

OGGETTO: Osservazioni e memoria tecnica partecipativa ai sensi degli artt. 9 e 10 L. 241/1990 – Conferenza dei Servizi decisoria – Progetto definitivo "Verde attrezzato, Piazza Pubblica e autorimessa in Piazza della Libertà" – Monterotondo (RM). Richiesta di espressione di nuovo parere paesaggistico e segnalazione di violazioni normative.

Monterotondo, maggio 2026

1. SOGGETTI RICHIEDENTI

Le sottoscritte Associazioni, **Italia Nostra – Sezione Aniene** (nella persona del Presidente Carlo Boldrighini, sede in Roma, affiliata a Italia Nostra APS, **oggetto di cui all'art. 13 della Legge 8 luglio 1986 n. 349** – associazione di protezione ambientale riconosciuta dal Ministero dell'Ambiente, titolare di legittimazione speciale all'impugnazione degli atti lesivi dell'ambiente e del paesaggio –), e **Associazione Centro Storico in Movimento** (nella persona del legale rappresentante pro tempore Gianluca Pirozzi, P.IVA/C.F. ..., sede in Via Ricciotti 86, 00015 Monterotondo RM, PEC: associazione@pec.centrostoricoinmovimento.org) - in qualità di **soggetti portatori di interessi pubblici e diffusi** ai sensi dell'art. 9 della L. 7 agosto 1990 n. 241, che hanno, peraltro, richiesto di essere ammesse al procedimento con istanza formale trasmessa via PEC in data **8 maggio 2026**,

formulano

le seguenti osservazioni e memorie tecniche in merito al progetto definitivo del Parcheggio interrato in Piazza della Libertà – Monterotondo (RM).

2. RICOSTRUZIONE SINTETICA DELL'ITER PROCEDIMENTALE

Per completezza e a supporto delle argomentazioni che seguono, si ricostruisce l'iter procedimentale:

- Dicembre 2016: proposta di project financing di A.J. Mobilità S.r.l.
- Dicembre 2017: prima Delibera CC n. 71/2017 – dichiarazione di interesse pubblico.
- Marzo 2019: approvazione progetto di fattibilità tecnica ed economica (DGC n. 70/2019).
- Giugno-agosto 2019: Conferenza dei Servizi preliminare – acquisizione pareri degli enti (SABAP prot. 14824 del 16/04/2020; Regione Lazio Urbanistica prot. 28229 del 20/06/2019; Servizio Geologico prot. 28390 del 21/06/2019; Bacini Idrografici prot. 36236 del 06/08/2019).
- Ottobre 2022: aggiudicazione gara alla RTI A.J. Mobilità (80%) + D&D Costruzioni (20%).
- Gennaio 2023: contratto di concessione stipulato.
- Marzo 2024: trasmissione progetto definitivo (versione VAR10 ottobre 2025).
- Aprile 2024: Delibera CC n. 27/2024 – adozione migliorie e conferma interesse pubblico (12 voti favorevoli vs 8 contrari).
- Ottobre 2025: richiesta di riesame dei pareri paesaggistici inviata congiuntamente alla SABAP da Italia Nostra – Sezione Aniene e Associazione Centro Storico in Movimento.
- Novembre 2025: sollecito alla SABAP per mancato riscontro.
- 7 Maggio 2026: le scriventi Associazioni sono venute a conoscenza dal Responsabile del Dip. Del Territorio del Comune di Monterotondo (Arch. A. Cucchiarononi) che alla data del 7 maggio risultava attivata la Conferenza dei Servizi decisoria;
- 8 Maggio 2026 – inviata PEC per richiedere istanza di intervento delle scriventi Associazioni alla Conferenza dei Servizi

3. VIOLAZIONE DELLA PRESCRIZIONE SABAP 2019: ALBERI IN TERRA SOSTITUITI CON PIANTE IN VASCA SUL SOLAIO

3.1 La prescrizione originaria

Con parere prot. **MIBACT-SABAP-RM-MET n. 14824 del 16/04/2020**, rilasciato nell'ambito della Conferenza dei Servizi preliminare del 2019, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma esprimeva parere favorevole alla compatibilità paesaggistica del progetto, subordinandolo all'adempimento di una prescrizione esplicita e inequivoca:

"vengano impiantati esemplari arborei in Piazza della Libertà lungo il fronte del palazzo in prosecuzione della scalinata di collegamento con Piazza Pelosi (poiché è una fascia esterna al parcheggio sotterraneo)"

La locuzione **"esemplari arborei"** implica necessariamente alberi radicati in piena terra, con accesso alla falda naturale e sviluppo radicale libero. Il riferimento alla **"fascia esterna al parcheggio sotterraneo"** precisava ulteriormente che la prescrizione riguardava zone dove il suolo non è occupato dalla soletta del parcheggio, e dove pertanto la messa a dimora in piena terra è tecnicamente fattibile.

3.2 La soluzione del progetto definitivo 2024: piante in vasca sul solaio

L'analisi del progetto definitivo VAR10 (ottobre 2025), acquisito dalle scriventi Associazioni mediante accesso agli atti (prot. 49604 del 03/09/2025 e prot. 70982 del 11/12/2025), rivela una difformità sostanziale rispetto alla prescrizione SABAP:

- Da rimuovere: 24 alberi di alto fusto (3 Olmi, 3 Platani, 5 Robinie, 13 Tigli) tra la piazza e via XX Settembre.
- In sostituzione: 31 nuove alberature di specie a sviluppo ridotto/medio, di cui:
 - 20 piante su solaio del parcheggio: 10 in aiuola rialzata (Tipologia 1A) e 10 in vasca con cordolo 0,20-0,25 m (Tipologia 2A) – impossibilitate a sviluppare un apparato radicale adeguato, separate dal suolo naturale da telo antiradice e dalla soletta del parcheggio.
 - 2 piante in vasca incassata laterale (Tipologia 3A), anch'esse su struttura artificiale.
 - Solo 9 piante effettivamente a terra: 6 in zona rampe (Tipologia 4A) e 3 al vertice occidentale (Tipologia 5A), in posizioni periferiche e con spazio radicale limitato dalla presenza delle rampe stesse.

In sintesi: il 71% delle nuove alberature (20 su 28 posizionate nell'area centrale della piazza) viene collocato su solaio, in condizioni radicalmente diverse da quelle prescritte dalla SABAP. Ciò configura una diretta e documentabile **violazione della prescrizione contenuta nel parere paesaggistico del 2020**, che il Comune non avrebbe potuto ignorare nella fase di valutazione delle migliorie al progetto definitivo (Delibera CC n. 27/2024).

3.3 Analisi tecnica: perché la sostituzione con piante in vasca non è equivalente

3.3.1 Il vincolo fisico decisivo: substrato 1,00–1,65 m sopra il solaio

La Relazione Tecnica Agronomica (GE.040, VAR10 ottobre 2025, pag. 3) specifica che tra il solaio del parcheggio interrato e il piano di calpestio della nuova piazza esiste un **"franco variabile tra 1,00 e 1,65 m"**. Questo è l'unico spazio fisicamente disponibile per il substrato di tutte le 22 alberature su solaio (Tipologie 1A, 2A, 3A). La stessa relazione agronomica ammette esplicitamente – come conseguenza diretta di questa limitazione – che in tale spazio «potranno essere inserite solo specie di **sviluppo ridotto**» (pag. 3) e che si devono scegliere specie con **«limitazione di sviluppo radicale»** (pag. 3). Tutte le aiuole su solaio sono inoltre dotate di telo antiradice, che impedisce qualsiasi contatto delle radici con il suolo naturale.

A titolo di confronto: un albero adulto in piena terra – come i Tigli e i Platani attualmente presenti – sviluppa un apparato radicale che si estende a **2–4 m di profondità e per un raggio di 10–20 m**, accedendo liberamente alla falda, ai nutrienti naturali e alla rete micotica del suolo. Il volume di substrato disponibile per un albero in piena terra in una piazza urbana è dell'ordine di **50–200 m³**. Nelle vasche su solaio di questo progetto, con franco massimo di 1,65 m e dimensioni planimetriche tipicamente di 2×3 m (tipologia 1A e 2A), il volume disponibile è di circa **6–10 m³ per pianta**: meno del 5–15% del substrato di un albero in piena terra.

3.3.2 Dimensioni reali attese: piccoli alberi, non alberi di alto fusto

Le specie indicate per le Tipologie 1A e 2A – che rappresentano la maggioranza delle 22 alberature su solaio – sono **Pyrus calleryana "Chanticleer"**, **Acer rubrum "Scanlon"**, **Carpinus betulus "Fastigiata"**, **Crataegus monogyna "Stricta"**, **Cercis siliquastrum**, **Olea europea**, **Fraxinus ornus**, **Malus da fiore**. Queste specie, già scelte per il loro «sviluppo ridotto» (GE.040 pag. 3), in condizioni di substrato ottimale raggiungono 8–12 m di altezza e 4–8 m di larghezza della chioma. In vasche con substrato di 1,00–1,65 m, studi arboricoli internazionali (Craul, 1992; Costello & Jones, 2003; Brunner & Godbold, 2007) documentano che gli alberi in contenitori con substrato inferiore a 1,5 m raggiungono il **30–50% del loro potenziale in condizioni ottimali**, con aspettativa di vita di 15–25 anni invece di 80–150 anni. Nelle condizioni di questo progetto, si stima realisticamente:

- Tipologia 1A e 2A (columnar/ridotto in vasca 1,00–1,65 m): altezza attesa a maturità 3–5 m, chioma 2–3 m, aspettativa di vita 15–20 anni.
- Tipologia 3A (vasca incassata lato est, unica più grande): altezza attesa 5–7 m, chioma 3–5 m, aspettativa di vita 20–30 anni.
- Alberature esistenti rimosse (Tigli, Platani, Olmi, Robinie): altezza stimata 12–25 m, chioma 8–20 m, età stimata 30–80 anni, aspettativa di vita residua 50–200 anni in assenza di intervento.

3.3.3 Calcolo comparativo dei servizi ecosistemici: perdita stimata

Applicando la metodologia **i-Tree Eco** (USDA Forest Service), ampiamente adottata in Italia nelle valutazioni di impatto arboreo urbano (cfr. Linee Guida ISPRA 2021), e i coefficienti del **"Metodo per la valutazione economica degli alberi ornamentali"** (ISAF/SIHS), è possibile stimare la perdita annua di servizi ecosistemici determinata dalla sostituzione:

Servizio ecosistemico	24 alberi esistenti (piena terra, maturi)	31 alberi progetto (22 in vasca + 9 in terra)	Perdita stimata
Sequestro CO ₂ (kg/anno)	~637 kg/anno	~176 kg/anno	-72% (≈461 kg/anno)
Intercettazione acque meteoriche (L/anno)	~8.600 L/anno	~3.560 L/anno	-59% (≈5.040 L/anno)
Abbattimento PM10 (kg/anno)	~29 kg/anno	~13 kg/anno	-55% (≈16 kg/anno)
Ombreggiamento – superficie coperta chioma (m ²)	~1.100 m ²	~280 m ²	-75% (≈820 m²)
Effetto raffreddamento evapotraspirazione (kWh equiv./anno)	~18.000 kWh	~4.200 kWh	-77% (≈13.800 kWh)
Valore economico servizi ecosistemici (€/anno)	~28.000–42.000 €/anno	~6.000–9.000 €/anno	-75% (≈22.000–33.000 €/anno)

Nota metodologica: i coefficienti utilizzati sono: CO₂ sequestro 22–36 kg/anno per albero maturo (>30 cm diametro tronco), 2–5 kg/anno per giovane in vasca; intercettazione pioggia 250–450 L/anno vs 50–100 L/anno; PM10 0,8–1,5 kg/anno vs 0,2–0,4 kg/anno; valore economico dei servizi ecosistemici secondo la metodologia USDA i-Tree (media europea: 1.150–1.750 €/anno per albero maturo in centro urbano vs 200–380 €/anno per giovane albero in vasca). Le stime sono conservative e si riferiscono allo stato **a regime** del

patrimonio sostitutivo, che richiederà comunque 20–30 anni di crescita in condizioni di substrato vincolato per avvicinarsi minimamente a tali valori.

3.3.4 Aggravante: effetto isola di calore delle vasche su solaio

Le vasche e le aiuole rialzate su solaio in materiali lapidei e cemento – come quelle previste dal progetto – presentano un **effetto isola di calore aggiuntivo** rispetto al suolo naturale. Gli studi sulla fisica termica dei materiali (Santamouris, 2013; EEA Report 12/2012) dimostrano che le superfici in calcestruzzo e pietra su solaio raggiungono temperature superficiali di 55–70°C in estate (Roma: irradiazione media estiva >700 W/m²), contro i 25–35°C del suolo naturale vegetato. Il progetto prevede la **totale impermeabilizzazione della piazza** (nessuna superficie erbosa, come indicato espressamente a pag. 5 del GE.040: «Viene esclusa la formazione di superfici erbose»), sostituendo circa 2.400 m² di piazza con pavimentazione pedonale e piccole vasche. Il bilancio termico dell'area peggiorerà strutturalmente, in violazione degli obiettivi del PNACC 2023 e del Reg. UE 2024/1991.

3.3.5 Sintesi della perdita patrimoniale

Il patrimonio arboreo attuale di Piazza della Libertà – 24 alberi adulti di alto fusto, con un'età media stimata di 40–60 anni – rappresenta un **capitale ecosistemico accumulato in decenni e non riproducibile nel breve-medio termine**. La sostituzione con 22 piccole piante in vasche di 1,00–1,65 m di substrato non ricostituirà le stesse funzioni per almeno 30–50 anni, e con ogni probabilità non le raggiungerà mai, per i vincoli strutturali del substrato. La perdita di servizi ecosistemici stimata per i prossimi 30 anni ammonta – in valore attuale netto – a circa **660.000–990.000 euro** (30 anni × 22.000–33.000 €/anno), oltre al danno paesaggistico e al contributo al peggioramento del microclima urbano, non quantificabile in termini monetari.

4. INCOMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA DELL'EDIFICIO COMMERCIALE

4.1 Caratteristiche dell'edificio previsto

Il progetto definitivo prevede la demolizione del fabbricato della Pro Loco (un piano, piccole dimensioni) e la sua sostituzione con un **edificio commerciale di 4 piani fuori terra**, con struttura in acciaio e caratterizzato, su tre delle quattro facciate (nord, est e ovest, quelle prospettanti Piazza della Libertà e Piazza Pelosi), da una **facciata continua in vetro strutturale** con frangisole metallici a effetto legno. La superficie in pianta è di circa 252 mq; i piani commerciali coprono circa 180 mq ciascuno. Sul fronte nord è previsto un sistema di verde verticale artificiale ("living wall") con coltura idroponica.

4.2 Incompatibilità con il contesto storico-paesaggistico

L'area di intervento è collocata in adiacenza al Centro Storico di Monterotondo (insediamento di origine medievale), a poche decine di metri dalla Cattedrale, in un'area classificata dal PTPR Lazio come **"Paesaggio degli insediamenti urbani"** nella fascia di rispetto del **"Paesaggio dei centri e nuclei storici"**, come riconosciuto dalla stessa SABAP nel parere del 2020.

Un edificio a 4 piani con facciata continua in vetro strutturale e struttura in acciaio costituisce una soluzione tipologica e materica radicalmente estranea al tessuto edilizio storico circostante, caratterizzato da architetture in muratura, intonaco e pietra locale. In particolare:

- Il vetro strutturale su 3 facciate determina una forte dissonanza cromatica e materica rispetto agli edifici perimetrali della piazza e al fronte della scalinata verso Piazza Pelosi.
- L'altezza di 4 piani fuori terra, equivalente a circa 12-14 metri, altera significativamente i coni ottici e la percezione del borgo storico da e verso Piazza della Libertà, introducendo un elemento verticale estraneo alla stratificazione morfologica esistente.

- La facciata continua in vetro, per quanto dotata di frangisole in effetto legno, è un elemento tipicamente associato all'architettura commerciale contemporanea dei centri direzionali, privo di qualsiasi riferimento ai caratteri edilizi dell'insediamento storico.
- Il "living wall" artificiale con coltura idroponica, descritto come misura di mitigazione paesaggistica, non costituisce un elemento di integrazione con il contesto storico ma piuttosto una sovrapposizione tecnologica estranea al genius loci del luogo.

Si rileva peraltro che la stessa **Relazione Tecnica delle Opere Architettoniche (GE.020)** afferma che il progetto **"preferisce l'utilizzo di materiali tradizionali"**, affermazione che risulta in palese contraddizione con la scelta di una facciata continua in vetro strutturale e di una struttura portante interamente in acciaio.

Ai sensi dell'art. 146 e 131 del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), la compatibilità paesaggistica di un intervento deve essere valutata rispetto ai valori identitari e percettivi del luogo. L'introduzione di un volume edilizio di questa natura e tipologia in prossimità del centro storico configura un **impatto paesaggistico negativo e non mitigabile** con le sole soluzioni proposte dal progetto.

5. IMPATTO AMBIENTALE: ISOLA DI CALORE, PERMEABILITÀ E PERDITA DI SERVIZI ECOSISTEMICI

5.1 Eliminazione totale del suolo permeabile e delle alberature mature

Il progetto definitivo prevede la **pavimentazione integrale della piazza** con grès porcellanato e masselli di calcestruzzo, senza alcuna superficie erbosa (espressamente esclusa dalla relazione agronomica GE.040). Le uniche aree non pavimentate sono le aiuole, quasi tutte su solaio del parcheggio.

Questo implica:

- Azzeramento della permeabilità superficiale nell'area centrale della piazza (circa 3.000 mq), con conseguente incremento del deflusso superficiale delle acque meteoriche verso la rete fognante.
- Eliminazione degli alberi di alto fusto esistenti (Olmi, Platani, Tigli maturi), che fornivano servizi ecosistemici stimabili in decine di migliaia di euro/anno per abbattimento PM10, CO2, effetto raffreddamento evaporativo.
- Sostituzione con vegetazione in vasca di dimensioni ridotte, con capacità di ombreggiamento, evapotraspirazione e sequestro di CO2 nettamente inferiori per i prossimi 30-50 anni.

5.2 Rischio isola di calore urbana

La combinazione di pavimentazione impermeabile (grès porcellanato e calcestruzzo su larga scala), eliminazione delle chiome degli alberi maturi e introduzione di un edificio con facciata continua in vetro che riflette e accumula radiazione solare determina un **concreto rischio di effetto "isola di calore"** nell'area della piazza, già segnalato da consiglieri comunali di opposizione in sede di approvazione della Delibera CC n. 27/2024.

Il progetto, pur citando l'indice SRI (Solar Reflectance Index) dei materiali di pavimentazione come misura mitigativa, non contiene alcuna **analisi microclimatica** dell'area della piazza in condizioni post-intervento, né una valutazione quantitativa della variazione della temperatura superficiale e dell'aria. Tale lacuna è particolarmente grave alla luce della normativa sopravvenuta illustrata al successivo paragrafo 6.

6. NORMATIVA E INDIRIZZI SOPRAVVENUTI NON CONSIDERATI NEL PROGETTO

Il parere SABAP del 2020 è stato rilasciato su un'ipotesi progettuale preliminare e in un contesto normativo significativamente diverso da quello attuale. Tra il 2020 e il 2026 è intervenuta una serie di

norme, piani e raccomandazioni che il progetto definitivo – redatto tra il 2023 e il 2025 – non ha recepito né valutato:

6.1 Piano Nazionale di Adattamento ai Cambiamenti Climatici (PNACC 2023)

Approvato con Decreto del Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica del **21 dicembre 2023**, il PNACC prevede esplicitamente, tra le misure di adattamento per gli ambienti urbani, il mantenimento e l'incremento delle alberature in piena terra come misura prioritaria di contrasto alle isole di calore e agli eventi climatici estremi. L'eliminazione di 24 alberi maturi in un'area urbana densa, senza sostituzione con alberi in piena terra, è in contrasto con gli obiettivi del PNACC.

6.2 Regolamento UE 2024/1991 – Nature Restoration Law

Il **Regolamento (UE) 2024/1991 del Parlamento Europeo e del Consiglio** sul ripristino della natura, entrato in vigore il 18 agosto 2024, impone agli Stati Membri di **non peggiorare lo stato degli ecosistemi urbani**, con particolare riferimento alle alberature urbane, alla permeabilità dei suoli e alla copertura vegetale. L'art. 6 del Regolamento richiede il mantenimento e il miglioramento della superficie di spazio verde urbano e della copertura arborea.

6.3 Legge 14/2013 – Disposizioni per lo sviluppo degli spazi verdi urbani

La **Legge 10/2013** ("Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani") stabilisce che per ogni albero abbattuto ne devono essere piantati almeno altri due in piena terra. Il progetto prevede numericamente una sostituzione superiore (31 vs 24), ma **non rispetta il requisito della messa a dimora in piena terra** per la grande maggioranza delle nuove alberature, vanificando la ratio della norma.

6.4 Strategia Nazionale per la Biodiversità 2030

La **Strategia Nazionale per la Biodiversità al 2030**, adottata dal Consiglio dei Ministri nel 2023, individua come obiettivo prioritario la tutela e il rafforzamento del patrimonio arboreo urbano, della connettività ecologica e della resilienza degli ecosistemi. L'eliminazione di esemplari maturi di *Ulmus*, *Platanus* e *Tilia* – specie di particolare valore ecosistemico – contrasta con questi obiettivi.

6.5 Linee Guida Nazionali per la Gestione del Verde Urbano (ISPRA-MATTM)

Le Linee Guida predisposte da ISPRA e dal Ministero dell'Ambiente raccomandano che le compensazioni arboree in ambito urbano avvengano con **specie autoctone o naturalizzate di sviluppo equivalente** agli esemplari rimossi, e che la messa a dimora in piena terra sia sempre preferita rispetto a contenitori o vasche su strutture artificiali. Il progetto definitivo adotta invece specie di piccole e medie dimensioni (*Pyrus calleryana*, *Malus da fiore*, *Cercis siliquastrum*) per sostituire alberi di alto fusto adulti.

6.6 Criteri Ambientali Minimi (CAM) per il Verde Pubblico – D.M. 63/2020

Il **Decreto Ministeriale 63/2020** – Criteri Ambientali Minimi per il servizio di gestione del verde pubblico – prevede che i progetti di riqualificazione di aree verdi pubbliche rispettino criteri di sostenibilità ecologica, incluso il mantenimento della permeabilità del suolo e la preferenza per specie autoctone di sviluppo adeguato al contesto. Il progetto non richiama esplicitamente né rispetta integralmente questi criteri.

6.7 Piano Forestale Nazionale 2022-2032

Il **Piano Forestale Nazionale 2022-2032**, approvato con D.M. 29 luglio 2022, prevede target di incremento della copertura arborea urbana e periurbana. La realizzazione di un progetto che determina la perdita netta di biomassa arborea matura – indipendentemente dal numero di nuove piante – contrasta con questi obiettivi nazionali.

7. CRITICITÀ IDROGEOLOGICA: FALDA SUPERFICIALE E INTERFERENZE CON GLI EDIFICI LIMITROFI

Già nella Conferenza dei Servizi preliminare del 2019, la **Regione Lazio – Servizio Geologico e Sismico (prot. 28390 del 21/06/2019)** aveva segnalato che la documentazione geologica avrebbe dovuto affrontare specificamente *"la tematica della possibile interferenza negativa con gli edifici presenti nell'area"*. Tale prescrizione è rimasta parzialmente inevasa: la relazione geologica del progetto definitivo (IG.020) menziona la presenza di una **falda superficiale a circa -3,00 m** dal piano campagna, già riscontrata durante la realizzazione di micropali in un edificio adiacente, senza tuttavia produrre un'analisi specifica e quantitativa dell'impatto che le operazioni di scavo (fino a -7,30 m di profondità) e la presenza permanente della struttura interrata producono sul flusso della falda e sulle fondazioni degli edifici circostanti.

8. TUTELA DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO E CONDIZIONI DI SORVEGLIANZA

Il parere SABAP del 2020 aveva condizionato la propria compatibilità anche alla esecuzione di **sondaggi archeologici preliminari**, alla presenza di un **archeologo qualificato** durante tutti i movimenti terra, e alla trasmissione di una relazione tecnica dettagliata. L'area ricade in zone frequentate in epoca antica con viabilità storica e insediamenti precedenti, entro la fascia di rispetto di 150 m degli insediamenti urbani storici.

Le scriventi Associazioni chiedono formale conferma che le prescrizioni archeologiche del 2020 siano state integralmente recepite nel progetto definitivo e che il Piano di Sorveglianza Archeologica sia stato approvato dalla competente Soprintendenza **prima dell'eventuale rilascio dei titoli abilitativi**. La relazione archeologica allegata al progetto definitivo (GE.070) deve essere verificata ai sensi dell'art. 28 del D.Lgs. 42/2004 e delle Linee Guida per la verifica preventiva dell'interesse archeologico.

9. INAPPLICABILITÀ DEL PARERE SABAP 2020 AL PROGETTO DEFINITIVO 2024

Le scriventi Associazioni ribadiscono quanto già formalmente rappresentato alla Soprintendenza con la Richiesta di Riesame trasmessa via PEC il **28 ottobre 2025, reiterata il 14 novembre 2025**: il parere favorevole SABAP prot. 14824 del 16/04/2020 non può considerarsi automaticamente valido per il progetto definitivo del 2024, per le seguenti ragioni:

- Modifica sostanziale al progetto: il definitivo 2024 differisce significativamente dall'ipotesi 2019, con variazioni nell'edificio commerciale (da 1 a 4 piani), nella sistemazione superficiale (piazza interamente pavimentata vs. presenza di verde) e nella sistemazione arborea (vasche su solaio vs. alberi in terra).
- Violazione della prescrizione esplicita: come dimostrato al punto 3, la condizione posta dalla SABAP sulle alberature non è rispettata, il che determina che il parere condizionato del 2020 non può considerarsi favorevolmente perfezionato.
- Sopravvenienza normativa: l'intervallo di 5 anni tra il parere preliminare e il progetto definitivo ha comportato l'entrata in vigore di normativa rilevante (PNACC 2023, Reg. UE 2024/1991, D.M. CAM 2020) che non era stata valutata nel 2019-2020.
- Validità temporale: i pareri paesaggistici hanno ordinariamente una validità di 5 anni; il parere SABAP del 2020 è ormai al limite della propria efficacia temporale rispetto all'attuale fase decisoria.

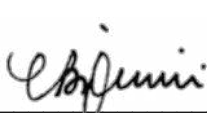
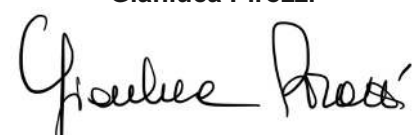
10. RICHIESTE FORMALI

Le scriventi Associazioni chiedono formalmente alla Spettabile Soprintendenza di:

1. **Esprimere un nuovo e autonomo parere paesaggistico** sul progetto definitivo VAR10 (ottobre 2025), verificando la compatibilità dell'intervento rispetto ai valori paesaggistici tutelati dal D.Lgs. 42/2004 e dal PTPR Lazio, non potendo il parere del 2020 ritenersi sufficiente per le ragioni esposte.
2. **Verificare e sancire la non conformità** del progetto definitivo alla prescrizione del 2020 relativa alle alberature, disponendo che il progetto venga modificato per prevedere l'impianto di alberi in piena terra nei tratti di piazza esterni alla soletta del parcheggio, come originariamente prescritto.
3. **Valutare l'impatto paesaggistico dell'edificio commerciale**, con particolare riguardo all'altezza (4 piani), ai materiali (facciata continua in vetro strutturale) e all'inserimento nel contesto del centro storico di Monterotondo, richiedendo ove necessario modifiche tipologiche e materiche.
4. **Verificare il rispetto delle prescrizioni archaeologiche** del 2020 (sondaggi preliminari, presenza di archaeologo durante gli scavi, relazione tecnica finale) e subordinare qualsiasi autorizzazione alla loro integrale ottemperanza.
5. **Valutare la compatibilità del progetto definitivo** con la normativa sopravvenuta in materia ambientale e climatica (PNACC 2023, Reg. UE 2024/1991, D.M. CAM 2020), richiedendo l'integrazione del progetto con un'analisi microclimatica e una valutazione quantitativa dell'impatto sulla permeabilità del suolo.
6. **Trasmettere alle scriventi Associazioni** copia del proprio atto di espressione del parere nell'ambito della Conferenza dei Servizi decisoria, ai sensi degli artt. 9 e 10 della L. 241/1990.

Le presenti osservazioni vengono trasmesse in qualità di atti partecipativi al procedimento e si riservano di integrare con ulteriore documentazione tecnica.

Con osservanza,

<p>Italia Nostra – Sezione Aniene Roma Il Presidente di Sezione Carlo Boldrighini</p> <p> _____ (firma)</p>	<p>Associazione Centro Storico in Movimento Monterotondo (RM) Il Presidente Gianluca Pirozzi</p> <p> _____ (firma)</p>
--	--

ALLEGATI:

- Allegato 1 – Parere SABAP prot. MIBACT-SABAP-RM-MET (giugno 2019)
- Allegato 2 – GE.020 Relazione Tecnica delle Opere Architettoniche (VAR10, ottobre 2025)
- Allegato 3 – GE.040 Relazione Tecnica Agronomica, estratto fino all'Abaco delle specie (VAR10, ottobre 2025) – per l'elenco completo fare riferimento al documento integrale
- Allegato 4 – Delibera Consiglio Comunale n. 27 del 23/04/2024
- Allegato 5 – Richiesta di riesame dei pareri paesaggistici trasmessa alla SABAP il 28/10/2025 (con ricevuta PEC)

Allegato 1 – Parere SABAP (giugno 2019)



Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA,
LA PROVINCIA DI VITERBO E L'ETRURIA MERIDIONALE

Al Comune di Monterotondo
Piazza Angelo Frammartino, 4, 00015
lavoripubblici@comune.monterotondo.rm.it
comune.monterotondo.rm@pec.it

E PC

Alla REGIONE LAZIO
Direzione Regionale Lavori Pubblici,
Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo
Area Tutela del Territorio
Area Vigilanza e Bacini Idrografici
dir.lavoripubblici@regione.lazio.legalmail.it

Prot. MIBACT-SABAP-RM-MET
Class.

Allegati

Roma

OGGETTO: COMUNE DI MONTEROTONDO (RM) - Conferenza dei Servizi preliminare ai sensi del comma 3 dell'art. 14 L. 241/1990 s.m.i. per l'acquisizione dei pareri necessari alla realizzazione dell'opera "Verde attrezzato, Piazza Pubblica e autorimessa in Piazza della Libertà".

Aree Funzionali Paesaggio e Archeologia – parere di competenza.

– Vista la nota di codesto Comune prot. n. 26437 del 12.06.2019, acquisita agli atti della Scrivente con prott. nn. 12786-A e 12788-A del 18.06.2019, ai fini del rilascio del parere di competenza per quanto in oggetto;

Per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici considerato che i lavori in progetto ricadono in area classificata dal PTPR come "Paesaggio degli insediamenti urbani", compresa nella fascia di rispetto del "Paesaggio dei centri e nuclei storici";

considerato che il progetto prevede un parcheggio sotterraneo e una riqualificazione delle due piazze superiori, con la demolizione del corpo edilizio che attualmente ospita la Proloco e la ricostruzione di edificio moderno leggermente più grande;

si esprime **parere favorevole alla compatibilità paesaggistica dell'intervento**, a condizione che:

- vengano impiantati esemplari arborei in Piazza della Libertà lungo il fronte del palazzo in prosecuzione della scalinata di collegamento con piazza Pelosi (poiché è una fascia esterna al parcheggio sotterraneo) e
- i parcheggi a raso previsti in piazza Libertà rimangano limitati a quelli riservati ai disabili e agli accessi temporanei per carico e scarico.



Ministero
per i beni e le
attività culturali
e per il turismo

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA,
LA PROVINCIA DI VITERBO E L'ETRURIA MERIDIONALE
Palazzo Patrizi Clementi - Via Cavalletti, 2 - 00186 ROMA
tel. 06 67233000 – fax 06 6994.1234
Email: saban-rm-met@beniculturali.it



Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA,
LA PROVINCIA DI VITERBO E L'ETRURIA MERIDIONALE

Per quanto riguarda gli aspetti archeologici considerato che i lavori in progetto ricadono in zone abitate e frequentate in epoca antica, come rappresentato nella Tav. 20 C del P.T.P.R della Regione Lazio da cui si desume la presenza nell'area di viabilità antica;

tenuto conto inoltre di quanto contenuto nella Tav. 20 B del sopra citato P.T.P.R., vale a dire che l'area in oggetto ricade all'interno della fascia di rispetto degli *insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri*; considerata la tipologia ed entità dei lavori, come meglio descritto nella relazione tecnica allegata all'istanza e considerato il rischio archeologico dell'area e al fine di preservare eventuali presenze archeologiche celate nel sottosuolo; tutto ciò premesso e considerato, ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii (cd. Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), e fatti salvi eventuali diritti di terzi, **il rilascio del parere di competenza archeologica di questa Soprintendenza è subordinato alle seguenti condizioni:**

- tutti i movimenti terra e le demolizioni (da +20 cm) dovranno essere seguiti in corso d'opera da un archeologo qualificato;
- vengano effettuati sondaggi archeologici preliminari nelle zone interessate dai lavori (quali pavimentazioni, sbancamenti etc.) a totale carico della committenza, in base ai cui esiti sarà accertata la presenza e rilevanza di beni archeologici e valutata la compatibilità di quanto richiesto in oggetto con le esigenze di tutela.

Tempi e modalità delle indagini dovranno essere concordati con il funzionario responsabile di zona. Le indagini prescritte dovranno raggiungere la profondità dei livelli archeologicamente sterili; qualora per i lavori sia previsto l'utilizzo di un mezzo meccanico, questo venga provvisto della benna liscia.

In considerazione della attuale indisponibilità di proprio personale tecnico, l'assistenza archeologica – giornaliera e costante – ai lavori di scavo sopra indicati dovrà essere eseguita, sotto la direzione scientifica della Scrivente, da personale specializzato nella figura di un archeologo/a i cui oneri saranno a carico del richiedente, in possesso dei requisiti per l'iscrizione agli Elenchi Nazionali dei Professionisti dei Beni Culturali nel profilo Archeologo (D.M. 20 maggio 2019, All. 2) di cui al link <https://dger.beniculturali.it/professioni/elenchi-nazionali-dei-professionisti/>, di comprovata esperienza maturata sul territorio, il cui *curriculum* dovrà essere sottoposto all'approvazione di questo Ufficio comunque preventivamente all'assegnazione dell'incarico (anche per le vie brevi: e-mail gemma.carafajacobini@beniculturali.it) e a cui dovrà essere consegnata con debito anticipo copia di queste prescrizioni.

Questa Soprintendenza si riserva, qualora lo ritenesse opportuno e/o in presenza di elementi archeologici interferenti con le opere di progetto, di chiedere ulteriori accertamenti e approfondimenti di scavo archeologico.



Ministero
per i beni e le
attività culturali
e per il turismo

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA,

LA PROVINCIA DI VITERBO E L'ETRURIA MERIDIONALE

Palazzo Patrizi Clementi - Via Cavalletti, 2 - 00186 ROMA

tel. 06 67233000 – fax 06 6994.1234

Email: saban-rm-met@beniculturali.it



Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA,
LA PROVINCIA DI VITERBO E L'ETRURIA MERIDIONALE

A conclusione dell'indagine, dovrà essere trasmessa a questo Ufficio una relazione tecnica dettagliata dei risultati della ricerca eseguita, anche se con esito negativo, in formato cartaceo e digitale (su CD), completa di giornale di scavo, schede di unità stratigrafiche, cartografia geo-referenziata, planimetrie, rilievi e fotografie (in formato jpg), eventuale elenco dei reperti e includente una valutazione delle eventuali emergenze archeologiche. Il trasporto di eventuali beni mobili ritrovati nel corso dei lavori presso i luoghi di conservazione indicati da questa Soprintendenza è a carico del richiedente.

Il Funzionario Archeologo
(dott.ssa Gemma Carafa Jacobini)

Il Funzionario Architetto
(Arch. Valentina Milano)

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Margherita Eichberg



Ministero
per i beni e le
attività culturali
e per il turismo

Allegato 2 – GE.020 Relazione Tecnica delle Opere Architettoniche (VAR10)

COMUNE DI MONTEROTONDO



PROVINCIA DI ROMA

CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLE AREE DI SOSTA A PAGAMENTO E REALIZZAZIONE DI VERDE ATTREZZATO, PIAZZA PUBBLICA E AUTORIMESSA IN PIAZZA DELLA LIBERTÀ MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO, AI SENSI DELL'ART. 183 COMMA 15 DEL D.LGS 50/2016 E S.M.I.

CUP: I91B21001210005 - CIG: 927527463D

fase	PROGETTO DEFINITIVO	visto	Il Responsabile del Servizio Arch. Andrea Cucchiaroni
------	---------------------	-------	--

n. documento	titolo documento
GE.020	RELAZIONE TECNICA DELLE OPERE ARCHITETTONICHE

rev.	data	descrizione	verif.	approv.	scala
0	15.09.23	prima emissione	v	v	
1	29.01.24	aggiornamento	v	v	formato
2	12.03.24	aggiornamento	v	v	A4

IL SOGGETTO PROPONENTE	RTI mandataria	 A.J. Mobilità s.r.l. S.S. Flaminia km 131,15 06049 Spoleto (PG)	RTP mandataria C.S.I. srl Via Vincenzo Lamberti, 29 81100 Caserta (CE)	
	mandante	 D&D Costruzioni s.r.l. Via Provinciale delle Breccie, 40 80147 Napoli (NA)	mandanti Silvestrini Ingegneria srl Via Guglielmo Oberdan, 71 00015 Monterotondo (RM) Arch. Carmine Tirone Ing. Vincenzo Caterino Dott. Geol. Giuseppe Falzarano	



Concessione del servizio di gestione delle aree di sosta a pagamento e realizzazione di verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa in Piazza della Libertà mediante finanza di progetto, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i.

SOMMARIO

1. AREA OGGETTO DI INTERVENTO ED INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	2
2. CARATTERISTICHE DEI LUOGHI.....	4
3. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLA SOLUZIONE PROGETTUALE	6
4. OBIETTIVI PROGETTUALI	7
5. DESCRIZIONE FUNZIONALE E DELLE CARATTERISTICHE DEI MATERIALI IMPIEGATI	7
6. LE OPERE STRUTTURALI E LE CARATTERISTICHE DEI MATERIALI IMPIEGATI.....	15
7. IMPIANTI.....	16
8. DISPOSIZIONI ANTINCENDIO	19

mandataria



mandante





Concessione del servizio di gestione delle aree di sosta a pagamento e realizzazione di verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa in Piazza della Libertà mediante finanza di progetto, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i.

1. AREA OGGETTO DI INTERVENTO ED INQUADRAMENTO

URBANISTICO

L'intervento si colloca nel Comune di Monterotondo, posto a Nord del territorio della città metropolitana di Roma Capitale e collegata ad essa mediante le due vie consolari Salaria e Nomentana. Il Comune si sviluppa a partire da un nucleo storico, posto su un colle a 165 m sul livello del mare, e da esso si diparte l'estensione più moderna della cittadina fino ad arrivare alla zona più a valle denominata "Monterotondo Scalo", ove si trova l'omonima stazione ferroviaria (Figura 1).



Figura 1

L'area oggetto dell'intervento si trova nel centro città, nei pressi del centro storico e poco distante dalla Cattedrale. L'area si divide in due porzioni attigue, entrambi di proprietà comunale, poste su

mandataria



mandante





Concessione del servizio di gestione delle aree di sosta a pagamento e realizzazione di verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa in Piazza della Libertà mediante finanza di progetto, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i.

livelli altimetrici differenti: Piazza della Libertà, posta ad una quota altimetrica di 133,31 m, e Piazza Attilio Pelosi, posta a quota 139 m. Le due aree attualmente sono a servizio delle zone residenziali, delle attività commerciali e strategiche che si affacciano su di esse: utilizzate come parcheggi, si configurano come zone di risulta fra l'abitato, senza alcuna funzione rispetto al tessuto urbano circostante e non presentano alcuna qualità progettuale. Tuttavia presentano una elevata potenzialità strategica poiché poste nelle immediate vicinanze del centro storico e poiché facenti parte di un'ampia porzione della Zona B – Edilizia Attuale e di Completamento, della variante al P.R.G. Comunale del 2004 (Figura 2), quindi potenzialmente a servizio di un ampio bacino di utenza.

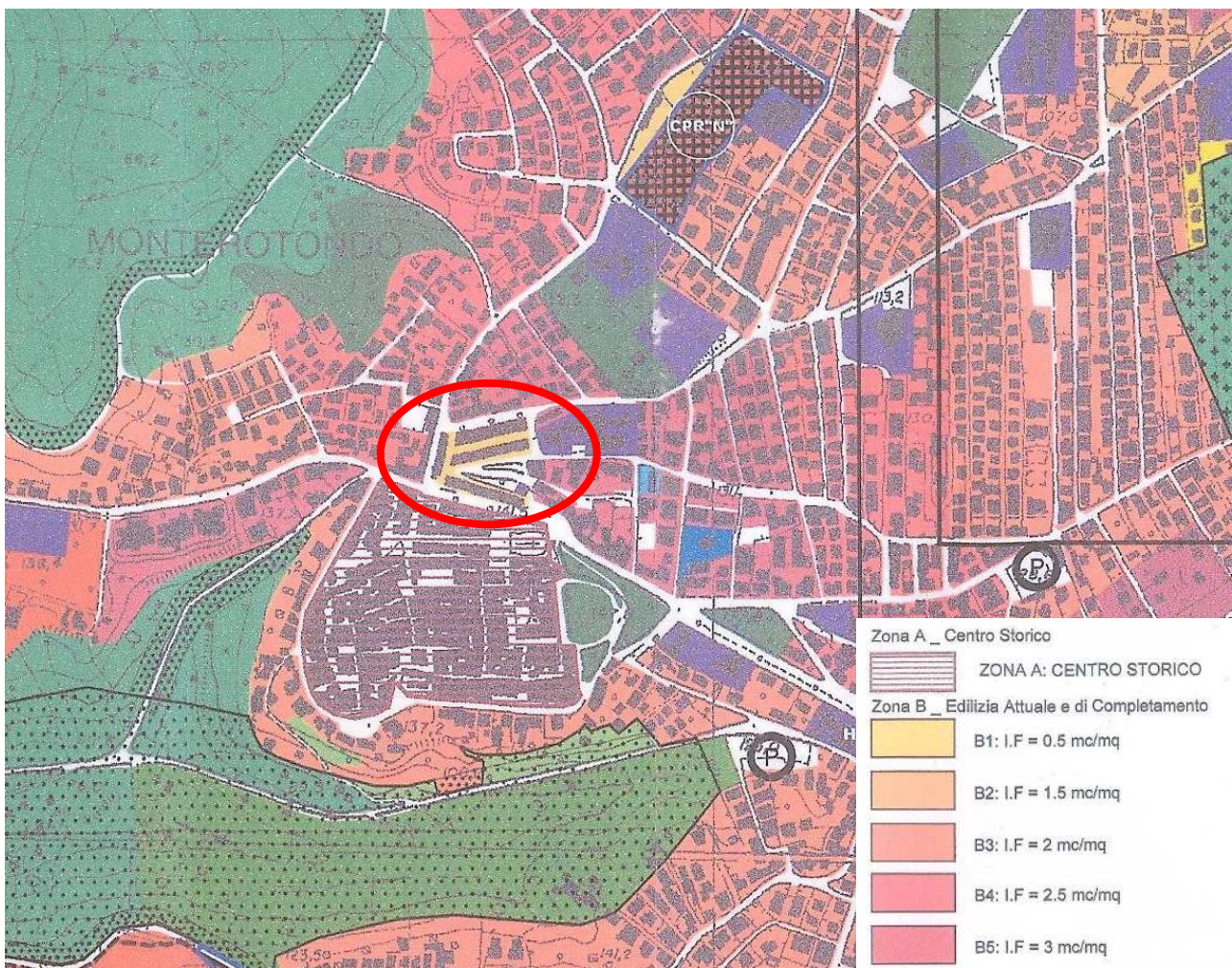


Figura 2

mandataria



mandante





2. CARATTERISTICHE DEI LUOGHI

PIAZZA DELLA LIBERTÀ

La piazza ha una superficie lorda di circa 3.000 mq e presenta una forma trapezoidale. Essa è delimitata sia dagli edifici residenziali e dalle attività commerciali che si affacciano su di essa, sia dalla viabilità principale che attraversa la cittadina. La forma della piazza è infatti condizionata da Via XX Settembre, che la delimita a nord, e da via IV Novembre che la delimita ad ovest, entrambe a senso unico di marcia, mentre nei restanti due lati è delimitata dalle palazzine che ospitano le attività commerciali ai piani terra, e le residenze ai piani in elevazione. La piazza inoltre è attraversata internamente da via 2 Giugno, una strada a senso unico di marcia, che si ricongiunge alle altre due che la delimitano (Figura 3).



Figura 3

La piazza è attualmente riservata al posteggio a tempo ed è percorribile internamente, presenta aiuole che suddividono gli stalli interni ed alberature disposte a filari. Sulla piazza affacciano attività commerciali di vario genere, inoltre è presente un fabbricato ad un piano, di piccole dimensioni,

mandataria



mandante





Concessione del servizio di gestione delle aree di sosta a pagamento e realizzazione di verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa in Piazza della Libertà mediante finanza di progetto, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i.

destinato alla proloco locale. La piazza presenta infine, una scalinata ad uso pedonale che la collega con piazza A. Pelosi e via G. Matteotti poste al livello superiore.

PIAZZA ATTILIO PELOSI

Piazza Attilio Pelosi è posta ad una quota altimetrica superiore rispetto alla sottostante Piazza della Libertà, ma è contigua ad essa e collegata dalla scalinata pedonale. Anche quest'area presenta una forma trapezoidale ed ha una superficie lorda pari a circa 1.200 mq. La piazza è delimitata dalla scalinata pedonale ad ovest, dalla via Giacomo Matteotti a sud, una delle principali vie di percorrenza interne del Comune, e nei restanti lati da palazzine adibite a residenze nei piani in elevazione, ad attività commerciali ai piani terra (Figura 4). Nell'area sono presenti edifici di carattere strategico, come la caserma dei Carabinieri, ed è utilizzata sia per il posteggio riservato ai mezzi in dotazione dell'arma, sia per il posteggio libero. Questa piazza, futuro luogo di sbarco dei collegamenti verticali dell'intervento, costituisce l'area di più vicina al centro storico ed alla Cattedrale e, nonostante si presenti come crocevia dei flussi pedonali disposti sui vari livelli, non assolve ad alcuna funzione urbana o sociale.



Figura 4

mandataria



mandante





3. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLA SOLUZIONE PROGETTUALE

L'area oggetto di intervento si presenta, allo stato attuale, come uno spazio di risulta tra il tessuto urbano, privo di un'identità e con una funzionalità limitata. La proposta progettuale ha lo scopo di valorizzare questi luoghi, rifunzionalizzando gli spazi a disposizione e rendendo perciò la piazza una forte attrattiva per gli utenti, fornendo un senso di apertura e connessione con il contesto urbano circostante e determinandone un forte carattere attraverso la sua qualità architettonica, spaziale ed ambientale.

Attraverso l'intervento progettuale proposto si è voluto dare risposta alle seguenti problematiche prioritarie funzionali ed urbanistiche:

1. Carenza di posti auto e traffico veicolare

A tal proposito è stata prevista la realizzazione di una nuova struttura destinata a parcheggio interrato, in modo da ampliare e soddisfare la richiesta locale di posteggio, carente soprattutto in corrispondenza del tessuto storico

2. Incoerenza del tessuto urbano

L'intervento mira ad una riqualificazione urbanistica del lotto, determinando così una continuità urbana tra i vari livelli altimetrici dove, proprio in corrispondenza del lotto, si registra una interruzione del tessuto urbano che caratterizza la cittadina quale insediamento di origine medievale;

3. Necessità di identità e funzionalità

Il nuovo assetto proposto mira ad un rinnovamento delle aree esterne di un'ampia area urbana, crocevia di flussi pedonali ed attigua a servizi strategici, mediante la realizzazione di spazi di godimento per la comunità che abbiano una forte connotazione culturale, sociale ed economica.

4. Assenza di qualità degli spazi

L'area di intervento si caratterizza per la sua vicinanza con il centro storico, ragion per cui il progetto ha come scopo quello di aumentare la qualità architettonica ed estetica dell'area, introducendo un nuovo edificio commerciale a servizio della comunità. Il dialogo tra le due porzioni di città risulterà così ripristinato e reso esteticamente gradevole e maggiormente godibile.

mandataria



mandante





Concessione del servizio di gestione delle aree di sosta a pagamento e realizzazione di verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa in Piazza della Libertà mediante finanza di progetto, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i.

Nello studio progettuale inoltre si è tenuto conto dell'impatto della proposta sull'ambiente urbano esistente, pertanto il presente progetto rispetta le disposizioni riguardanti l'abbattimento delle barriere architettoniche, preferisce l'utilizzo di materiali tradizionali, ipotizza una nuova organizzazione della viabilità in corrispondenza della zona oggetto di intervento.

4. OBIETTIVI PROGETTUALI

Dato che, nel caso specifico, l'intervento riguarda il patrimonio urbano ed edilizio, storico-architettonico preesistente, gli obiettivi principali sono stati quelli di rispettare le destinazioni originarie dei luoghi; superare le attuali condizioni di abbandono, in favore di una ri-funzionalizzazione dei luoghi; adottare soluzioni compatibili con il tessuto edilizio e la qualità dell'ambiente di vita circostante.

Si è scelto pertanto, a partire da un'analisi storico-urbanistica, economica e sociale del territorio ove si colloca l'intervento:

- di mantenere l'assetto pubblico ed interamente pedonale della piazza, restituendo all'abitato circostante uno spazio di aggregazione delimitato;
- di dotare la piazza di nuovi servizi e centralità, compatibili sia con i servizi preesistenti che con il nuovo assetto progettuale;
- di garantire la qualità della proposta: qualità *fruitiva* che garantisce l'accessibilità dei luoghi e dei percorsi pedonali ad ogni livello del progetto ed in sicurezza (mediante la realizzazione di rampe, ascensori, percorsi pedonali fluidi...); qualità *urbana* (mediante l'installazione di attrezzature urbane, verde pubblico, organizzazione della viabilità).

5. DESCRIZIONE FUNZIONALE E DELLE CARATTERISTICHE DEI MATERIALI IMPIEGATI

PIAZZA DELLA LIBERTÀ'

mandataria



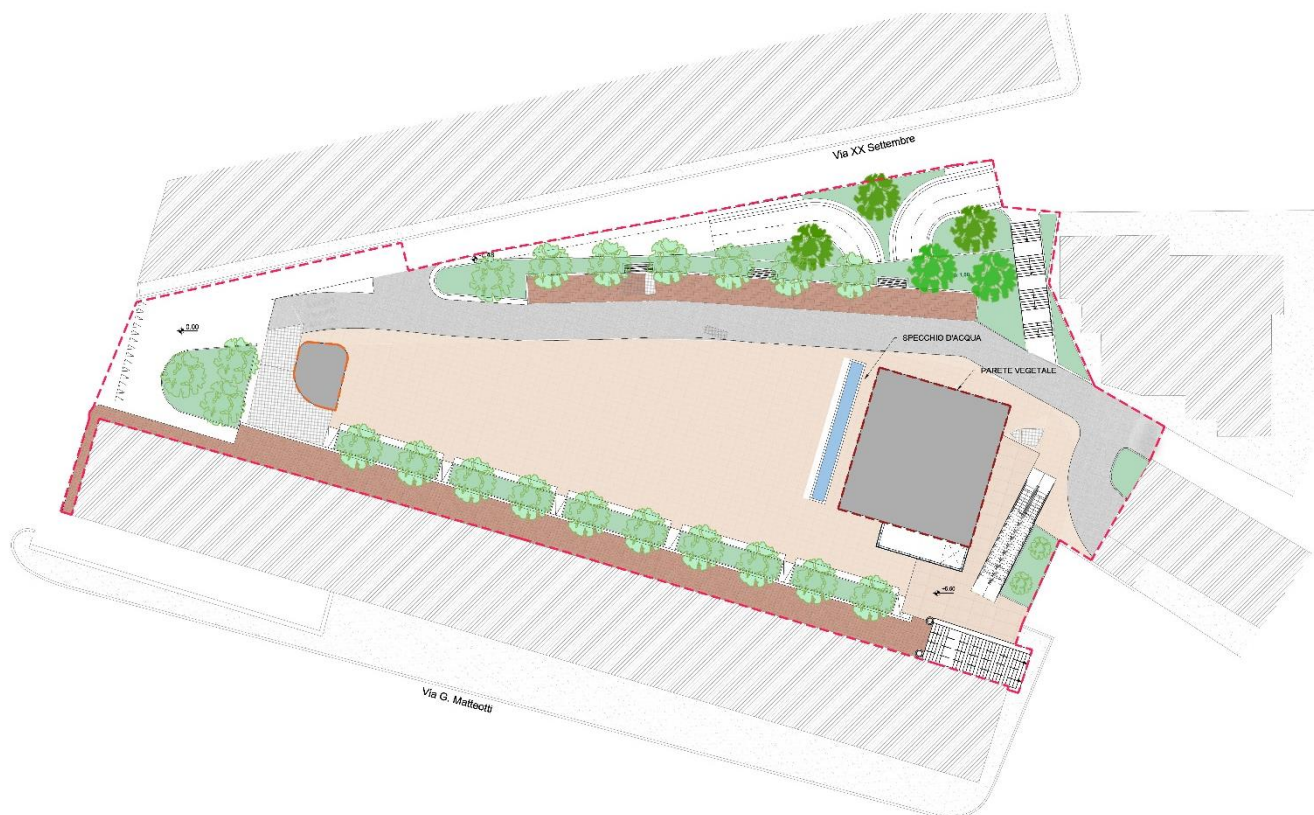
mandante





Concessione del servizio di gestione delle aree di sosta a pagamento e realizzazione di verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa in Piazza della Libertà mediante finanza di progetto, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i.

Piazza della libertà è stata pensata come uno spazio dedicato interamente ai servizi collettivi ed al godimento della cittadinanza, pertanto è stata liberata sia dai parcheggi a raso che dalle aiuole



centrali. La piazza è stata divisa in due parti dall'asse di via 2 Giugno, mantenuto e destinato ad una percorrenza limitata alle sole Forze dell'Ordine. Detta via, nel tratto in cui attraversa la piazza, è stata pavimentata diversamente in modo da evidenziare il suo andamento.

La piazza è dotata di un sistema di illuminazione sia puntuale che lineare, che, oltre ad illuminare, evidenzia allo stesso tempo gli elementi architettonici. Sono state integrate nuove alberature in corrispondenza delle attività commerciali, in sostituzione di quelle originarie, mentre sono state realizzate nuove aiuole sui vari lati della piazza, in modo da riorganizzare lo spazio e riordinare anche la percezione visiva.

Le aree pedonali sono state perfezionate mediante l'inserimento di nuove panchine, integrate con ampie fioriere che ne aumentano la qualità estetica e incrementano il verde a disposizione.

In prossimità del nuovo edificio commerciale, la piazza è stata arricchita con una vasca d'acqua con seduta integrata, la quale funge da sistema di raffrescamento durante il periodo estivo.

Le pavimentazioni della piazza differiscono tra loro sia per tipologia che per finitura, in particolare:

mandataria



mandante





Concessione del servizio di gestione delle aree di sosta a pagamento e realizzazione di verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa in Piazza della Libertà mediante finanza di progetto, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i.

- la pavimentazione della piazza sarà realizzata con degli elementi in grès porcellanato con varie colorazioni a seconda delle varie aree funzionali progettate;
- la pavimentazione del viale pedonale di accesso alle aree commerciali sarà eseguito con masselli di calcestruzzo vibrocompresso a doppio strato

Tutte le pavimentazioni sono state selezionate secondo il coefficiente di emissione e l'albedo che definiscono l'indice di riflessione solare (SRI); i materiali che possiedono un elevato SRI contribuiscono al massimo a disperdere l'energia solare, impedendo che questa riscaldi le superfici con cui viene in contatto e migliorando così il benessere termico igrometrico.



Vista Piazza della Libertà (Scorcio sulla vasca di acqua)

Riguardo gli accessi alla Piazza, mentre da un lato è stata limitata la percorribilità carrabile interna, dall'altro sono stati mantenuti gli accessi pedonali ad oggi esistenti, con configurazioni tuttavia nuove ed adatte alla nuova distribuzione degli spazi. Particolare attenzione all'interno dell'area di intervento è stata posta al superamento delle barriere architettoniche, con l'aggiunta di una rampa che consente l'agevole percorrenza del viale pedonale a ridosso delle attività commerciali.

Tutti i livelli dell'intervento saranno collegati verticalmente, in particolare sono identificabili le seguenti comunicazioni tra le varie quote del progetto:

mandataria



mandante





Concessione del servizio di gestione delle aree di sosta a pagamento e realizzazione di verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa in Piazza della Libertà mediante finanza di progetto, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i.

1- Scalinata di comunicazione tra Via XX settembre e Piazza della Libertà

Tale percorso, che ricostruisce l'asse urbano di progetto, sarà di ampie dimensioni e avrà in dotazione un passa bicicletta per favorire il passaggio di un gruppo eterogeneo di utenti.



Vista da Via XX Settembre

2- Scalinata di comunicazione tra Piazza della Libertà e Piazza Pelosi

Il collegamento verticale tradizionale, attualmente già presente ma in condizioni di degrado, verrà semplicemente rinnovato

3- Scale mobili ed ascensori di comunicazione pedonale tra le varie quote dell'autorimessa e i vari ambiti funzionali dell'intervento

I piani interrati dell'autorimessa sono collegati alle soprastanti Piazza della Libertà e Piazza Pelosi mediante scale mobili e ascensore ad Est e un vano scala e ascensore a Ovest. La scala e l'ascensore ubicati ad Ovest del parcheggio, sbarcano in un'area coperta da una pensilina da realizzarsi su piazza della Libertà. I collegamenti verticali ad Est sono invece costituiti da: 3 coppie di scale mobili, di cui le prime due collegheranno i due piani interrati del parcheggio, mentre la terza collegherà Piazza della Libertà con la sovrastante Piazza Pelosi; da un ascensore che

mandataria



mandante





Concessione del servizio di gestione delle aree di sosta a pagamento e realizzazione di verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa in Piazza della Libertà mediante finanza di progetto, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i.

collegherà il parcheggio a partire dal livello -2 e arriverà fino all'ultimo piano dell'edificio commerciale;



Vista da Piazza della Libertà (Scorcio della Scala mobile esterna)

4- Rampe di collegamento veicolare tra i vari piano dell'autorimessa e l'accesso da Via XX Settembre

L'accesso e l'uscita all'autorimessa avvengono da via XX Settembre, a quota - 3,60 m circa rispetto alla Piazza soprastante, facilitate da una riorganizzazione della viabilità su questo tratto. Su via XX Settembre infatti sono state previste due corsie a senso unico di percorrenza: una corsia, quella di destra, resta a servizio della viabilità locale originaria, verso l'incrocio con via IV Novembre, la corsia di sinistra è stata riservata invece all'attesa di ingresso e uscita dall'autorimessa. Accedendo dal varco posto a livello -1 dell'autorimessa, è possibile percorrere lo spazio interno in maniera circolare, fino ad arrivare alla rampa interna al parcheggio, ubicata parallelamente a via XX Settembre. La rampa ha un andamento rettilineo e presenta una larghezza non inferiore a 3 m, è del tipo carrabile con pendenza pari al 18% circa, a senso unico di marcia, e permette la discesa al livello -2 del parcheggio. Per risalire al livello - 1 e quindi uscire su via XX Settembre, si prevede di realizzare una rampa semicircolare a corsia unica che

mandataria



mandante





Concessione del servizio di gestione delle aree di sosta a pagamento e realizzazione di verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa in Piazza della Libertà mediante finanza di progetto, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i.

consente il collegamento in risalita da - 2 a - 1. Detta rampa semicircolare è ubicata all'estremo Ovest del parcheggio e, specificatamente in prossimità dell'incrocio tra via XX Settembre e via IV Novembre. All'interno di detta rampa circolare viene ubicata sia una scala pedonale che un ascensore per il collegamento verticale dal livello -2 e/o - 1 del parcheggio e fino a una zona coperta di Piazza della Libertà.

5- Scalinata di comunicazione tra Piazza della Libertà e Piazza Pelosi

Il collegamento verticale tradizionale, attualmente già presente ma in condizioni di degrado, verrà semplicemente rinnovato

EDIFICIO COMMERCIALE

A sostituzione del fabbricato della Pro Loco, attualmente esistente, è prevista la realizzazione di un nuovo edificio destinato a servizi e spazi commerciali, che si sviluppa su 4 livelli. Esso permetterà di collegare verticalmente la sottostante Piazza della Libertà con l'area soprastante, mediante una scala mobile ed un ascensore accessibili direttamente dall'esterno e coperti da una pensilina.

L'edificio è articolato in 3 piani di circa 180 mq, all'interno dei quali verranno insediate delle attività commerciali, ed un piano di circa 145 mq destinato agli uffici comunali. L'accesso ai piani sarà garantito mediante la presenza di una scala ed un ascensore, collocanti in un blocco di servizio addossato al corpo di fabbrica principale.

L'edificio è costituito da una struttura in acciaio solidale con quella del parcheggio sottostante e solai in lamiera collaborante. Le facciate nord, est e ovest, ovvero quelle orientate verso Piazza della Libertà e Piazza Pelosi, sono caratterizzate da una facciata continua in vetro strutturale dotata di frangisole metallici con finiture effetto legno. Una porzione della parete Nord sarà arricchita con un rivestimento vegetale, che si estenderà a partire dal piano primo per poi arrivare all'ultimo livello del fabbricato.

La facciata sud, visibile dagli edifici esistenti e dalla scala tradizionale di collegamento tra Piazza della Libertà e Piazza pelosi, è invece costituita da una parete piena realizzata in blocchi multistrato termoisolanti in argilla espansa intonacati con finitura bianca.

mandataria



mandante





Concessione del servizio di gestione delle aree di sosta a pagamento e realizzazione di verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa in Piazza della Libertà mediante finanza di progetto, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i.



Vista da Piazza della Libertà (Scorcio sulla Scala tradizionale di collegamento a Piazza Pelosi)



Vista da Piazza Pelosi

mandataria



mandante





Concessione del servizio di gestione delle aree di sosta a pagamento e realizzazione di verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa in Piazza della Libertà mediante finanza di progetto, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i.

IL PARCHEGGIO INTERRATO

Come già specificato in precedenza il progetto propone la realizzazione di una nuova struttura destinata a parcheggio interrato, in modo da soddisfare la richiesta locale di posteggio e la contemporanea riqualificazione delle aree esterne soprastanti.

Il parcheggio da realizzarsi su Piazza della Libertà si sviluppa su due livelli, uno seminterrato al livello -1 e l'altro interrato a livello -2.

L'accesso e l'uscita all'autorimessa avvengono da via XX Settembre, a quota – 3,60 m circa rispetto alla Piazza soprastante, facilitate da una riorganizzazione della viabilità su questo tratto.

Su via XX Settembre infatti sono state previste due corsie a senso unico di percorrenza: una corsia, quella di destra, resta a servizio della viabilità locale originaria, verso l'incrocio con via IV Novembre, la corsia di sinistra è stata riservata invece all'attesa di ingresso e uscita dall'autorimessa.

Accedendo dal varco posto a livello -1 dell'autorimessa, è possibile percorrere lo spazio interno in maniera circolare, fino ad arrivare alla rampa interna al parcheggio, ubicata parallelamente a via XX Settembre.

La rampa ha un andamento rettilineo e presenta una larghezza non inferiore a 3 m, è del tipo carrabile con pendenza pari al 18% circa, a senso unico di marcia, e permette la discesa al livello -2 del parcheggio.

Per risalire al livello – 1 e quindi uscire su via XX Settembre, si prevede di realizzare una rampa semicircolare a corsia unica che consente il collegamento in risalita da – 2 a – 1. Detta rampa semicircolare è ubicata all'estremo Ovest del parcheggio e, specificatamente in prossimità dell'incrocio tra via XX Settembre e via IV Novembre.

All'interno di detta rampa circolare viene ubicata sia una scala pedonale che un ascensore per il collegamento verticale dal livello -2 e/o – 1 del parcheggio e fino a una zona coperta di Piazza della Libertà.

Un ulteriore collegamento verticale verrà realizzato nella zona Est del parcheggio, in adiacenza al confine con il muro di Piazza Pelosi, tale collegamento sarà realizzato:

mandataria



mandante





Concessione del servizio di gestione delle aree di sosta a pagamento e realizzazione di verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa in Piazza della Libertà mediante finanza di progetto, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i.

- Da n.3 scale mobili indipendenti, di cui le prime due collegheranno i due piani interrati del parcheggio, mentre la terza collegherà Piazza della Libertà con la sovrastante Piazza Pelosi;
- Da un ascensore che collegherà il parcheggio a partire dal livello -2 e arriverà fino all'ultimo piano dell'edificio commerciale;

Presso detti collegamenti verticali verranno realizzati dei bagni a servizio dell'utenza.

Entrambi i livelli dell'autorimessa presentano superficie lorda pari a circa 2.260 mq ciascuno, per un totale di 160 posti auto.

Internamente presentano aperture di aerazione permanenti disposte sia a filo soffitto, sia sulle porzioni delle pareti che si sviluppano fuori terra del livello seminterrato -1. Le superfici di aerazione permanente risultano essere ampiamente superiori al minimo previsto dalla normativa antincendio e quindi superiore a 1/40 della superficie in pianta. L'altezza di piano non è inferiore a 2,20 m, valore minimo prescritto dalla normativa. In corrispondenza del varco di ingresso e di uscita dall'autorimessa a livello -1, ove si trovano anche le finestre permanenti di aerazione, sono state inserite nuove aiuole che delimitano le corsie di attesa ed accompagnano la percorrenza dei veicoli.

I due livelli dell'autorimessa sono collegati verticalmente da scale mobili e da un vano scala, ove alloggiavano anche i vani ascensore, che fungono da uscite di sicurezza verso l'esterno. Sono presenti, su entrambi i livelli, dei vani riservati all'alloggiamento degli impianti tecnici, come il quadro elettrico, il gruppo di pompaggio e le vasche antincendio per l'alimentazione dell'impianto idrico.

La pavimentazione della viabilità di accesso all'autorimessa sarà realizzata in asfalto e dotata di idoneo sistema di smaltimento acque meteoriche.

6. LE OPERE STRUTTURALI E LE CARATTERISTICHE DEI MATERIALI IMPIEGATI

Il complesso nella sua interezza sarà costituito da tre opere strutturali:

- 1- Una paratia di pali in cemento armato, con una trave di coronamento e tiranti autoperforanti, posta ai piani interrati a contatto con il terreno;

mandataria



mandante





Concessione del servizio di gestione delle aree di sosta a pagamento e realizzazione di verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa in Piazza della Libertà mediante finanza di progetto, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i.

- 2- Una struttura in cemento armato che comprende la rampa circolare e il vano scala/ascensore di collegamento tra i piani;
- 3- Una struttura interna del parcheggio interrato, dell'edificio commerciale e della sua scala di accesso realizzata in acciaio.

I materiali impiegati rispetteranno le seguenti caratteristiche:

- Acciaio per c.a. B450C;
- Calcestruzzo classe c25/30 per gli elementi gettati in opera;
- Acciaio S355 per le strutture del parcheggio interrato e dell'edificio commerciale, con resistenza al fuoco R60;
- Solai di copertura in lamiera grecata con soletta collaborante in calcestruzzo;
- Magrone di sottofondo;
- Struttura della scala dell'edificio commerciale in acciaio;
- Struttura della rampa circolare e del vano scala/ascensore in cemento armato;
- Pareti delle autorimesse lasciate in calcestruzzo a vista.

7. IMPIANTI

IMPIANTO ELETTRICO

Il progetto prevede la realizzazione dell'impianto elettrico (FM, illuminazione e terra) di un'autorimessa di 2 piani (interrati), dell'illuminazione della piazza a copertura dell'autorimessa, e di un edificio di 4 piani di cui i primi 3 ad uso commerciale e il quarto per uso uffici.

L'attività sarà dotata di nuovi impianti elettrici, stazioni di ricarica autoveicoli, impianto automatico controllo accessi, impianto di videosorveglianza, impianto di trasmissione dati.

L'impianto di dispersione sarà costituito dai ferri di armatura (dispersori di fatto) di alcuni pilastri posti al piano -2, collegati tramite corda nuda in Cu da 50 mmq.

ALIMENTAZIONE AUTORIMESSA

L'impianto dell'autorimessa è stato progettato considerando il luogo MARCIO (maggior rischio in caso d'incendio) oltre ad essere soggetto al controllo dei VV.F. in quanto di superficie complessiva coperta superiore a 300 m2.

mandataria



mandante





Concessione del servizio di gestione delle aree di sosta a pagamento e realizzazione di verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa in Piazza della Libertà mediante finanza di progetto, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i.

L'alimentazione "Alim autorimessa, ill. piazza e pompa antincendio" è un sistema di distribuzione di tipo TT con connessione trifase e con una tensione di esercizio di 230/400 V; tutti i circuiti saranno di tipo radiale. La potenza della fornitura è pari a 50.0 kW.

IMPIANTO FM

La struttura sarà alimentata da una fornitura con sistema elettrico di "I Categoria", tensione nominale di 400V c.a. Il sistema di distribuzione è di tipo TT trifase con neutro, di 85 kWh.

ILLUMINAZIONE ORDINARIA

L'impianto di illuminazione sarà realizzato in conformità Criteri Ambientali Minimi decreto 11 gennaio 2017 al punto "2.4.2.11 Impianti di illuminazione per interni ed esterni", utilizzando tutti corpi illuminanti a LED ad alta efficienza.

Il sistema di illuminazione previsto è ad alta efficienza, in ogni ambiente saranno utilizzati corpi illuminanti a LED avete un'efficienza superiore a 80 lm/W.

ILLUMINAZIONE DI SICUREZZA

L'impianto sarà costituito esclusivamente da apparecchiature autoalimentate in cui il circuito di alimentazione degli apparecchi di illuminazione non è un circuito di sicurezza in quanto la batteria è interna all'apparecchio stesso.

ILLUMINAZIONE DI SICUREZZA PER L'ESODO

Le vie di esodo così come previste dalla prevenzione incendi, avranno larghezza di 2 m, l'illuminamento orizzontale al suolo lungo la linea centrale della via di esodo, non sarà minore di 5 lx così come per la banda centrale, di larghezza pari ad almeno la metà di quella della via di esodo.

COLONNINE DI RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI

Nel parcheggio saranno installati terminali di carica per veicoli a trazione elettrica, ogni livello interrato sarà dotato di n° 1 colonnina con n° 2 prese cadauna in grado di erogare 16 kW c.a.

IMPIANTO TVCC

L'area del parcheggio in argomento sarà dotata di impianto di videosorveglianza collegato con la centrale di telecontrollo del gestore e della Polizia Locale in modo da garantire sempre la sicurezza dell'utenza e il controllo delle apparecchiature.

mandataria



mandante





Concessione del servizio di gestione delle aree di sosta a pagamento e realizzazione di verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa in Piazza della Libertà mediante finanza di progetto, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i.

IMPIANTO TERMICO

Non si prevede un impianto termico a servizio del parcheggio interrato, mentre per il locale commerciale sarà installato un impianto realizzato mediante macchine multisplit ad espansione diretta.

Le eventuali macchine condensanti saranno installate sulla copertura piana del fabbricato commerciale, comandate mediante telecomando in corrispondenza di ciascun locale.

Saranno utilizzate fonti di energia rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione, le modalità e le decorrenze di cui all'allegato 3, del decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199.

La potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili (fotovoltaico installato sul tetto dell'edificio commerciale):

- superficie in pianta dell'edificio a livello del terreno S (mq): 252,00
- potenza elettrica (kW): 36,00
- potenza elettrica limite (kW): 13,86

La produzione di energia termica, in termini di percentuale, determina un fabbisogno, da soddisfare mediante il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, per:

- acqua calda sanitaria (%): 19,42
- acqua calda sanitaria, climatizzazione invernale, climatizzazione estiva (%): 77,91

Il sistema di climatizzazione (riscaldamento e raffrescamento) è realizzato con pompe di calore aria/aria, indipendenti per ogni piano dell'edificio, alimentate sia dalla rete che dall'impianto fotovoltaico.

IMPIANTO ANTINCENDIO

In osservanza delle disposizioni normative vigenti di prevenzione incendi, l'autorimessa sarà protetta, oltre che da sistemi di protezione passiva (quali compartimentazioni resistenti al fuoco), anche da sistemi di protezione attiva, quali un impianto idrico antincendio ad acqua,

mandataria



mandante





Concessione del servizio di gestione delle aree di sosta a pagamento e realizzazione di verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa in Piazza della Libertà mediante finanza di progetto, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i.

costituito da idranti dotati di manichetta da 20 m, disposti in maniera tale da coprire tutte le superfici dei vari piani, e da un sistema di rivelazione costituito da rilevatori puntiformi.

Ad integrazione saranno anche installati estintori portatili del tipo a polvere e a CO₂ in alcuni ambienti particolari, uniformemente distribuiti ai piani, oltre ad alcuni in locali a rischio specifico (vani tecnici, depositi, etc.).

L'alimentazione dell'impianto antincendio avverrà mediante collegamento a gruppo di pompaggio a norma UNI 12854, costituito da una elettropompa principale ed una pompa pilota, alimentato da riserva idrica, il quale dovrà fornire le seguenti caratteristiche minime:

- Portata 485 l/min
- Prevalenza 260 kPa

La riserva idrica avrà una capacità utile di 15 mc.

La rete di distribuzione dell'acqua antincendio sarà dotata di apposito attacco DN 70 per le autopompe dei Vigili del Fuoco disposto all'esterno del fabbricato in posizione facilmente raggiungibile dai mezzi di soccorso dei V.V.F.

L'impianto idrico antincendio, del tipo manuale, sarà costituito da n. 10 idranti DN 45 distribuiti rispettivamente n. 5 al livello -1 e n. 5 al livello -2.

La rete idranti sarà dimensionata in base alla norma UNI 10779 con livello di pericolosità pari a 1.

IMPIANTO DI ALLARME INCENDIO

L'impianto sarà dotato di pulsanti di segnalazione manuale e di allarme incendio. Le funzioni di evacuazione ed allarme saranno espletate mediante dispositivi di diffusione visuale e sonora o altri dispositivi adeguati alle capacità percettive degli occupanti ed alle condizioni ambientali.

8. DISPOSIZIONI ANTINCENDIO

L'autorimessa rientra tra le attività soggette a controllo da parte dei Vigili del Fuoco, in quanto si tratta di un'autorimessa pubblica con superficie complessiva coperta superiore a 3.000 mq. L'autorimessa sarà realizzata nei due livelli interrati sottostanti la piazza, avrà un unico compartimento di superficie complessiva pari a circa 4.511 mq, e accesso diretto da Via XX

mandataria



mandante





Concessione del servizio di gestione delle aree di sosta a pagamento e realizzazione di verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa in Piazza della Libertà mediante finanza di progetto, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i.

Settembre, in corrispondenza del piano seminterrato, il quale costituisce piano di riferimento ai sensi del D.M 18/10/2019. I vani scala di collegamento con la piazza posta al livello superiore e nei quali si trova lo sbarco degli ascensori, nonché le strutture di separazione con il piano terra del nuovo edificio adibito ad uffici, avranno caratteristiche di resistenza al fuoco almeno REI 60.

Inoltre verranno garantiti i seguenti requisiti di legge:

- Ventilazione permanente non inferiore a 1/40 della superficie in pianta;
- Scale di tipo protetto;
- Rispetto della massima lunghezza consentita per le vie di fuga;
- Presenza dell'illuminazione di sicurezza conforme alle norme e alle disposizioni legislative applicabili;
- Impianto idrico antincendio;
- Impianto di rivelazione di fumo e calore;
- Impianto di allarme antincendio;
- Estintori;
- Segnaletica orizzontale e verticale.

mandataria



mandante



Allegato 3 – GE.040 Relazione Tecnica Agronomica, estratto (VAR10)

COMUNE DI MONTEROTONDO



PROVINCIA DI ROMA

CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLE AREE DI SOSTA A PAGAMENTO E REALIZZAZIONE DI VERDE ATTREZZATO, PIAZZA PUBBLICA E AUTORIMESSA IN PIAZZA DELLA LIBERTÀ MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO, AI SENSI DELL'ART. 183 COMMA 15 DEL D.LGS 50/2016 E S.M.I.

CUP: I91B21001210005 - CIG: 927527463D

PROGETTO DEFINITIVO
(VARIANTE OTT. 2025)

Il Responsabile del Servizio
Arch. Andrea Cucchiaroni

GE.040

RELAZIONE TECNICA AGRONOMICA

rev.	data	descrizione	verif.	approv.	scala
0	10.2025	prima emissione	v	v	-
					formato
					A4

IL SOGGETTO PROPONENTE

RTI
mandataria



A.J. Mobilità s.r.l.

S.S. Flaminia km 131,15
06049 Spoleto (PG)

mandante



Via Provinciale delle Brecce, 40
80147 Napoli (NA)

PROGETTAZIONE

RTP

mandataria

C.S.I. srl

Via Vincenzo Lamberti, 29
81100 Caserta (CE)

mandanti

Silvestrini Ingegneria srl

Via Guglielmo Oberdan, 71
00015 Monterotondo (RM)

Arch. Carmine Tirone

Ing. Vincenzo Caterino

Dott. Geol. Giuseppe Falzarano



Regione Lazio
Comune di Monterotondo
(Città Metropolitana di Roma Capitale)

**CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLE AREE DI SOSTA A PAGAMENTO
E REALIZZAZIONE DI VERDE ATTREZZATO, PIAZZA PUBBLICA E AUTORIMESSA
IN PIAZZA DELLA LIBERTÀ MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO**
ai sensi dell'art. 183 co. 15 del D. lgs. N. 50/2016

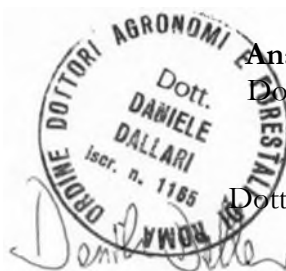
CUP: I91B21001210005 - CIG: 927527463D

PROGETTO DEFINITIVO
PROPOSTA DI VARIANTE

**Ipotesi progettuali per la sistemazione del verde
nella nuova piazza della Libertà**



Marzo 2024



Analisi ed elaborazione:
Dott. For. Daniele Dallari

Dott. Agr. Piero Morandini



Premessa.

Il presente elaborato è stato commissionato da D&D Costruzioni s.r.l. di Napoli, in qualità di mandante del RTI “A.J. Mobilità s.r.l. (mandataria) - D&D Costruzioni s.r.l. (mandante)” concessionario dal Comune di Monterotondo per la realizzazione del progetto di verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa interrata in Piazza della Libertà.

Lo Studio Associato AgriFolia di Roma era già stato incaricato infatti di redigere una perizia tecnica per valutare le condizioni della vegetazione arborea presente all'interno del sito interessato dal progetto (Piazza della Libertà e l'adiacente via XX settembre) e per redigere una proposta di sistemazione a verde della nuova piazza pubblica e del relativo verde pertinenziale, con individuazione delle specie vegetali arboree ed arbustive più idonee per l'impiego a dimora e con indicazione preliminare di schemi tipologici esemplificativi per il loro impianto.

L'area in oggetto, infatti, sarà interessata dalla realizzazione di un parcheggio interrato multipiano, progettato per migliorare la fruibilità dell'area, la viabilità e la sosta delle vetture.

Le indagini sulle condizioni delle alberature presenti nella piazza e nelle aree limitrofe già svolte nel settembre 2023 (*“Perizia sulle condizioni fitostatiche e fitosanitarie degli alberi di alto fusto situati nel parcheggio in piazza della Libertà in Monterotondo – RM”*) e cui si rimanda, hanno permesso di accertare le effettive condizioni fitosanitarie delle alberature presenti per valutarne le loro condizioni prima della messa in opera del cantiere e per definire le misure di compensazione da adottare in conseguenza degli interventi in oggetto.

Con il citato accertamento preliminare, in particolare, veniva accertata la presenza e valutate le condizioni, per complessivamente 15 alberi presenti nella piazza e nelle aree a verde pubblico adiacenti (3 olmi, 3 platani, 5 robinie e 4 tigli) oltre ad ulteriori 9 tigli presenti lungo il marciapiede della confinante via XX settembre, per un totale di 24 alberi di alto fusto, come rappresentati nella Fig. 1 che segue.



Fig. 1. Localizzazione su foto aerea degli alberi oggetto di valutazione presenti all'interno di piazza della Libertà.

Ipotesi di sistemazione del verde della piazza

Al fine di ricreare condizioni idonee per una più estesa e fruibile utilizzazione pubblica della nuova piazza che sarà creata a completamento dei lavori di realizzazione del parcheggio interrato, viene prevista la sistemazione superficiale con pavimentazione pedonale per l'intera superficie.

Per garantire un migliore assetto del luogo, aumentare sensibilmente le condizioni di fruibilità della piazza e garantire una migliore vivibilità del luogo aumentandone concretamente il livello di confort ambientale e salvaguardando al contempo la massima fruibilità dello spazio pubblico, conformemente alle richieste dell'Amministrazione concedente, è stata prevista in particolare, nella sistemazione finale della piazza pubblica, la creazione di numerosi spazi a verdi con la messa a dimora di specie arboree ed arbustive.

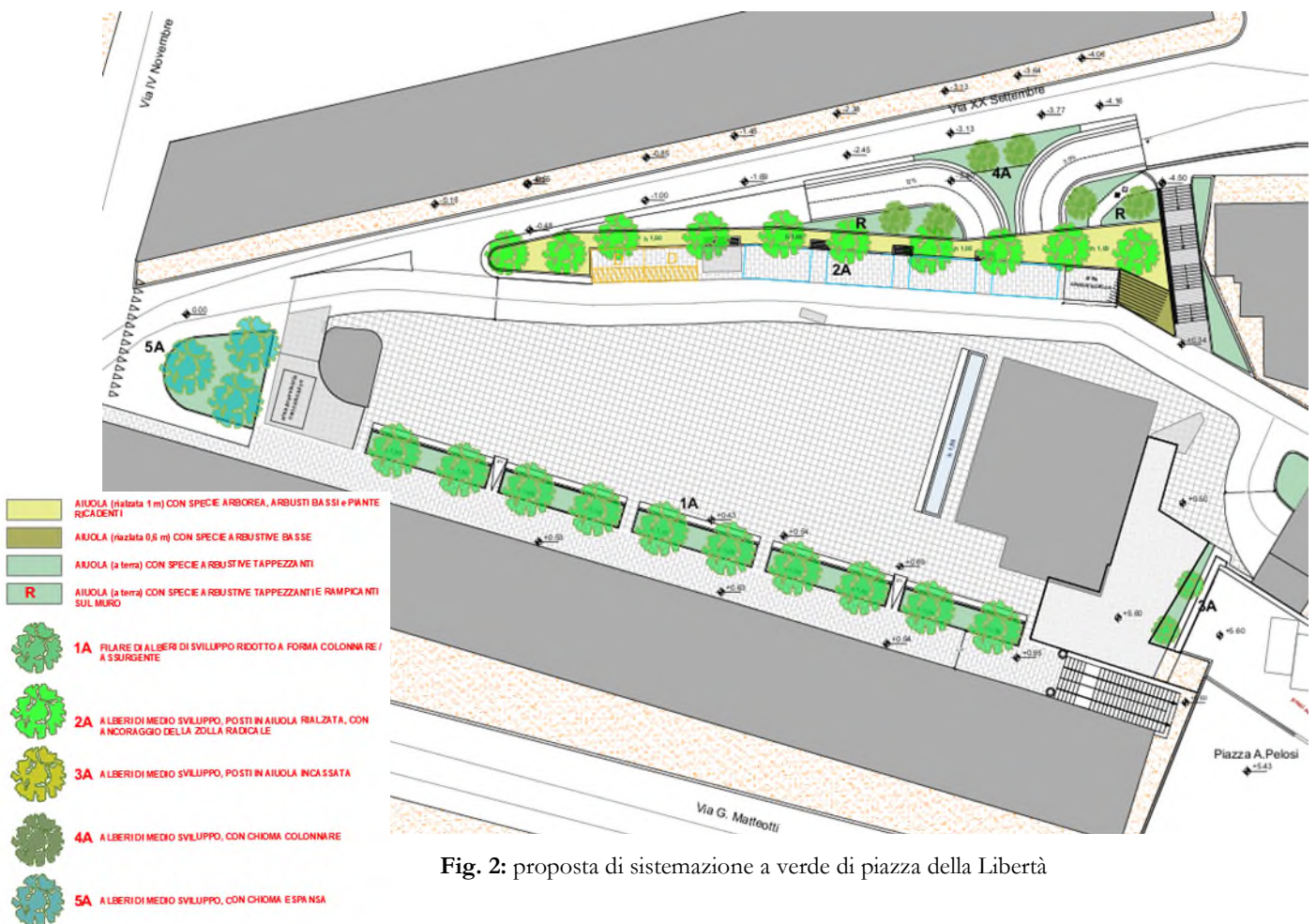


Fig. 2: proposta di sistemazione a verde di piazza della Libertà

Su gran parte del perimetro della piazza è prevista la creazione di ampie aiuole rialzate o incassate rispetto al piano di calpestio della piazza al fine di contenere adeguati volume di terreno per garantire lo sviluppo e la crescita delle specie vegetali poste a dimora, che consentiranno la disposizione di essenze arboree ed arbustive.

Le uniche aiuole poste al livello del terreno attuale saranno le tre aiuole poste in corrispondenza delle rampe di ingresso al parcheggio e quella disposta al vertice occidentale della piazza, verso via 4 Novembre, dove non si ritiene possano esserci limitazioni specifiche a livello del suolo.

Le aiuole poste sul lato sud della piazza non sono rialzate oltre il semplice cordolo alto 0,20-0,25 m in quanto tra il solaio del parcheggio interrato e il piano di calpestio finale della nuova piazza esiste un

franco variabile tra 1,00 e 1,65 m che potrà permettere l'inserimento di tipologia di alberi a sviluppo contenuto, anche per la vicinanza con i fabbricati adiacenti.

La messa in opera delle aiuole localizzate all'interno del perimetro d'ingombro del parcheggio, prevede la disposizione di uno specifico substrato a base di materiali vulcanici porosi, opportunamente concimato e miscelato con ammendanti organici per ospitare le piante.

Le aiuole disposte sopra il parcheggio saranno provviste tutte di telo antiradice.

Per le **specie arboree**, si prevede di utilizzare specie adatte al clima mediterraneo e quindi ad un ambiente con forte irraggiamento e rilascio di calore come il livello costruito dove sono create le grosse aiuole e vasche per ospitare gli alberi.

Nella zona più prossima agli edifici (**1A** nella tavola grafica di Fig. 2), in esposizione a nord, per il limitato spazio aereo di sviluppo, potranno essere inserite solo specie di sviluppo ridotto con chioma a forma colonnare o assurgente, come ad esempio *Pyrus calleryana* "Chanticleer", *Acer rubrum* Scanlon, *Carpinus betulus* "fastigiata", *Crataegus monogyna* "stricta".

Nelle vasche sul bordo del parcheggio (**2A** nella tavola grafica), in considerazione comunque della limitazione di sviluppo radicale, le specie potenzialmente utilizzabili, compatibili con le caratteristiche climatiche e paesaggistiche locali, sono *Acer monspessulanum*, *Cercis siliquastrum*, *Olea europea*, *Fraxinus ornus*, alcune varietà di *Malus* da fiore

Nell'unica vasca ribassata accanto al nuovo edificio (**3A** nella tavola grafica), il maggior volume suolo disponibile permette di inserire anche, ad esempio, *Tilia cordata* nelle varietà compatte come "Greenspire", o *Acer campestre*.

Nella zona d'ingresso del parcheggio interrato (**4A** nella tavola grafica), su terreno in posto a causa degli spazi limitati di sviluppo della chioma e in parte delle radici (es. per la presenza delle rampe) saranno localizzati alberi dalla chioma colonnare, come *Quercus robur* var. *fastigiata*, *Carpinus betulus* var. *pyramidalis* o Lucas, *Acer platanoids columnare*, *Cupressus sempervirens* (sempreverde) o anche *Taxus baccata* (anch'esso sempreverde), specie più modesta ma capace di sopportare maggiormente l'ombra dell'edificio. E' possibile anche utilizzare il leccio (*Quercus ilex*), con grande capacità di adattamento e come schermo sempreverde, pianificando tuttavia un contenimento della sua chioma.

Infine nell'aiuola posta all'intersezione tra via XX settembre e via IV Novembre, è possibile introdurre *Tilia cordata* "Greenspire" o *Acer obtusatum* (**5A** nella tavola grafica).

Tutte le aiuole con gli alberi dovranno essere supportate da un impianto di irrigazione e la posa delle piante, ove disposte all'interno del perimetro del parcheggio, dovrà prevedere l'ancoraggio a terra della zolla radicale, per aumentarne la stabilità, attraverso la disposizione di un'opportuna gabbia interrata fissata al pavimento.

Complessivamente a fronte di 24 alberi presenti attualmente (di cui 15 in piazza della Libertà e nelle aree a verde pubblico adiacenti e 9 insistenti sul marciapiede di via XX settembre) a completamento dell'intervento proposto saranno ricollocati a dimora:

N. 10 alberi di tipologia **1A**: sviluppo ridotto con chioma a forma colonnare o assurgente (es. *Pyrus calleryana* "Chanticleer", *Acer rubrum* Scanlon, *Carpinus betulus* "fastigiata", *Crataegus monogyna* "stricta"), lungo il lato settentrionale della piazza;

N. 10 alberi di tipologia **2A**: sviluppo ridotto con chioma regolare (es. *Acer monspessulanum*, *Cercis siliquastrum*, *Olea europea*, *Fraxinus ornus*, alcune varietà di *Malus* da fiore), lungo il lato meridionale della piazza;

- N. 2 alberi di tipologia 3A:** sviluppo medio con chioma compatta (*Tilia cordata* nelle varietà compatte come “Greenspire”, o *Acer campestre*), nella grande vasca sul lato orientale della piazza;
- N. 6 alberi di tipologia 4A:** sviluppo ridotto o medio con chioma colonnare (*Quercus robur* var. *fastigiata*, *Carpinus betulus* varr. *pyramidalis* o Lucas, *Acer platanoides columnare*, *Cupressus sempervirens*, *Taxus baccata*, *Quercus ilex*), nella zona d’ingresso del parcheggio interrato;
- N. 3 alberi di tipologia 5A:** sviluppo medio con chioma regolare o espansa (es. *Tilia cordata* “Greenspire” o *Acer obtusatum*), nella zona di intersezione tra via XX settembre e via IV Novembre, al vertice occidentale della piazza;

Le aiuole con gli alberi ospiteranno tutte specie arbustive coprisuolo. Viene esclusa la formazione di superfici erbose sia per i maggiori consumi idrici sia per i maggiori oneri di manutenzione.

Nelle zone di ombra, come quelle a ridosso delle case, sarà prevista la disposizione di specie sciafile, capaci cioè di sopportare una ridotta insolazione, come *Iris germanica*, *Acanthus mollis*, *Ruscus aculeatus*, *Viburnum tinus eve price* (tipologia **1A**, **3A** e in parte **5A**)

Nell’ aiuola più ampia della tipologia **2A**, si prevede di utilizzare, in diverse proporzioni e a seconda della zona, le seguenti **specie arbustive ed erbacee mediterranee e rampicanti/ricadenti**:

Specie arbustive	Specie erbacee	Specie rampicanti/ricadenti
<i>Myrtus communis</i>	<i>Iris spp.</i>	<i>Hedera helix</i>
<i>Rosmarinus officinalis</i> / <i>R. o. prostratus</i>	<i>Ruscus aculeatus</i>	<i>Trachelospermum jasminoides</i>
<i>Santolina spp.</i>	<i>Centranthus ruber</i>	<i>Lonicera spp.</i>
<i>Viburnu tinus</i>	<i>Tulbaghia violacea</i>	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>
<i>Phillyrea latifolia</i>	<i>Cheiranthus cheiri</i>	
<i>Phlomis fruticosa</i>	<i>Senecio cineraria</i>	
<i>Lantana camara</i> / <i>L. montevidensis</i>	<i>Acanthus mollis</i>	

Le specie rampicanti/ricadenti andranno localizzate per coprire i muri perimetrali del parcheggio in corrispondenza di via XX Settembre; saranno impiegate come “rampicanti” quando localizzate nelle aiuole inferiori (zona di accesso veicolare) e come “ricadenti” a partire dall’aiuola superiore quando al livello basale non è presente nessuna area disponibile per l’impianto.

Al fine di garantire la presenza continua di copertura vegetale si consiglia di porre a dimora congiuntamente specie sempreverdi alternate a quelle caducifoglie. Il *Trachelospermum* e la *Lonicera* per arrampicarsi hanno bisogno di una rete/griglia di sostegno mentre *Hedera* e *Parthenocissus* presentano organi aerei avventizi (radici aggrappanti, cirri, viticci) che consentono la progressione in altezza della vegetazione.

Per le aiuole della tipologia **4A**, poste a quote inferiori e in parte addossate al- parcheggio verranno impiegate solo le suddette specie “rampicanti” che possono svolgere anche l’azione di coprisuolo.

Per l’aiuola tipo **5A**, sotto i nuovi alberi verranno localizzate specie più ombrofile rispetto a quelle poste sul perimetro della stessa, quest’ultime riferibili alle specie impiegate in **2A**

Nel loro complesso sono piante a bassa manutenzione che non richiedono interventi frequenti.

Per quanto riguarda il verde verticale previsto sul nuovo edificio in progetto, dato che questo non parte da terra, si deve escludere il sistema delle “facciate verdi” (sistema di supporto fatto di rete per i rampicanti) mentre si prevede la realizzazione di un sistema a parete verde detto “*living wall*” che comprende moduli completamente integrati alla parete, contenenti un substrato organico o artificiale, caratterizzati da una coltura di tipo idroponico basata sull’utilizzo di una soluzione nutritiva per provvedere al fabbisogno delle piante e per garantire un corretto sviluppo della vegetazione. Esso prevede un sistema di irrigazione automatizzato, integrato con sonde atte a misurare l’umidità in modo tale da entrare in funzione solo quando necessario.



A seconda del mezzo di coltivazione utilizzato, i sistemi *living wall* possono essere classificati in tre differenti categorie:

- elementi contenitori;
- substrato in resina espansa;
- strati di feltro

I sistemi *living wall* necessitano di una manutenzione con almeno 3-4 interventi all’anno, che può riguardare la potatura, l’eventuale sostituzione di singole piante o interi pannelli, il controllo del sistema di irrigazione.

Il sistema permette la messa a dimora di diverse specie erbacee da scegliere tra una gamma floristica capace di svilupparsi in una esposizione della parete a nord-nord-est e con delle condizioni climatiche dove sono presenti gelate invernali ed alte temperature estive. Le prime escludono molte piante tropicali (adatte a questo scopo) mentre per le seconde si devono evitare specie che riducono il loro sviluppo con le temperature elevate.

Roma, marzo 2024

Agrifolia Studio Associato

Dott. For. Daniele Dallari



Dott. Agr. Piero Morandini



**Ipotesi progettuali per la sistemazione del verde
nella nuova piazza della Libertà**

ABACO DELLE SPECIE ARBOREE

Allegato 4 – Delibera Consiglio Comunale n. 27 del 23/04/2024



Comune di Monterotondo

Deliberazione Consiglio Com.le
Convocazione Prima

Atto n. 27 del 23/04/2024

OGGETTO: CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLE AREE DI SOSTA A PAGAMENTO E REALIZZAZIONE DI VERDE ATTREZZATO, PIAZZA PUBBLICA E AUTORIMESSA IN PIAZZA DELLA LIBERTÀ MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO PROMOSSA DA AJ MOBILITÀ SRL. AI SENSI DELL'ART.183 COMMA 15 DEL D.LGS 50/2016. ADOZIONE PROPOSTE MIGLIORATIVE AL PROGETTO DEFINITIVO E CONFERMA DELL'INTERESSE PUBBLICO AI SENSI DELL'ART. 14 DPR 380/2001.

L'anno 2024 il giorno 23 del mese di Aprile alle ore 09.00 si è riunito nella Residenza Municipale il Consiglio Comunale, in seguito a determinazione del Presidente e previa trasmissione degli inviti a tutti i signori Consiglieri, notificati nei termini di regolamento. Procedutosi all'appello nominale, risultano presenti ed assenti i signori di seguito indicati:

PRESENTE

Varone Riccardo	Sindaco	SI
Bavaro Michele	Consigliere	NO
Bernardini Antonella	Consigliere	SI
Calabrese Ilaria	Consigliere	SI
Capobianco Angelo	Consigliere	SI
Carbone Francesco	Consigliere	SI
Carosi Antonella	Consigliere	SI
Clementini Alessandra	Consigliere	SI
Coltella Chiara	Consigliere	NO
De Dominicis Mirko	Consigliere	SI
Del Ciello Roberto	Consigliere	SI
Di Andrea Marco	Consigliere	SI
Di Sabatino Lucia	Consigliere	NO
Di Ventura Simone	Consigliere	SI
Donnarumma Vincenzo	Presidente del Consiglio	SI
Palombi Attilio	Consigliere	SI
Panetti Antonella	Consigliere	SI
Pieretti Alessia	Consigliere	SI
Prestigio Ignazio	Consigliere	NO
Ruggeri Ruggero	Consigliere	SI
Salvi Valentina	Consigliere	SI
Savi Giulia	Consigliere	SI
Segnalini Daniele	Consigliere	SI
Spinelli Valentina	Consigliere	NO
Torri Simona	Consigliere	SI

PRESENTI n.20

ASSENTI n.5

Presiede il Sig. Donnarumma Vincenzo nella qualità di Presidente.

Assiste il Segretario Generale d.ssa Giuseppina Antonelli, incaricato della redazione del verbale.

OGGETTO: CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLE AREE DI SOSTA A PAGAMENTO E REALIZZAZIONE DI VERDE ATTREZZATO, PIAZZA PUBBLICA E AUTORIMESSA IN PIAZZA DELLA LIBERTÀ MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO PROMOSSA DA AJ MOBILITÀ SRL. AI SENSI DELL'ART.183 COMMA 15 DEL D.LGS 50/2016. ADOZIONE PROPOSTE MIGLIORATIVE AL PROGETTO DEFINITIVO E CONFERMA DELL'INTERESSE PUBBLICO AI SENSI DELL'ART. 14 DPR 380/2001.

Il presidente, al termine della discussione, pone in votazione la seguente deliberazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta dell'Assessore Mauro Alessandri.

Premesso che:

-con nota prot. n. 51389 del 20.12.2016 è pervenuta la proposta di Progetto di Finanza ai sensi del comma 15 art. 183 del D.Lgs. 50/2016 "Codice degli appalti pubblici" per la "concessione del servizio di gestione dei parcheggi a pagamento e realizzazione di verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa interrata in Piazza della Libertà" inoltrata da AJ Mobilità s.r.l con sede in Spoleto in Via Flaminia Km 131,15 con apporto di capitali privati;

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 21.12.2017 è stato dichiarato l'interesse pubblico per la "realizzazione di verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa in Piazza della Libertà" e, ai sensi dell'art. 183 del D.Lgs 50/2016, l'opera è stato inserita nel Documento Unico di Programmazione - DUP approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 27.03.2018, e nello schema del programma Triennale dei lavori pubblici 2019 - 2021 adottato in data 22.02.2019 con Deliberazione di Giunta Comunale n. 41 per un importo di lavori complessivo di Euro 4.664.267,00;

-a seguito delle modifiche progettuali richieste da parte dell'Amministrazione Comunale, con Deliberazione di Giunta n. 70 del 25/03/2019 è stato approvato il Progetto di fattibilità tecnica ed economica della proposta di project financing;

-per l'acquisizione dei pareri e nulla osta relativi al progetto di fattibilità tecnica ed economica relativi ai lavori del "Project financing per la realizzazione di verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa in Piazza della Libertà", l'Amministrazione con nota prot. 26437 del 12/06/2019 ha indetto la Conferenza dei servizi preliminare ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 comma 3 della L. 241/1990 e s.m.i, da effettuarsi in forma semplificata ed in modalità asincrona di cui all'art. 14 bis L. 241/1990.

-Sono stati invitati a esprimersi sul progetto in esame i seguenti Enti e gestori di pubblici servizi:

- Regione Lazio
- Direzione Regionale Lavori Pubblici Risorse Idriche e Difesa del Suolo
- Direzione Regionale Territorio e Urbanistica Area Autorizzazioni Paesaggistiche
- Direzione Regionale Politiche Ambientale Ciclo dei Rifiuti Area Valutazione Impatto Ambientale
- Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo Area
- Vigilanza e Bacini Idrografici.
- Ufficio Rappresentante unico e Ricostruzione, Conferenza di servizi

- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area metropolitana di Roma, la Provincia di Viterbo e l'Etruria meridionale Soprintendente Area Archeologica Soprintendente Area Paesaggistica
- Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco, Comando Provinciale di Roma, Divisione I - Prevenzioni incendi
- Comune di Monterotondo, Dipartimento della Vigilanza e Polizia Locale e Servizio Infrastrutture.
- Soc. Acea Ato2 SpA
- Soc. Erogasmet SpA
- Soc. Enel SpA
- Soc. Telecom Italia SpA

Preso Atto

-che in merito all'oggetto della Conferenza sono pervenuti i seguenti pareri e nulla osta:

- Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco: Comando Provinciale di Roma – Polo Nomentano Divisione Incendi prot. 0042899, acquisito al protocollo generale dell'Ente in data 02/07/2019– Parere non rilasciabile per mancanza di riferimenti a norme e a criteri tecnici di prevenzione incendi adottati e rilevazione di difformità evidenti per insufficienza delle aperture di areazione e delle vie di esodo nel progetto presentato;
- Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica Copianificazione e Programmazione Negoziata, Roma Capitale e città Metropolitana prot. 28229 del 20/06/2019 – intervento non è soggetto al parere di competenza di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004;
- Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo Parere prot. 28390 del 21/06/2019 con il quale si comunica che qualora l'intervento necessiti del parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 dovrà essere presentata una documentazione geologico vegetazionale conforme a quanto previsto dalla D.G.R. 2649/99 e ss.mm.ii. e si chiede di verificare, data l'ubicazione dell'intervento, le possibili interferenze negative con gli edifici presenti nell'area.
- Regione Lazio Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo Area Vigilanza e Bacini Idrografici – Parere prot. 36236 del 06/08/2019 con il quale si comunica che l'area non ricade tra quelle definite a rischio idrogeologico individuate dal Piano Stralcio di Bacino – PS1.
- Acea Ato 2 spa: Unità Investimenti e Ingegneria della manutenzione prot. 36888 del 09/08/2019 parere di massima favorevole vincolato al recepimento delle prescrizioni dettate dalla presenza di interferenza tra l'intervento da realizzare e le tubazioni della rete idrica e fognante;
- Comune di Monterotondo - Corpo di Polizia Locale prot. 28941 del 25/06/2019 parere non ostativo all'opera ma vincolato ad uno studio preventivo in relazione alla sicurezza stradale;
- Comune di Monterotondo – Servizio Infrastrutture e Manutentivo parere favorevole con prescrizioni afferenti l'introduzione di soluzioni progettuali che soddisfino i Criteri Ambientali minimi CAM;
- Erogasmet parere prot. 29812 del 01/07/2019 con il quale si comunica l'esistenza di interferenze nell'area oggetto di intervento tra le opere progettualmente previste e le condotte gas metano e pertanto si rileva la necessità di provvedere allo spostamento di un tratto di condotta.
- Enel Distribuzione- Infrastrutture e reti, prot. 34813 del 26/09/2019 parere non rilasciabile in mancanza di planimetria con precisa indicazione delle quote in elevazione degli impianti di rete interrati.

- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area metropolitana di Roma, la Provincia Viterbo e l'Etruria meridionale prot. 14824 del 16/04/2020 parere favorevole con prescrizioni.

-che in merito alla verifica della presenza del gravame usi civici, vista l'ANALISI TERRITORIALE redatta dal Geom. Angelo Benedetti in qualità di perito demaniale approvata con D.C.C. n. 79 del 25.07.2006, nonché dalla CTU – seconda RGT03 2001 e preso atto del parere rilasciato dalla Regione Lazio, Direzione Regionale Agricoltura, Area 6^ Usi Civici e diritti collettivi con prot. n. 7204 del 16/02/2007 l'area non risulta gravata da USI CIVICI;

Visto che la soc. proponente AJ Mobilità con nota acquisita al prot. 15430 del 21.04.2020 ha trasmesso i nuovi tipi del progetto preliminare che recepiscono le indicazioni fornite dai vari Enti con i loro pareri di competenza, nonché la documentazione a corredo per l'indizione della gara;

Vista la nota prot. 40649 del 11/10/2021 con la quale, il proponente conferma l'interesse e gli impegni precedentemente assunti, con particolare riferimento al Piano Economico Finanziario e agli elementi essenziali esplicitati nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 21/12/2017 di riconoscimento dell'interesse pubblico;

Considerato che

-il Comune di Monterotondo con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 6 dicembre 2021 a seguito della riconferma dell'interesse del promotore, manifestata con nota protocollo n. 40649 in data 11 ottobre 2021 e dei successivi aggiornamenti della documentazione con note protocollo n.45804 del 12 novembre 2021 e protocollo n. 46177 del 16 novembre 2021 ha preso atto di tutte le modifiche/integrazioni intervenute alla D.C.C. numero 71 del 21 dicembre 2017 e confermato la sussistenza dell'interesse pubblico al Progetto proposto;

-il Comune di Monterotondo ha acquisito la documentazione di Progetto, relativamente alla migliore identificazione delle parti dell'edificio ex pro-loco da mantenere in proprietà all'Amministrazione Comunale, all'autodichiarazione di possesso dei requisiti di cui all'art. 183 comma 17 del D.Lgs 50/2016, all'impegno a prestare cauzione per un importo massimo 2,5% (due virgola cinque per cento) del valore dell'investimento, in caso di indizione di gara da parte della stazione appaltante, allo schema di convenzione, all'elaborazione della tavola n AR/07 Edificio commerciale aggiornato a novembre 2021, nonché alla planimetria con localizzazione di massima dei posti auto in sosta a pagamento, attuali e in progetto;

-il Comune di Monterotondo con determina a contrarre n. 33 del 28 gennaio 2022 ha indetto una procedura aperta per l'affidamento della concessione per "intervento per la realizzazione di verde attrezzato, Piazza Pubblica e autorimessa in piazza della Libertà con apporto di capitali privati" a cui è stato invitato anche il soggetto Promotore;

-con determinazione dirigenziale n. RU 2881 del 19 ottobre 2022 di Città Metropolitana di Roma Capitale, in qualità di stazione unica appaltante ai sensi della vigente normativa la concessione è stata aggiudicata al costituendo RTI composto da A.J. MOBILITA' S.R.L., mandataria capogruppo che assume l'80% (ottanta per cento) dell'Appalto per la gestione dei servizi, e D&D Costruzioni srl, mandante, che assume il 20% (venti per cento) dell'appalto per la gestione dei servizi e il 100% (cento per cento) dell'appalto per l'esecuzione dei lavori;

-in data 14 novembre 2022 è stato costituito il Raggruppamento Temporaneo di imprese tra A.J. MOBILITA' S.R.L. e D&D COSTRUZIONI S.R.L. con atto a mio rogito in data 14 novembre 2022 – repertorio n. 7047/5362 - registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 4 in data 18 novembre 2022 al n. 38651 Serie 1T;

-in data 31 gennaio 2023, a rogito Notaio Marco Ciotola, con rep 7222/5484 è stato sottoscritto il contratto di concessione del Servizio;

Considerato che il soggetto promotore ha avviato la fase di indagine e redazione del progetto definitivo e durante la fase istruttoria è stata valutata la possibilità di migliorare il progetto sotto il profilo della sostenibilità ambientale e della mobilità senza alterare la natura della concessione;

Considerato che in esito alle suddette attività interlocutorie il soggetto promotore ha trasmesso apposita documentazione tecnica che illustra con un maggiore dettaglio tecnico e architettonico le migliorie compositive introdotte riguardanti:

- lo studio e il potenziamento dei percorsi pedonali di collegamento tra via XX Settembre, piazza della Libertà e piazza Pelosi con conseguente miglioramento dell'accessibilità attraverso lo scollamento del realizzando fabbricato dal muro adiacente a piazza Pelosi;
- la realizzazione di un sistema meccanizzato di risalita tra i vari livelli altimetrici e l'aggiunta di gruppi scale mobili urbane;
- l'analisi per una migliore fruibilità dell'edificio;
- studio del verde in termini di mitigazione climatica e miglioramento della qualità dell'aria;
- analisi dettagliata dell'impatto sulle strutture degli edifici esistenti.

Vista la seguente documentazione allegata alla presente delibera:

GE.010 Relazione generale
GE.020 Relazione tecnica delle opere architettoniche
GE.030 Relazione fotografica
GE.040 Relazione tecnica agronomica
GE.050 Relazione sulla gestione delle materie
GE.060 Relazione sulle interferenze
GE.070 Relazione archeologica
GE.080 Relazione rilievo Laser scanner
PR.040.a Planimetria generale di progetto - Piazza della libertà
PR.040.b Planimetria generale di progetto - Piazza della libertà - dettagli delle opere a verde
PR.050.a Planimetria di progetto - Autorimessa Livello -1
PR.050.b Planimetria di progetto - Autorimessa Livello -2
PR.060 Planimetria e sezioni di progetto - Edificio commerciale
PR.070 Plan. dei materiali e strategie per il benessere termoisolometrico
PR.090 Planimetria della segnaletica orizzontale e verticale
PR.100 Sovrapposizione con catastale
PR.110 Viste 3D

Considerato che la nuova configurazione progettuale prevede anche una modifica dell'edificio per il quale il Consiglio Comunale con deliberazione n. 61 del 6/12/2021 ha riconosciuto l'interesse pubblico al rilascio, ai sensi dell'art. 14 D.P.R. 380/01, del titolo edilizio per l'edificio ex pro-loco, di proprietà comunale, e la successiva realizzazione di una nuova struttura con parziale destinazione d'uso commerciale e parte destinata a servizi pubblici con retrocessione all'amministrazione comunale di parte del fabbricato;

Preso atto preliminarmente che:

-si rende necessario recepire le migliorie introdotte in fase di progettazione definitiva riconoscendo e confermando il pubblico interesse dell'intervento da realizzare;
-confermare l'interesse pubblico al rilascio del permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 D.P.R. 380/2001 per la realizzazione dell'edificio da destinare a servizi pubblici e privati in termini

di destinazione d'uso, altezze e distacchi così come rappresentato negli elaborati allegati alla presente deliberazione;

Considerato che le migliorie introdotte comporteranno una modifica della concessione che, seppur non alterando la natura generale della stessa, dovranno essere quantificate e analizzate alla luce dell'art. 175 del D.Lgs. 50/2016 "*Modifica dei contratti durante il periodo di efficacia*" anche al fine di valutare la revisione del piano finanziario e del contratto;

Visto che il presente atto è stato esaminato dall'apposita Commissione Consiliare nella seduta del 15.04.2024;

l'art. 175 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50/2016;

il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali – D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e. s.m.i.;

l'art. 48 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267

l'art. 3 dello Statuto Comunale;

i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.Lgs 267/2000

il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", in particolare gli artt. 107 e 192 e ritenuta la propria competenza in materia.

Con voti favorevoli n. 12 (Calabrese, Carbone, Clementini, Del Cielo, Donnarumma, Palombi, Pieretti, Ruggeri, Savi, Segnalini, Torri, Varone);

Voti contrari n. 8 (Bernardini, Capobianco, Carosi, De Dominicis, Di Andrea, Di Ventura, Panetti, Salvi);

Astenuti nessuno

DELIBERA

Alla luce delle premesse e motivazioni espresse in narrativa, parti integranti e sostanziali del presente atto che si intendono qui integralmente riportate e trascritte:

- Di recepire le migliorie introdotte in fase di progettazione definitiva rappresentate negli elaborati progettuali elencati in premessa e allegati alla presente deliberazione, e contestualmente confermare il pubblico interesse dell'intervento da realizzare;
- Di confermare l'interesse pubblico al rilascio del permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 D.P.R. 380/2001 per la realizzazione dell'edificio da destinare a servizi pubblici e privati in termini di destinazione d'uso, altezze e distacchi così come rappresentato negli elaborati allegati alla presente deliberazione;
- Di dare mandato agli uffici competenti di valutare le modifiche proposte al fine di analizzare e verificare la documentazione ai sensi dell'art. 175 del D.Lgs. 50/2016 "*Modifica dei contratti durante il periodo di efficacia*" e la revisione del piano finanziario e del contratto al fine di procedere all'approvazione del progetto e all'esecuzione dell'intervento;
- Di dare atto che la presente deliberazione è sottoposta alle disposizioni di pubblicazione di cui al D.Lgs. 14.03.2013 n. 33.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2024** / 46

Ufficio Proponente: **Servizio Urbanistica, Pianificazione e Ambiente**

Oggetto: **CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLE AREE DI SOSTA A PAGAMENTO E REALIZZAZIONE DI VERDE ATTREZZATO, PIAZZA PUBBLICA E AUTORIMESSA IN PIAZZA DELLA LIBERTÀ MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO PROMOSSA DA AJ MOBILITÀ SRL. AI SENSI DELL'ART.183 COMMA 15 DEL D.LGS 50/2016. ADOZIONE PROPOSTE MIGLIORATIVE AL PROGETTO DEFINITIVO E CONFERMA DELL'INTERESSE PUBBLICO AI SENSI DELL'ART. 14 DPR 380/2001.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Servizio Urbanistica, Pianificazione e Ambiente)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 16/04/2024

Il Responsabile di Settore

Ing. Bernardina Colasanti

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere -----.

Sintesi parere: Parere Non Necessario

Data 17/04/2024

Responsabile del Servizio Finanziario

DOTT.SSA LAURA FELICI

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

Donnarumma Vincenzo

Il Segretario Generale

d.ssa Giuseppina
Antonelli

Il presente atto sarà pubblicato all'albo pretorio del Comune a partire dal
per quindici giorni consecutivi.

Dalla Residenza Municipale, li

Il Segretario Generale

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

che la presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio comunale per quindici giorni consecutivi dal al come prescritto dall'art. 124, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, senza reclami;

che la presente deliberazione è diventata eseguibile il giorno

- perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4)
- decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3)

Dalla Residenza Municipale, li

Il Segretario Generale

Il presente atto è sottoscritto con firma digitale ai sensi degli artt. 23, 25 D.P.R. 445/2000 e artt .20, 21 D.Lgs. 82/2005 da:

Antonelli Giuseppina in data 09/05/2024
DONNARUMMA VINCENZO in data 09/05/2024

Allegato 5 – Richiesta di riesame dei pareri paesaggistici (28/10/2025)



Richiesta di riesame dei pareri rilasciati nel 2019 per il progetto “Piazza della Libertà – Monterotondo (RM)”

ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e del PTPR Lazio, alla luce delle modifiche introdotte nel progetto definitivo 2024 e della difformità rispetto alla prescrizione SABAP sul mantenimento e impianto delle alberature

Roma, 28 ottobre 2025

Alla cortese attenzione di
Ministero della Cultura
Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma, la Provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale
sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it

e.p.c.

Regione Lazio – Direzione Regionale Urbanistica e Tutela del Paesaggio

territorio@pec.regione.lazio.it

Comune di Monterotondo
Servizio Urbanistica e Ambiente

Comune.monterotondo.rm@pec.it

Premesso che

- Con nota prot. 26437 del 12 giugno 2019, il Comune di Monterotondo ha indetto la Conferenza dei Servizi preliminare per il progetto “Verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa in Piazza della Libertà”, proposto da A.J. Mobilità s.r.l.
- Con parere SABAP prot. MIBACT-SABAP-RM-MET del giugno 2019, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma ha espresso parere favorevole condizionato alla compatibilità paesaggistica dell'intervento, subordinando l'autorizzazione – tra le altre prescrizioni – alla seguente condizione testuale:

“vengano impiantati esemplari arborei in Piazza della Libertà lungo il fronte del palazzo in prosecuzione della scalinata di collegamento con Piazza Pelosi (poiché è una fascia esterna al parcheggio sotterraneo)”.

- Tale prescrizione, formulata con linguaggio tecnico preciso, implica la messa a dimora di veri esemplari arborei radicati nel terreno naturale, lungo la fascia libera dal volume interrato, con funzione di ricomposizione paesaggistica e mitigazione visiva delle opere di progetto.

Considerato che:

- Il progetto definitivo 2024, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 23 aprile 2024, non rispetta la prescrizione sopra citata, poiché:
 - ❖ non prevede l'impianto di alberi in terra, ma la sola collocazione di piccoli peri ornamentali in vasche di cemento, privi di radicamento e di reale capacità di ombreggiamento;
 - ❖ comporta la distruzione integrale delle alberature storiche presenti nella piazza;
 - ❖ introduce ampie superfici impermeabili e lapidee, con significativa riduzione della copertura vegetale e alterazione microclimatica del luogo.
- Questa soluzione è in palese contraddizione con la finalità della prescrizione SABAP del 2019, che mirava a mantenere un fronte verde continuo e ad assicurare la presenza di vegetazione vera, radicata nel terreno, lungo la fascia libera dall'autorimessa sotterranea.
- Inoltre, la sostituzione delle alberature storiche con elementi vegetali in contenitore costituisce una perdita irreversibile di valore paesaggistico e identitario del luogo, in contrasto con:
 - ❖ i principi dell'art. 9 della Costituzione,
 - ❖ gli artt. 131 e 143 del D.Lgs. 42/2004 (che impongono la tutela dell'integrità e dell'identità dei luoghi di interesse paesaggistico),
 - ❖ le Linee guida ministeriali per il verde urbano e gli obiettivi di mitigazione climatica del PNIEC e del PNRR, che promuovono l'aumento delle superfici verdi e la riduzione delle isole di calore.
- Alla luce di tali modifiche, i pareri rilasciati nel 2019 risultano riferiti a un progetto sostanzialmente diverso e non possono essere considerati automaticamente validi per l'attuale versione 2024. Ne consegue la necessità di un riesame formale ai sensi dell'art. 146, comma 4, del D.Lgs. 42/2004, e dell'art. 21-nonies della L. 241/1990.

Per tutto quanto sopra esposto, le sottoscritte Associazioni

Italia Nostra – Sezione Aniene

Associazione Centro Storico in Movimento – Monterotondo (RM)

chiedono formalmente che la Soprintendenza ABAP per l'Area Metropolitana di Roma e la Direzione Regionale Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Regione Lazio:

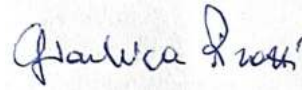
1. Verifichino la conformità del progetto definitivo 2024 alla prescrizione SABAP del 2019 ("vengano impiantati esemplari arborei..."), accertando se siano effettivamente previsti impianti di alberi radicati nel terreno o semplici elementi ornamentali in contenitore;
2. Accertino l'impatto paesaggistico delle modifiche intervenute, anche in relazione alla distruzione delle alberature storiche e all'aumento delle superfici cementificate;
3. Disponzano un riesame del parere paesaggistico ai sensi dell'art. 146, comma 4, del D.Lgs. 42/2004, valutando la coerenza del progetto 2024 con le linee moderne di tutela ambientale e climatica;
4. Sospendano l'efficacia dei pareri del 2019 fino al completamento delle verifiche di conformità;

5. Richiedano al Comune di Monterotondo una relazione paesaggistica aggiornata, sulla quale la Soprintendenza possa emettere un nuovo parere alla luce delle modifiche introdotte.
-

Allegati indicativi

- Allegato 1 - Parere SABAP prot. MIBACT-SABAP-RM-MET (giugno 2019)
 - Allegato 2 - Tavola PR.040.b – Dettaglio opere a verde (progetto 2024)
 - Allegato 3 - Estratto Relazione Agronomica GE.040 (2024)
 - Allegato4 - Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27/2024
 - Allegato 5 - Documentazione fotografica delle alberature storiche
-

Firme



Presidente Italia Nostra – Sezione Aniene

Presidente Associazione Centro Storico in Movimento