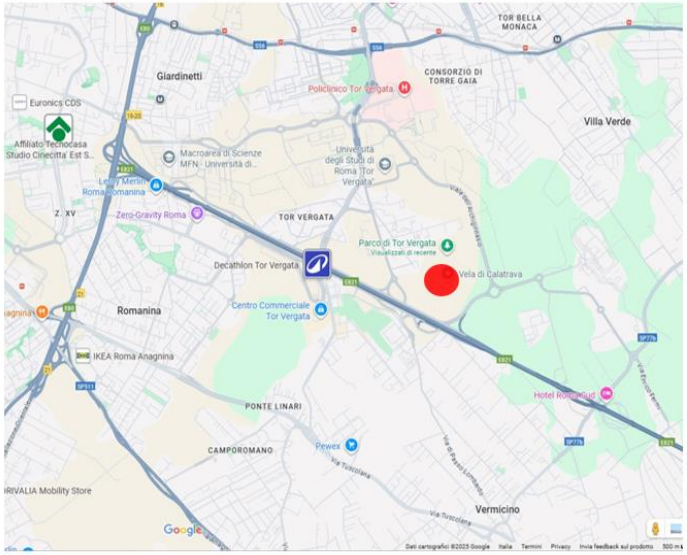
Allegato A

Via Piacenza 3 – 00184 Roma, – Tel. 06/480241
e-mail: dre.RomaCapitale@agenziademanio.it pec: dr_RomaCapitale@pce.agenziademanio.it

Compendio demaniale denominato «ex Città dello Sport»

Tor Vergata – Mun. VI Roma

Localizzazione immobile



Estratto mappa maps

Posizione: periferica
Coordinate GPS: 48.84316 N 12.63676 E

Regione: Lazio
Comune: Roma
Localizzazione: Località Tor Vergata
Proprietà: Stato
Superficie territoriale: circa 48 Ha

Catasto Terreni - sezione C - Foglio 1038 p.lle 2, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 360, 423, 1141, 1142, 642, 644, 1124, 1143, 1144, 1104, 1106, 1147, 1148, 113, Foglio 1039 p.lle 1545, 168, 171, 174, 180, Foglio 1044 p.lle 473, 475

Il compendio è ubicato nel Municipio VI del Comune di Roma, in località Tor Vergata, esternamente al GRA; confina a nord con un aggregato residenziale in un ambito territoriale sito nei pressi dell'autostrada A1 - Diramazione Roma Sud. L'ambito è stato potenziato con il collegamento Autostrada A1 – Compendio Tor Vergata, con nuova viabilità urbana e il ponte «delle Vele». La struttura si inserisce nella campagna dell'agro romano e ha accesso da via di Passo Lombardo e da viale dell'Archiginnasio; quest'ultimo è allo stato attuale l'unico ingresso in funzione.

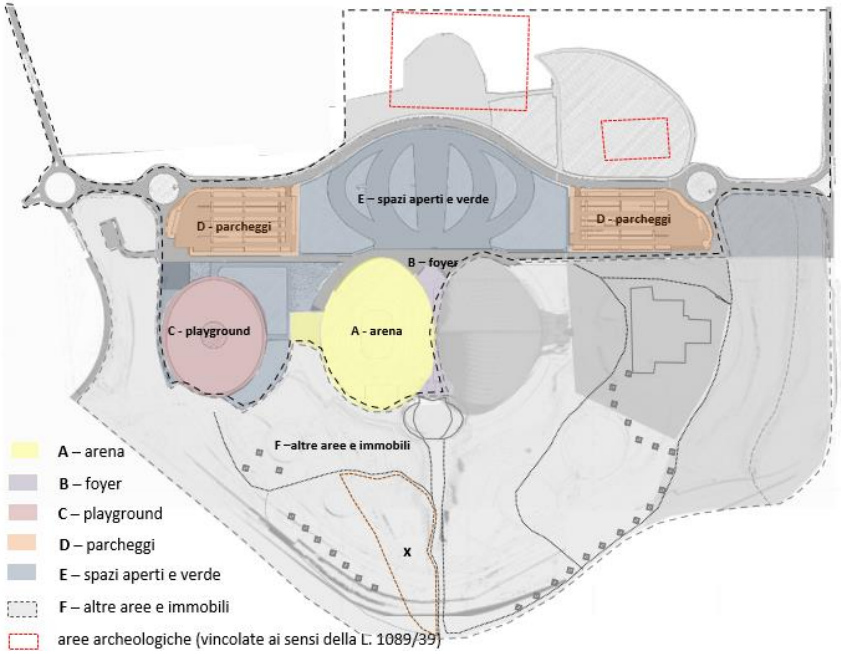
Il Compendio è costituito da due corpi speculari di notevoli dimensioni strutturalmente separati e collegati nelle parti basamentali, da adibire originariamente uno a Palasport (ora Arena) e l'altro a Palanuoto collaudato per la sola parte della struttura della vela.

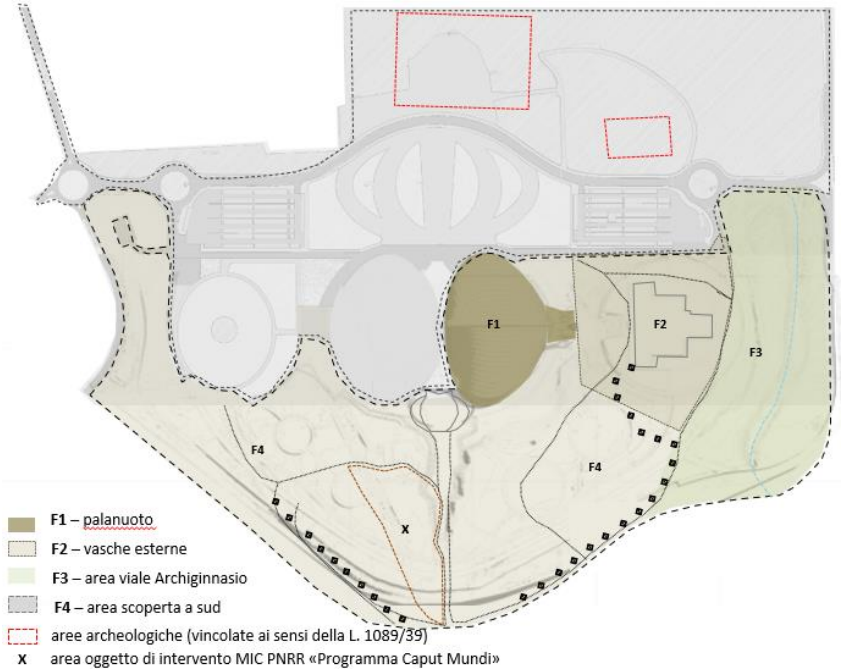
Sull'intero compendio è presente una fitta presenza di preesistenze antiche nel sottosuolo, ascrivibili ad infrastrutture stradali e idriche, necropoli e insediamenti rustici soggetti a tutela ai sensi della normativa vigente, e per i quali si prevede la conservazione, la tutela e la valorizzazione attraverso la realizzazione di un parco urbano archeologico, in accordo con il MIC.

Il sito si caratterizza per la presenza di arbusti e verde incolto, per la presenza di un'area dove insistono le strutture incomplete delle piscine all'aperto e/o al chiuso appartenenti allo stadio del Palanuoto, un'area archeologica di strutture relative ad un insediamento rustico antico (IV secolo a.C. e il V secolo d.C.) e il fosso di passo lombardo nell'antico agro romano.

Il sito è inoltre caratterizzato dalla presenza in superficie di volumi appartenenti a reti di fognature e collettori di una infrastruttura sotterranea preesistente e non più in uso.

Per ulteriori approfondimenti in merito allo stato attuale della Pianificazione urbanistica vigente e in corso, si rimanda ai documenti dell'Avviso pubblico pubblicato il 31/07/2025 dall'Agenzia del demanio per la sollecitazione di proposte a iniziativa privata per la riqualificazione dell'Ex Città dello Sport sita nel Comune di Roma.
https://www.agenziademanio.it/it/in-evidenza/riqualificazione-area-tor-vergata/





Porzione di compendio messa a disposizione, dotata di viabilità carrabile e pedonale e di tutti gli impianti meccanici, tecnici e speciali quali: reti di scarico delle acque meteoriche, rete di adduzione idrica-sanitaria e adduzione idrica antincendio per quanto riguarda la struttura.

Per il verde e le piantumazioni inserite è attivo un impianto di irrigazione automatizzato. Per gli impianti elettrici e speciali, è stata predisposta la rete di media e bassa tensione con cabine elettriche, fornitura dei prefabbricati con allestimento a cura di ARETI SpA.

Altri impianti sono quelli relativi all'Illuminazione del parco e delle viabilità, alla ricarica per i veicoli elettrici (colonnine) e alla rete in fibra ottica.

Ulteriore porzione di compendio messa a disposizione per la fruizione temporanea, previa messa in sicurezza, ovvero da interdire in caso di mancato utilizzo nel rispetto dell'estetica e del decoro, al fine di garantire la netta separazione tra gli spazi utilizzati e quelli non utilizzati, e di impedire qualsiasi forma di accesso a questi ultimi, per ragioni di pubblica sicurezza e salvaguardia dell'incolumità di persone e cose.

La porzione vincolata «X» di mq 13.750 è esclusa dalla locazione temporanea

AGENZIA DEL DEMANIO – DIREZIONE ROMA CAPITALE

Descrizione	mq
Arena: fa parte della struttura del ex Palasport, si sviluppa secondo un campo centrale e gradonate in calcestruzzo armato prefabbricato destinate all'utilizzo come spalti per una capienza di posti a sedere pari a 8.000, ampliabile fino a 15.000 persone in piedi; l'intero fabbricato dell'ex Palasport è dotato di scale e ascensori di distribuzione e servizi annessi che potranno essere interdetti al pubblico in funzione dell'attività. Consistenze - superficie: circa 48.942 mq. Indicazioni e prescrizioni: l'arena potrà essere utilizzata a seguito del collaudo amministrativo.	**48.942**
Foyer: fa parte della struttura dell'ex Palasport e dell'ex Palanuoto, è l'atrio di ingresso, caratterizzato da 136 archi che richiamano l'immagine del ventre della balena, spazio di intrattenimento e con annessi servizi. Consistenze - superficie: circa 8.000 mq.	**8.195**
Playground: fa parte delle aree esterne a nord della struttura, rivestito con terra stabilizzata, è uno spazio pubblico di intrattenimento per i visitatori. Consistenze - superficie: 18.776 mq.	**18.776**
Parcheggi: fanno parte delle aree esterne a nord della struttura, in posizione simmetrica rispetto alle strutture dell'Arena e dell'Ex Palanuoto, vi si accede dai due ingressi di via di Passo Lombardo e di viale dell'Archiginnasio; le aree sono sistemate con betonella drenante a pavimento. Consistenze - superficie: 11.281 mq (parcheggio lato Passo Lombardo) – n. 300 posti auto scoperti; superficie area scoperta: 10.990 mq (parcheggio lato viale Archiginnasio) – n. 300 posti auto scoperti.	**22.271**
Spazi aperti e verde: Le aree sono sistemate a strade, percorsi, luoghi di sosta (anche 8 stalli dei BUS 8) e verde con migliaia di alberi e piante arbustive. Sul sito insistono aree archeologiche: tracciati viari, impianti, acquedotti e strutture insediative antiche di epoca tra l'età repubblicana e la tarda antichità. **Consistenze - Superficie al netto delle aree verdi e archeologiche a nord della viabilità interna, escluse dalla locazione temporanea: circa 55.000 mq.**	**54.973**

Descrizione	mq
Palanuoto: è lo stadio del nuoto con copertura a vela (Vela di Calatrava), completato per la sola parte della struttura e delle fondazioni in cemento armato, per gli spalti e le vasche delle piscine esterne con capienza di posti a sedere pari a 8.000; la copertura dello stadio è costituita da una struttura ellittica in acciaio, caratterizzata da un'intelaiatura di travi metalliche, che dovevano andare a costituire la copertura reticolare in acciaio e vetro progettata dall'arch. Calatrava. Il Palanuoto è stato collaudato per quanto riguarda la sola struttura della vela. Altezza Vela di Calatrava: 75 metri; peso: oltre 6.800 tonnellate. Consistenze Palanuoto - superficie: 28.860 mq. Indicazioni e prescrizioni: **il Palanuoto potrà essere utilizzato previa messa in sicurezza o interdetto in caso di mancato utilizzo.**	**28.860**
Aree scoperte e verde: Sono le aree a sud della struttura dell'arena e del Palanuoto, con accesso dalla viabilità realizzata nella parte a nord del compendio, adibite per la maggior parte a verde, in parte a strade sterrate e altre direttrici per il collegamento tra aree verdi e percorsi. Il sito si caratterizza per la presenza di arbusti e verde incolto, per la presenza di un'area dove insistono le strutture incomplete delle piscine all'aperto e/o al chiuso appartenenti allo stadio del Palanuoto, un'area archeologica di strutture relative ad un insediamento rustico antico (IV secolo a.C. e il V secolo d.C.) e il fosso di passo lombardo nell'antico agro romano. Il sito è inoltre caratterizzato dalla presenza in superficie di volumi appartenenti a reti di fognature e collettori di una infrastruttura sotterranea preesistente e non più in uso. Superficie area complessiva circa 236.000 mq **Consistenze – Superficie «Area casali» oggetto di intervento MIC - PNRR «Programma Caput Mundi»: 13.500 mq** **Consistenze - Superficie al netto dell'area MIC - PNRR «Programma Caput Mundi»: circa 222.500 mq**	**222.500**

Vincolo aeroportuale:

L'area del Compendio è interessata da vincolo aeroportuale dell' Aeroporto di Roma Ciampino «G. Pastine» e pertanto è soggetta a tutte le limitazioni necessarie per evitare la costituzione di ostacoli e potenziali pericoli alla navigazione aerea.

Sulla struttura della «Vela» insiste una luce necessaria alla navigazione aerea che per tale finalità dovrà restare accesa per l'intero periodo della locazione. La luce è alimentata da pannelli fotovoltaici.

PAI – Piano di Assetto idrogeologico:

L'area del Compendio si trova nel sottobacino del fosso di Tor Sapienza, ove confluiscono i fossi di Torre Angela, di Tor Tre Teste, di Valle Lunga e di Tor Bella Monaca, che si sviluppano più o meno parallelamente con andamento SE-NW. I corsi d'acqua più vicini al comparto sono costituiti dal Fosso del Lombardo ad est ed il fosso della Botte di Luciano ad ovest. Sotto il profilo dell'assetto vegetazionale e dei caratteri naturalistici ed ecologici l'area è qualificata come Area fragile, ovvero caratterizzata da "delicatezza ambientale relativa alla difesa del suolo, alla tutela del paesaggio, alla conservazione della biodiversità, alla salvaguardia delle risorse idriche e allo sviluppo delle aree protette".

Aree archeologiche

L'intera area su cui insiste il compendio, risulta sottoposta alle disposizioni di tutela di cui alla Parte Seconda - Titolo I - del Decreto Legislativo n.42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e ss.mm.ii., e alle disposizioni della III parte del codice, per la presenza di vincoli paesaggistico archeologici, dovuti a significativi tracciati viari, impianti e acquedotti, strutture insediative antiche (campagna di indagini archeologiche 2006-2009 preventive alla costruzione della Città dello sport).

Focus sul l progetto «Caput Mundi» delle aree archeologiche a sud ovest

Le aree archeologiche a sud ovest del compendio sono interessate dal progetto di scavi, restauri e valorizzazione «La Città Condivisa - AQ 1-Caput Mundi» - soggetto attuatore: Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma.

Il compendio sarà oggetto, per tutta la durata della locazione temporanea, di attività tecniche connesse alle future attività di valorizzazione finale; pertanto, sarà prevista la facoltà da parte dell'Agenzia del demanio di accedere ai luoghi o di autorizzare l'accesso anche di operatori esterni concordando le date con il locatario nel rispetto delle attività e funzioni in corso.

Documentazione fotografica

Documentazione fotografica