

La "nuova" disciplina sugli stadi

Aspetti generali e applicazione ad un
caso concreto

19.04.2017

Gianpaolo Messina



Indice

- La legge 27.12.2013, n. 147
- La procedura da osservare
- Il rapporto con la disciplina dei piani locali
- Esame di un caso concreto: il nuovo stadio della Roma



1.

La legge 27.12.2013 n. 147



1. La legge 27.12.2013 n. 147

Introduzione

La norma della c.d. «Legge Stadi» -in realtà tre **commi (303-304-305)** dell'articolo 1 della **Legge di Stabilità del 2014 (Legge n. 147 del 27.12.2013)**- ha rappresentato l'esito finale dei numerosi tentativi di definire una nuova disciplina specifica tesa a favorire la ristrutturazione di impianti sportivi esistenti e la costruzione di nuovi.

Tentativi che si sono susseguiti, nel tempo, a partire, almeno, dal **2008**, con la presentazione di più disegni di legge, la successiva elaborazione di un testo unificato tra le varie proposte, approvato al Senato in Settima Commissione e quindi trasmesso, nel Luglio del **2012**, alla Camera, dove si è registrata una nuova battuta d'arresto sino a quando la nuova disciplina ha trovato spazio all'interno della legge di stabilità approvata a dicembre del **2013**.



1. La legge 27.12.2013 n. 147

Introduzione



Senato della Repubblica

 [Nascondi rif. normativi](#)

Legislatura 16ª - Disegno di legge N. 1193-1361-1437-B

Senato della Repubblica

XVI LEGISLATURA

N. 1193-1361-1437-B

DISEGNO DI LEGGE

approvato dalla 7ª Commissione permanente (Istruzione pubblica, beni culturali, ricerca scientifica, spettacolo e sport) del Senato della Repubblica il 7 ottobre 2009, in un testo risultante dall'unificazione dei disegni di legge

(V. Stampati nn. 1193, 1361 e 1437)

d'iniziativa dei senatori BUTTI, DELOGU, CARUSO, GRILLO, SAIA, MENARDI e BORNACIN (1193); BUTTI, RUSCONI, DELOGU, D'ALIA, CARUSO, RANUCCI, GRILLO, Mariapia GARAVAGLIA, SAIA, CERUTI, MENARDI, VITA, BORNACIN, MARCUCCI, ASCIUTTI, Vittoria FRANCO, BARELLI, Anna Maria SERAFINI, DE ECCHER, SIBILIA e VALDITARA (1361); GIAMBRONE, BUGNANO, ASTORE, BELISARIO, CAFORIO, CARLINO, DE TONI, DI NARDO, LANNUTTI, LI GOTTI, MASCITELLI, PARDI, PEDICA e RUSSO (1437)

(V. Stampato Camera n. 2800)

modificato dalla VII Commissione permanente (Cultura, scienza e istruzione) della Camera dei deputati il 12 luglio 2012

Trasmesso dal Presidente della Camera dei deputati alla Presidenza il 18 luglio 2012

Disposizioni per favorire la costruzione e la ristrutturazione di impianti sportivi anche a sostegno della candidatura dell'Italia a manifestazioni sportive di rilievo europeo o internazionale



1. La legge 27.12.2013 n. 147

Introduzione

Disposizioni per favorire la costruzione e la ristrutturazione di impianti sportivi e stadi anche a sostegno della candidatura dell'Italia a manifestazioni sportive di rilievo europeo o internazionale

Testo approvato dal Senato il 12 ottobre 2009

Capo I

NORME GENERALI

Art. 1.

(Finalità)

1. La presente legge, attraverso la semplificazione e l'accelerazione delle procedure amministrative, ha lo scopo di favorire e di incentivare, mediante un Piano triennale di intervento straordinario, la realizzazione di nuovi impianti sportivi e stadi ovvero la ristrutturazione di quelli già esistenti in cui si sono disputati gli eventi sportivi, secondo criteri di sicurezza, fruibilità e redditività dell'intervento e della gestione economico-finanziaria, in modo che sia garantita, nell'interesse della collettività, la sicurezza degli impianti e degli stadi, anche al fine di prevenire i fenomeni di violenza all'interno e all'esterno dei medesimi, e sia migliorata, a livello internazionale, l'immagine dello sport in vista della candidatura dell'Italia per l'organizzazione di manifestazioni sportive di rilievo europeo o internazionale.

2. Per le finalità di cui al comma 1, le opere oggetto della presente legge sono dichiarate di preminente interesse nazionale, di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza.



1. La legge 27.12.2013 n. 147

Introduzione

Si tratta di disposizioni che, sin dalle prime formulazioni, hanno incontrato forti **opposizioni** e ciò, in riferimento ad alcuni elementi in esse contenuti, con particolare **riguardo** :

- al **carattere** ritenuto eccessivamente **«speculativo»** della nuova disciplina (con riferimento all'entità dell'edificabilità ammissibile ed al mix funzionale delle destinazioni d'uso consentite, in origine anche quelle residenziali);
- a una **semplificazione**, ritenuta **eccessiva**, **nella possibilità di determinare varianti** nelle destinazioni **urbanistiche** dei suoli;
- alle **«innovazioni» procedurali** ispirate a **modelli deregolativi** che le modifiche introdotte in sede di approvazione del testo definitivo non sembrano avere risolto del tutto



1. La legge 27.12.2013 n. 147

Introduzione

Se, ad esempio, per ciò che riguarda il tema della eccessiva **semplificazione delle procedure che determinano variante** alcuni autori riferiscono riguardo ai «(...) *dubbi di incostituzionalità che pendono sulla norma [che] possono [eventualmente] superarsi attraverso leggi regionali che recepiscano le previsioni della disciplina nazionale anche in ambito urbanistico (...)»*

Inzaghi, G.A., Osservatorio legale edilizia e urbanistica | «Cosa dice la nuova legge sugli stadi»



1. La legge 27.12.2013 n. 147

Introduzione

«(...) In particolare i due Disegni di Legge prevedono:

- in primo luogo la possibilità di realizzare stadi e impianti sportivi da parte delle società sportive o di società di capitali da esse controllate anche all'interno di "complessi multifunzionali", termine con il quale si intende oltre alla presenza di altri impianti sportivi collegati, anche di "una o più strutture, anche non contigue, destinate ad attività commerciali, ricettive, di svago, per il tempo libero, culturali e di servizio, nonché eventuali insediamenti residenziali o direzionali";
- in secondo luogo che l'individuazione delle aree dove realizzare stadi e impianti possa avvenire, oltre che per iniziativa del Comune, anche per iniziativa del soggetto proponente, cioè le società sportive o le società di capitali ad esse collegate;
- in terzo luogo il ricorso ad Accordi di Programma, anche al fine di approvare le necessarie varianti urbanistiche e commerciali, per conseguire l'effetto di dichiarazione di pubblica utilità e di indifferibilità e urgenza delle opere, alla cui attuazione "si provvede anche mediante i programmi integrati d'intervento di cui alla legge 179/92";
- infine il ricorso alla Dichiarazione d'Inizio Attività per la realizzazione delle opere, anche quando stadi e impianti sportivi sono compresi all'interno dei "complessi multifunzionali".(...)»



1. La legge 27.12.2013 n. 147

Introduzione

«(...) L'INU rileva che l'eventuale introduzione di tali norme nell'ordinamento urbanistico renderebbe fattibili non solo la realizzazione di nuovi stadi in complessi di opere ed attività variamente collegabili alla loro fruizione, ma faciliterebbe anche operazioni speculative di modifica delle destinazioni urbanistiche dei suoli mascherate dalla previsione dello stadio, o comunque **progetti localizzati in luoghi non provvisti delle infrastrutture indispensabili per garantire l'accessibilità ai complessi multifunzionali.**

L'INU sostiene con convinzione la necessità del concorso dei privati nella realizzazione degli interventi urbanistici, delle opere pubbliche e, in generale, della "città pubblica, purché ciò avvenga, però, nell'ambito di un progetto complessivo, di una pianificazione dove l'interesse pubblico rappresenti un riferimento costante e non eludibile. In questo caso, invece, sembrano prevalere interessi particolari e privatistici, che nel contesto di assenza di ogni regola e di ogni riferimento programmatico plausibile che emerge dai disegni di legge, potrebbero sconfinare in veri e propri episodici interventi speculativi, oltre che in interventi urbanistici incompatibili con ogni ragionevole criterio di corretto governo del territorio, estranei ad una necessaria dimensione di sostenibilità.

L'INU ritiene inoltre che si debba perseguire la realizzazione di attrezzature sportive multisettoriali in cui gli stadi di calcio possano svolgere un effetto volano nei confronti di altri impianti dedicati ad altre discipline, (...)»



1. La legge 27.12.2013 n. 147

Introduzione

«(...) in particolare nelle città di media e più piccola dimensione, ottenendo così utili sinergie infrastrutturali.

Ancora una volta, invece, il legislatore preferisce rivolgersi a **modelli di deregulation e straordinarietà** che, quando utilizzati nel recente passato, non hanno certo dato esiti positivi, invece di garantire un ordinato, razionale e sostenibile processo di pianificazione e programmazione, completando innanzitutto il processo di riforma in atto con la nuova pianificazione regionale, approvando finalmente una legge sui "Principi fondamentali del governo del territorio" ai sensi del titolo della Costituzione, che garantirebbe l'indispensabile sistema di regole, di comportamenti e procedure, pur nell'ambito del necessario approccio di flessibilità.

Nel esprimere quindi il proprio forte dissenso sui progetti di legge in questione, l'INU dichiara, come sempre, la propria disponibilità a collaborare con le Istituzioni e le forze politiche, per migliorare radicalmente i testi in discussione, depurandoli dagli evidenti riferimenti a situazioni e interessi particolari, per risolvere i problemi realmente esistenti quali il finanziamento delle opere, senza però pregiudicare il superiore interesse pubblico.

(...)»

Fonte: <https://www.professionearchitetto.it/news/notizie/10472.php>



1. La legge 27.12.2013 n. 147

Il testo approvato | c.303

Ripubblicazione del testo della legge 27 dicembre 2013, n. 147, recante: «Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2014).», corredato delle relative note. (Legge pubblicata nel Supplemento ordinario n. 87 alla Gazzetta Ufficiale n. 302 del 27 dicembre 2013). (14A00107) (GU Serie Generale n.9 del 13-1-2014 - Suppl. Ordinario n. 4).

«303. Il Fondo di garanzia di cui all'articolo 90, comma 12, della legge 27 dicembre 2002, n. 289, è integrato con 10 milioni di euro per l'anno 2014, 15 milioni di euro per l'anno 2015 e 20 milioni di euro per l'anno 2016. L'Istituto per il credito sportivo amministra gli importi di cui sopra in gestione separata in base ai criteri approvati con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri o del Ministro da lui delegato, sentiti il Ministro dell'interno e il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, previo parere della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano e della Conferenza Stato-città ed autonomie locali, **tenendo conto dell'esigenza di assicurare interventi per la sicurezza strutturale e funzionale degli impianti sportivi e la loro fruibilità, nonché per il loro sviluppo e ammodernamento.**»



1. La legge 27.12.2013 n. 147

Il testo approvato | c.304 – lett. a

«304. Al fine di consentire, per gli impianti di cui alla lettera c) del presente comma, il più 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 **DPR n. 207/2010** (*), e **corredato di un piano economico-finanziario e dell'accordo con una o più associazioni o società sportive utilizzatrici in via prevalente** (-segue-)

(*) Regolamento di attuazione del «Codice dei contratti pubblici» (G.U. n. 288 del 10 dicembre 2010)



1. La legge 27.12.2013 n. 147

Il testo approvato | c.304 – lett. a

- a) (-segue-) 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;**



1. La legge 27.12.2013 n. 147

Il testo approvato | c.304 – lett. b

- 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** è 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;**



1. La legge 27.12.2013 n. 147

Il testo approvato | c.304 – lett. c

- c) in caso di superamento dei termini di cui alle lettere a) e b), relativamente agli impianti omologati per un numero di posti pari o superiore a 500 al coperto o a 2.000 allo scoperto, il **Presidente del Consiglio dei ministri**, su istanza del soggetto proponente, assegna all'ente interessato trenta giorni per adottare i provvedimenti necessari; decorso inutilmente tale termine, il **presidente della regione** interessata nomina un commissario con il compito di adottare, entro il termine di sessanta giorni, sentito il comune interessato, i provvedimenti necessari. Relativamente agli impianti omologati per un numero di posti pari o superiore a 4.000 al coperto e 20.000 allo scoperto, decorso infruttuosamente l'ulteriore termine di trenta giorni concesso all'ente territoriale, il **Consiglio dei ministri**, al quale è invitato a partecipare il **presidente della regione** interessata, previo parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici, da esprimere entro trenta giorni dalla richiesta, adotta, entro il termine di sessanta giorni, i provvedimenti necessari;



1. La legge 27.12.2013 n. 147

Il testo approvato | c.304 – lett. d

- d) in caso di **interventi da realizzare su aree di proprietà pubblica o su impianti pubblici esistenti**, il progetto approvato è fatto oggetto di idonea **procedura di evidenza pubblica**, da concludersi comunque entro novanta giorni dalla sua approvazione. Alla gara è invitato anche il **soggetto proponente**, che assume la denominazione di **promotore**. Il bando specifica che **il promotore, nell'ipotesi in cui non risulti aggiudicatario, può esercitare il diritto di prelazione entro quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva e divenire aggiudicatario se dichiara di assumere la migliore offerta presentata**. Si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del codice di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, in materia di finanza di progetto. Qualora l'aggiudicatario sia diverso dal soggetto di cui alla lettera a), primo periodo, il predetto aggiudicatario è tenuto a subentrare nell'accordo o negli accordi di cui alla medesima lettera e periodo;



1. La legge 27.12.2013 n. 147

Il testo approvato | c.304 – lett. e, c.305

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.**



2.

La procedura da osservare



2. La procedura da osservare

90 GIORNI

1. Avvio del procedimento | Presentazione dello studio di fattibilità

Presentazione –da parte del soggetto proponente- di uno studio di fattibilità corredato da un piano economico-finanziario e dall'accordo con una o più associazioni sportive che utilizzino l'impianto in misura prevalente

2. Istruttoria comunale | Indizione della Conferenza di servizi istruttoria

Il Comune indice una conferenza dei servizi istruttoria, in caso di esito favorevole, con propria Deliberazione di Giunta, da assumere entro il termine di 90 gg. dichiarerà il pubblico interesse della proposta, richiedendo, eventualmente, le modifiche e integrazioni strettamente necessarie al progetto.

3. Dichiarazione di pubblico interesse | Del. di Consiglio Comunale

Assunta la decisione relativamente al pubblico interesse corredata delle eventuali prescrizioni il soggetto proponente può redigere il progetto definitivo che viene trasmesso al Comune e da questi, se necessario, alla Regione

4. Presentazione del progetto definitivo | Trasmissione all'«A.C.»

Il Progetto definitivo viene trasmesso all'Ente -il Comune stesso o la Regione, qualora ne ricorrano le condizioni- responsabile dell'approvazione del provvedimento finale che viene assunto in sede di Conferenza di servizi decisoria, rispettivamente, **entro il termine di 120 o 180 giorni dalla presentazione del progetto**



2. La procedura da osservare

Entro 120/180 GG.

5. Indizione della Conferenza di servizi decisoria | **Approvazione**

Il provvedimento conclusivo di approvazione, assunto in via definitiva, sostituisce ogni autorizzazione o permesso, comunque denominati, necessari alla realizzazione dell'opera, e questo determina anche la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza.



6. Attivazione eventuale dei poteri sostitutivi

Nella ipotesi di superamento dei termini stabiliti dalla legge ricorrono le condizioni perché il Presidente del Consiglio dei Ministri, su istanza formulata dal soggetto proponente, assegni al Comune interessato un ulteriore termine di altri trenta giorni perché assuma i provvedimenti necessari e, qualora ciò non accada, è lo stesso Presidente del Consiglio che può sostituirsi al Comune e adottare entro sessanta giorni, per i soli impianti di maggiore dimensione, i provvedimenti necessari



3.

Il rapporto con la disciplina dei piani locali



3. Rapporto con la disciplina dei piani locali

«Uno dei fenomeni più rilevanti degli ultimi sviluppi della legislazione urbanistica, è dato dal **ricorso sempre più diffuso a procedimenti e strumenti di pianificazione urbanistica atipici**.

Ci si può allora chiedere se la struttura tradizionale della pianificazione urbanistica mantenga ancora centralità o sia ormai da considerarsi superata dalle tante procedure speciali di settore, in modo da **dover considerare l'atipicità un nuovo paradigma generale e ordinario**.

Tra queste **procedure innovative**, anche per ciò che riguarda il **tradizionale conflitto urbanistico tra proprietà privata e governo pubblico del territorio**, vi è quella introdotta dalla **disposizioni in materia di costruzione di nuovi stadi o impianti sportivi**, contenuta in appena due commi inseriti nella legge di stabilità 2014, l. n. 147/2013.

Fonte: Spaniccia, F., Il nuovo procedimento di pianificazione per gli impianti sportivi e i percorsi della consensualità – dal sito : <http://www.labip.net/pianificazionedegliimpiantisportiveconsenso/>



3. Rapporto con la disciplina dei piani locali

«L'introduzione nell'ordinamento di procedure urbanistiche tramite leggi di materia economico-finanziaria, evidenzia come la concezione di governo del territorio si stia trasformando, passando dalla finalità classica di ordinato assetto dei suoli a quella di strumento di gestione e intervento nelle attività produttive, e nello sviluppo economico e sociale nazionale. (...) è proprio **l'iter progettuale** previsto da detta legge ad avere contenuti di **novità**, rispetto agli strumenti urbanistici normali.

(...)

Va notato che **questa disciplina** nel momento in cui dispone che il **provvedimento definitivo** (...) possa configurarsi anche quale atto sostitutivo di ogni autorizzazione o permesso, inclusa la normale variante urbanistica, **incide fortemente sulla possibilità di mutare le previsioni contenute nei piani regolatori.**(...)»



3. Rapporto con la disciplina dei piani locali

«(...) Infatti, seppure va detto che il provvedimento definitivo scaturisce da una conferenza dei servizi decisoria indetta dalla Regione, e quindi comunque da un controllo locale, è pur sempre chiaro come **la procedura tesa a legittimare una eventuale variante urbanistica è favorita proprio da una legge dello Stato**. Il legislatore crea un iter che forza il pianificatore locale, e lo fa con strumenti in cui i **soggetti privati che generalmente partecipano alle pianificazioni ordinarie, sono esclusi**. (...)»

Fonte: Spaniccia, F., Il nuovo procedimento di pianificazione per gli impianti sportivi e i percorsi della consensualità – dal sito : <http://www.labip.net/pianificazionedegliimpiantisportiveconsenso/>

fi

4. Un caso concreto



4. Un caso concreto

Il nuovo stadio della Roma

«(...) **la legge parla di impianti sportivi, e non di stadi.** Anzi, esplicitamente rinvia ad alcune categorie di impianti, che per dimensione devono essere considerati impianti medi, e non certo grandi stadi, come invece una lettura banalizzante si limita ad interpretare.

Lo stesso fondo di garanzia dell'Istituto di Credito Sportivo, creato proprio in appoggio a questi nuovi interventi, è limitato a soli 45 milioni di euro di valore, cifra evidentemente adatta solo per opere di media grandezza.

Sicché **fare un'analisi sulle sole strutture di grande dimensione è fuorviante; ma detto questo, per gli impatti urbanistici potenziali, e per la dimensione del conflitto, queste eventualità sono quelle per noi più interessanti.**

Fonte: Spaniccia, F., Il nuovo procedimento di pianificazione per gli impianti sportivi e i percorsi della consensualità – dal sito : <http://www.labip.net/pianificazionedegliimpiantisportiveconsenso/>



4. Un caso concreto

Il nuovo stadio della Roma

«Ai dubbi sopra posti si potrà rispondere empiricamente con l'**unico caso**, ad oggi [2016], rintracciabile in Italia **di utilizzo** in fase avanzata **di tale iter semplificato**. Parliamo del **nuovo stadio di calcio di Roma** (...)»

Fonte: Spaniccia, F., Il nuovo procedimento di pianificazione per gli impianti sportivi e i percorsi della consensualità – dal sito: <http://www.labip.net/pianificazionedegliimpiantisportiveconsenso/>



«(...) La legge, però, è pure un alibi. La Juventus ci è riuscita senza. E l'Udinese seguirà a ruota: dopo aver acquisito il diritto di superficie sul Friuli, farà partire i lavori di ristrutturazione a maggio [2013].

Fonte: La legge muore. Stadi all'anno zero – dal sito: <http://www.gazzetta.it/Calcio/calciochevogliamo/2012-12-01/legge-muore-stadi-anno-zero-913375936777.shtml>



4. Un caso concreto

Il nuovo stadio della Roma



Il nuovo stadio Friuli Dacia Arena di Udine





4. Un caso concreto

Il nuovo stadio della Roma



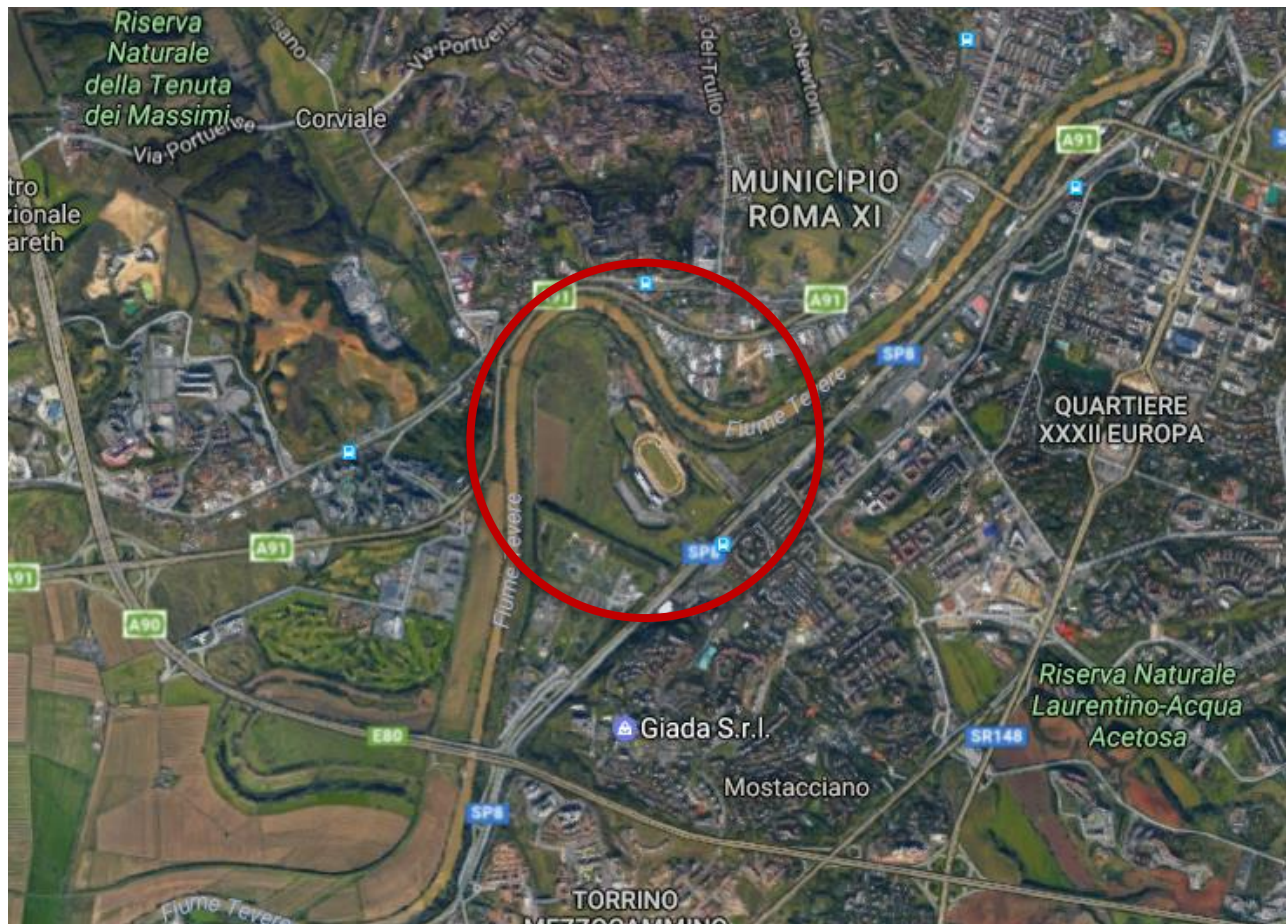
Il nuovo stadio della Juventus a Torino





4. Un caso concreto

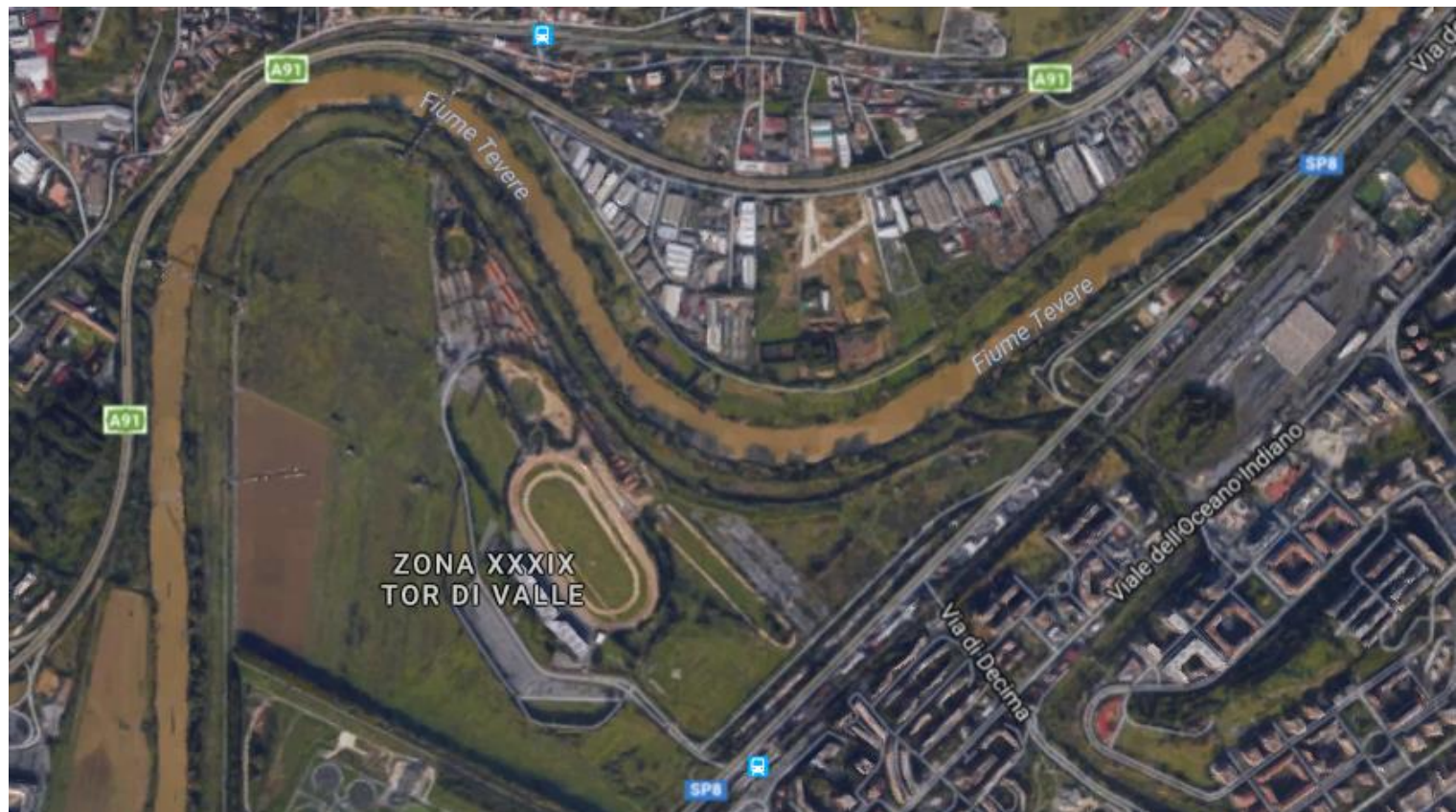
Il nuovo stadio della Roma | Il sito





4. Un caso concreto

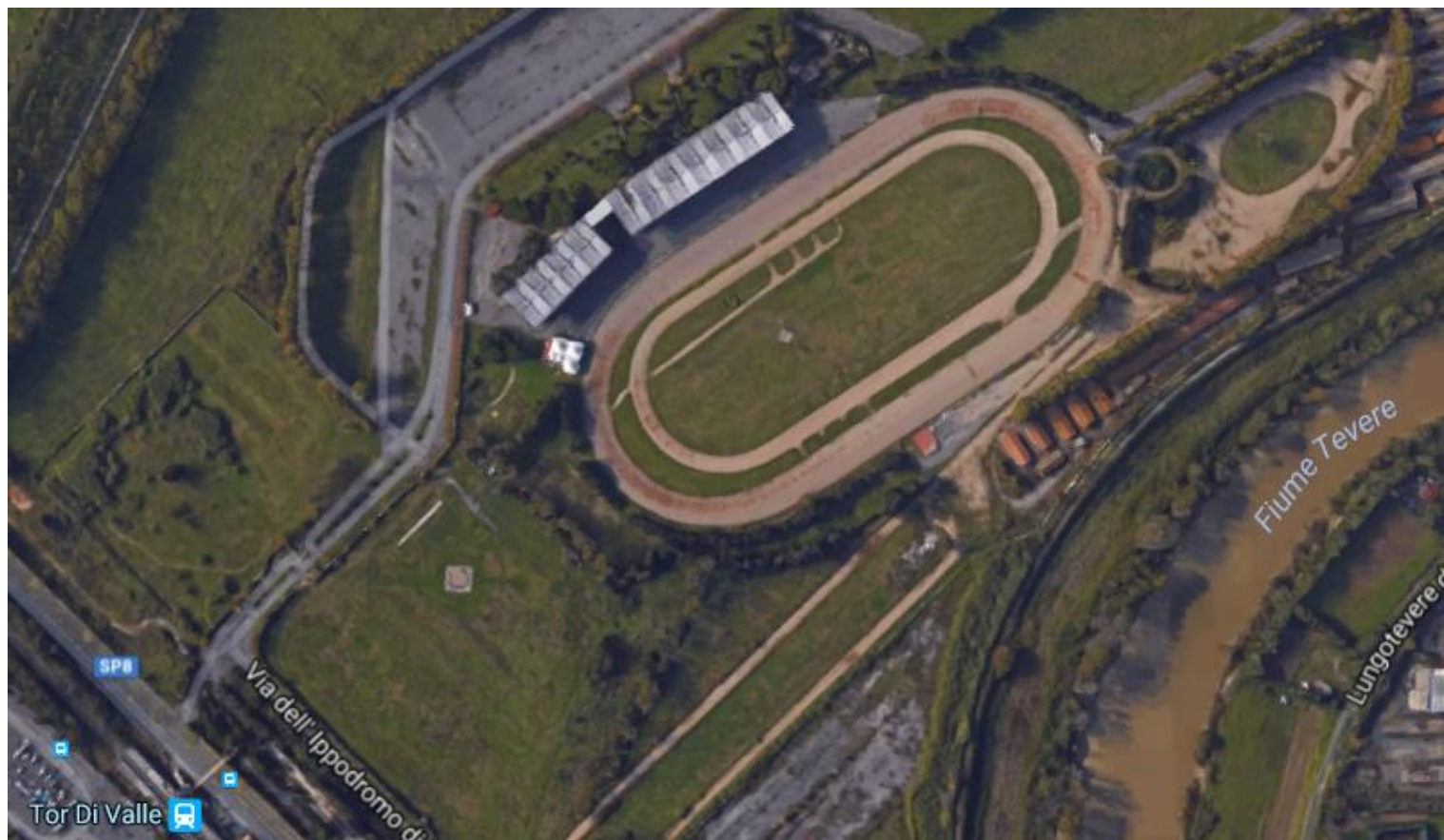
Il nuovo stadio della Roma | Il sito





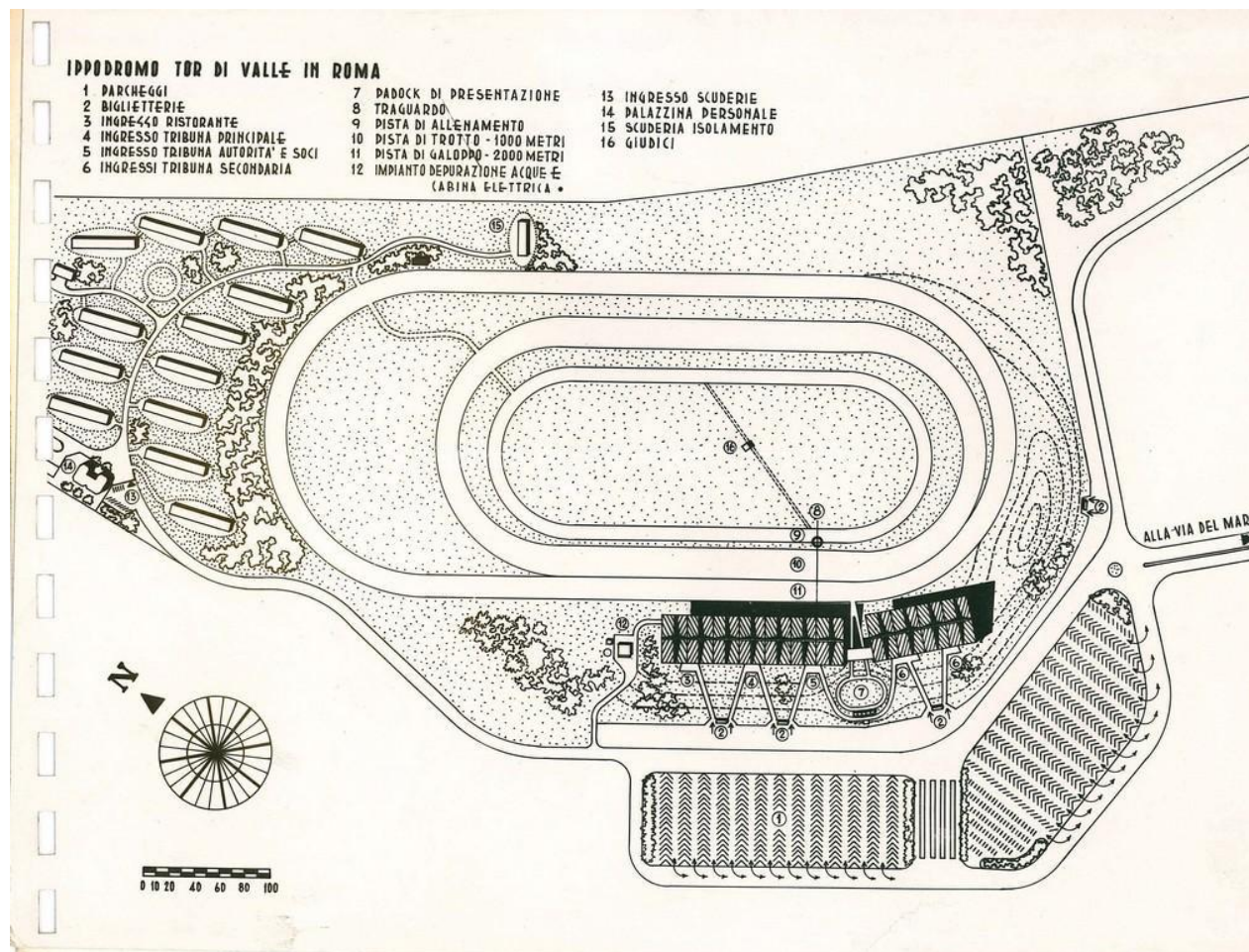
4. Un caso concreto

Il nuovo stadio della Roma | L'area



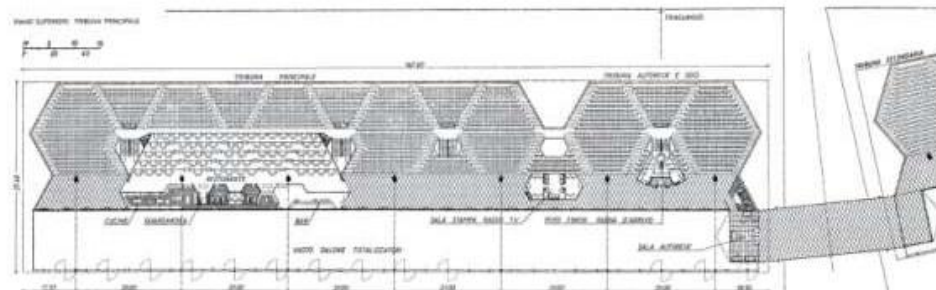
4. Un caso concreto

Il nuovo stadio della Roma | L'ex ippodromo





Two architectural drawings of the 'Zoo di Tradizioni' project. The left drawing, titled 'ZOO DI TRADIZIONI DEL RESTO', shows a cross-section of a building with a large, sloped roof and a series of steps leading up to a platform. The right drawing, titled 'ZOO DI TRADIZIONI DELLA TENDA', shows a similar structure with a more complex, multi-level roof and a series of steps leading up to a platform. Both drawings include a scale bar at the bottom left.





4. Un caso concreto

Il nuovo stadio della Roma | Le Tribune





4. Un caso concreto

Il nuovo stadio della Roma | Il PRG 2008



L'elaborato di azionamento «Sistemi e Regole» in scala 1/10.000 – Tavola 3.17

Verde Privato Attrezzato/Verde pubblico e servizi pubblici di interesse locale

4. Un caso concreto

Il nuovo stadio della Roma | Il PRG 2008

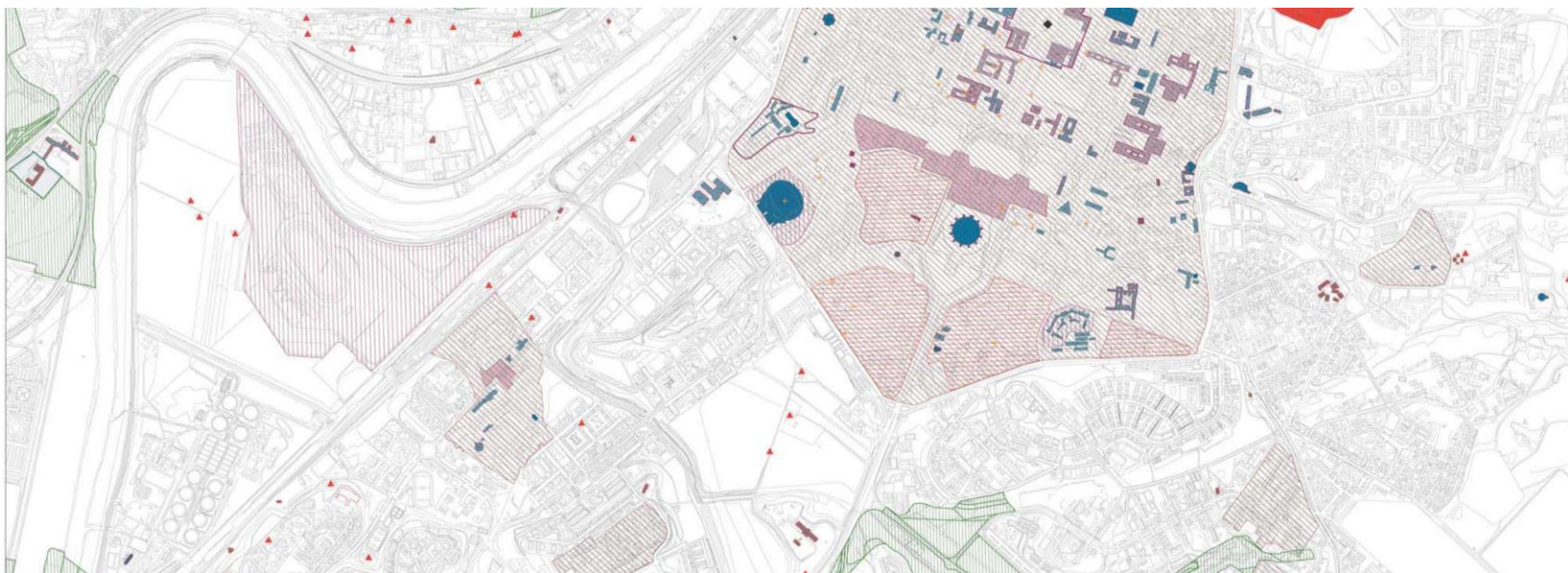


L'elaborato «Rete Ecologica» – Tavola 4.17



4. Un caso concreto

Il nuovo stadio della Roma | Il PRG 2008



L'elaborato «Carta per la Qualità» – Tavola G1.17 –
Complessi specialistici di rilevante interesse urbano

4. Un caso concreto

Il nuovo stadio della Roma | Il PRG 2008



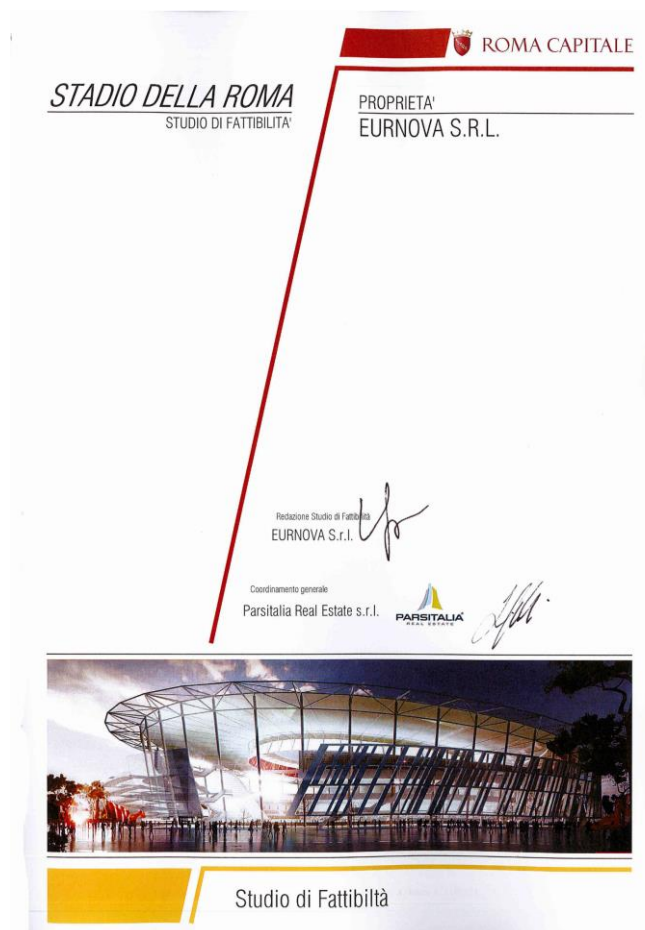
L'elaborato «Idrogeologia del territorio comunale. Municipio XIII» – Tavola G9.3.08

Circolazione idrica a modesta potenzialità/Circolazione idrica profonda in pressione/Direzione di flusso della falda freatica (freccia)



4. Un caso concreto

Il nuovo stadio della Roma | La prima proposta





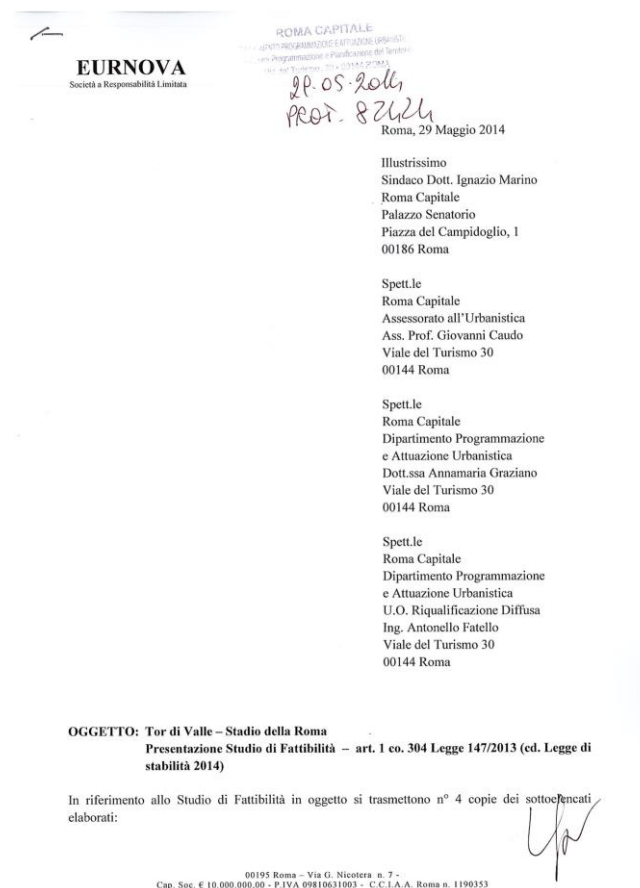
4. Un caso concreto

Il nuovo stadio della Roma | Il procedimento

1. Avvio del procedimento.

Presentazione dello studio di fattibilità

Il procedimento ha avuto formale inizio il 29.05.2014, data in cui è stato trasmesso al Comune lo Studio di Fattibilità del Progetto (con Lettera di trasmissione prot. 82424)





4. Un caso concreto

Il nuovo stadio della Roma | Il procedimento

2-3. Indizione della **Conferenza di servizi istruttoria e Dichiarazione di pubblico interesse con Del. di Consiglio Comunale**

Dopo **207 gg.** l'Assemblea Capitolina ha approvato la dichiarazione di pubblico interesse con propria Del. n.132 del 22.12.2014. La deliberazione era stata preceduta da una decisione di Giunta Comunale, che si era già espressa con favore riguardo al pubblico interesse, il 4 Settembre 2014 (dopo **98 gg.**) .



ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 17866/14

Deliberazione n. 132

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI
DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA**

Anno 2014

VERBALE N. 86

Seduta Pubblica del 22 dicembre 2014

Presidenza: BAGLIO

L'anno duemilaquattordici, il giorno di lunedì ventidue del mese di dicembre, alle ore 9,15, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 9 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale, dott. Luigi MAGGIO.

Assume la presidenza dell'Assemblea Capitolina la Presidente Valeria BAGLIO la quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 10,25 – la Presidente dispone che si proceda al terzo appello.

Eseguito l'appello, la Presidente comunica che sono presenti l'on. Sindaco Ignazio Roberto Maria MARINO e i sottorportati n. 27 Consiglieri:

Azuni Maria Gemma, Baglio Valeria, Battaglia Erica, Battaglia Immacolata, Caprari Massimo, Celli Svetlana, Corsetti Orlando, D'Ausilio Francesco, De Luca Athos, Di Biase Michela, Dinot Cosimo, Ferrari Alfredo, Giansanti Luca, Grippo Valentina, Magi Riccardo, Marino Franco, Nanni Dario, Palumbo Marco, Panecaldo Fabrizio, Paris Giovanni, Peciola Gianluca, Pedetti Pierpaolo, Piccolo Ilaria, Policastro Maurizio, Stampete Antonio, Tempesta Giulia e Tiburzi Daniela.

ASSENTI i seguenti Consiglieri:

Alemanno Giovanni, Belviso Sveva, Bordon Davide, Cantiani Roberto, Coratti Mirko, Cozzoli Poli Ignazio, De Palo Gianluigi, De Vito Marcello, Frongia Daniele, Ghera Fabrizio, Marchini Alfio, Menunni Lavinia, Onorato Alessandro, Paris Rita, Pomarici Marco, Proietti Cesaretti Annamaria, Quarzo Giovanni, Raggi Virginia, Rossin Dario, Stefano Enrico e Tredicine Giordano.

La PRESIDENTE, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, comunica che il Consigliere Coratti ha giustificato la propria assenza.

4. Un caso concreto

Il nuovo stadio della Roma

Considerazioni di INU Lazio sulla proposta di nuovo insediamento a Tor di Valle¹

INU
Lazio

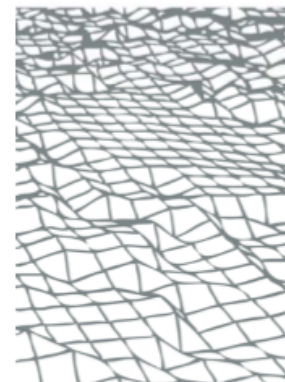
Ente di alta cultura
e di coordinamento tecnico
Dpr 21 novembre 1949, n.1114

Associazione di Protezione Ambientale
DM 3 luglio 1997, n.162

La proposta del nuovo insediamento a Tor di Valle è un caso evidentissimo di “urbanistica contrattata”. Che esso venga proposto da chi in passato ha attaccato, anche su questo tema, il Piano Regolatore Generale non è un paradosso. E’ invece la chiara dimostrazione che l’esame di proposte imprenditoriali e il negoziato sui loro contenuti e condizioni sono necessità ineliminabili della città e della metropoli contemporanea. E’ positivo che su questa materia il PRG stabilisca norme chiare. Naturalmente esse sono migliorabili e anche questo caso potrà essere utile al riguardo.

Deve essere chiaro che la proposta di delibera della Giunta di Roma Capitale dell’8 settembre scorso, per quanto intitolata “Stadio della Roma a Tor di Valle” in realtà prevede un nuovo grande centro direzionale o “business park”. Dell’intero nuovo insediamento (354.000 mq di superficie utile lorda pari a 1.133.000 mc) solo il 14 % corrisponde allo stadio (49.000 mq) mentre l’86 % (305.000 mq) sarebbe destinato al business park.

La mutazione da Stadio a Centro Direzionale avviene attraverso una errata applicazione del “contributo straordinario”. Cos’è davvero il “contributo straordinario” ? E’ la regola stabilita dal PRG (art 20 delle Norme Tecniche di Attuazione) in base alla quale il 66% dei plusvalori immobiliari generati da una trasformazione, la cui sostenibilità urbanistica va accertata prima di ogni altra cosa, tornino alla città. Con queste risorse, stabilisce il PRG, si devono realizzare opere pubbliche che migliorino la vita dei cittadini. Qui invece le opere previste,





4. Un caso concreto

Il nuovo stadio della Roma | La prima proposta

«(...) I caratteri salienti della proposta consistono nell'accompagnamento all'edificazione delle dotazioni sportive, stadio e campi di allenamento, quantificate in circa **49.000 mq**, di un'ampia cubatura ad uso direzionale-commerciale, per ulteriori **305.000 mq**. L'**investimento complessivo** di **oltre un miliardo di euro**, porterà **dotazioni infrastrutturali per circa 270 milioni**, a cui aggiungersi **50 milioni in contributo finanziario**, dei quali **195 milioni sono classificati di interesse generale a rilevanza esterna**. (...) il privato riesce a compensare l'impossibilità di interventi residenziali con la creazione di un **centro direzionale di grande dimensione**; il pubblico ottiene, oltre al **recupero dell'area abbandonata dell'ippodromo**, un investimento sul territorio di oltre un miliardo di valore e l'ottenimento di infrastrutture di interesse pubblico, principalmente di mobilità, per quasi 200 milioni di euro, a cui sommarne altri 100 di infrastrutture interne.»

Fonte: Spaniccia, F., Il nuovo procedimento di pianificazione per gli impianti sportivi e i percorsi della consensualità – dal sito: <http://www.labip.net/pianificazionedegliimpiantisportivieconsenso/>



4. Un caso concreto

Il nuovo stadio della Roma | La prima proposta

«(...) lo stadio della Roma comporta nuove cubature per quasi a **1.113.000 metri cubi**. Di questi, **solo il 14% saranno di fatto destinati a fini sportivi**, per il resto essendo destinati a fini direzionali e commerciali.

Ovviamente queste **cubature** sono **tutte in variante al PRG**, dato che **il piano regolatore 2008** prevedeva che la capacità edificatoria massima dell'area fosse di **112mila metri quadri [SUL]**, da destinare a parco divertimenti, mentre lo studio di fattibilità presentato, e approvato con delibera consiliare, prevede di edificare **345mila metri quadrati**.

(...)

Si è detto che tale opera porterà circa 320 milioni di euro alle casse comunali, dei quali 195 milioni per opere di interesse pubblico.»

Fonte: Spaniccia, F., Il nuovo procedimento di pianificazione per gli impianti sportivi e i percorsi della consensualità – dal sito: <http://www.labip.net/pianificazionedegliimpiantisportivieconsenso/>



4. Un caso concreto

Il nuovo stadio della Roma

«Eppure è stato notato dall'INU, come **le norme tecniche di attuazione del PRG prevedano che il 66% del plusvalore immobiliare generato da una trasformazione debba tornare alla città attraverso infrastrutture pubbliche.** Inoltre **questi contributi straordinari dovrebbero essere destinati ad opere pubbliche esterne, al servizio della totalità dei cittadini.** **G.** In questo caso invece, si nota, come **le opere previste in realtà servano quasi esclusivamente all'accessibilità dell'impianto stesso**, di fatto rappresentando più una convenienza dell'investitore, che non una necessità della collettività, e questo in ipotetico contrasto con gli articoli 13 e 20 delle NTA del PRG (...)»

Fonte: Spaniccia, F., Il nuovo procedimento di pianificazione per gli impianti sportivi e i percorsi della consensualità – dal sito: <http://www.labip.net/pianificazionedegliimpiantisportivieconsenso/>



4. Un caso concreto

Il nuovo stadio della Roma

«(...) Di fatto **si genera** un secondo **conflitto**, quello tra l'opera stessa e gli altri privati, che potrebbero temere di trovarsi danneggiati, a fronte di un iter che non ne garantisce la partecipazione.

E questo prende una dimensione ancora maggiore nel nostro caso: la **delibera di dichiarazione di pubblica utilità dell'intervento**, che porterà peraltro alla espropriazione di quasi 400.000 mq di suolo, **prevede che l'area di Tor di Valle, sempre in variante al PRG, diventi una centralità urbana pianificata**, a norma dell'articolo 65 NTA del PRG. (...)»

Fonte: Spaniccia, F., Il nuovo procedimento di pianificazione per gli impianti sportivi e i percorsi della consensualità – dal sito: <http://www.labip.net/pianificazionedegliimpiantisportivieconsenso/>



4. Un caso concreto

Il nuovo stadio della Roma

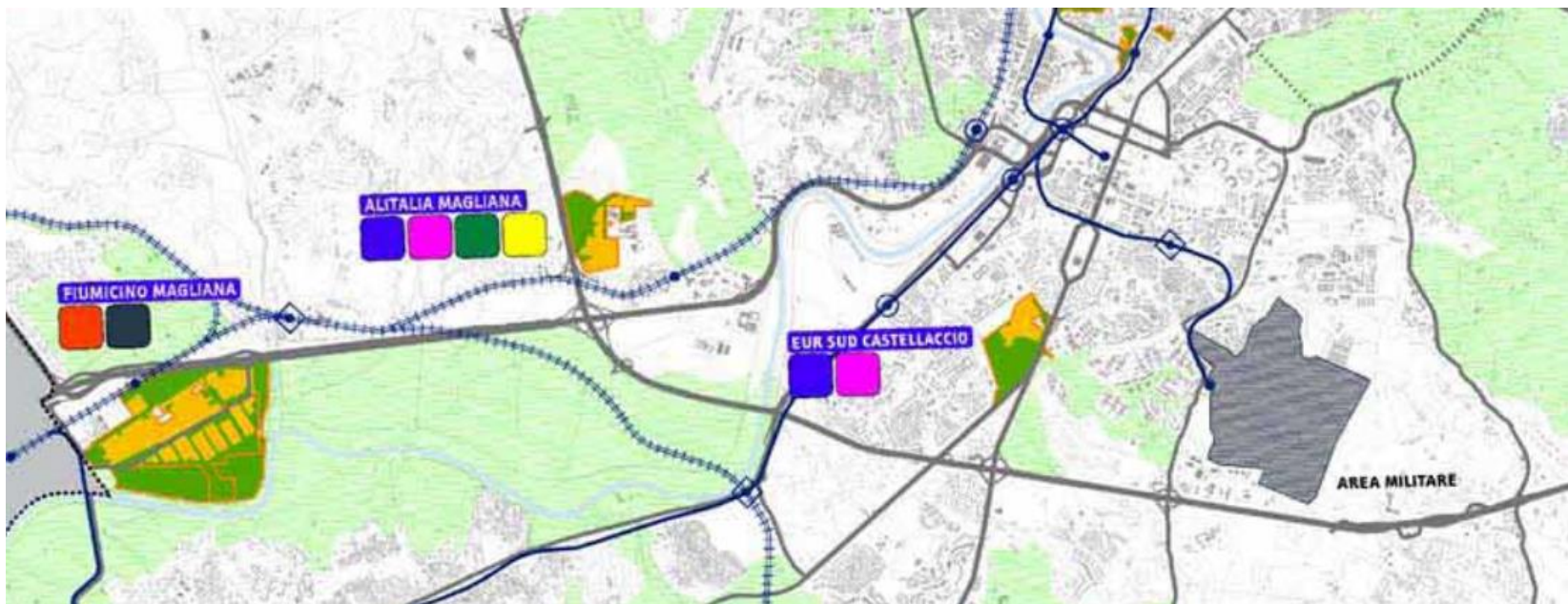
«(...) Ebbene, ecco come una **singola opera** diventi **un vero e proprio intervento urbanistico di grande scala, in deroga agli altri iter ordinari e ai previsti diritti di partecipazione dei soggetti coinvolti.**

Infatti l'articolo 15 delle NTA del PRG prevede che per tali entità da pianificate si utilizzi obbligatoriamente il metodo del Progetto urbano, stabilendone anche i contenuti minimi e la procedura, aperta anche agli altri attori urbanistici. (...)»

Fonte: Spaniccia, F., Il nuovo procedimento di pianificazione per gli impianti sportivi e i percorsi della consensualità – dal sito: <http://www.labip.net/pianificazionedegliimpiantisportivieconsenso/>

4. Un caso concreto

Il nuovo stadio della Roma | Il PRG 2008



L'elaborato «Centralità e funzioni» – Tavola D.5



4. Un caso concreto

Il nuovo stadio della Roma | Il procedimento

Termine anticipato del mandato di
Ignazio Marino Sindaco di Roma e
successiva elezione di **Virginia
Raggi**

Il **31.10.2015** termina,
anticipatamente, il mandato di
Ignazio Marino, che aveva
fortemente sostenuto l'accordo con
il promotore e l'A.S. Roma sul
progetto, e il **22.06.2016** è eletta
alla carica di Sindaco di Roma
Virginia Raggi



4. Un caso concreto

Il nuovo stadio della Roma | Il procedimento

5. Indizione della Conferenza di servizi decisoria

La prima seduta della Conferenza di servizi, indetta con atto prot. n. 457094 del **12.09.2016** (dopo **867 gg.**) , con nota prot. n. 457222 del 12.09.2016 si è tenuta in data **3.11.2016** (dopo **919 gg.**). In tale seduta è stato approvato il Regolamento della Conferenza di servizi. Le successive sedute si sono svolte il **10.11.2016**, il **24.11.2016**, il **12.01.2017**, il **31.01.2017**

la Conferenza è, quindi, sospesa per 30 giorni (ai sensi dell'art. 2, comma 7 della l. 241/90 e smi) fino al 2.03.2017, e riconvocata per il **3.03.2017**, seduta conclusiva



4. Un caso concreto

Il nuovo stadio della Roma | Il procedimento

«(...) nel corso della [seduta conclusiva della Conferenza] è stata rilevata l'**avvenuta conclusione dei procedimenti di VAS e di VIA**, la **mancata adozione della variante urbanistica da parte di Roma Capitale** nonché **[la mancata] approvazione dello schema di Convenzione urbanistica**, posta alla base della richiesta di sospensione; si è data comunicazione alla Conferenza della **richiesta di sospensione dei lavori da parte del Soggetto** Proponente, acquisita al protocollo della Regione Lazio con n. 106778 del **1.03.2017**;

- in relazione a tale nota la Conferenza viene messa a conoscenza che:
 - Roma Capitale, con nota del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica prot. n. QI35727 del 27.02.2017, recante “**Avvio del procedimento di ritiro della Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 132/2014, ai sensi dell’art. 7 della L. 241/1990**” ha comunicato alla Società Eurnova l’avvio del procedimento di verifica/ridefinizione dell’interesse pubblico dichiarato con la DAC 132/2014, con particolare riferimento alla individuazione delle opere pubbliche di interesse generale e alla rideterminazione della potenzialità edificatoria massima (SUL) dell’area oggetto di intervento; (-segue-)



4. Un caso concreto

Il nuovo stadio della Roma | Il procedimento

«(-segue-) - il **MIBACT** – Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Roma, con nota prot. n. 3051 del **15.02.2017** indirizzata al Soggetto Proponente **ha comunicato l'avvio del procedimento di dichiarazione di interesse culturale e di prescrizione di misure di tutela indiretta relativa alla porzione dell'immobile denominato "Ippodromo di Tor di Valle" ed all'area ad esso circostante**; da tale comunicazione inizia a decorrere il termine di 120 giorni per la conclusione del procedimento e si applicano in via cautelare, ai sensi dell'art. 14, comma 4 del D. Lgs. n. 42/2004, le norme di tutela previste dalle disposizioni del Capo II, dalla sezione I del Capo III e dalla sezione I del Capo IV del Titolo I del medesimo decreto;

- inoltre è pervenuta all'attenzione della Conferenza la **nota** inviata dalla Sindaca di Roma al Presidente della Regione Lazio, prot. RA12575 del 2/03/2017, acquisita al protocollo regionale al n. 0111305 del 03/03/2017, **in merito all'avvio del procedimento di verifica/ridefinizione dell'interesse pubblico per la realizzazione dello Stadio della Roma nell'area di Tor di Valle**, nonché sulla richiesta di sospensione dei lavori della Conferenza di Servizi da parte della Società proponente Eurnova Srl; (- segue-)



4. Un caso concreto

Il nuovo stadio della Roma | Il procedimento

«(-segue-) • **il Presidente**, in coerenza con quanto più volte affermato nelle sedute della Conferenza ed in applicazione dell'art. 2, comma 7 della legge 241/1990, **valutato che il procedimento si possa sospendere una sola volta e per un periodo non superiore a trenta giorni, ritenuto non concedibile una ulteriore sospensione della Conferenza**, ha chiesto ai Rappresentanti Unici delle Amministrazioni dello Stato e della Regione Lazio di depositare i relativi Pareri; quindi, in relazione all'avvio del procedimento di verifica/rivisitazione dell'interesse pubblico, **ha assegnato il termine del 30 marzo a Roma Capitale per fare pervenire eventuali integrazioni documentali o modifiche alla DAC n. 132/2014;**

(...) Dato atto inoltre che: sono stati depositati agli atti della Conferenza le seguenti osservazioni/contributi da parte di associazioni, comitati e portatori di interesse e messe a disposizione delle amministrazioni partecipanti alla Conferenza mediante il deposito sulla piattaforma informatica dedicata BOX; (-segue-)»



4. Un caso concreto

Il nuovo stadio della Roma | Il procedimento

«(-segue-) Sono stati depositati agli atti della Conferenza i seguenti Pareri emessi dai Rappresentanti Unici delle rispettive amministrazioni:

- **Roma Capitale** Parere Unico prot. n. Q118069 del **01.02.2017** trasmesso con nota prot. n. 0051917 del 02/02/2017; > **il progetto risulta NON IDONEO**
- **Città Metropolitana Roma Capitale** Parere Unico prot. n. 14774 del **30.01.2017** acquisito al protocollo al n. 0048713 del 31/01/2017; > **esprime il proprio DISSENSO**
- **Regione Lazio** Parere Unico prot. n. 0113699 del **03.03.2017**; > **esprime PARERE UNICO CONTRARIO**
- **PCM – DICA** Parere Unico Stato Prot. PCM_DICA_4246_P-4.8.2.8_02_03_2017 acquisito al protocollo al n. 0113776 del **03.03.2017**; > **esprime PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI con l'eccezione del MIBAC, che esprime MOTIVATO DISSENSO alla realizzazione dell'intervento NON RAVVISANDO CONDIZIONI per la sua ammissibilità nel sito proposto**

(...) (-segue-)»



4. Un caso concreto

Il nuovo stadio della Roma | Il procedimento

«(-segue-) CONSIDERATO ALTRESI' CHE **sono emerse nel corso dei lavori le seguenti ulteriori motivazioni ostative alla conclusione positiva della Conferenza:**

- mancata adozione, da parte di Roma Capitale, della Variante Urbanistica, **rientrando nella competenza esclusiva del Consiglio Comunale l'adozione dei piani territoriali ed urbanistici, sia generali che attuativi**, omissione che ha peraltro comportato il mancato esercizio da parte dell'organo deliberativo comunale, dell'ampio potere discrezionale ad esso ascrivito in materia di governo del territorio (cfr. Consiglio di Stato, sez. VI, 20 gennaio 2003 n. 300), nonostante tale condizione per la conclusione della Conferenza fosse prevista nel Regolamento della medesima, approvato nel corso della I seduta, nonché costantemente richiamata dal Presidente all'inizio di ciascuna seduta di Conferenza. Roma Capitale infatti ha più volte rimarcato, anche in sede di Conferenza come la DAC n. 132/2014 non costituisca variante urbanistica (rif.to nota prot. n. QI67210 del 14/04/2016 sopra citata) ma solo dichiarazione di pubblico interesse. (...) (-segue-)»



4. Un caso concreto

Il nuovo stadio della Roma | Il procedimento

- (-segue-) La mancata adozione della variante da parte dell'Amministrazione capitolina infatti ha costituito impedimento alla compiuta formulazione di pareri da parte di amministrazioni tenute ad esprimersi in Conferenza, alla conclusione positiva del procedimento di VIA, ed alla conseguente approvazione regionale; **né avrebbe potuto la determinazione conclusiva della Conferenza, qualora positiva, in assenza della adozione di variante, costituire preconditione per la conclusione del procedimento ex l. 147/2013, con l'effetto di sostituire “tutti gli atti di assenso comunque denominati”, compreso il titolo abilitativo edilizio, in mancanza di una compatibilità urbanistica conseguente l'adozione - e approvazione – della variante stessa;**
(...)

RITENUTO di dover adottare la **determinazione di conclusione della Conferenza di servizi** indetta con atto prot. n. 457094 del 12/09/2016, sulla base delle posizioni prevalenti emerse nel corso dei lavori della Conferenza;

(...) (-segue-)»



4. Un caso concreto

Il nuovo stadio della Roma | Il procedimento

5. Provvedimento regionale di chiusura della **Conferenza di Servizi** decisoria

Il 5.04.2017, dopo **1072 gg.** Il Dirigente della Direzione Regionale Territorio Urbanistica e Mobilità ha dichiarato conclusa la Conferenza di Servizi decisoria, con **esito negativo**

REGIONE LAZIO



Direzione Regionale: TERRITORIO, URBANISTICA E MOBILITA'

Area:

DETERMINAZIONE

N. G04342 del 05/04/2017

Proposta n. 6278 del 05/04/2017

Oggetto:

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".

Proponente:

Estensore	FARINA MARIA PAOLA	_____
Responsabile del procedimento	GIANFRANCESCO GIANNI	_____
Responsabile dell' Area		_____
Direttore Regionale	M. MANETTI	_____
Protocollo Invio		_____
Firma di Concerto		_____



4. Un caso concreto

Il nuovo stadio della Roma | Il procedimento

«(...) DETERMINA

1. di procedere alla **conclusione NEGATIVA della Conferenza di servizi** indetta con atto prot. n. 457094 del 12/09/2016 della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità della Regione Lazio
(...)»

Grazie per l'attenzione

Gianpaolo Messina

e-mail *gianpaolomessina@gmail.com*

Account social *@iGianpaolo*

I materiali saranno disponibili su:
www.fondazioneifel.it/formazione



@Formazioneifel



Facebook



Youtube