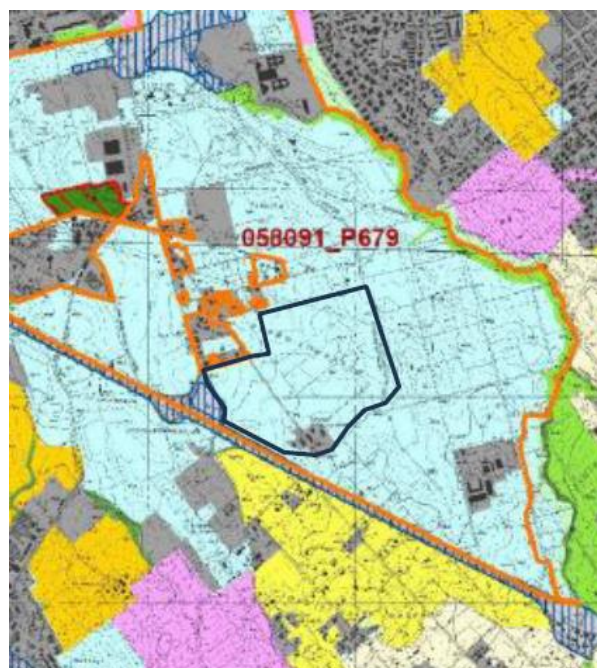
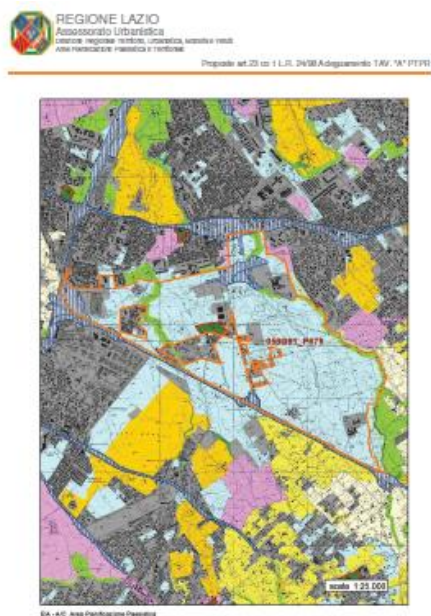




REGIONE  
LAZIO



*Stralcio Tavole A e B del PTPR approvato con DCR 5/2021*



*Rappresentazione del recepimento dell'accoglimento dell'osservazione ex art. 23 LR 24/1998*



Le previsioni della proposta di sviluppo risultano per quanto di competenza regionale preliminarmente conformi alle disposizioni di tutela dei beni fatta salva la valutazione della Soprintendenza Archeologica.

Il MIC valuta separatamente gli aspetti relativi alla tutela dei beni culturali non classificati come beni paesaggistici, ai sensi della parte seconda del DLgs 42/2004.

## **CONCLUSIONI**

Tutto quanto premesso e considerato si ritiene, per quanto di competenza di questa Area, che la *proposta per lo sviluppo integrato e la valorizzazione del compendio ex Città dello Sport finalizzata alla realizzazione della Green City per la salute, la ricerca e la formazione sostenibile Tor Vergata* descritta nella documentazione resa disponibile in conferenza di servizi sia ammissibile alla preliminare intesa ai sensi delle disposizioni specificatamente espresse per il Compendio demaniale in questione dall'art. 31 del DL n. 13/2023 (L. n. 41/2023), come modificato dall'art. 15 del DL n. 202/2024 (L. n. 15/2025).

La valutazione delle proposte attuative sarà effettuata nel limite delle competenze regionali in sede di approvazione dei progetti che perverranno in relazione alla proposta di sviluppo secondo le procedure separatamente avviate.

Al riguardo si evidenzia che la conformità urbanistica è riferita sia al PRG che al suo progetto attuativo già approvato e parzialmente realizzato rendendo necessario stabilire, nelle successive fasi di valutazione delle proposte, i limiti che comportano modifiche urbanisticamente non rilevanti ovvero variante urbanistica, in modo da definire il più corretto procedimento di approvazione al fine del soddisfacimento degli obiettivi di valorizzazione fissati.

Il Funzionario

La Dirigente dell'Area

Il Direttore regionale

EA