



**OGGETTO**

**PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO SPORTIVO SU  
UN'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE  
DESTINATA A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO COMPLETA DI SERVIZI  
A SUPPORTO DELL'IMPIANTO E ATTIVITA' DI RISTORO**

**SCHEDA QUADRO ESIGENZIALE**

(sezione I dell'allegato 1.7 al D.lgs. n. 36 del 31 marzo 2023)

## PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO SPORTIVO SU UN'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE DESTINATA A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO COMPLETA DI SERVIZI A SUPPORTO DELL'IMPIANTO E ATTIVITA' DI RISTORO

### PREMESSE

Scopo della presente relazione è definire la programmazione di un intervento di investimenti per la realizzazione di un impianto sportivo in un'area verde attrezzata in località Casalotti nel Municipio XIII di Roma Capitale.

### STATO DI FATTO

L'area di proprietà comunale è sita in Roma con accesso da via di Casalotti 53.

Dal punto di vista urbanistico il lotto di terreno in oggetto è censito nel catasto terreni al foglio 346, particella 650

Nel P.R.G. del 1965 risulta nella tavola 13 sud perimetrato nella ex zona agricola.

Nel P.R.G. vigente, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, è perimetrato nel sistema insediativo - Città da ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente residenziali / Progetti strutturanti - Centralità locali / Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - **Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, articoli 83, 85, 53 e 66 delle N.T.A..**

Dalla visione delle tavole relative ai vincoli urbanistici, sia di livello locale che regionale, risulta che il suddetto lotto non rientra nella carta per la qualità ma è sottoposto ai seguenti vincoli:

- Tavola "A" – Sistemi ed Ambiti del paesaggio, artt. 135, 143 e 156 del D.Lgs 42/2004 – Sistema del Paesaggio Insediativo – Paesaggio degli insediamenti in evoluzione;
- Tavola "B" – Beni Paesaggistici, artt. 134 co I lett. a), b) e c) del D. Lgs 42/2004 – Ricognizione delle aree tutelate per legge, art. 135 co I lett. b) e art. 142 co I del D.Lgs 42/2004 - m) protezione delle aree di interesse archeologico – m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto, art. 42 delle N.T.A..

Nel lotto in oggetto, ai sensi dell'art. 83 co. 9 delle N.T.A., i servizi pubblici devono essere realizzati mediante progetto pubblico unitario, predisposto dal Comune o dai soggetti concessionari o convenzionati e approvato dalla Giunta comunale.

Ai sensi dell'art. 85 delle N.T.A., possono essere realizzati i seguenti servizi o attrezzature:

- a) Istruzione di base (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, pubbliche e di interesse pubblico);
- b) Attrezzature di interesse comune (attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, mercati in sede fissa o saltuari, altri locali di uso o di interesse pubblico; tra le attrezzature sociali, sanitarie e assistenziali, possono essere ricomprese le residenze sanitarie per anziani);
- c) Attrezzature religiose (edifici di culto e complessi parrocchiali con le relative funzioni riconosciute: sociali, formative, culturali, assistenziali, ricreative e sportive a essi connesse ai sensi della normativa di legge vigente);
- d) Verde pubblico (parchi naturali, giardini ed aree per il gioco dei ragazzi e dei bambini e per il tempo libero degli adulti: eventualmente attrezzati con chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, con

esclusione del verde pubblico di arredo stradale; orti urbani sociali, secondo la definizione di cui all'art. 75, comma 1, nota 14, in misura non superiore al 5%);

**e) Verde sportivo (impianti sportivi coperti e scoperti);**

f) Parcheggi pubblici (da realizzarsi a raso, alberati con DA=2 alberi ogni 100 mq);

g) Attrezzature per la raccolta dei rifiuti solidi urbani (escluso quelle elencate all'art. 106, comma 3);

h) Parcheggi privati (da realizzare nel sottosuolo, ai sensi e con le modalità dell'art. 9, comma 4, della legge n. 122/1989).

Per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature di cui al comma 1, escluso quelle di cui alle lett. f), g), h, si applicano i seguenti parametri e grandezze urbanistico-ecologiche:

- ET: 0,5 mq/mq; 0,05 mq/mq per il verde pubblico; **0,25 mq/mq per il verde sportivo**; 0,6 mq/mq per le attrezzature religiose (per le strutture esistenti sono consentiti interventi diretti di categoria MO, MS, RC, RE, nonché interventi di categoria DR ed AMP fino all'indice EF di 0,6 mq/mq);

- IP (ST): 30%; 75% per il verde pubblico;

- DA (ST): 20 alberi/Ha; DAR (ST): 40 arbusti/Ha;

- Parcheggi pubblici e privati: calcolati ai sensi dell'art. 7, comma 1, secondo le corrispondenti destinazioni d'uso, di cui all'art. 6, comma 1; per il verde sportivo, si applica l'art. 87, commi 2 e 3.

L'area attualmente è inutilizzata e conformata a verde. In passato è stata oggetto di bando pubblico per lo sport ma la concessione non ha avuto seguito per rinuncia dell'aggiudicatario.

## OBIETTIVI DELL'OPERA PUBBLICA

Il progetto per la realizzazione dell'opera, composto da elaborati grafici (planimetrie, sezioni, rendering, etc.), descrittivi (relazione tecnico-illustrativa che illustri la proposta compiutamente, descriva i materiali che si intende utilizzare, e sommariamente le linee degli impianti di alimentazione, adduzione, scarico, etc.) e tecnico-economici, dovrà prevedere la collocazione in opera delle seguenti attrezzature, così come di seguito appresso indicate:

a) idonee recinzioni per la sicurezza dell'area e delle attività previste;

b) attività sportive compatibili con lo stato dei luoghi e di maggior interesse per la cittadinanza;

le attività sportive proposte dovranno essere realizzate nel rispetto del Regolamento degli impianti sportivi di proprietà comunale relativamente alla tipologia individuata come Classe C - Impianti sportivi di rilevanza municipale - approvato con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 11/2018 e successive integrazioni, di cui alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 30/2019 e n. 97/2022; a tal fine potranno essere previste attrezzature per le attività fitness, campi per la pratica di attività sportive all'aperto (calcio, basket, pallavolo, padel, ecc.) da realizzare conformemente al suddetto Regolamento e alle normative di settore sugli impianti sportivi;

c) attività sociali, ricreative, culturali e per il benessere delle persone;

d) aree di parcheggio dedicate ai fruitori dell'impianto (dipendenti, fornitori, utilizzatori);

e) servizi igienici in numero congruo per le attività previste, suddivisi per addetti e utilizzatori;

f) servizi di ristoro consone al tipo di impianto previsto;

g) aree pavimentate per il camminamento all'interno dell'area e per lo svolgimento di attività all'aperto per bimbi, ragazzi e adulti, con eventuali attrezzature di "verde arredo";

l'area sarà attrezzata con vialetti di collegamento di larghezza minima pari a ml. 1,50 i quali, dovendo essere fruibili da utenti in carrozzina o con il passeggino, non dovranno presentare irregolarità, dovranno essere realizzati con materiale drenante e avere una pendenza contenuta entro l'8%. Lungo i percorsi dovranno essere previste aree di sosta e panchine;

le aree ludiche destinate al gioco dei bimbi, dovranno comprendere giochi per bambini di età compresa da 0 a 12 anni, realizzate nel rispetto delle normative di riferimento UNI EN 1176 – 1177. Sarà

possibile prevedere anche aree per il gioco destinata ai ragazzi più grandi da 12 a 16 anni (skate park, pattinaggio, ecc) sempre nel rispetto delle relative norme UNI. Tutti i giochi dovranno essere di tipo “inclusivo”; sia per bambini che accompagnatori con disabilità. Nelle vicinanze delle aree per il gioco potranno essere piantumati solo cespugli e arbusti privi di spine. Andranno previste nelle vicinanze panchine destinate ai genitori e fontanelle di acqua potabile;

h) intervento di "piantumazione di essenze arboree", con la specificazione di ogni tipo di essenza arborea da piantumare (alberi, siepi, arbusti, cespugli, etc.);

le essenze arboree dovranno essere piantumate possibilmente, in posizioni facilmente raggiungibili, anche da auto cestelli e piattaforme, in previsione della futura manutenzione escludendo essenze le cui radici sviluppano in superficie; in ogni caso si suggeriscono in maggioranza, alberi di piccolo e medio fusto a basso impatto manutentivo;

le siepi, gli arbusti e cespugli dovranno essere di tipo a scarso apporto idrico;

considerati i cambiamenti climatici e il costante innalzamento delle temperature, considerato che l'acqua è oggi una risorsa preziosa, al fine di evitare radure di erba secca soggette a potenziali incendi, sarebbe preferibile la progettazione di più aiuole di piccole dimensioni, pacciamando il suolo, al fine di preservare l'umidità del terreno, con l'uso di argilla espansa, ghiaia, corteccia e altre materiali simili; sarà comunque possibile prevedere un impianto di irrigazione ad ala gocciolante in corrispondenza di siepi e cespugli;

i) indicazione dell'impiantistica prevista (impianto di adduzione e smaltimento acque, di illuminazione, d'irrigazione, con relativo serbatoio e impianto di recupero dell'acqua piovana o di acqua da fontanella pubblica, di energia elettrica ed informatica, etc.);

il pozzo per la raccolta dell'acqua piovana dovrà prevedere un impianto di filtraggio e decantazione della stessa ed essere collegato con pompe per il sollevamento dell'acqua, con gli impianti di irrigazione previsti nelle aree verdi e con l'area destinata agli orti urbani; l'impianto dovrà essere dotato di serbatoio di accumulo, valvola e timer;

per quanto riguarda l'illuminazione, in corrispondenza delle aree sportive e delle aree ludiche, questa deve essere assicurata attraverso lampioni mentre in corrispondenza dei vialetti e delle aree di arredo verde, è possibile prevedere anche un'illuminazione di tipo pedonale; è possibile prevedere impianti per la ricarica elettrica di biciclette, oggi di uso sempre più comune, zone wi-fi, etc.

## NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- Dm 18 Marzo 1996 “Norme di sicurezza per la Costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi”
- D.M. 6 Giugno 2005 (I)
- [D.M. 6 Giugno 2005 \(II\)](#)
- [Norme Coni per l'impiantistica sportiva](#)
- [Regolamento per l'emissione dei pareri di competenza del Coni sugli interventi relativi all'impiantistica sportiva](#)
- [Elenco Norme UNI di riferimento](#)
- [Regolamenti delle Federazioni Sportive Nazionali](#)
- *Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 11/2018 e successive integrazioni, di cui alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 30/2019 e n. 97/2022*
- *D.Lgs. n. 36/2023 Codice dei Contratti Pubblici;*
- *D.P.R. 25-1-2000 n. 34 - regolamento recante istituzione del Sistema di qualificazione per gli esecutivi dei LL.PP.;*
- *D.Lgs. 81/2008 e smi;*
- *Decreto Ministeriale (MIT) n. 49 del 7 febbraio 2018;*
- *Capitolato generale di appalto per LL.PP., approvato con D.M.LL.PP. 19 aprile 2000, n.145, per le parti ancora in vigore;*
- *Tariffa dei prezzi Regione Lazio edizione Luglio 2023;*
- *Testo unico delle disposizioni legislative in materia di Beni culturali e ambientali (G.U. n. 302 del*

27-12-1999, suppl. n. 229/2).

- *Eliminazione Barriere Architettoniche*: L. 118 del 30-3-1971 – L. n. 13 del 9-1-1989 e D.M. 44/6/1989 n. 236.

- *DM n. 37/2008: norme per la sicurezza degli impianti.*

- *D.P.R. 25-1-2000 n. 34 - regolamento recante istituzione del Sistema di qualificazione per gli esecutivi dei LL.PP.*

- *Regolamento di prevenzione incendi: D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151 "Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi"*

- *DM 17/1/2018 Aggiornamento delle "Norme tecniche per le costruzioni"*;

- *DPR 6/6/2001, n. 380 e succ. mod. ed integr. "Testa unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"*.

## **STIMA DEL COSTO DELL'INTERVENTO**

La stima dei costi per la progettazione e la realizzazione di un impianto sportivo su un'area di proprietà comunale destinata a verde pubblico attrezzato completa di servizi a supporto dell'impianto e attività di ristoro sono stimati sulla base dell'esperienza acquisita in precedenti appalti ed in particolare attraverso l'applicazione di costi parametrici.

Il progetto di fattibilità tecnico-economica dovrà essere redatto ai sensi del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i., così come specificato nell'all. 1.7 del Codice dei Contratti. Il PFTE è elaborato sulla base della valutazione delle caratteristiche del contesto nel quale andrà inserita la nuova opera, compatibilmente con le preesistenze (anche di natura ambientale, paesaggistica e archeologica) e dovrà seguire gli indirizzi del presente Quadro Esigenziale e le prescrizioni del Documento di Indirizzo alla Progettazione. Successivamente alla verifica ed all'approvazione del PFTE, secondo le tempistiche indicate nel DIP, dovrà essere redatto il Progetto Esecutivo, ai sensi del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i., così come specificato nell'all. 1.7 al Codice, che verrà posto a base di gara per l'esecuzione dell'appalto di lavori.

L'importo complessivo dell'opera è determinato in € 2.000.000,00 comprensivi di IVA di cui:  
per la progettazione € 135.000,00 comprensivo di IVA 22%  
per i lavori € 1.865.000,00 comprensivo di IVA 10%

Il Direttore Tecnico del Municipio XIII  
Luciano Martini