



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Struttura per la Progettazione



AVVISO PUBBLICO PER LA SOLLECITAZIONE DI PROPOSTE A INIZIATIVA PRIVATA, EX ART. 193, CO. 16, DEL D.LGS. 36/2023 E SS.MM.II., PER LA RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE DEL COMPENDIO DI PROPRIETÀ DEMANIALE SITO IN ROMA A TOR VERGATA, DENOMINATO “EX CITTÀ DELLO SPORT”.

CHIARIMENTI

In linea con quanto previsto al par. 11 dell'Avviso pubblico, in merito alla procedura in epigrafe, si riportano a seguire, in forma anonima, le risposte alle richieste di chiarimento indirizzate all'Agenzia del demanio.

Quesiti

1.1. Considerando che l'Avviso prevede che la proposta debba esplicitare, tra l'altro: “la dimostrazione della sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa, in considerazione del fatto che la copertura dei complessivi fabbisogni finanziari connessi alla progettazione, realizzazione e gestione degli interventi deve essere assicurata da risorse reperite interamente dal soggetto proponente privato”, in esito alle analisi compiute, in ragione dell'entità e complessità dell'investimento da attuare, si chiede cortese conferma che la proposta dell'operatore economico:

- a) non debba necessariamente prevedere la corresponsione di un canone di concessione; possa prevedere la concessione del diritto di superficie sull'area d'interesse, al fine di rendere bancabile l'operazione, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 31, comma 2-bis del decreto-legge 24 febbraio 2023, n. 13, convertito con modificazioni dalla legge 21 aprile 2023, n. 41;**
- b) possa prevedere l'esenzione dal pagamento del contributo di costruzione, prevista per gli edifici pubblici dall'art. 17, comma 3, lett. c), del d.P.R. n. 380/2001, trattandosi di un'opera di interesse generale che viene realizzata da un privato che agisce per conto di un ente pubblico, visto il legame istituzionale con l'Amministrazione che si stabilisce tramite il contratto di concessione (cfr. Consiglio di Stato, Sez. IV, 11 dicembre 2023, n. 10672; 7 giugno 2021, n. 4350; Sez. II, 12 marzo 2020, n. 1776).**

RISPOSTE:

1.1.a) Si conferma.

1.1.b) Con riferimento all'esenzione di cui all'art. 17, co. 3, lett. c), del d.P.R. n. 380/2001, si rileva che la debenza e la quantificazione del contributo di costruzione resta di competenza dell'Amministrazione comunale, ad essa spettando ogni determinazione in materia.

1.2. Si chiede cortesemente di indicare se in relazione al complesso “Città dello Sport”, e in particolare la struttura Vela di Calatrava e le strutture ad essa annesse, sussistano diritti di

proprietà intellettuale attribuiti ai progettisti del complesso o, comunque, vincoli che limitano o sottopongono a condizioni gli interventi sui beni stessi. In caso affermativo, si prega di specificare:

- a) quali parti, elementi, sezioni o soluzioni progettuali del complesso risultano tutelate (ad esempio: progetto architettonico complessivo, elementi strutturali, dettagli decorativi);
- b) la natura, l'estensione e la tipologia dei diritti di proprietà intellettuale detenuti dai progettisti (ad esempio, la facoltà di approvazione di interventi di riqualificazione o modifiche del complesso), precisando le eventuali modalità di esercizio.

RISPOSTA:

1.2 Sull'argomento si deve fare riferimento alla normativa vigente in materia e, in particolare, rispettare quanto previsto dalla legge n. 633/1941 e s.m.i.

Al riguardo si precisa, in ogni caso, che l'art. 1, commi da 557 a 560, della legge 30 dicembre 2020 n. 178, ha previsto il trasferimento del compendio in questione in favore dello Stato al fine di consentire il completamento delle opere, ovvero la revisione dei relativi progetti già sviluppati, in vista del recupero funzionale del compendio medesimo.

1.3. Si chiede cortesemente di confermare che la proposta possa essere presentata da una società italiana di recente costituzione, controllata da una società estera in possesso di comprovata esperienza nella realizzazione di progetti di riqualificazione secondo gli obiettivi indicati nell'Avviso.

RISPOSTA:

1.3. Fermo quanto previsto nell'Avviso al par. 7, si conferma l'insussistenza di limitazioni e/o preclusioni legate alla data di costituzione dell'O.E. promotore.

Stime e costi

1.4. L'O.E. scrivente vanta un'esperienza consolidata, comprovata dai progetti realizzati in diverse sedi internazionali. Considerata la fase preliminare e la tempistica proposta dall'Agenzia del Demanio per la RFP, riteniamo opportuno presentare stime di costo a livello macro, elaborate sulla base della nostra esperienza nella costruzione e nella stima dei costi di progetti dell'O.E. in altri contesti. Chiediamo conferma della correttezza di questo approccio.

RISPOSTA:

1.4. Non ci sono vincoli sulle modalità di redazione di tale documento, ferma restando la sua finalità e il rispetto delle previsioni normative, ovvero di consentire alla stazione appaltante di verificare la sostenibilità economico finanziaria della proposta all'interno del periodo temporale indicato per la concessione e/o la cessione del diritto di superficie. Al fine di rendere agevole tale verifica, in presenza di dati aggregati, tornerà utile allegare un corredo esplicativo che ne faciliti la comprensione, in particolare in termini di sotto voci di costo/ricavo.

Pianificazione e design ingegneristico

Modello BIM

1.5. Considerato che l'avviso richiede la presentazione di un progetto di fattibilità, redatto in coerenza con l'art. 6-bis, dell'all. I.7 del Codice, si presume che non sia richiesta l'adozione obbligatoria dei metodi e degli strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni previsti per la progettazione PFTE dall'art. 6. Pertanto, non risulta necessario sviluppare la progettazione tramite software come Revit, né è prevista la consegna del modello BIM o la redazione del Piano di Gestione Informativa (BIM Execution Plan - BEP).

RISPOSTA:

1.5. Fermo restando che, qualora richiesto nell'ambito della procedura di cui all'art.193 co. 6 del Codice, il proponente avrà l'onere di redigere il progetto PFTE secondo quanto prescritto nell'allegato I.7 del Codice e segnatamente tramite l'utilizzo di metodi e strumenti di gestione informativa digitale secondo la documentazione informativa dell'Agenzia (BIMMS e BIMSM) che gli sarà appositamente fornita, nella presente fase di manifestazione di interesse il proponente ha facoltà di esprimere la propria proposta utilizzando gli strumenti progettuali che meglio ritiene rappresentativi della stessa.

1.6. Poiché non è stato messo a base di gara il modello 3D dettagliato degli edifici esistenti (le Vele) e del terreno, assumiamo che il livello di dettaglio della modellazione dei suoli debba essere fatta nella fase di eventuale recepimento delle integrazioni richiesta dalla stazione appaltante.

RISPOSTA:

1.6. In considerazione di quanto previsto nell'Avviso, l'O.E. è chiamato a formulare una proposta ai sensi dell'art. 6-bis dell'Allegato I.7 del D.Lgs 36/2023. Qualora richiesto dagli O.E. ai fini della presentazione della stessa, l'Agenzia si rende disponibile a consentire l'accesso alle aree per l'esecuzione di ogni eventuale attività propedeutica.

Area archeologica da Progetto Caput Mundi (area 6)

1.7. Nel documento Allegato 2 'A.2.9 - Tav.6 Ipotesi di Masterplan' è indicata la strada pubblica di accesso all'area archeologica. Tuttavia, nel documento Allegato B 'Documento Tecnico', a pagina 33, tale strada non è rappresentata nello schema degli indirizzi vincolanti. Si può pertanto dedurre che non sussista un obbligo di garantire un accesso pubblico carrabile all'area archeologica come descritto nella planimetria indicativa.

RISPOSTA:

1.7. La planimetria presente nell'Allegato B_Documento Tecnico (pag.33) rappresenta il compendio in forma semplificata e identifica le macro-aree di interesse oggetto degli indirizzi specifici. Le preesistenze archeologiche, in particolare quelle identificate nell'area 6, devono sempre essere accessibili in forza della richiesta di riqualificazione e valorizzazione delle preesistenze, pertanto, si ritiene necessario garantirne l'accesso al pubblico, con viabilità pedonale e carrabile di servizio.

A questo proposito si citano dell'Allegato B_Documento Tecnico:

- il punto 3 dei Macro-obiettivi generali:
3. Salvaguardia e valorizzazione dei caratteri identitari socioculturali di tipo archeologico, storico e paesaggistico, con particolare attenzione alle preesistenze storico-archeologiche, alle aree di

valore naturalistico e alla presenza di un'opera architettonica che, sebbene incompiuta, è ormai diventata una delle icone del paesaggio urbano romano e del relativo significato identitario e culturale;

- il punto 6 degli Indirizzi specifici:

6. Tutelare, preservare e valorizzare le aree oggetto di intervento MIC-PNRR "Programma Caput Mundi" (figura 21 - 6).

1.8. Si richiede di fornire la documentazione del Progetto Caput Mundi.

RISPOSTA:

1.8 Il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica è stato approvato in Conferenza dei Servizi, con determinazione conclusiva del 10.6.2025. Una copia del progetto può essere chiesta al MIC.

Parcheggi ed aree verdi

1.9. Sarebbe possibile riposizionare e/o ridimensionare le aree riservate ai parcheggi e le zone verdi? Esiste una percentuale fissa di zone verdi da mantenere rispetto alle superfici costruite?

RISPOSTA:

1.9. Eccezion fatta per quanto evidenziato al paragrafo 5.3_Indirizzi specifici della proposta di cui all'allegato B. Documento Tecnico relativamente ai punti n.3 e n.4 (figura 21 pag. 33), sono possibili modifiche alla localizzazione e alla perimetrazione delle aree a parcheggio pubblico, a parcheggio privato e a verde pubblico purché vengano garantiti sia il rispetto del dimensionamento correlato ai coefficienti espressi per ogni area di intervento, di cui all'allegato B. Documento Tecnico (Figure 18-19-20 pagg. 27 e 28), sia la distribuzione omogenea delle stesse, utile a consentire la fruibilità di tutte le attività da insediare.

1.10. È stato effettuato un sondaggio archeologico dell'area? Quali sono le procedure in caso di rilevazione di nuovi siti archeologici nella eventuale fase di escavazione?

RISPOSTA:

1.10. Nel corso degli ultimi venti anni, in concomitanza con gli interventi urbanistici e infrastrutturali che hanno interessato l'area, il comparto di Tor Vergata ex Città dello Sport è stato oggetto di molteplici campagne di indagini archeologiche che hanno permesso l'identificazione di preesistenze antiche, come descritte nell'Allegato A.2.2_Relazione Archeologica e rappresentate nell'elaborato grafico Allegato A.2.6_Emergenze Archeologiche.

In caso di ritrovamenti archeologici in corso di scavo, si dovrà far riferimento alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004.

Ambito dell'intervento e parametri urbanistici

1.11. Si evidenzia che l'ambito oggetto dell'avviso è articolato in tre sub-comparti, come indicato a pagina 3 dell'Allegato B "Documento Tecnico". In conformità alle indicazioni

contenute alle pagine 27 e 28 del medesimo documento, si prescrive un distacco di 10 metri dal limite di ogni sub-comparto. Si richiede conferma che, nell'ipotesi in cui l'operatore privato proponga un intervento che interessi la totalità del perimetro progettuale (incluso i sub-comparti 1, 2 e 3), possa intendersi superata la necessità di rispettare i distacchi tra i confini interni ai sub-comparti stessi.

RISPOSTA:

1.11. Si conferma.

1.12. Abbiamo rilevato che il bando prevede un limite di costruzione in altezza a 16 mt. Da che punto del terreno viene misurata tale altezza, visto che esistono vari dislivelli?

RISPOSTA:

1.12. Per la determinazione delle altezze occorre riferirsi a quanto espresso dall'art. 4, co. 5, delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.

*

Mobilità

1.13. Progetto Tram: Si chiede di conoscere la tempistica prevista per la realizzazione della futura linea tranviaria G (Termini – Tor Vergata – Carli – Banca d'Italia – Scambiatore sud), così come illustrata nel documento A.2.1 RELAZIONE TECNICA URBANISTICA, nonché di avere chiarimenti in merito al grado di flessibilità del sedime relativo alla proposta di tracciato riportata nella variante evidenziata nella linea tratteggiata di colore blu nell'immagine allegata. Si richiede, inoltre, se è disponibile, per la visione, il progetto definitivo della futura Linea in oggetto.

RISPOSTA:

1.13. La linea tranviaria ricade tra gli interventi definiti nel Piano Urbano della Mobilità Sostenibile di Roma Capitale. Gli elaborati non sono attualmente disponibili in quanto la fase di progettazione non risulta conclusa, risultando in itinere la procedura di Valutazione di Impatto ambientale ex art. 27-bis del D.Lgs. 152/2006.

In merito al "grado di flessibilità" si rappresenta che il tracciato rappresentato nell'elaborato A.2.1, costituendo una proposta dell'Agenzia, potrà essere oggetto di rivisitazione nel rispetto dei vincoli esistenti.

1.14. Progetto Metro C: Si richiede conferma sull'effettiva realizzazione dello sbinamento della linea metropolitana C come illustrato nel documento A.2.1 RELAZIONE TECNICA URBANISTICA, nella tavola: "PUMS Scenario di piano TAVOLA 2A" e nella tavola "PUMS Interventi su rete ferroviaria TAVOLA 02B rev. OB 2024"

RISPOSTA:

1.14. Trattandosi di interventi gestiti da altra amministrazione, non si dispone allo stato di informazioni più specifiche circa le tempistiche di realizzazione del tratto T6B della linea metropolitana C, la cui realizzazione è parte del contratto d'appalto tra Comune di Roma e Roma Metropolitana quale opera opzionale.

1.15. Sosta: Si chiede di sapere se, all'interno dell'area di progetto, sia previsto la possibilità di modificare la localizzazione (ed il perimetro) delle aree dedicate alla sosta illustrate nelle zone grigie nella planimetria a seguire (Allegato 2 'A.2.9 - Tav.6 Ipotesi di Masterplan)

RISPOSTA:

1.15. Si rinvia al chiarimento n. 2.9.

1.16. Esiste un numero di riferimento per le aree di soste da riservare esclusivamente per il pubblico che non visiterà le strutture private presenti nell'area?

RISPOSTA:

1.16. Tutte le superfici di parcheggio pubblico, dimensionate a partire dall'applicazione dei coefficienti previsti per le diverse aree di intervento (Figure 18-19-20 pagg. 27 e 28), devono essere aperte a tutti i cittadini che ne potranno fruire liberamente, che visitino o meno le attività insediate.

Sottoservizi

1.17. Si richiede di confermare se siano disponibili, presso la stazione appaltante o altri enti competenti, dati aggiornati e planimetrie dettagliate relative alle reti dei sottoservizi esistenti (acqua, fognatura, gas, elettricità, telecomunicazioni) nell'area in oggetto. Si chiede inoltre di specificare modalità e tempi di accesso a tale documentazione.

RISPOSTA:

1.17. Si conferma la presenza degli elaborati relativi agli impianti già realizzati di cui alle cartelle [allegato D](#) e [allegato D.4](#), oltre alla ulteriore documentazione pubblicata nell'ambito della cartella n. 1 dell'allegato E.

1.18. Si chiede se nella zona vi sono previsti degli invasi per la laminazione delle acque meteoriche, e se sì di avere informazioni tecniche a riguardo.

RISPOSTA:

1.18. Sì. Nell'ambito degli interventi giubilarî, conclusi lo scorso luglio c.a. sono state realizzate quattro vasche di laminazione due a servizio delle aree poste a nord del tracciato viario principale e dei parcheggi e due a servizio del palasport. In ogni caso si rimanda alla documentazione di cui alle cartelle [allegato D](#) e [allegato D.4](#) e agli ulteriori elaborati pubblicati nell'ambito della cartella n. 2 dell'allegato E.

1.19. È stata condotta un'analisi tecnica sulla disponibilità e pressione e portata della rete idrica nell'area? In caso affermativo, si richiede copia della relazione tecnica o dei dati di verifica effettuati, con indicazione del soggetto responsabile.

RISPOSTA:

1.19. No. L'ente gestore è ACEA ATO2.

1.20. Si domanda di fornire la portata disponibile nella rete di fognatura delle acque bianche, reflue e/o miste, specificando eventuali limitazioni normative o tecniche che possano influenzare la progettazione e l'esercizio delle nuove infrastrutture. Inoltre, si chiede se ci sia un allaccio alla rete di fognatura già previsto dalle precedenti fasi progettuali.

RISPOSTA:

1.20. Non si hanno informazioni specifiche circa la portata disponibile della rete fognaria in capo all'ente gestore del servizio idrico integrato che è ACEA-ATO 2.

Per le funzioni attualmente insediate vi è un allaccio in fogna attivo ed autorizzato per scarichi come di seguito caratterizzati:

- Acque reflue meteoriche provenienti dalle vasche di laminazione denominate NORD e SUD per una portata media pari a 26,40 l/s;
- Acque reflue assimilate al domestico per una portata media pari a 3,59 l/s

La fognatura ha esito in un depuratore funzionante a regime gestito da Acea ATO2 S.p.A. denominato ROMA - ROMA EST.

In ogni caso si rimanda alla documentazione di cui alle cartelle [allegato D](#) e [allegato D.4](#) e agli ulteriori elaborati pubblicati nell'ambito delle cartelle n. 1 e n. 2 dell'allegato E.

1.21. Si domanda se siano previste, nell'ambito dell'intervento o da parte dei gestori, estensioni o adeguamenti della rete di fibra ottica e telecomunicazioni. Si richiede copia di eventuali progetti, studi o accordi già esistenti.

RISPOSTA:

1.21. Non si hanno informazioni in merito al quesito posto.

1.22. È stata effettuata una verifica tecnica sulla disponibilità e capacità della potenza elettrica presso il sito? Si chiede di fornire i risultati e indicare eventuali criticità o limiti rilevati. Qualora si rendesse necessario un potenziamento, si domanda se esistano potenziali vincoli per la possibile installazione di nuove cabine o eventuale realizzazione di cabina primaria.

RISPOSTA:

1.22. Nel sito sono attualmente presenti tre cabine di trasformazione MT/BT attuate secondo le indicazioni dell'ente gestore ARETI. Le potenze disponibili sono:

- cabina CS1 (lato via Passolombardo) 1 Mw in MT dedicata esclusivamente al complesso palasport e due trasformatori da 630 kW ciascuno in BT;
- cabina CS2 (lato via Archiginnasio) 630 kW in BT;
- cabina esistente 630 kW in BT.

In ogni caso si rimanda alla documentazione di cui alle cartelle [allegato D](#) e [allegato D.4](#) e agli ulteriori elaborati pubblicati nell'ambito delle cartelle n. 1 e n. 3 dell'allegato E.

Indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche

1.23. Sono disponibili risultati di indagini idrogeologiche sulla qualità delle acque di falda, la portata disponibile e sulla produttività dei pozzi presenti nell'area? Si chiede di fornire i dati disponibili. Si richiedono, inoltre, planimetrie con indicazione della localizzazione di tutti i pozzi esistenti.

RISPOSTA:

1.23. Si rimanda alla documentazione pubblicata nell'ambito della cartella n. 4 dell'allegato E nella quale è presente anche la Relazione Idrogeologica del pozzo realizzato nell'area di Tor Vergata comprensiva dei seguenti dati: caratteristiche del pozzo e stratigrafia del terreno; prova di portata; trasmissività e stima del raggio di azione del pozzo; analisi chimico-fisiche in campo e di laboratorio. L'elaborato riporta anche l'ubicazione esatta del pozzo.

1.24. Si chiede di confermare di studi specifici sulla compatibilità idraulica della struttura delle vele e sul rischio idraulico nell'area di intervento, e di fornire copia di studi, mappe o relazioni tecniche eventualmente già redatte.

RISPOSTA:

1.24. Sul sito non sono stati effettuati studi specifici di compatibilità idraulica.

Informazioni sulla caratterizzazione geologica dell'area sono rinvenibili nella Relazione Geologica, disponibile nell'ambito della cartella n. 5 dell'allegato E.

1.25. Si chiede di confermare l'esistenza di uno studio di invarianza idraulica relativo al parcheggio realizzato di recente e relativo alle strutture delle vele. In caso affermativo, si chiede di poterne ricevere copia.

RISPOSTA:

1.25. Si rimanda allo studio di invarianza idraulica relativo alle aree di parcheggio realizzate lo scorso giugno 2025, che si rende disponibile nella cartella n. 6 dell'allegato E.

1.26. Sono stati effettuati studi sulle caratteristiche di permeabilità dei terreni e sulla falda acquifera (livelli, gradienti, oscillazioni, temperature)? Si richiede accesso ai dati tecnici e previsioni disponibili.

RISPOSTA:

1.26. Si rinvia alla documentazione presente nella cartella n. 5 dell'allegato E, e in particolare ai seguenti elaborati:

- Relazione geologica, indagini e relazioni specialistiche del progetto originario;
- Sondaggi geognostici;
- Prove geotecniche in situ;
- Prospezioni geofisiche;
- Prospezioni geoelettriche;
- Prove di laboratorio geotecnico.

1.27. Si domanda se siano state eseguite prove geognostiche (carotaggi, penetrometriche, ecc.) e relative analisi di laboratorio per definire stratigrafie e parametri geomeccanici. Si chiede copia della documentazione tecnica disponibile.

RISPOSTA:

1.27. Si rinvia al chiarimento n. 2.26.

1.28. Si richiede la disponibilità di planimetrie e rilievi aggiornati dell'intero sistema di canalizzazione che interessa l'area, e di indicare la presenza di consorzi di bonifica o enti gestori competenti.

RISPOSTA:

1.28. Il compendio non ricade in aree interessate da consorzi di bonifica. L'ente gestore del servizio idrico integrato è ACEA ATO 2.

1.29. È consentito lo scarico delle acque prelevate (meteoriche, industriali, ecc.) nei canali limitrofi, previo eventuale trattamento? Si chiede di specificare le tipologie di reflui ammesse e linee guida di un eventuale consorzio di bonifica.

RISPOSTA:

1.29. Lo scarico delle acque è consentito previo parere autorizzativo degli enti competenti (Autorizzazione ambientale da parte del Dipartimento Ciclo dei Rifiuti e Risanamento Ambientale di Roma Capitale, previo Nulla Osta Idraulico da parte di ACEA ATO 2).

Il compendio non ricade in aree interessate da consorzi di bonifica.

1.30. Si domanda di indicare la portata massima ricevibile dai canali adiacenti, con riferimento a prescrizioni tecniche e amministrative vigenti.

RISPOSTA:

1.30. Trattandosi di elementi non gestiti da questa Agenzia, né interessati da attività/interventi pregressi, non si hanno informazioni in proposito che, qualora necessarie, potranno essere acquisite direttamente presso l'ente gestore del servizio idrico integrato ACEA ATO 2.

Materiali di base

1.31. Poiché nel rilievo BIM che è stato messo a base di gara, le quote del terreno sono presenti solo parzialmente, è disponibile un rilievo topografico esteso a tutta la superficie in formato editabile (DWG o BIM).

RISPOSTA:

1.31. Nelle cartelle [allegato D](#) e [allegato D.4](#) sono presenti le modellazioni della superficie dello stato finale dei lavori relativamente alle aree oggetto degli interventi giubilari. Non vi sono ulteriori rilievi topografici che, in ogni caso, potranno essere eseguiti a cura e spese dell'O.E. interessato, previa

autorizzazione di questa Agenzia, concordando preventivamente tempistica e modalità di accesso al compendio.

Procedure ambientali

1.32. Si prega di confermare l'assunzione che la documentazione utile alla procedura di Verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale verrà prodotta in una fase successiva di progetto.

RISPOSTA:

2.32. Si conferma che la documentazione richiamata dovrà essere prodotta in fase di redazione del PFTE, qualora richiesto ai sensi dell'art.193, co. 6, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.

Informazione di progetti precedenti

1.33. Si chiede di condividere la documentazione di progetti autorizzati precedentemente in sito, eventuali varianti eseguite in corso d'opera e/o finali, e documenti di chiusura Lavori.

RISPOSTA:

1.33. Nelle cartelle [allegato D](#) e [allegato D.4](#) sono presenti i modelli degli interventi giubilari. Nella cartella n. 7 dell'allegato E è resa disponibile la documentazione relativa alle opere eseguite "as-built" in formato .pdf, alla chiusura dei lavori e relativi collaudi degli interventi per il Giubileo della Chiesa Cattolica 2025 di cui al d.P.C.M. 8.6.2023.

1.34. Sarebbe possibile fornirci un file in formato .dwg contenente una mappatura di tutte le strade esistenti e gli spazi di sosta ed il confine preciso del sito in questione, visto che non siamo riusciti a trovarlo negli allegati al bando?

RISPOSTA:

1.34. La documentazione afferente alla perimetrazione del lotto su base catastale in formato .dwg è resa disponibile nella cartella n. 8 dell'allegato E. I tracciati stradali e i parcheggi realizzati in seno agli interventi di cui al quesito precedente sono stati già resi disponibili nel formato .ifc (v. [allegato D](#) e [allegato D.4](#))

1.35. Sarebbe possibile aver accesso a tutta la documentazione tecnica degli edifici esistenti, in modo particolare per quanto riguarda gli aspetti strutturali (per esempio, la struttura di metallo)

RISPOSTA:

1.35. La documentazione richiamata è pubblicata nelle cartelle [allegato D](#) e [allegato D.4](#) e agli ulteriori elaborati pubblicati nell'ambito della cartella n. 7 dell'allegato E.

1.36. Qual è la legislazione specifica rispetto all'uso di energia rinnovabile (pannelli fotovoltaici) ed il prezzo medio dell'elettricità in quell'area?

RISPOSTA:

1.36. Pur rimandando all'operatore economico l'onere di una più puntuale verifica, si segnalano i seguenti provvedimenti riguardanti l'attuale contesto normativo italiano.

Il decreto "Requisiti Minimi" di cui al DM 26/6/2015 e s.m.i. reca l'Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici.

Sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili si può fare riferimento al decreto legislativo 8 novembre 2021 n 199 recante attuazione della direttiva UE 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018.

L'installazione, l'esercizio e le modalità autorizzative degli impianti fotovoltaici sono regolate dal D.Lgs. n. 190/2024 (Testo Unico sulle energie rinnovabili) che ha ridefinito e semplificato i regimi autorizzativi per impianti FER con indicazioni puntuali sulle modalità di integrazione degli stessi in ambito edilizio.

Permangono altresì gli obblighi a livello edilizio e urbanistico (conformità a normativa edilizia-urbanistica comunale e regionale, vincoli paesaggistici/ambientali) e gli adempimenti verso ENEA e GSE ove previsti.

Nella realizzazione degli impianti vanno rispettare tutte le norme CEI quali, a puro titolo indicativo, la CEI 64-8; la CEI 0-16 e la CEI 0-21

Con riferimento al prezzo medio dell'energia elettrica si rimanda agli operatori di settore.

1.37. Quali sono i regolamenti italiani ed europei che si applicherebbero alla struttura (per esempio, direttivo e regolamenti su efficienza energetica, rifiuti, acqua, ecc.)?

RISPOSTA:

1.37. Nel contesto italiano, i riferimenti normativi fondamentali in tema di sostenibilità ambientale e progettazione urbana sostenibile sono:

- il D.Lgs. 152/2006 (Testo Unico Ambientale), per gli aspetti di tutela ambientale e gestione sostenibile delle risorse;
- il DM 26/6/2015 "*Requisiti Minimi*" per gli aspetti legati al perseguimento di obiettivi di efficienza energetica, decarbonizzazione e autosufficienza energetica (cfr. punto 5.2 del Documento Tecnico); tale normativa si applica in maniera specifica nel caso di interventi edilizi (realizzazione di edifici o di adeguamento/manutenzione di manufatti esistenti);
- i Criteri Ambientali Minimi (CAM) espressi per tipologia di opere che, ai sensi del D.Lgs. 36/2023, risultano obbligatori per tutti gli appalti pubblici di servizi, forniture e lavori.

Pur rimandando all'operatore economico l'onere di una più puntuale verifica, si segnalano:

- CAM Edilizia, adottati con DM 23/6/2022, che stabiliscono i requisiti per l'affidamento di servizi di progettazione e affidamento di lavori per interventi edilizi;
- CAM Illuminazione pubblica, adottati con DM 28/3/2018, che stabiliscono i requisiti per il servizio di illuminazione pubblica;

- CAM Infrastrutture stradali, adottati con DM 11/9/2025, che stabiliscono i requisiti per l'affidamento del servizio di progettazione ed esecuzione dei lavori di costruzione, manutenzione e adeguamento delle infrastrutture stradali;
- CAM Verde, adottati con DM 10/3/2020, che stabiliscono i requisiti per il servizio di gestione del verde pubblico e fornitura prodotti per la cura del verde.

1.38. Quali sono i codici locali ed urbanistici che regolano l'efficienza energetica?

RISPOSTA:

1.38. Pur rimandando all'operatore economico l'onere di una più puntuale verifica, si segnala che il quadro regolatorio in materia di efficienza energetica in edilizia è strutturato su più livelli:

- normativa nazionale: Legge 10/1991; D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.; D.Lgs. 48/2020 e D.Lgs. n. 105 del 26/6/2015 e s.m.i.;
- discipline regionali: Regolamento Regione Lazio n. 16 del 28.07.2025 in materia di APE riqualificazione energetica, incentivi; L.R. 6/2008 Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia;
- regolamenti comunali: Regolamento Edilizio di Roma Capitale.

In sede di progettazione si dovrà verificare il rispetto puntuale delle norme comunali e delle eventuali prescrizioni aggiuntive (vincoli paesaggistici, piani attuativi e di settore).

1.39. Quali sono le certificazioni obbligatorie per la sostenibilità (per esempio, standard come LEED, BREEAM, WELL, ecc.)?

RISPOSTA:

1.39. Nell'avviso viene esplicitato (cfr. par. 6) come nella valutazione delle proposte si terrà conto della loro sostenibilità ambientale, richiamata tra i macro-obiettivi individuati anche nell'Allegato B_Documento Tecnico (cfr. punto 5.2).

Eventuali certificazioni ambientali, secondo protocolli internazionali o nazionali che attestino il riconoscimento delle performance ambientali da parte di soggetti terzi accreditati, possono considerarsi quali elementi qualificanti il progetto, ma che allo stato, non risultano obbligatori.

1.40. Applicate norme o standard particolari per la decarbonizzazione?

RISPOSTA:

1.40. Pur rimandando all'operatore economico l'onere di una più puntuale verifica, si segnalano a livello europeo, la normativa di riferimento per la decarbonizzazione degli immobili è la Direttiva EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) che l'Italia non ha ad oggi recepito.

Come noto, la Direttiva richiede una riduzione del consumo energetico degli edifici esistenti e la costruzione di nuovi edifici a emissioni zero.

I Criteri Ambientali Minimi (CAM) obbligatori per gli interventi pubblici a garanzia di qualità ambientale e efficienza energetica, possono costituire un riferimento utile ad un approccio integrato ai temi della sostenibilità, della circolarità delle risorse, ecc.

Tra le normative di riferimento, rientra inoltre il Decreto Interministeriale 26.06.2015 e s.m.i. Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici.

Energia

1.41. Il sito è raggiunto da una fornitura di gas naturale? Se no, a quale distanza è raggiungibile la rete di gas? Ci sono limitazioni previste per l'uso del gas per obiettivi di riscaldamento?

RISPOSTA:

1.41. Il territorio urbano di Tor Vergata è servito dalla rete di distribuzione di gas naturale. La concretezza della connessione (punto di consegna, pressione disponibile, distanza dalla condotta principale) va verificata tramite richiesta formale al distributore competente (Italgas).

Pur rimandando all'operatore economico l'onere di una più puntuale verifica, si segnala che le politiche nazionali ed europee di decarbonizzazione hanno escluso agevolazioni per nuove caldaie a gas a partire dal 2025 e fissano indirizzi verso la progressiva eliminazione delle caldaie a gas entro orizzonti pluriennali. Ciò non configura un divieto generale, ma impone vincoli incentivanti e pianificatori. Ogni ipotesi di impiego del gas dovrà essere compatibile con gli obblighi di efficienza energetica e con i piani locali di riqualificazione.

Ad oggi il sito non è fornito di gas. Per i punti di fornitura è necessario contattare l'ente gestore ITALGAS.

1.42. Che tipo di energy mix viene usato in Italia per riscaldamento e raffreddamento? È possibile accedere ad energia geotermica nella zona di riferimento?

RISPOSTA:

1.42. Pur rimandando all'operatore economico l'onere di una più puntuale verifica, si segnala che il riscaldamento degli edifici in Italia è basato su una quota significativa di gas naturale, ma è in corso una progressiva elettrificazione tramite pompe di calore e integrazione di FER.

Sul sito del Gestore Servizi Energetici (GSE) è disponibile la composizione del mix energetico nazionale dell'energia elettrica immessa in rete per l'anno di produzione 2024.

La possibilità di utilizzare energia geotermica nella Regione Lazio è soggetta a verifica tecnico-geologica puntuale e a procedimenti autorizzativi regionali/comunali. È tecnicamente possibile, subordinandone l'uso a studi e autorizzazioni specifiche.

1.43. Che tipo di agenti refrigeranti sono consentiti in Italia attualmente?

RISPOSTA:

1.43. Pur rimandando all'operatore economico l'onere di una più puntuale verifica, il tipo, l'uso e le limitazioni di gas refrigeranti sono disciplinati dalla normativa europea F-gas di cui al nuovo Regolamento (UE) 2024/573, entrato in vigore l'11 marzo 2024, e relativi allegati.

1.44. Che tipo di informazione relativa alle norme sulla sostenibilità è attualmente disponibile in Italia?

RISPOSTA:

1.44. Si rinvia al chiarimento n. 2.37

1.45. Sono previste delle limitazioni nella fornitura elettrica qualora si decidesse di utilizzare pompe di calore?

RISPOSTA:

1.45. Pur rimandando all'operatore economico l'onere di una più puntuale verifica, si segnala che condizioni e/o eventuali limitazioni sono disciplinate dal Distributore e dalle delibere ARERA.

Roma, 12 novembre 2025

Il RUP
Ing. Letizia Gabrielli