

**Rep. n. 2026/000024**  
**Prot. RM/2026/0002607**  
**del 30/04/2026**

**ORDINANZA COMMISSARIALE**

**Oggetto: GIUBILEO 2025 - INTERVENTO ID 234 “Rifacimento stazioni ferroviarie Roma-Lido” – Stralcio “Realizzazione deposito officina e binari di parcheggio rotabili presso la stazione di Lido Centro” (CUP C81J19000030001) – Deroga alle Norme Tecniche di Attuazione (art. 95) del vigente Piano Regolatore Generale di Roma Capitale in materia di indice di edificabilità nell’ambito dei nodi di scambio**

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO DI GOVERNO PER  
IL GIUBILEO DELLA CHIESA CATTOLICA 2025**

**Vista**

la Legge 30 dicembre 2021, n. 234 e s.m.i. recante “*Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2022 e bilancio pluriennale per il triennio 2022-2024*”, che, all’art. 1:

- al comma 421, dispone la nomina con Decreto del Presidente della Repubblica, ai sensi dell’art. 11 della Legge 23 agosto 1988, n. 400, di un Commissario Straordinario del Governo, in carica fino al 31 dicembre 2026, al fine di assicurare gli interventi funzionali alle celebrazioni del Giubileo della Chiesa cattolica per il 2025 nella città di Roma, di cui al comma 420 del richiamato art. 1;
- al comma 422, attribuisce al Commissario Straordinario di cui al citato comma 421 la predisposizione della proposta di programma dettagliato degli interventi connessi alle celebrazioni del Giubileo della Chiesa cattolica per il 2025, da approvare con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, sentito il Ministro dell’economia e delle finanze;
- al comma 425, dispone che: “*Ai fini dell’esercizio dei compiti di cui al comma 421, Commissario straordinario, limitatamente agli interventi urgenti di particolare criticità, può operare a mezzo di ordinanza, in deroga a ogni disposizione di legge diversa da quella penale, fatto salvo il rispetto delle disposizioni del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, delle disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché dei vincoli inderogabili derivanti dall’appartenenza all’Unione europea. Le ordinanze adottate dal Commissario straordinario sono immediatamente efficaci e sono pubblicate nella Gazzetta Ufficiale*”;
- al comma 426, dispone che: “*Il Commissario straordinario coordina la realizzazione di interventi ricompresi nel programma dettagliato di cui al comma 422, nonché di quelli funzionali all’accoglienza e alle celebrazioni del Giubileo della Chiesa cattolica per il 2025 avvalendosi della società di cui al comma 427, tenendo conto, in relazione agli interventi relativi alla Misura di cui al comma 420, dell’obbligo di rispettare gli obiettivi 2 intermedi e gli obiettivi finali stabiliti dal Piano nazionale di ripresa e resilienza*”;

- al comma 427, prevede che: *“Al fine di assicurare la realizzazione dei lavori e delle opere indicati nel programma dettagliato degli interventi, nonché la realizzazione degli interventi funzionali all'accoglienza e alle celebrazioni del Giubileo della Chiesa cattolica per il 2025, è costituita una società interamente controllata dal Ministero dell'economia e delle finanze denominata « Giubileo 2025», che agisce anche in qualità di soggetto attuatore e di stazione appaltante per la realizzazione degli interventi e l'approvvigionamento dei beni e dei servizi utili ad assicurare l'accoglienza e la funzionalità del Giubileo. [...]”*;

#### **Visto**

il Decreto del Presidente della Repubblica del 4 febbraio 2022, come modificato dal successivo Decreto del Presidente della Repubblica del 21 giugno 2022, con il quale il Sindaco *pro tempore* di Roma Capitale, Prof. Roberto Gualtieri, è stato nominato Commissario Straordinario di Governo per il Giubileo della Chiesa cattolica 2025 (di seguito Commissario Straordinario), al fine di assicurare gli interventi funzionali alle celebrazioni del Giubileo della Chiesa cattolica per il 2025 nell'ambito del territorio di Roma Capitale;

#### **Visto, altresì,**

il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 11 giugno 2024, come modificato ed integrato con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 31 luglio 2025, con il quale, da ultimo, è stato approvato il Programma dettagliato degli interventi giubilari correlati con il Giubileo della Chiesa cattolica 2025 (di seguito Programma dettagliato);

#### **Visti**

- il TUEL, approvato con Decreto Legislativo n. 267/2000 e s.m.i.;
- il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii., recante “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- La Legge Regione Lazio n. 19 del 23 novembre 2022;
- la Deliberazione n. 18 del 12 febbraio 2008, con la quale il Consiglio Comunale ha approvato il Nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Roma e le Norme Tecniche di Attuazione (NTA);
- la Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016 con cui si dà atto del disegno definitivo degli elaborati prescrittivi del suddetto PRG;
- il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) del Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021;
- lo Statuto di Roma Capitale;
- il Regolamento del decentramento amministrativo, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale di Roma Capitale n. 10 del 08/02/1999 e ss.mm.ii.;
- la Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 106 del 19 novembre 2021 “Linee programmatiche 2021- 2026 per il governo di Roma Capitale”;
- il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale, approvato con Deliberazione della Giunta Capitolina n. 306 del 02 dicembre 2021 e ss.mm.ii.;

#### **Richiamato**

- l'articolo 4 del su richiamato DPCM 11 giugno 2024 e s.m.i, che dispone che Commissario Straordinario:
  - “a) coordina la realizzazione degli interventi ricompresi nel programma dettagliato di cui all'articolo 2, al fine di garantire il conseguimento, nei termini previsti, degli obiettivi indicati nei cronoprogrammi procedurali e di quelli stabiliti dal PNRR;
  - b) agisce a mezzo di ordinanza nei casi e nelle forme di cui all'articolo 1, commi 425 e 425-bis, della legge n. 234 del 2021; [omissis]

e) pone in essere, sussistendone i presupposti, le procedure acceleratorie di cui all'articolo 1, comma 430, secondo periodo, della legge n. 234 del 2021;

**Premesso che**

con Delibera di Giunta Regionale n. 689 del 1° ottobre 2019, Astral S.p.A. è stata individuata quale soggetto attuatore per tutti i lavori non tecnologici di ammodernamento e potenziamento e quale soggetto che fornisce supporto alla competente Direzione Regionale in materia di infrastrutture e mobilità per le funzioni di alta sorveglianza degli interventi tecnologici effettuati, tra gli altri, sulla linea ferroviaria "Roma – Lido di Ostia", oltreché per l'acquisto e la gestione del materiale rotabile da destinare alla stessa;

con successiva Delibera di Giunta Regionale n. 97 del 10 marzo 2020 la citata società è stata, inoltre, individuata quale soggetto attuatore degli interventi straordinari ed urgenti, necessari ad assicurare il regolare svolgimento del servizio della linea "Roma – Lido di Ostia" (oggi Metromare);

Astral S.p.A. riveste, in attuazione di quanto previsto con la Deliberazione di Giunta Regionale n. 50 del 15 febbraio 2022, il ruolo di concessionario per la gestione dell'infrastruttura, costituita dalla linea e dalle relative pertinenze, oltreché degli annessi impianti, delle attrezzature e dei macchinari ad essi funzionali, occupandosi dei controlli per la circolazione in sicurezza dei convogli, della manutenzione e del rinnovo dell'infrastruttura ferroviaria in argomento;

la ferrovia "Roma-Lido di Ostia" effettua servizio tra i terminali di Porta S. Paolo e Cristoforo Colombo con 12 fermate intermedie. La linea è a doppio binario senza passaggi a livello, non è interconnessa con la rete nazionale e si estende per circa 29 km, attraversando zone residenziali in forte espansione e settori urbani caratterizzati da un'alta densità di uffici e servizi universitari, con un bacino di utenza potenziale numericamente elevato;

**Premesso, altresì, che**

nel novero delle opere previste nel Programma dettagliato approvato con DPCM 11 giugno 2024 è stato incluso, tra gli altri, l'intervento essenziale classificato con l'ID n. 234 "Rifacimento stazioni ferroviarie Roma-Lido", inizialmente progettato in due distinti stralci: 1) *Riqualificazione stazione di Roma Ostia Antica* (CUP: C87D23000060005) e 2) *Riqualificazione stazione di Roma Porta San Paolo* (CUP: C87D23000070005), per la cui attuazione è stato assegnato un finanziamento complessivo di 11.000.000,00 euro, a valere su risorse giubilari, rispetto al quale Regione Lazio svolge la funzione di Amministrazione proponente e ASTRAL S.p.A. assume il ruolo di soggetto attuatore;

con il DPCM 31 luglio 2025, con il quale sono state approvate modifiche e integrazioni al Programma dettagliato, nell'ambito dell'intervento ID 234 in parola è stato aggiunto un terzo stralcio funzionale, "Realizzazione deposito officina e binari di parcheggio rotabili presso la stazione di Lido Centro" (CUP: C81J19000030001), da realizzarsi con una dotazione finanziaria pari a 58 mln di euro derivante da Fondi FSC 2021-2027, ripartita in 2 mln di euro nel 2026 e 56 mln di euro nelle annualità successive;

tra le opere da attuare per l'esecuzione dell'ulteriore stralcio di cui sopra, sono tra l'altro previste la rimozione della vecchia linea ferrata e la realizzazione di un nuovo impianto ferroviario, con fasci di binari di stazionamento elettrificati, destinato al ricovero dei rotabili (sia mezzi d'opera che treni passeggeri), dotato di banchine d'ispezione per l'accesso ai treni da parte del personale addetto alla manutenzione;

la realizzazione dello stralcio di intervento presso la stazione di Lido Centro riveste un'importanza strategica nello sviluppo della tratta ferroviaria in questione, considerato che, nell'ambito degli interventi giubilari attualmente in corso, è previsto l'acquisto, da parte di Cotral che gestisce il trasporto ferroviario sulla linea, di due locomotive diesel/elettriche ("ID 240 - Acquisto 2 locomotive per recupero treni") per il recupero dei treni guasti e il soccorso dei viaggiatori in caso di blocco in linea, e che Astral non dispone, allo stato attuale, di adeguati spazi di parcheggio o ricovero per tali locomotori e per l'ulteriore materiale

rotabile destinato al servizio viaggiatori del quale è prevista l'acquisizione;

**Atteso che**

per quanto concerne l'inquadramento urbanistico dell'area interessata dal "Progetto per la realizzazione del nuovo deposito - Officina a servizio esclusivo della ferrovia regionale Roma-Lido di Ostia", nel Piano Regolatore Generale (PRG) vigente del Comune di Roma, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008, la stessa è censita al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1095, Particelle n. 5, 8/p. 332 e 333, il cui perimetro di intervento ricade nelle seguenti componenti e classificazioni:

- nell'elaborato prescrittivo "3 Sistemi e Regole 1:10.000", foglio 23 – ricade nella componente "Nodo di scambio" - Infrastrutture per la mobilità – del Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture, disciplinata dagli artt. 89 e 95 delle NTA vigenti (fig. 1);



(fig. 1 - perimetro di intervento sugli elaborati di PRG vigente "3. Sistemi e Regole" scala 1:10:000)

- nell'elaborato prescrittivo "4. Rete ecologica 1:10.000", foglio 23, non ricade in alcuna componente;
- nell'elaborato gestionale "G8 Standard urbanistici 1:10.000" – foglio 23, non è classificata;
- nell'elaborato gestionale "G1 Carta per la Qualità 1.10.000" – foglio 23, come aggiornato con Deliberazione di A.C. n. 60 del 27.06.2024, non risulta censita;

l'area in questione è ricompresa in uno degli Ambiti di Programmazione Strategica di cui all'art. 64 delle NTA del PRG vigente, che costituiscono parti della città a cui il Piano attribuisce un ruolo strategico al fine di raggiungere determinati obiettivi, tra i quali "contribuire alla definizione ed al rafforzamento, secondo principi di mobilità sostenibile, di una rete di percorsi, con particolare riferimento al sistema su ferro, al sistema dei parcheggi, ai nodi di interscambio e intermodalità, alla ciclopeditonalità ed alla percorribilità fluviale" (comma 2, lett. c);

nello specifico, l'area individuata è ricompresa nell'Ambito di programmazione strategica "Tevere" di cui all'elaborato indicativo I4, all'interno del quale è definita quale "Ambito di intervento di interesse pubblico";

con riferimento ai vincoli e alle prescrizioni di tutela dei beni paesaggistici di cui al D.lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) del Lazio,

approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, l'area è così individuata:

- Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio
  - Sistema del Paesaggio Insediativo:
    - Paesaggio degli insediamenti in evoluzione;
- Tavola B – Beni paesaggistici
  - Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico:
    - lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;
- Tavola C – Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR
  - Beni del Patrimonio Naturale:
    - Schema del Piano dei Parchi (Areali)
- Tavola D – Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni:
  - Accolta – parzialmente accolta, con prescrizione (058091\_P779);

#### **Atteso, altresì, che**

il progetto si inquadra tra le iniziative intraprese da Astral volte al potenziamento e all'ammodernamento della rete ferroviaria regionale in parola, rifunzionalizzando lo spazio limitrofo alla stazione di Lido Centro che, attualmente, si presenta come uno spazio scarsamente funzionale e senza alcuna connotazione, svolgendo di fatto la sola funzione di "scalo" utilizzata per il deposito di forniture, di materiali per la manutenzione ferroviaria e il ricovero di mezzi di lavoro;

ai fini dell'acquisizione dei pareri, nulla osta, autorizzazioni e assensi comunque denominati in merito al progetto definitivo, il soggetto attuatore, con prot. n. 22403 del 2 agosto 2023, ha indetto la Conferenza dei Servizi decisoria, ai sensi dell'art. 14, comma 2, della Legge 241/1990 e dell'art. 13 del D.L. n. 76/2020 convertito in L. n. 120/2020, in forma semplificata e modalità asincrona come previsto all'art. 14-bis della legge n. 241/1990, invitando a parteciparvi le Amministrazioni e i Gestori dei servizi pubblici coinvolti;

gli Enti e le Amministrazioni interessate hanno reso le proprie determinazioni di competenza, esprimendosi favorevolmente, in taluni casi fornendo prescrizioni o prevedendo condizioni, nonché formulando richieste di integrazioni istruttorie, successivamente riscontrate dal soggetto attuatore;

nell'ambito dei lavori della sopra richiamata Conferenza dei Servizi il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale ha richiesto l'integrazione degli elaborati progettuali, da adeguare secondo quanto già espresso in sede di conferenza di servizi preliminare, con la redazione di due tavole in scala 1:1000 relative allo stato "*Ante Operam*" (stato di fatto: edificazione esistente, legittimità e tabelle su consistenze dei manufatti) e "*Post Operam*" (progetto: opere da realizzare per attività complementari, commerciali, ricettive e terziarie, parcheggi in elevazione, a raso e ipogei, verde) con tabelle parametri e il dimensionamento standard;

#### **Rilevato che**

il "*Progetto per la realizzazione del nuovo deposito - Officina a servizio esclusivo della ferrovia regionale Roma-Lido di Ostia*" interessa una superficie di 36.795,75 mq, articolata, in base alle funzioni al momento esistenti, in "Area piazzale tecnico (6.720,22 mq)", "Area binari e deposito (23.187,29 mq)" e in "Area in uso Cotral s.p.A" (6.884,24 mq) da delocalizzare, ricompresa in una più ampia area individuata quale nodo di scambio;

all'interno del perimetro di intervento insistono allo stato di fatto n. 6 fabbricati aventi le seguenti destinazioni d'uso: casello ferroviario (1), manufatto parcheggio Cotral (2 e 3), deposito (4), servizi (5) e SSE - sottostazione elettrica (6), per una superficie coperta complessiva pari a 983,62 mq corrispondente, a una superficie utile lorda (SUL) complessiva di 1.011,76 mq, come meglio specificato

in dettaglio nella seguente tabella (fig. 2), relativa alle consistenze *ante operam*:

DEMOLIZIONI				
IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	CONSISTENZA mq		DEMOLIZIONE
		SUL	superficie coperta	
fabbricato 1	casello ferroviario	56,28	28,14	Oggetto di demolizione
fabbricato 2	manufatto parcheggio Cotral	60,79	60,79	
fabbricato 3	manufatto parcheggio Cotral	180,46	180,46	
fabbricato 4	deposito	270	270	
fabbricato 5	servizi	16	16	
fabbricato 6	Sottostazione elettrica (SSE)	428,23	428,23	Fabbricato da mantenere
<b>TOTALE</b>		<b>1011,76</b>		
<b>DI CUI OGGETTO DI DEMOLIZIONE:</b>		<b>583,53</b>		

(fig. 2 – consistenze “ante operam” e demolizioni previste)

l'intervento, che ricade interamente su aree appartenenti al sedime ferroviario, comporta la demolizione dei fabbricati da 1 a 5, per una SUL totale pari a 583,53 mq, con esclusione del fabbricato della Sottostazione elettrica, e prevede altresì l'edificazione di nuovi volumi funzionali al potenziamento della linea, per la quale è in programma, nel prossimo periodo, un incremento di rotabili con conseguente necessità di individuare sia depositi per il ricovero che spazi e impianti per la manutenzione dei mezzi stessi;

nello specifico, la proposta progettuale prevede la realizzazione di nuovi edifici con differente destinazione, in aggiunta all'edificio esistente della sottostazione elettrica non oggetto di demolizione (428,23 mq), come meglio precisata nella seguente tabella (fig. 3) relativa ai dati dimensionali *post-operam*:

CONSISTENZE POST-OPERAM			
AREA FUNZIONALE	IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	CONSISTENZA mq
			SUL
AREA PIAZZALE TECNICO 6720,22	fabbricato 6	locali tecnici	100
	fabbricato 7	SSE sottostazione elettrica	428,23
AREA BINARI E DEPOSITO 23187,29	fabbricato 4	deposito/manutenzione	5971,85
AREA USO COTRAL 6888,24	fabbricato 1	portineria	38,25
	fabbricato 2	uffici/servizi	1854,28
	fabbricato 3	soffiatura e tornio in fossa	2101,42
	fabbricato 5	cabina BT/MT	82,5

(fig. 3 – consistenze “post-operam”)

l'area di intervento è ripartita nei due ambiti di seguito descritti:

- l'area del Piazzale Tecnico (PT), di superficie pari a 6720,22 mq, dove permane l'edificio esistente della sottostazione elettrica SSE (7), non oggetto di demolizione (428,23 mq) e dove è realizzato il Locale tecnico, pari a 100 mq di superficie coperta;
- l'area di concentrazione dei manufatti (CM), composta da area binari e deposito (23.187,29 mq) e area a uso Cotral (6.888,24), di superficie totale pari a 30.075,53 mq, dove vengono realizzati gli edifici individuati da 1 a 5 aventi la seguente superficie utile lorda (SUL): 1) fabbricato portineria

38,25 mq; 2) fabbricato uffici/servizi 1854,28; 3) fabbricato soffiatura e tornio in fossa 2.101,42 mq;  
4) fabbricato manutenzione 5.971,85 mq; 5) cabina MT/BT 82,50 mq;

l'intervento in questione, prevedendo demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, caratteristica planivolumetrica e tipologica, nonché la realizzazione di nuovi fabbricati, comporta un incremento della Superficie Utile Lorda (SUL) rientrando, pertanto, nella categoria della nuova costruzione (NC), ai sensi del combinato disposto dell'art. 3, comma 1, lett. e) del DPR 380/2001 e dell'art. 9, comma 6 delle NTA del PRG vigente;

nello specifico, ad esclusione dei volumi dei fabbricati tecnici (cabina BT/MT, locali tecnici e sottostazione elettrica di cui ai numeri 5,6 e 7), la SUL totale di nuova realizzazione prevista dal progetto è pari a mq 9.965,80, dei quali mq 1.892,53 aventi peso insediativo riguardanti i fabbricati portineria (1) e uffici/servizi (2) e mq 8.073,27 per i fabbricati tecnici per soffiatura e tornio in fossa (3) e deposito/manutenzione (4), privi di peso insediativo;

#### **Dato atto che**

l'area di intervento ricade nella componente "*Nodo di scambio*" - Infrastrutture per la mobilità – del Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture, disciplinata dagli artt. 89 e 95 delle NTA vigenti;

ai sensi di quanto previsto dall'art. 89 delle NTA, "*Le aree per le infrastrutture della mobilità sono quelle riservate alla costruzione, all'adeguamento e all'esercizio delle reti e delle infrastrutture per la circolazione e la sosta dei veicoli motorizzati, i percorsi riservati per pedoni e cicli, le sedi e gli impianti per mezzi di trasporto in sede propria, esistenti e previsti...*";

in particolare, il citato art 95. delle NTA al PRG di Roma Capitale, rubricato "*Aree per i nodi di scambio*", dispone:

al comma 2: "*L'attuazione di queste aree avviene mediante strumento urbanistico esecutivo, Programma integrato o intervento diretto di iniziativa pubblica, estesi all'intera area del nodo. Tali strumenti sono finalizzati a verificare le esigenze qualitative e quantitative dei contenuti funzionali, a dimensionare gli spazi per i parcheggi di scambio, gli stalli per gli attestamenti o le fermate dei mezzi pubblici di superficie di adduzione al nodo, gli eventuali servizi dedicati (stazioni autolinee, depositi, officine, sedi amministrative di servizio al trasporto pubblico), gli spazi per i taxi, il kiss and ride e per il ricovero delle biciclette; dovranno inoltre prevedere la minimizzazione dei percorsi pedonali di collegamento fra i diversi modi di trasporto nonché la realizzazione delle attrezzature complementari volte a migliorare il comfort, la sicurezza e la qualità dello scambio*";

al comma 3: "*[...] L'indice di edificabilità territoriale per le attrezzature complementari è fissato in 0,10 mq/mq. per i nodi di livello urbano e di 0,15 mq/mq. per i nodi di livello metropolitano [...]*";

#### **Considerato che**

la realizzazione dell'intervento richiede, per comprovate esigenze tecnico-funzionali connesse alla configurazione dell'opera e all'adeguamento dell'infrastruttura ferroviaria ai flussi di mobilità indotta dal tessuto urbano, un incremento della Superficie Utile Lorda (SUL) rispetto a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico di Roma Capitale, che all'art. 95 comma 3 fissano l'indice di edificabilità in 0,15 mq/mq. per i nodi di livello metropolitano, quale risulta essere quello dell'area in esame;

l'intervento di che trattasi è finalizzato alla realizzazione di un'opera avente rilevante interesse pubblico, in quanto a servizio della linea ferroviaria Roma – Lido di Ostia, ritenuta strategica per la mobilità nel quadrante urbano di riferimento;

#### **Considerato, altresì, che**

Astral S.p.a., con propria nota prot. n. 286/DIF/U del 20 aprile 2026, acquisita in pari data al prot. n. RM/2389 della struttura commissariale, ha rappresentato lo stato della Conferenza di Servizi decisoria

e le successive interlocuzioni intercorse con gli uffici del Dipartimento Programmazione Urbanistica di Roma Capitale, volte a definire congiuntamente gli aspetti relativi all'inquadramento della tipologia di intervento in progettazione, ritenuto strategico per il potenziamento e l'efficientamento del servizio ferroviario;

con la nota citata, il soggetto attuatore dell'intervento ha richiesto l'adozione di un'ordinanza che autorizzi una deroga procedurale alle norme urbanistiche di cui all'art. 95 della NTA, volta ad autorizzare l'incremento di SUL necessario a garantire la tempestiva realizzazione dell'opera pubblica in argomento;

la suddetta previsione non assume carattere generale né innovativo dell'assetto urbanistico vigente, ma si configura quale misura eccezionale, limitata e strettamente connessa alla realizzazione dello stralcio di intervento relativo alla realizzazione del deposito-officina e dei binari di parcheggio dei rotabili presso la stazione di Lido Centro, integrando una deroga puntuale alle Norme Tecniche di Attuazione al PRG, circoscritta al caso concreto;

l'incremento della SUL previsto non incide sulla destinazione urbanistica dell'area, né comporta variante grafica sugli elaborati di PRG vigente, in quanto le destinazioni d'uso della proposta progettuale sono compatibili con la componente *Nodo di scambio* come disciplinata ai sensi del comma 2 dell'art.95 delle NTA;

l'intervento *de quo* rientra tra le opere essenziali incluse nel Programma dettagliato degli interventi giubilari approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 11 giugno 2024 e smi, del quale il Commissario Straordinario è chiamato a garantire la concreta ed efficace attuazione provvedendo, se del caso, ad agire anche a mezzo ordinanza in deroga alle vigenti disposizioni al fine di assicurare la realizzazione degli interventi in esso ricompresi;

#### **Ritenuto**

necessario disporre, con i poteri di cui al comma 425 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2021, n. 234 e smi, limitatamente all'intervento in oggetto, l'incremento della superficie utile lorda (SUL) in deroga alle disposizioni di cui all'art. 95 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale di Roma Capitale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 e successiva Deliberazione di Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016, in deroga a quanto disposto dal Testo Unico Enti Locali di cui al Decreto Legislativo n. 267/2000, dal Decreto del Presidente della Repubblica n. 327/2001 e dalla Legge Regione Lazio n. 19/2022;

per quanto sopra premesso e considerato,

#### **ORDINA**

con i poteri di cui al comma 425, dell'articolo 1, della legge 30 dicembre 2012, n. 234 e smi, in deroga all'art. 42, comma 2, lettera b) del Testo Unico degli Enti Locali (D.Lgs. 267/2000):

1. di autorizzare, ai fini della realizzazione dell'intervento ricompreso nel Programma dettagliato degli interventi del Giubileo della Chiesa cattolica per l'anno 2025, ID. n. 234 "*Rifacimento stazioni ferroviarie Roma-Lido*" – stralcio "*Realizzazione deposito officina e binari di parcheggio rotabili presso la stazione di Lido Centro*", la deroga alle previsioni di cui:
  - all'art. 95, comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale di Roma Capitale, nella parte in cui subordinano l'attuazione degli interventi alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, programma integrato ovvero intervento diretto di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito, consentendo la realizzazione dell'intervento anche in assenza dei suddetti strumenti attuativi;

- alle previsioni di cui all'art. 95, comma 3, delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, nella parte in cui fissano l'indice di edificabilità territoriale nella misura massima di 0,15 mq/mq per i nodi di livello metropolitano, consentendo un incremento della superficie utile lorda (SUL) nei limiti strettamente necessari alla realizzazione dell'intervento, come risultanti dalle tabelle relative alle consistenze "post-operam" risultanti dagli elaborati di progetto;
- 2. la pubblicazione della presente Ordinanza, sul sito istituzionale del Commissario Straordinario di Governo, raggiungibile al seguente indirizzo <http://commissari.gov.it/giubileo2025>.
- 3. La trasmissione del presente provvedimento all'Amministrazione proponente e al soggetto attuatore, per i successivi adempimenti di competenza.
- 4. Di dare mandato al Dipartimento di Roma Capitale, competente *ratione materiae*, di recepire e adottare i conseguenti adempimenti ai fini dell'espressione del parere di competenza.
- 5. La trasmissione del presente provvedimento alla Cabina di coordinamento di cui all'art. 1, comma 433, della Legge n. 234/2021 e ss.mm.ii..

La presente Ordinanza è immediatamente efficace ed è pubblicata, ai sensi dell'art. 1, co. 425, della Legge 30 dicembre 2021, n. 234 e ss.mm.ii., sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

Avverso la presente Ordinanza è ammesso ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio nel termine di 60 giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, ovvero ricorso al Capo dello Stato entro 120 giorni, ai sensi del Decreto Legislativo 2 luglio 2010, n. 104, recante "Attuazione dell'articolo 44 della legge 18 giugno 2009, n. 69, recante delega al governo per il riordino del processo amministrativo" e ss.mm.ii..

Il Commissario Straordinario di Governo per il  
Giubileo della Chiesa cattolica 2025