

ROMA



Protocollo RC n. 20571/2025

Deliberazione n. 218

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

Anno 2025

VERBALE N. 57

Seduta Pubblica del 24 luglio 2025

Presidenza: CELLI - BARBATI

L'anno 2025, il giorno di giovedì 24 del mese di luglio, alle ore 12,01 nell'Aula Giulio Cesare di Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione dell'avviso per le ore 12 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori.

Partecipa alla seduta la sottoscritta Vice Segretaria Generale per l'assistenza all'Assemblea Capitolina, dott.ssa Luisa MASSIMIANI.

Assume la Presidenza dell'Assemblea Capitolina il Vice Presidente Vicario Carmine BARBATI, il quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda all'appello, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento del Consiglio Comunale.

(OMISSIS)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 12,57 – assume la Presidenza dell'Assemblea la Presidente Svetlana CELLI, la quale dispone che si proceda al terzo appello.

Eseguito l'appello, la Presidente comunica che sono presenti i sotto riportati n. 27 Consiglieri:

Alemanni Andrea, Angelucci Mariano, Baglio Valeria, Barbati Carmine, Battaglia Erica, Biolghini Tiziana, Bonessio Ferdinando, Caudo Giovanni, Celli Svetlana, Cicculli Michela, Converti Nella, Corbucci Riccardo, Fermariello Carla Consuelo, Ferraro Rocco, Luparelli Alessandro, Marinone Lorenzo, Melito Antonella, Michetelli Cristina, Palmieri Giammarco, Pappatà Claudia, Parrucci Daniele, Petrolati

Sandro, Righetti Ubaldo, Stampete Antonio, Trabucco Giorgio, Trombetti Yuri e Zannola Giovanni.

Assenti il Sindaco Roberto Gualtieri e i seguenti Consiglieri:

Amodeo Tommaso, Barbato Francesca, Carpano Francesco Filippo, Casini Valerio, De Gregorio Flavia, De Santis Antonio, Di Stefano Marco, Diaco Daniele, Erbaggi Stefano, Ferrara Paolo, Lancellotti Elisabetta, Leoncini Francesca, Masi Mariacristina, Meleo Linda, Mussolini Rachele, Nanni Dario, Politi Maurizio, Quarzo Giovanni, Raggi Virginia, Rocca Federico e Santori Fabrizio.

La Presidente constata che il numero dei Consiglieri è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Segnalini Ornella e Veloccia Maurizio.

(OMISSIS)

114^a Proposta (Dec. G.C. n. 78 dell'11 luglio 2025)

Intervento di riqualificazione in concessione del complesso degli Ex Mercati Generali.

Premesso che

il Consiglio Comunale, con la Deliberazione n. 240 del 22 dicembre 1999, ha approvato il Progetto Urbano Ostiense Marconi (PUOM), al fine di riqualificare il settore urbano Ostiense Marconi attraverso il recupero di aree per servizi pubblici, verde, attrezzature ed infrastrutture, nonché mediante l'inserimento di rilevanti funzioni urbane quali quelle universitarie, idonee a contribuire in termini sostanziali alla riqualificazione e sviluppo dell'intero quadrante;

in attuazione degli indirizzi forniti dal Consiglio Comunale con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 240/1999, il Sindaco ha approvato, con le Ordinanze nn. 117/2000 e 118/2000 (pubblicate sul B.U.R. n. 20 del 20 luglio 2000), gli Accordi di Programma ex art. 27, Legge n. 142/1990, per la realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Urbano per le aree adiacenti il Lungotevere Papareschi e per le aree in riva sinistra del Tevere tra il fiume e la ferrovia Roma-Lido nonché l'Accordo di Programma ex art. 3 Legge n. 396/1990 per le aree destinate all'Università di Roma Tre ed al Museo della Scienza;

ritenuta la necessità di approfondire e sviluppare alcune previsioni del Progetto Urbano Ostiense Marconi, alla luce delle esigenze di completare la pianificazione dell'ambito relativo alla Via Ostiense e fornire un adeguato assetto dell'area, attuando una migliore riconnessione con gli ambiti contermini di Garbatella e Circonvallazione Ostiense nonché di definire per il complesso degli Ex Mercati Generali una trasformazione coerente con gli obiettivi generali del Progetto Urbano, con Deliberazione n. 10 del 28 febbraio 2003, ha approvato l'aggiornamento del P.U.O.M., autorizzando il Sindaco

alla sottoscrizione di un Accordo di Programma ex art. 34 del D.lgs. n. 267/2000 inerente gli interventi conseguenti all'aggiornamento deliberato;

in particolare, anche in accoglimento delle mutate esigenze dell'Università di Roma Tre, non più interessata all'area degli Ex Mercati Generali, originariamente destinata ad ospitare parte delle funzioni dell'Ateneo e destinata a zona M4 (insediamenti universitari), l'Amministrazione ha ritenuto che lo scenario maggiormente coerente con gli obiettivi del Progetto Urbano fosse rappresentato dalla trasformazione del complesso in un nuovo centro di aggregazione giovanile, nel quale, a fianco di attività formative e culturali fosse proposta un'ampia gamma di attività ricreative e di intrattenimento, con l'obiettivo di creare luoghi di incontro per la comunità;

per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione del complesso degli Ex Mercati Generali, l'Amministrazione ha quindi ritenuto necessario istituire una nuova sottozona urbanistica dedicata all'area del complesso, integrando a tal fine l'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G.;

la nuova sottozona urbanistica denominata "M7- area degli Ex Mercati Generali" è destinata a servizi generali e locali sia pubblici che privati. Nella sottozona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: servizi pubblici generali e di quartiere, verde pubblico attrezzato, servizi culturali, centri di recupero sociali e di formazione professionale, attività espositive e convegnistiche, sportive, di spettacolo e intrattenimento, ricreative, commerciali, amministrative, turistico-ricettive, ivi comprese attività di ristorazione, uffici privati-pubblici;

in attuazione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10/2003, il Dipartimento VI Urbanistica ha avviato la procedura di gara (licitazione privata ai sensi dell'art. 89 del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827) per l'affidamento in concessione amministrativa del complesso degli Ex Mercati Generali, subordinando l'aggiudicazione al perfezionamento dell'Accordo di Programma. Il bando di gara è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana il 7 novembre 2003;

la riconversione funzionale degli Ex Mercati Generali, nell'impostazione della procedura di gara e secondo gli indirizzi forniti con la mozione dal Consiglio Comunale n. 37 del 28 luglio 2003 e con la Deliberazione di Giunta Capitolina n. 553 del 25 settembre 2003, si fonda sull'idea del soddisfacimento della peculiare domanda di "servizi" espressa dal "mondo giovanile"; alcune strutture sono pertanto state ritenute "una dotazione minima essenziale" del progetto di riqualificazione ed alcuni temi considerati come "invarianti"; in particolare, quattro funzioni rivestono un ruolo centrale nel progetto di riqualificazione:

- la grande mediateca, intesa come sistema multimediale complesso, in grado di fornire un'ampia gamma di prodotti e di attività, capaci di coinvolgere e qualificare l'offerta;
- le terme moderne, intese come struttura dedicata allo sport e al fitness, con una ampia offerta, eventualmente abbinata con un importante attrattore commerciale;
- la città dei sapori, intesa come spazio dedicato all'enogastronomia con un'articolata gamma di attività qualificanti, con particolare attenzione a prodotti e tradizioni locali;

- gli spazi per l'intrattenimento e lo spettacolo, con piena libertà per i concorrenti di trovare le strutture maggiormente affini alle proprie capacità gestionali;

sotto il profilo della distribuzione funzionale, l'obiettivo di trasformare il complesso in un nuovo centro di aggregazione giovanile, determina l'imposizione di specifici limiti quantitativi:

- servizi per la cultura e il tempo libero, in misura non inferiore al 35% della SUL complessiva;
- servizi per la ristorazione, in misura non superiore al 25% della SUL complessiva;
- servizi per il commercio, in misura non superiore al 35% della SUL complessiva;
- servizi per il terziario, in misura non superiore al 15% della SUL complessiva;

con Determinazione Dirigenziale n. 226 del 13 dicembre 2004, il Dipartimento VI Urbanistica, prendendo atto dei risultati dell'attività svolta dalla commissione aggiudicatrice, ha disposto l'aggiudicazione provvisoria, in attesa del perfezionamento dell'Accordo di Programma;

con Deliberazione n. 17 del 24/25 gennaio 2005, il Consiglio Comunale ha ratificato l'adesione all'Accordo di Programma, sottoscritto dal Sindaco, dalla Regione Lazio e dal Rettore dell'Università Roma Tre in data 28 dicembre 2004; l'Accordo di Programma è stato definitivamente approvato dal Sindaco con Ordinanza n. 51 del 25 febbraio 2005, pubblicata sul supplemento ordinario n. 4 al B.U.R.L. n. 9 del 30 marzo 2005;

in data 14 novembre 2006, con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Roma, rep. n. 9612, è stata stipulata la Convenzione tra il Comune di Roma e la Lamaro Appalti S.p.A., quale mandataria capogruppo del R.T.I. vincitore della procedura ad evidenza pubblica;

con Atto del 14 novembre 2006 a rogito Notaio Carlo Federico Tuccari, rep. n. 72019 racc. 17111 reg. il 16 novembre 2006, le Società facenti parte del R.T.I. aggiudicatario della concessione hanno costituito la Società di progetto Ex Mercati Generali S.r.l.; con verbale di Assemblea Straordinaria a rogito dello stesso Notaio Tuccari in data 20 dicembre 2006, rep. n. 72461, racc. 17333, la Ex Mercati Generali s.r.l. ha poi modificato la propria denominazione sociale in Società Sviluppo Centro Ostiense a r.l.;

con Deliberazione n. 144 del 7 maggio 2009, la Giunta Capitolina ha approvato il progetto definitivo delle opere da realizzare per la riconversione funzionale del complesso immobiliare degli Ex Mercati Generali;

sotto il profilo dei limiti quantitativi imposti dal bando di gara, il mix funzionale prevedeva:

- servizi per la cultura e il tempo libero per il 39,80% della SUL complessiva;
- servizi per la ristorazione per il 12,90% della SUL complessiva;
- servizi per il commercio per il 35,00% della SUL complessiva;
- servizi per il terziario per il 12,30% della SUL complessiva;

con successive Determinazioni Dirigenziali del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, U.O. Città Storica, è stato approvato il progetto esecutivo del

complesso; in particolare, con Determina Dirigenziale n. 214 del 29 marzo 2010 e Determinazione Dirigenziale n. 823 del 14 dicembre 2010 per gli interventi compresi nell'Ambito A- Recinto e con Determina Dirigenziale n. 392 del 7 giugno 2011 per gli interventi compresi nell'ambito B - Gioielli;

con Deliberazione n. 68 del 16 marzo 2012, la Giunta Capitolina ha poi approvato, accogliendo la proposta del Concessionario acquisita al prot. n. QI/166854 del 4 agosto 2010, la Variante Innovativa di progetto volta ad includere l'Edificio E nel perimetro concessorio, valutata la stretta interdipendenza dei lavori da eseguire nell'Edificio E con quelli da eseguirsi nel resto del complesso, ritenuta l'utilità della gestione unitaria degli edifici del complesso e preso atto che il rapporto concessorio - per come configurato negli atti di gara e nel testo convenzionale - non esclude tale variazione, anche tenuto conto del fatto che la possibilità di ricomprendere l'Edificio E nella concessione era stata prevista sin dall'origine dal bando;

più precisamente, la Variante Innovativa approvata con D.G.C. n. 68/2012 ha dato luogo alla riallocazione, in altri edifici del complesso, dei servizi pubblici previsti nell'Edificio E, originariamente escluso dalla concessione, con realizzazione a carico del Concessionario dei lavori di riqualificazione dello stesso e di alcuni interventi di viabilità esterna, incrementando per l'effetto i tempi di progettazione e realizzazione dell'opera di 270 giorni; la citata deliberazione autorizzava contestualmente la sottoscrizione della convenzione integrativa, previa rielaborazione del Piano Economico Finanziario;

sotto il profilo quantitativo, il mix funzionale prevedeva:

- servizi per la cultura e il tempo libero per il 27,69% della SUL complessiva;
- servizi per la ristorazione per il 10,69% della SUL complessiva;
- servizi per il commercio per il 35,00% della SUL complessiva;
- servizi per il terziario per il 26,63% della SUL complessiva;

in data 2 agosto 2012, con Atto a rogito del Segretario Generale di Roma Capitale, rep. n. 12491, è stata stipulata la Convenzione Integrativa;

con Determinazione Dirigenziale n. 728 del 26 aprile 2013, il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, U.O. Città Storica, ha approvato il progetto definitivo della Variante Innovativa presentata dalla Concessionaria.

Premesso altresì che

con istanza del 20 settembre 2013, acquisita al prot. n. QI/2013/91728, la Concessionaria, avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 4 della Convenzione, ha rappresentato all'Amministrazione la necessità di rimodulare le destinazioni funzionali al fine di ristabilire l'equilibrio economico-finanziario del progetto; l'istanza - motivata dalle mutate condizioni di mercato sia in senso ampio e generale sia specifiche in relazione al contesto territoriale di immediato interesse - era ritenuta condizione imprescindibile per continuare nell'attuazione delle opere previste;

la Giunta Capitolina, con memoria n. 60 del 24 ottobre 2014, all'esito della presentazione della proposta preliminare da parte del Concessionario (prot. n. QI/105097 dell'8 luglio 2014), considerata la rilevanza e la strategicità

dell'intervento dal punto di vista urbanistico e socio-economico, ha manifestato l'esigenza di procedere in breve tempo alla convocazione della conferenza di servizi per l'esame degli interventi;

con Determinazione Dirigenziale rep. n. QI/119 del 28 gennaio 2015, il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha approvato il verbale della conferenza di servizi indetta il 24 novembre 2014 per l'esame del progetto preliminare;

con Deliberazione n. 66 del 13 marzo 2015, la Giunta Capitolina ha approvato, con prescrizioni, la proposta preliminare di adeguamento del progetto, autorizzando le variazioni d'uso necessarie al riequilibrio del Piano Economico Finanziario; il progetto prevedeva la lieve riduzione dei servizi per la ristorazione, la riduzione dei servizi per il terziario, l'incremento dei servizi per il commercio, nonché un'attività turistico-ricettiva a vocazione studentesca;

con Determinazione Dirigenziale rep. QI/535, prot. QI/79236 del 3 maggio 2016, il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha dato atto della conclusione della conferenza di servizi sul progetto definitivo;

la Proposta di Deliberazione è stata sottoposta all'approvazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Capitolina; il Commissario, con nota prot. n. RC/19123 del 17 giugno 2016, nel ritenere la legittimità dell'atto, apprezzandone i rilevanti profili di interesse pubblico - tenuto conto dell'indubbio valore derivante dalla tempestiva realizzazione di interventi destinati a produrre evidenti benefici per l'intera cittadinanza e per il tessuto economico sociale di riferimento - ha ritenuto opportuno restituire l'atto, dovendo l'approvazione dello stesso essere più correttamente rimessa agli amministratori scelti dai cittadini all'esito della consultazione elettorale in corso;

con Deliberazione della Giunta Capitolina n. 56 del 14 ottobre 2016, le competenze relative agli interventi sugli Ex Mercati Generali di Via Ostiense, precedentemente assegnate alla U.O. Città Storica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, sono state trasferite al Dipartimento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana - Centrale Unica Lavori Pubblici;

con Atto d'obbligo del 20 giugno 2017 a rogito del notaio Tuccari rep. 87424 racc. 24678, il Concessionario si è impegnato ad accogliere e rispettare i contenuti e le prescrizioni adottati con la successiva deliberazione di approvazione del progetto definitivo;

la Giunta Capitolina, con Deliberazione n. 199 del 15 settembre 2017, prendendo atto delle determinazioni assunte dalla Conferenza di Servizi, ha approvato il progetto definitivo della Seconda Variante e ha autorizzato la stipula della seconda convenzione integrativa;

sotto il profilo quantitativo, il mix funzionale prevedeva:

- servizi per la cultura e il tempo libero per il 27,69% della SUL complessiva;
- servizi per la ristorazione per il 18,42% della SUL complessiva;
- servizi per il commercio per il 45,63% della SUL complessiva;
- servizi per il terziario per il 12,40% della SUL complessiva;

con la suddetta Deliberazione è stato inoltre autorizzato l'ampliamento del perimetro di concessione conseguente all'inserimento nel progetto della nuova rampa di parcheggio ubicata su via Ostiense e sono state adottate alcune prescrizioni in relazione ai parcheggi e alla viabilità, ovvero il recupero degli stalli pubblici a rotazione eliminati su via Ostiense e ridotti su via Negri, la garanzia della realizzazione della quantità di parcheggi pubblici di cui alla Variante Innovativa approvata con D.G.C. 68/2012, l'esecuzione a totale cura e spese del Concessionario delle opere di adeguamento della viabilità già previste all'art. 2, punti 3b, 3c e 3d della prima Convezione Integrativa, oltre agli interventi relativi agli impianti semaforici, alla illuminazione pubblica ed alle opere di ricostruzione e ripristino conseguenti alla realizzazione delle opere di viabilità;

l'intervento, come modificato dall'approvazione della Variante Innovativa con D.G.C. n. 68/2012 e confermato con la Seconda Variante, prevede, tra l'altro, l'esecuzione a carico del Concessionario di opere di viabilità pubblica esterna al complesso nell'ambito dello sviluppo del Programma di interventi Area Ostiense Garbatella del Progetto Urbano Ostiense Marconi;

il tracciato della viabilità pubblica esterna al complesso interessava, in parte, aree di proprietà della società Atac S.p.A., talché l'Amministrazione, all'esito dell'approvazione della variante, ha avviato le interlocuzioni per l'acquisizione delle aree esterne necessarie alla realizzazione delle opere. Medio tempore, nelle aree adiacenti al complesso, è stato inoltre inaugurato il Ponte Settimia Spizzichino, con inserimento, nel corso della definizione della disciplina di traffico finale, di due corsie ciclabili (una per senso di marcia); l'inaugurazione e l'apertura al traffico del ponte hanno pertanto determinato la necessità di apportare alcuni adattamenti al progetto della viabilità esterna al complesso degli Ex Mercati Generali;

con Determinazione Dirigenziale del Dipartimento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana rep. n. 265, prot. n. 50829 del 7 marzo 2019, è stato approvato il progetto esecutivo della Seconda Variante;

con Deliberazione n. 137 del 2 dicembre 2020, l'Assemblea Capitolina ha pertanto autorizzato l'acquisizione a titolo gratuito delle aree di proprietà ATAC destinate alla realizzazione, a cura e spese del Concessionario, delle opere di viabilità pubblica esterna al complesso nonché l'immissione in possesso anticipata del bene per consentire al concessionario di eseguire le opere stradali nelle more della formalizzazione dell'atto pubblico di acquisizione.

Tenuto conto che

nel gennaio 2021, l'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) ha dato avvio al procedimento di vigilanza sull'andamento della concessione del complesso degli Ex Mercati Generali;

all'esito del procedimento, conclusosi con la Delibera n. 431/2022, l'Autorità ha invitato l'Amministrazione a comunicare le determinazioni assunte in ordine ai profili di criticità rilevati nell'istruttoria.

Preso atto che

il Concessionario, nel settembre 2022, ha manifestato l'intenzione di proporre all'Amministrazione una revisione del progetto, con una significativa riduzione delle aree a destinazione commerciale, rappresentando la inattualità e la improduttività delle stesse; presentando poi, nel dicembre 2022, una proposta progettuale preliminare e manifestando contestualmente l'intenzione di coinvolgere un ulteriore soggetto nella concessione, nel rispetto dei limiti imposti dalla convenzione e nell'ottica di garantire alla operazione la necessaria stabilità finanziaria ed operativa;

con nota acquisita al prot. RA/2022/69536, il Concessionario ha altresì confermato espressamente di voler rinunciare alla realizzazione del progetto risultante dalla Seconda Variante ed alla sottoscrizione della relativa convenzione integrativa;

con provvedimento n. 155 del 5 maggio 2023, la Giunta Capitolina, valutate anche le criticità sollevate dall'ANAC ha deliberato "1. Di prendere atto della rinuncia del concessionario alla realizzazione del progetto risultante dalla seconda variante e di dare contestualmente atto che il progetto risultante dalla seconda variante approvato con D.G.C. n.66/2015 e n. 199/2017 deve ritenersi superato e non più d'interesse per l'Amministrazione, per le motivazioni riportate in premessa; 2. di revocare conseguentemente la propria deliberazione n. 199 del 15 settembre 2017 di approvazione del progetto della seconda variante, e tutti gli atti ad essa conseguenti; 3. Di prendere atto dell'avvenuta presentazione della proposta di revisione della concessione da parte del concessionario e di demandare agli uffici di effettuare l'istruttoria finalizzata alla valutazione del pubblico interesse da parte dell'Assemblea Capitolina stabilendo, in attuazione dell'art. 3 della Legge 241/1990 ed in conformità agli artt. 153, comma 19 D.lgs. 163/2006 e 183, comma 15 del D.lgs. 50/2016, il termine di 90 giorni dalla data di approvazione del presente atto per la conclusione della stessa, nel rispetto degli indirizzi generali espressi in motivazione";

il Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici ha trasmesso la D.G.C. n. 155/2023 all'ANAC, con nota prot. QN/2023/92701, e al Concessionario, con nota prot. QN/2023/93259;

l'Autorità Nazionale Anticorruzione, con nota acquisita al prot. n. QN/94765 del 17 maggio 2023, ha preso atto del sostanziale adeguamento alle raccomandazioni fornite dall'Autorità con delibera n. 431/2022, quantomeno con riferimento alla Seconda Variante adottata, fermi restando gli esiti degli ulteriori approfondimenti istruttori.

Preso atto, altresì, che

il Concessionario ha presentato la documentazione progettuale aggiornata in data 22 gennaio 2024 (prot. QN/2024/18267), integrandola successivamente in data 12 febbraio 2024 (prot. QN/2024/34801);

il Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici, con nota prot. QN/2024/38128, ha chiesto al RUP e al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di voler trasmettere gli esiti delle valutazioni di rispettiva competenza, indicando le eventuali modifiche e/o integrazioni necessarie per l'indizione della conferenza di servizi;

il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, con nota prot. n. QI/2024/43540, esaminata la documentazione pervenuta, ha ritenuto il progetto urbanistico preliminare di massima coerente con le vigenti previsioni urbanistiche, indicando le condizioni atte a garantirne la conformità; il RUP, con nota prot. n. RI/2024/8194, ha rappresentato l'idoneità della documentazione ai fini dell'indizione della conferenza di servizi, precisando altresì i chiarimenti ritenuti necessari;

il Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici, con nota prot. n. QN/2024/42319, ha illustrato al Concessionario i chiarimenti e le integrazioni necessari per poter procedere all'indizione della conferenza di servizi preliminare unitamente alle condizioni per poter sottoporre la proposta progettuale alla valutazione degli organi di indirizzo politico-amministrativo dell'Amministrazione; con successiva nota acquisita al prot. n. QN/2024/54065 il Concessionario ha fornito i chiarimenti richiesti, assicurando altresì il rispetto delle condizioni indicate dall'Amministrazione;

con nota prot. n. QN/2024/70874, il Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici ha indetto, ai sensi dell'art. 14, comma 3, Legge n. 241/1990, la conferenza di servizi preliminare per definire le condizioni necessarie per ottenere, sul progetto definitivo, le intese, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni, le licenze, i nullaosta e gli assensi, comunque denominati, richiesti dalla normativa vigente;

all'esito della trasmissione del verbale prot. n. QN/2024/113529 al Concessionario e agli enti e alle amministrazioni invitati, in assenza di osservazioni e/o opposizioni, il Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici ha adottato la determinazione dirigenziale di conclusione della conferenza di servizi rep. n. QN/829 prot. n. QN/124101 del 17 giugno 2024, dando pertanto atto delle condizioni necessarie ad ottenere, sul progetto definitivo, gli atti di assenso richiesti, le quali consentono di poter pervenire alla approvazione del progetto senza modifiche sostanziali alla proposta presentata dal Concessionario;

con nota prot. n. QN/2024/125128, il Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici ha trasmesso il provvedimento di conclusione della conferenza di servizi preliminare agli enti e alle amministrazioni invitati e al Concessionario, il quale ha provveduto a consegnare le relazioni illustrative e descrittive aggiornate con prot. n. QN/2024/138708.

Dato atto che

gli atti istruttori sopra richiamati e le ulteriori valutazioni ed approfondimenti istruttori svolti dal Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici sono contenuti nelle relazioni trasmesse dal predetto Dipartimento all'ANAC con note n. QN/2024/153137 e n. QN/2025/75713, allegati al presente atto a costituirne parte integrante e sostanziale che, ad ogni buon conto si riportano nei contenuti come di seguito:

“l'ambito d'intervento di riqualificazione del complesso degli Ex Mercati Generali, secondo le previsioni del vigente P.R.G., approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, ricade all'interno della Componente “Progetti Strutturanti” e ai sensi dell'articolo 65 comma 4 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, è definita come “Centralità a pianificazione definita” denominata “Ostiense”;

ai sensi dell'art. 65 comma 4 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, all'interno delle Centralità a pianificazione definita, "ai fini attuativi, si applica la disciplina definita dai relativi strumenti urbanistici esecutivi, una volta approvati. Eventuali variazioni dei perimetri determinate in sede di definitiva approvazione, si intendono automaticamente recepite nel presente PRG";

per detta Centralità a pianificazione definita, la disciplina urbanistica è rinvenibile nel "Progetto urbano dell'Area Ostiense Marconi", strumento che trova la sua origine nel Progetto d'area previsto dal Programma per Roma Capitale del 1992 ed i cui contenuti sono stati approvati inizialmente con D.C.C. n. 2 dell'11 gennaio 1993;

per quanto di specifico interesse in relazione all'Area degli Ex Mercati Generali, la disciplina è contenuta nell'Accordo di Programma approvato con Ordinanza del Sindaco n. 51/2005, secondo gli indirizzi dati con D.C.C. n. 10/2003 e previa ratifica consiliare con D. C. C. n. 17/2005, di aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense Marconi;

in tale ambito, l'Amministrazione ha individuato nella trasformazione del complesso degli Ex Mercati Generali in un nuovo centro di aggregazione giovanile - nel quale, a fianco di attività formative e culturali sia proposta un'ampia gamma di attività ricreative e di intrattenimento, con l'obiettivo di creare luoghi di incontro per la comunità - lo scenario maggiormente coerente con gli obiettivi del citato Progetto Urbano;

al fine di determinare tale trasformazione dell'Area, l'Amministrazione ha introdotto una nuova, specifica, sottozona urbanistica, denominata M7 - area degli Ex Mercati Generali, disponendo la variazione della destinazione urbanistica dell'area del complesso ed integrando l'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G.;

secondo la disciplina così introdotta, l'area degli Ex Mercati Generali è destinata a servizi generali e locali sia pubblici che privati. Più in particolare nella sottozona M7 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: servizi pubblici generali e di quartiere, verde pubblico attrezzato, servizi culturali, centri di recupero sociale e di formazione professionale, attività espositive e convegnistiche, sportive, di spettacolo ed intrattenimento, ricreative, commerciali, amministrative, turistico-ricettive, ivi comprese attività di ristorazione, uffici privati/pubblici;

nel complesso edilizio esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione e ricostruzione parziale o totale di alcuni manufatti, anche con incremento della volumetria edificata e delle superfici utili; gli interventi realizzati dal Concessionario del bene sono effettuati sulla base di un progetto unitario, redatto nel rispetto di indirizzi generali comprensivi di un "sistema di regole di Intervento", predisposti dagli uffici competenti e sottoposti all'approvazione dell'Assemblea Capitolina;

la volumetria utilizzabile è pari a quella esistente. È consentito un incremento massimo sino al 30% della stessa. Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni sono ammessi anche interventi di nuova edificazione sul filo stradale. Il distacco minimo ammissibile tra pareti finestrate di edifici antistanti è pari a l'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mt 10. L'altezza massima consentita per nuove edificazioni e/o per

sopraelevazioni non può superare quella dell'edificio circostante più alto, sito fuori dal perimetro degli Ex Mercati Generali;

i parcheggi sono realizzati all'interno della sottozona M7, sia fuori terra che entro terra. Questi non contribuiscono alla determinazione del volume massimo edificabile. Al raggiungimento della dotazione minima di parcheggi possono contribuire anche le aree adiacenti agli Ex Mercati Generali;

alla luce dell'istruttoria svolta congiuntamente dal Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici e dal Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, il progetto presentato dal Concessionario risulta coerente con la sottozona urbanistica specificamente introdotta per la riqualificazione dell'area degli Ex Mercati Generali, infatti, quanto a:

- standard urbanistici: gli spazi destinati ad aree verdi e piazze superano il dimensionamento minimo richiesto;
- dotazione di parcheggi: il totale degli spazi destinati ai parcheggi (pubblici e privati) è superiore alla dotazione minima prevista ed è coerente con la Variante Innovativa di cui alla D.G.C. n. 68/2012;
- volumetria: il progetto non supera la volumetria utilizzabile né comporta incrementi rispetto al progetto approvato con la Variante Innovativa di cui alla D.G.C. n. 68/2012;
- altezze: l'altezza massima delle nuove edificazioni non eccede quella dell'edificio circostante più alto situato fuori dal perimetro del complesso;
- destinazioni d'uso: gli edifici previsti nel progetto- residenze universitarie, spazi dedicati alla formazione, allo studio e agli spettacoli, uffici e spazi per start-up, ricerca e innovazione, la grande mediateca, la biblioteca, la palestra, gli spazi commerciali, gli spazi per la ristorazione, gli spazi per la comunità, tra cui il Centro ricreativo per anziani, servizi al pubblico e aree verdi- risultano conformi alle destinazioni d'uso ammesse dalla sottozona M7 - area degli Ex Mercati Generali;

il Concessionario, con nota prot. n. QN/2024/54065, ha inoltre assicurato il rispetto della destinazione d'uso turistico-ricettiva per gli spazi destinati a residenze universitarie, anche in relazione alla determinazione degli standard urbanistici;

dalle richiamate risultanze istruttorie ed all'esito della Conferenza di servizi preliminare risulta quindi confermato che la proposta progettuale in esame è conforme alla disciplina urbanistica applicabile, garantendo il rispetto della volumetria e dei limiti edificatori; l'adozione di destinazioni d'uso coerenti con la normativa; una adeguata dotazione di spazi pubblici, parcheggi e servizi per la comunità;

la proposta progettuale risulta inoltre coerente con gli obiettivi previsti dal bando di gara e risultanti dalla concessione, senza configurare pertanto una modifica sostanziale rispetto al progetto oggetto della concessione;

in particolare, il bando di gara esprimeva infatti chiaramente l'intenzione dell'Amministrazione di realizzare, all'interno del complesso degli Ex Mercati Generali, un centro di aggregazione giovanile di livello metropolitano, per il tramite di un "progetto di riuso" del complesso, capace di coinvolgere i diversi utenti finali delle aree recuperate, in un'ottica di apertura ed integrazione con il quartiere;

il Capitolato - nell'individuare la nuova identità dei Mercati Generali - prevedeva quindi che l'area dovesse essere trasformata in una sorta di "città dei giovani", in un centro di aggregazione nel quale, a fianco ad attività formative e culturali, fosse offerta un'ampia gamma di attività, con l'obiettivo di creare luoghi di incontro e socializzazione altamente qualificati;

per poter riqualificare l'area attorno all'identità individuata, l'Amministrazione ha previsto nel bando di gara che alcuni temi dovessero essere considerati come "invarianti", intesi come "dotazione minima essenziale", in particolare, quattro funzioni rivestivano un ruolo centrale: la grande mediateca; le terme moderne; la città dei sapori; gli spazi per l'intrattenimento e lo spettacolo;

sotto il profilo architettonico, il Capitolato e le linee guida per la progettazione architettonica lasciavano ampia libertà progettuale, purché fossero rispettate le prescrizioni tecniche e funzionali stabilite dalla normativa urbanistica e si garantisse il recupero e il restauro degli edifici storici di maggiore qualità, con demolizione invece degli edifici incongrui o di scarsa qualità architettonica;

la proposta progettuale appare dunque coerente con gli obiettivi originariamente previsti attesa la piena conferma delle c.d. invarianti:

- la grande mediateca, destinata ad accogliere prodotti multimediali e concepita in sinergia con la biblioteca e con la libreria, con previsione di zone dedicate alla lettura, sale studio e spazi aggregativi;
- le terme moderne, destinate alla pratica delle attività sportive e alla ricerca del benessere, con previsione anche di aree attrezzate per l'attesa di eventuali accompagnatori;
- la città dei sapori, destinata alla promozione e all'educazione alimentare ed enologica, anche mediante degustazioni, incontri ed eventi;
- spazi interni ed esterni destinati all'intrattenimento e allo spettacolo;

il progetto risulta altresì coerente con i limiti quantitativi imposti dal bando di gara come aggiornati all'esito della variante innovativa approvata con D.G.C. n. 68/2012, prevedendo:

- servizi per la cultura e il tempo libero per il 27,69% della SUL complessiva;
- servizi per il terziario per il 7,67% della SUL complessiva;
- servizi per la ristorazione per il 2,34% della SUL complessiva;
- servizi per il commercio per l'1,17% della SUL complessiva;

oltre ad una superficie destinata a residenze universitarie pari a 52242 mq, corrispondente al 61,13% della SUL complessiva;

come rappresentato ad ANAC con le note sopra richiamate, il progetto presentato rispetta pertanto il bando di gara, le destinazioni d'uso della sottozona M7 e le previsioni urbanistiche, garantendo il mantenimento dei servizi essenziali per il territorio;

la proposta progettuale non altera inoltre i requisiti di partecipazione stabiliti dal bando di gara, che si limitava a chiedere la partecipazione di soggetti in grado di garantire solida stabilità economica, con comprovata esperienza sia nella progettazione e nel

recupero di immobili storici, sia nella gestione di attività conformi alla destinazione d'uso del complesso;

la proposta progettuale risulta infine coerente con la convenzione stipulata a valle della procedura di gara, come risultante a seguito della Variante Innovativa, e pertanto non configura una variante sostanziale della concessione;

sotto il profilo meramente costruttivo, l'impianto planivolumetrico del progetto, come approvato con la Variante Innovativa, è soggetto a limitate variazioni orientate alla riorganizzazione dei nuovi edifici in ragione delle destinazioni d'uso previste, con conseguente valorizzazione degli spazi esterni, e al mantenimento degli edifici storici, come peraltro previsto dal disciplinare e dal bando di gara;

l'analisi comparativa tra la proposta attuale e il progetto della Variante Innovativa ha, dunque, confermato che gli edifici preesistenti non subiscono modifiche sostanziali e sono oggetto di restauro conservativo, con riqualificazione funzionale, come già previsto nel bando di gara; le destinazioni d'uso degli edifici storici vengono adeguate senza modificare i caratteri architettonici originari; le consistenze di funzioni pubbliche (di cui una parte è già stata realizzata) del progetto sono mantenute;

può pertanto escludersi che la proposta rappresenti una modifica sostanziale della concessione, trattandosi di un'evoluzione coerente, anche sotto il profilo del recupero architettonico, con il progetto originario;

sotto il diverso e pregnante profilo finanziario, non integrano una modifica sostanziale della concessione neppure le variazioni economiche correlate alla nuova proposta, che comporta un aumento dell'investimento totale, per effetto dell'incremento del costo e della consistenza delle opere da realizzare; ciò appare nondimeno un elemento di vantaggio per l'Amministrazione e la collettività, le quali potranno beneficiare – sia durante il periodo di vigenza della concessione, sia successivamente - di opere qualitativamente migliori e maggiormente funzionali ai servizi connessi;

va dato pertanto atto della conformità della proposta progettuale alla disciplina urbanistica e alla specifica sottozona M7 - Area degli Ex Mercati Generali e della coerenza della stessa con gli indirizzi e le previsioni del bando di gara, ed in particolare dei limiti quantitativi imposti dallo stesso e delle c.d. invarianti di progetto, nonché con gli obiettivi di riqualificazione urbana originariamente previsti e con le finalità del Progetto Urbano Ostiense Marconi;

Atteso che il Concessionario ha manifestato, sin dal dicembre 2022, l'intenzione di coinvolgere un ulteriore soggetto nella concessione; in particolare, con nota acquisita al prot. n. RA/69002 del 13 dicembre 2022, ha prospettato il coinvolgimento del gruppo Hines quale partner nella concessione.

Rilevato che

se la partecipazione di ulteriori partner appare positiva in un quadro prospettico di garanzia della stabilità dell'investimento e della gestione, tale eventualità postula nondimeno la necessità di garantire il pieno rispetto delle previsioni normative e delle specifiche disposizioni contrattuali; l'eventuale coinvolgimento di ulteriori soggetti

nella concessione, come peraltro già evidenziato al Concessionario con note prot. n. QN/2023/16306 e n. QN/2023/128839 dal Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici, può infatti avvenire solo nel pieno rispetto della disciplina normativa sui mutamenti soggettivi applicabile;

sotto tale profilo, la disciplina sui mutamenti soggettivi nell'ambito della società di progetto è contenuta all'art. 37-quinquies, comma 1-ter, l. 109/1994, ripreso dall'art. 156, comma 3, D.lgs. 163/2006; a mente della suddetta disciplina, il compito di stabilire le modalità per l'eventuale cessione delle quote della società di progetto è demandato al contratto, con la precisazione che i soci che hanno concorso a formare i requisiti per la qualificazione (c.d. soci qualificanti) sono tenuti a partecipare alla società sino alla data di emissione del certificato di collaudo dell'opera; l'ingresso nel capitale sociale della società di progetto e lo smobilizzo delle partecipazioni da parte di banche e altri investitori istituzionali, che non abbiano concorso a formare i requisiti per la qualificazione, possono nondimeno avvenire in qualsiasi momento;

come pertanto rappresentato dall'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici (AVCP, oggi ANAC) nel parere del 19 novembre 2009 rif. AG-32109, il regime della cessione delle quote della società di progetto, prima dell'emissione del certificato di collaudo, può riassumersi nei termini seguenti:

- i soci qualificanti debbono mantenere integra la propria quota di partecipazione, almeno entro i limiti della porzione di lavori da eseguire e, quindi, dell'ammontare dei corrispondenti requisiti di qualificazione;
- i soci che non hanno concorso a formare i requisiti hanno facoltà di cedere in tutto o in parte la propria quota, salvo che il contratto non lo escluda;
- le banche e gli investitori istituzionali possono cedere la propria partecipazione al capitale o farvi il proprio ingresso, senza che il contratto possa disporre alcunché in senso contrario;

la Convenzione, all'art. 20, nel disciplinare i limiti di cessione delle quote dei soci c.d. qualificanti, prevede che:

- fino alla emissione del certificato di collaudo, il socio indicato come esecutore non può ridurre la propria quota di partecipazione al capitale sociale della società di progetto;
- dopo l'emissione del certificato di collaudo e fino al quinto anno di gestione, le partecipazioni al capitale sociale della società di progetto dei soci che hanno concorso a formare i requisiti per la qualificazione possono subire mutazioni a favore degli altri soci della società di progetto ovvero di primarie banche e investitori istituzionali che vogliano entrare nella compagine, previa comunicazione all'Amministrazione;
- decorsi i primi cinque anni di gestione a far data dalla emissione del certificato di collaudo, le variazioni delle partecipazioni possono intervenire anche con soggetti diversi dagli altri soci della società di progetto ovvero da primarie banche e investitori istituzionali;

dal combinato disposto delle disposizioni normative e contrattuali, si desume pertanto che, sino alla emissione del certificato di collaudo, i soci che non hanno concorso a formare i requisiti per la qualificazione possono cedere le proprie quote della società di progetto in favore degli altri soci ovvero di banche e investitori istituzionali; risulta altresì possibile l'ingresso di banche e investitori istituzionali nella compagine della

società di progetto per il tramite di operazioni come l'aumento di capitale, a condizioni che il socio esecutore non riduca, per l'effetto, la propria quota di partecipazione alla società;

l'eventuale cessione di quote della società di progetto non esaurisce tuttavia l'ambito delle modifiche soggettive contemplate dalla normativa, venendo altresì in rilievo le operazioni societarie, quali cessioni, trasformazioni, fusioni e scissioni, comportanti il trasferimento d'azienda, come disciplinate dal codice civile, secondo i limiti imposti dalla disciplina in materia di contratti pubblici;

sotto tale profilo, l'art. 116 del D.lgs. 12 aprile 2006, n. 163, che riprende il previgente art. 35 della Legge 11 febbraio 1994, n. 109, disciplina gli effetti di tali operazioni nei confronti della Pubblica Amministrazione, "assolvendo alla funzione di temperare l'interesse dell'Amministrazione con quello della libertà di impresa, in modo tale che coloro che contraggono con la Pubblica Amministrazione possano apportare le modifiche necessarie all'esercizio dell'attività di impresa nei limiti delle ipotesi tassative, appunto, stabilite a tutela dell'interesse pubblico", come da ultimo precisato dalla Corte di cassazione, con la sentenza del 12 dicembre 2024, n. 32225; tale disciplina prevede un'ipotesi di inefficacia relativa delle suddette operazioni societarie nei confronti della Pubblica Amministrazione: fino alle prescritte comunicazioni e alla prova del possesso dei requisiti di qualificazione, la stazione appaltante può opporsi al subentro ove risultino non sussistere i requisiti richiesti dalla normativa antimafia; in assenza di opposizione nel termine prescritto, le suddette operazioni societarie producono, nei confronti della stazione appaltante, tutti gli effetti loro attribuiti dalla Legge; in tale ipotesi pertanto, come precisato dalle Sezioni Unite della Corte di cassazione, con la sentenza 8 luglio 2020, n. 14232, viene in rilievo "la mera verifica, a carattere vincolato e su basi di parità, che la vicenda soggettiva occorsa rientri in una delle fattispecie in presenza delle quali soltanto, ai sensi dell'art. 116 del D.lgs. n. 163 del 2006, la controparte privata ha il diritto di subentrare nella titolarità del contratto";

la richiamata disciplina in materia di modificazione soggettiva dell'esecutore del contratto è applicabile in ragione dell'art. 152, D.lgs. 163/2006 nonché dell'art. 14 della Convenzione a mente del quale, per quanto non previsto dal contratto, i rapporti tra concedente e concessionario sono regolati, in via analogica e per richiamo pattizio, dal D.lgs. n. 163/2006 e dalla Legge 109/1994; la medesima disciplina è altresì esplicitamente richiamata dall'art. 21 della Convenzione che prevede l'applicazione dell'art. 116 del D.lgs. 163/2006 in via pattizia e analogica in tema di mutazione soggettiva nella figura dell'esecutore del contratto, disponendo peraltro che, in caso di violazione dei divieti di cessione di cui all'art. 20 della Convenzione, l'Amministrazione ingiunga al concessionario di convertire la contestata cessione in una delle fattispecie contemplate dall'art. 116 del D.lgs. 163/2006;

sino alla emissione del certificato di collaudo, l'eventuale coinvolgimento di ulteriori soggetti nella Concessione può pertanto avere luogo solo ove siano rispettati i limiti appena enucleati, ovvero per il tramite:

- della cessione delle quote di partecipazione alla società di progetto detenute dai soci che non hanno concorso a formare i requisiti per la qualificazione in favore degli altri soci ovvero di banche e investitori istituzionali;

- dell'ingresso nella compagine della società di progetto di banche e investitori istituzionali per il tramite di operazioni societarie, quali l'aumento di capitale, a condizioni che il socio esecutore non riduca, per l'effetto, la propria quota di partecipazione alla società;
- di operazioni societarie comportanti il trasferimento d'azienda secondo i limiti previsti dall'art. 116 del D.lgs. 163/2006, a condizione che l'operazione comporti insieme il trasferimento del complesso dei requisiti di qualificazione e delle corrispondenti quote di partecipazione alla società di progetto”;

Preso atto altresì che

come comunicato con nota acquisita al prot. n. QN/156698 del 5 agosto 2024, il Consiglio dell'Autorità Nazionale Anticorruzione ha preso atto dell'effettivo superamento delle principali criticità evidenziate con la Delibera ANAC n. 431/2022 ed ha inoltre riconosciuto l'intendimento dell'Amministrazione di proseguire e di dare nuovo impulso alla realizzazione dell'opera nell'alveo delle condizioni originarie, anche progettuali, previste dal bando di gara e dal contratto di concessione;

il Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici, con la medesima relazione prot. QN/2024/153137, ha altresì rappresentato all'ANAC di aver richiesto al Concessionario di sottoscrivere, prima della valutazione in ordine alla persistenza del pubblico interesse, un atto d'obbligo unilaterale, privo di portata novativa, volto a formalizzare gli impegni del Concessionario nei confronti dell'Amministrazione;

nel riscontrare le richiamate comunicazioni, l'Autorità Nazionale Anticorruzione, con nota acquisita al prot. n. QN/2025/67253, ha comunicato di restare in attesa di conoscere gli ulteriori esiti del procedimento, anche prima delle determinazioni che assumerà l'Amministrazione in merito;

con successiva relazione prot. n. QN/75713 dell'8 aprile 2025, il Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici, tenuto conto dello stato di avanzamento del procedimento e dell'imminente avvio delle procedure amministrative finalizzate alla eventuale dichiarazione di pubblico interesse della proposta da parte dell'Assemblea Capitolina, ha rappresentato all'Autorità l'ulteriore corso del procedimento comunicando l'interesse del concessionario a sottoscrivere un atto d'obbligo unilaterale coinvolgendo un ulteriore soggetto nella concessione, ed illustrando i contenuti della futura convenzione integrativa, finalizzati a sterilizzare il rischio di dilatazione della durata della concessione a causa di ritardi nei tempi di esecuzione dei lavori, scongiurare usi difformi delle residenze universitarie, e garantire la piena assunzione del rischio economico-finanziario dell'operazione da parte del Concessionario. Nella predetta nota il Dipartimento ha altresì rappresentato in particolare “di aver comunicato al concessionario che l'eventuale coinvolgimento di ulteriori soggetti nella concessione può avvenire solo nel pieno rispetto della disciplina normativa sui mutamenti soggettivi, escludendo modifiche alla partecipazione del socio esecutore dei lavori, la cui quota di partecipazione nella società di progetto non può essere ridotta, giusta divieto di cui all'art. 20 comma 6 della convenzione. L'eventuale coinvolgimento di partners industriali potrà avvenire esclusivamente nell'ambito delle operazioni consentite dall'art. 116 e 152 del D.lgs. n. 163/2006. Nessuna modifica interesserà inoltre le disposizioni del contratto che stabiliscono le modalità per l'eventuale cessione delle quote della società di progetto, talché il coinvolgimento di investitori istituzionali potrà

avvenire, secondo quanto previsto dall'art. 156 comma 3 del D.lgs. 153/2006 e dall'art. 20 della convenzione, attraverso la cessione ad investitori istituzionali delle quote dei soci che non hanno concorso a formare i requisiti per la qualificazione”.

Il Presidente dell'ANAC con nota acquisita al prot. n. QN/87627 del 28 aprile 2025 ha comunicato che il Consiglio dell'Autorità Nazionale Anticorruzione, nella seduta del 16 aprile 2025, ha deliberato di prendere atto della sopra citata relazione illustrativa trasmessa in data 8 aprile 2025 (prot. QN/75713) con cui il Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici ha illustrato l'intenzione di proseguire il rapporto contrattuale in essere con l'originario concessionario, adeguandosi alle osservazioni e raccomandazioni espresse dall'Autorità con Delibera n. 431/2022 e successiva nota Presidenziale del 5 agosto 2024, prot. U ANAC 92958, ed ha altresì raccomandato a Roma Capitale, in esito alla valutazione di interesse pubblico alla prosecuzione del rapporto, di formalizzare il conseguente assetto di interessi entro l'ambito preannunciato.

Dato atto che il concessionario con nota prot. QN/102848 del 16 maggio 2025, ha inviato al Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici il Piano Economico Finanziario asseverato e l'atto d'obbligo sottoscritto, con il quale si è obbligato al rispetto delle condizioni generali integrative contenute nella richiamata nota del Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici prot. n. QN/75713 dell'8 aprile 2025.

Considerato che in ragione del tempo trascorso dall'ideazione del progetto di trasformazione dell'area, è necessario procedere alla valutazione della persistenza dell'interesse pubblico alla riqualificazione del complesso degli Ex Mercati Generali in coerenza con l'impostazione originaria del Progetto Urbano Ostiense Marconi. L'obiettivo di tale trasformazione è la realizzazione di un centro di aggregazione giovanile, in una sorta di città dei giovani, in cui, accanto ad attività formative e culturali, sia proposta un'ampia gamma di attività ricreative e di intrattenimento, al fine di creare un'offerta di spazi di incontro altamente qualificata e accessibile.

L'Amministrazione è chiamata, dunque, a valutare la persistenza dell'interesse pubblico alla riqualificazione del complesso degli Ex Mercati Generali, in linea con l'impostazione originaria del Progetto Urbano Ostiense Marconi e nel quadro del rapporto concessorio in essere;

Atteso che

l'interesse pubblico alla realizzazione della Proposta Progettuale in esame appare confermato - sulla base delle risultanze istruttorie formulate dal Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici - dal rispetto delle condizioni e dei limiti precedentemente individuati, che- ne garantiscono la coerenza con gli obiettivi di riqualificazione dell'area e con le prescrizioni urbanistiche e amministrative vigenti;

in primo luogo, il progetto mantiene la sua aderenza alla sottozona urbanistica M7 - Area degli Ex Mercati Generali, assicurando così la continuità con l'impostazione originaria del Progetto Urbano Ostiense Marconi e rispondendo all'esigenza di valorizzare e restituire alla città un'area strategica, attraverso un intervento di riqualificazione che garantisca il corretto equilibrio funzionale.

parallelamente, il progetto rispetta i vincoli derivanti dal bando di gara e dall'offerta presentata, in particolare per quanto riguarda il mix funzionale e le cosiddette invariante

di progetto, confermando gli indirizzi stabiliti e il sistema di regole di intervento già definiti nelle precedenti fasi di approvazione;

in ossequio al principio di economicità dell'azione amministrativa e tenuto conto del tempo trascorso, l'Amministrazione riconosce la necessità di valorizzare e conservare, per quanto possibile e compatibile con l'interesse pubblico, le risultanze istruttorie del procedimento di approvazione della seconda variante, in particolare per gli aspetti architettonici e urbanistici, con specifico riferimento alle opere di viabilità esterna.

Preso atto che con il passare del tempo, il contesto dei quartieri di Ostiense e Garbatella si è evoluto rafforzando la vocazione universitaria dell'area, si riconosce come ancor più strategico lo sviluppo di un centro di aggregazione giovanile, di una sorta di città dei giovani, ovvero in un complesso dedicato ai giovani e agli studenti, con servizi a questi destinati, idoneo ad incontrare la particolare vocazione universitaria che caratterizza l'area. La proposta progettuale appare dunque in linea con l'interesse pubblico, in quanto persegue l'obiettivo di trasformare l'area in un centro di aggregazione giovanile, in piena sintonia con la strategia di rigenerazione urbana promossa dall'Amministrazione. Tale configurazione risulta coerente con l'originaria visione dell'Amministrazione per l'area e risponde a una domanda sempre più forte di spazi per la socialità e l'inclusione giovanile.

Ritenuto, quindi, di confermare la sussistenza dell'interesse pubblico alla riqualificazione degli Ex Mercati Generali, secondo le linee generali della proposta progettuale del Concessionario, che pone particolare attenzione al rispetto degli obiettivi di inclusione giovanile, sostenibilità e qualità urbana.

Considerato, infine, il lungo iter già trascorso, l'Amministrazione ribadisce che il rispetto dei tempi di realizzazione delle opere di riqualificazione costituisce un presupposto essenziale per la persistenza dell'interesse pubblico alla riconversione del complesso degli Ex Mercati Generali. Il completamento dell'intervento in tempi certi e definiti rappresenta, infatti, un obiettivo prioritario per garantire alla collettività la fruizione di un'area strategica della città, restituendo spazi funzionali, moderni e pienamente integrati nel tessuto urbano. Alla luce di tali considerazioni, si ritiene che il progetto, nel rispetto delle condizioni stabilite, possa continuare a perseguire l'interesse pubblico, garantendo una riqualificazione coerente con gli obiettivi di sviluppo urbano e sociale dell'area.

Preso atto che la durata della concessione fissata in 60 anni (3 anni per la realizzazione delle opere e 57 per la gestione) è coerente con gli obblighi convenzionali (oltre che con la struttura economico-finanziaria del progetto, necessaria per garantirne l'equilibrio complessivo), dovendo assicurare il rispetto dei tempi di gestione previsti ai fini del raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario dell'investimento nonché di quelli contrattualmente previsti per l'esecuzione delle opere, atteso che non sono mai stati ultimati i lavori per la realizzazione della proposta progettuale né avviata la gestione del complesso, né vi è stata pertanto percezione di ricavi da parte del concessionario.

Ritenuto altresì

che la conferma dell'interesse pubblico alla prosecuzione dell'intervento possa altresì ravvisarsi:

- nell'opportunità di garantire una imponente riqualificazione urbana dell'area, con creazione di una nuova centralità cittadina, restituendo ai cittadini la fruizione dell'area degli Ex Mercati Generali, con potenziali ricadute positive sull'immagine della città;
- nella realizzazione di nuovi edifici e nella ristrutturazione di quelli esistenti parte dei quali destinati a funzioni pubbliche e già acquisiti nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale e sui quali la Concessionaria garantirà la manutenzione straordinaria per l'intera durata della concessione;
- nella potenziale creazione di un significativo indotto occupazionale.

Dato altresì atto che

ai sensi dell'art. 37 comma 2 del D.lgs. 36/2023, il programma triennale dei lavori pubblici contiene i lavori, compresi quelli complessi e da realizzare tramite concessione o partenariato pubblico-privato, di importo stimato pari o superiore alla soglia di rilevanza europea, che sono inseriti nell'elenco triennale dopo l'approvazione del documento di fattibilità delle alternative progettuali;

l'importo stimato dell'intervento di riqualificazione in concessione del complesso degli Ex Mercati Generali, come risultante PEF asseverato acquisito al QN/2025/102848, è pari a € 381.212.409,00;

ove necessario, sulla base del progetto preliminare allegato alla nuova proposta progettuale, si provvederà al corrispondente aggiornamento del Programma Triennale dei Lavori Pubblici;

richiamati i principi di economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità e trasparenza dell'azione amministrativa di cui all'articolo 1, comma 1, della Legge 7 agosto 1990 n. 241;

attesa la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D.lgs. n. 267/2000;

Atteso che

in data 11 luglio 2025, il Direttore del Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici ha espresso il parere che di seguito si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 comma 1 del Testo sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto."

Il Direttore

F.to: E. Dello Vicario;

in data 11 luglio 2025, il Direttore del Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici ha attestato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 1, lettere i) e j) del Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale, come da dichiarazione in atti, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: E. Dello Vicario;

in data 11 luglio 2025, il Direttore della Direzione Trasformazione Urbana del Dipartimento Programmazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: P. Ferraro;

in data 11 luglio 2025, il Direttore del Dipartimento Programmazione Urbanistica ha attestato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 1, lettere h) e i) del Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale, come da dichiarazione in atti, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: G. Gianfrancesco;

in data 11 luglio 2025, il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito si riporta: "Preso atto del superamento delle criticità evidenziate con la Delibera ANAC n. 431/2022, come risulta dalla nota del Presidente ANAC del 5 agosto 2024, e delle dichiarazioni formulate dalla Struttura proponente con la relazione prot. QN/153137 del 25 luglio 2024, con le quali si attesta, tra altro,

- la conformità del progetto alla Concessione in vigore di cui non costituisce una modifica sostanziale come risultante dalla cd. "prima variante";
- che le variazioni economiche correlate alla proposta non integrano una modifica sostanziale della concessione il cui valore rimane invariato;

nonché di quanto riportato nella nota della Struttura proponente prot. QN/75713 del'8 aprile 2025 con la quale si precisa che il concessionario - in forza di apposito atto d'obbligo - si obbliga tra altro:

- a versare il canone a favore dell'Amministrazione al termine di esecuzione dei lavori ovvero entro 36 mesi dalla comunicazione dell'approvazione del progetto esecutivo, a prescindere dallo stato di avanzamento dei lavori;
- assumere il rischio economico-finanziario dell'operazione impegnandosi a non richiedere fino al settimo anno di gestione l'attivazione del procedimento di riequilibrio del PEF.

Tutto quanto sopra, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto."

Il Ragioniere Generale

F.to: M. Iacobucci.

Dato atto che

le Commissioni Capitoline Permanenti II – Lavori Pubblici e VIII – Urbanistica, nella seduta congiunta del 21 luglio 2025, hanno espresso parere favorevole in ordine alla proposta di deliberazione in argomento;

sulla proposta di deliberazione in esame è stata svolta, da parte della Segreteria Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, ai sensi dell'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.

Visti

- il D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, c.d. Testo Unico degli Enti Locali, e ss.mm. ii;
- lo Statuto di Roma Capitale;
- il Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale;

Tutto quanto sopra premesso, visto e considerato

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

per le motivazioni esposte, da intendersi qui totalmente richiamate, quale parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo:

- di prendere atto delle risultanze istruttorie condotte dal Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici in merito alla revisione della proposta progettuale presentata dal concessionario del complesso degli ex Mercati Generali di Roma, rappresentate ad ANAC dal predetto Dipartimento con relazioni prot. N. QN/2024/153137 e prot. n. QN/2025/75713;
- di prendere atto della revisione della proposta progettuale del complesso degli ex Mercati Generali di Roma presentata dal concessionario e sottoposta all'esame della conferenza dei servizi preliminare di cui alla Determinazione Dirigenziale rep. QN/829/2024 adottata dal Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici;
- di confermare per le ragioni esposte in motivazione la persistenza dell'interesse pubblico alla riqualificazione del complesso degli Ex Mercati Generali nell'ambito del rapporto concessorio in essere in coerenza con la predetta proposta progettuale e nel rispetto delle ulteriori condizioni rappresentate ad ANAC dal Dipartimento Infrastrutture e Lavori pubblici con relazione prot. n. QN/75713 dell'8 aprile 2025;
- di disporre, ove necessario, il conseguente aggiornamento del Programma Triennale dei Lavori Pubblici, assicurando così l'attuazione dell'intervento in coerenza con gli obiettivi strategici dell'Ente e nel rispetto delle disposizioni normative vigenti;
- di dare mandato al Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici di provvedere agli adempimenti connessi e conseguenti al presente atto deliberativo e di completare il procedimento di revisione progettuale nell'ambito del medesimo rapporto concessorio, secondo le indicazioni dell'Anac a cui dovrà essere trasmessa la presente deliberazione.

(OMISSIS)

A questo punto assume le funzioni di Segreteria il Vice Segretario Generale Vicario, dott. Gianluca VIGGIANO.

(OMISSIS)

La Presidente invita quindi l'Assemblea a procedere alla votazione, con sistema elettronico, della sopra riportata proposta di deliberazione.

Procedutosi alla votazione, la stessa Presidente, con l'assistenza dei Consiglieri Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 25 voti favorevoli e 4 contrari.

Hanno espresso voto favorevole il Sindaco Gualtieri e i Consiglieri Alemanni, Amodeo, Angelucci, Baglio, Barbati, Battaglia, Biolghini, Bonessio, Caudo, Cicculli, Corbucci, Fermariello, Lancellotti, Luparelli, Marinone, Melito, Palmieri, Pappatà, Parrucci, Righetti, Stampete, Trabucco, Trombetti e Zannola.

Hanno espresso voto contrario i Consiglieri Erbaggi, Quarzo, Rocca e Santori.

Infine, l'Assemblea, in considerazione dell'urgenza del provvedimento, a seguito di successiva votazione effettuata con sistema elettronico, dichiara all'unanimità, con 25 voti favorevoli, immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi di legge.

Hanno espresso voto favorevole il Sindaco Gualtieri e i Consiglieri Alemanni, Amodeo, Angelucci, Baglio, Barbati, Battaglia, Biolghini, Bonessio, Caudo, Cicculli, Corbucci, Fermariello, Lancellotti, Luparelli, Marinone, Melito, Palmieri, Pappatà, Parrucci, Righetti, Stampete, Trabucco, Trombetti e Zannola.

La presente Deliberazione assume il n. 218.

(OMISSIS)

IL PRESIDENTE
S. CELLI – C. BARBATI

IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO
G. VIGGIANO

LA VICE SEGRETARIA GENERALE
L. MASSIMIANI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 1° agosto 2025 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 15 agosto 2025.

Li, 1° agosto 2025

SEGRETARIATO GENERALE
IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO

F.to: G. Viggiano