

**Rep. n. 2025/0000036**  
**Prot. RM/2025/0005698**  
**del 11/07/2025**

## **ORDINANZA COMMISSARIALE**

**Oggetto: Misura M1C3 - Investimento 4.3 del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza – intervento ID 212 “Parco archeologico di Centocelle - Ecomuseo urbano: valorizzazione area archeologica Villa della Piscina”.**

**Approvazione II° stralcio PFTE ai fini espropriativi, apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità**

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

#### **Visti**

il Regolamento (UE) 12.02.2021, n. 2021/241, che ha istituito il Dispositivo per la Ripresa e la Resilienza al fine di supportare le riforme e gli investimenti di tutti gli Stati Membri con lo scopo principale di mitigare l'impatto economico e sociale della pandemia da Coronavirus, rendendo l'economia e la società Europea più sostenibili, resilienti e preparate alle sfide ed alle opportunità della transizione verde e digitale;

la Decisione del Consiglio ECOFIN del 13 luglio 2021, notificata all'Italia dal Segretariato Generale del Consiglio con nota prot. LT161/21 del 14 luglio 2021, che ha approvato la valutazione del Piano di Ripresa e Resilienza dell'Italia, successivamente aggiornato con Decisione del Consiglio ECOFIN del 8 dicembre 2023;

il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza che individua, tra le altre, la Missione 1, Componente 3 “Cultura e turismo”, Investimento 4.3 - M1C3|4.3 denominata “Caput Mundi. Next Generation EU per grandi eventi turistici”, con un investimento complessivo di 500 mln di euro, articolato in sei sub-investimenti definiti, rispettivamente, “Roman Cultural Heritage for EU-Next Generation”, “Giubileo 2025 - Dalla Roma Pagana alla Roma Cristiana”, “#La Città Condivisa”, “#Mitingodiverde”, “#Amanotesa” e “#Roma 4.0”;

il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 6 agosto 2021 di “Assegnazione delle risorse finanziarie previste per l'attuazione degli interventi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza e ripartizione di traguardi e obiettivi per scadenze semestrali di rendicontazione” alle singole Amministrazioni titolari degli interventi, con le risorse finanziarie previste per l'attuazione del medesimo Piano, i traguardi e gli obiettivi:

30 giugno 2022: firma degli Accordi per i 6 progetti tra MiTur e i beneficiari/enti attuatori;

31 dicembre 2024: almeno 200 siti culturali e turistici, successivamente ridotti a 100, la cui riqualificazione ha raggiunto, in media, il 50% dello stato di avanzamento lavori (SAL);

31 dicembre 2026: almeno 200 siti culturali e turistici la cui riqualificazione è conclusa.

il sopra citato Decreto che individua il Ministero del Turismo quale Amministrazione centrale titolare del programma per la Missione 1, Componente 3 “Cultura e turismo”, Investimento 4.3. “Caput Mundi – Next Generation EU per grandi eventi turistici” e ripartisce il finanziamento, pari a 500 milioni di euro, in n. 335 interventi, la cui responsabilità di realizzazione è assegnata a n. 10 Soggetti Attuatori, di seguito indicati: Ministero del Turismo, Ministero della Cultura, con il coinvolgimento della Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti, Parco Archeologico del Colosseo, Parco Archeologico dell'Appia Antica, la Diocesi di Roma, la Regione Lazio e Roma Capitale;

il Decreto Legge 30 aprile 2022, n. 36, convertito con modificazioni dalla L. 29 giugno 2022 n.79, recante “Ulteriori misure urgenti per l’attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)” e in particolare l’articolo 40, comma 1, che ha attribuito al Ministero del Turismo la facoltà di avvalersi del Commissario Straordinario del Governo di cui all’art. 1, comma 421, della legge 30 dicembre 2021 n. 234, per la realizzazione degli investimenti in materia di “Caput Mundi – Next Generation EU per grandi eventi turistici”, anche delegandolo alla stipula degli accordi con i soggetti attuatori e alla conseguente fase attuativa del programma;

l’Ordinanza del Commissario Straordinario di Governo n. 2 del 24 giugno 2022, che ha approvato l’elenco degli interventi relativi alla Misura M1C3, Investimento 4.3 del PNRR;

il Decreto del Ministro del Turismo del 27 giugno 2022, che ha approvato l’elenco degli interventi relativi alla Misura M1C3, Investimento 4.3 del PNRR come individuati dall’Ordinanza del Commissario Straordinario di Governo n. 2 del 24 giugno 2022;

la Legge 30/12/2021, n. 234 e ss.mm.ii., 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 23/08/1988, n. 400, di un Commissario Straordinario del Governo (di seguito “Commissario Straordinario”), in carica fino al 31/12/2026, al fine di assicurare gli interventi funzionali alle celebrazioni del Giubileo della Chiesa Cattolica per il 2025 nella città di Roma e l’attuazione degli interventi relativi alla Misura M1C3-Investimento 4.3 del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, di cui al comma 420 del predetto art. 1;
- al comma 422, attribuisce al Commissario Straordinario 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, il 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 06/09/2011, n. 159, delle disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22/01/2004, 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, dispone 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. [...]”;*
- *al comma 429, prevede che: “La società «Giubileo 2025» cura le attività di progettazione e di affidamento nonché la realizzazione degli interventi, delle forniture e dei servizi. A tale scopo, la società può avvalersi, previa stipula di apposite convenzioni, delle strutture e degli uffici tecnici e amministrativi della regione Lazio, del comune di Roma Capitale, dell'Agenzia del demanio, dei provveditorati interregionali per le opere pubbliche, nonché dei concessionari di servizi pubblici. La predetta società può altresì, nei limiti delle risorse disponibili, stipulare, anche in deroga alla disciplina del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18/04/2016, n. 50, a eccezione delle norme che costituiscono attuazione delle disposizioni delle direttive 2014/24/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26/02/2014, e 2014/25/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26/02/2014, apposite convenzioni, anche a titolo oneroso, con società direttamente o indirettamente partecipate dallo Stato, da Roma Capitale o dalla regione Lazio ai fini dell'assistenza tecnica, operativa e gestionale”.*

## **Visti**

il Decreto del Presidente della Repubblica del 04/02/2022, come modificato dal Decreto del Presidente della Repubblica del 21/06/2022, con il quale il Sindaco *pro tempore* di Roma, prof. Roberto Gualtieri, è stato nominato Commissario Straordinario, ai sensi dell'art.1, comma 421, della Legge n. 234 del 30/12/2021, al fine di assicurare gli interventi funzionali alle celebrazioni del Giubileo della Chiesa cattolica per il 2025 nell'ambito del territorio di Roma Capitale;

il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 11/06/2024 che ha approvato il Programma dettagliato degli interventi connessi alle celebrazioni del Giubileo della Chiesa Cattolica 2025 (di seguito “Programma dettagliato”) di cui ai seguenti allegati:

- a) Allegato 1, contenente l'Elenco e le schede degli interventi del programma dettagliato degli interventi connessi alle celebrazioni del Giubileo della Chiesa Cattolica 2025”;

- b) Allegato 2, riguardante l'elenco degli interventi relativi alla Misura M1C3, Investimento 4.3. "Caput Mundi – Next Generation Eu per grandi eventi turistici" del PNRR;
- c) Allegato 3, recante concernente l'integrazione dell'elenco delle azioni di cui al D.P.C.M. 10 aprile 2024 – Allegato 3;

#### **Visti, altresì**

la Legge 241/1990 e ss.mm.ii.;

il Testo Unico Enti Locali, approvato con Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e ss.mm.ii.;

il Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327 e ss.mm.ii., recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità";

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";

il Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21/06/2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici" e smi;

lo Statuto di Roma Capitale approvato con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 8 del 07 marzo 2013 e ss.mm.ii.;

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) e successiva Deliberazione C.S. n. 48 del 7 giugno 2016 (di presa d'atto del disegno definitivo);

l'Ordinanza commissariale Rep. 24 del 8 luglio 2024;

#### **Richiamati**

il comma 5 dell'art. 2 del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 11/06/2024, che dispone che "Il Commissario, i soggetti attuatori e le stazioni appaltanti individuati nel programma dettagliato sono responsabili, ciascuno per la propria competenza, della attivazione e della realizzazione dell'intervento nel rispetto dei cronoprogrammi procedurali, nonché in conformità al principio della sana gestione finanziaria e nel rispetto della normativa nazionale ed europea";

l'articolo 4 del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 11/06/2024, che dispone quanto segue:  
"Il Commissario:

- 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;*
- c) *è componente della Cabina di Coordinamento di cui all'articolo 1, comma 434, della citata legge n. 234 del 2021;*
- d) *[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;*

- f) fornisce alla società Giubileo 2025 le opportune indicazioni per le modalità e le tempistiche di avvalimento e per l'utilizzo delle risorse di cui al comma 420, secondo periodo, della legge n. 234 del 2021;

#### **Premesso che**

Caput Mundi rappresenta un processo innovativo di valorizzazione del patrimonio turistico, archeologico ed artistico della Città di Roma e del Lazio e si configura come il maggior finanziamento mai ottenuto per il recupero, la valorizzazione e la fruizione del patrimonio monumentale della Capitale d'Italia, pari a 500 milioni di euro;

al fine di assicurare la realizzazione degli interventi funzionali alle celebrazioni del Giubileo della Chiesa cattolica 2025 nella Città di Roma, con Deliberazione n. 227 del 27 giugno 2022, la Giunta Capitolina ha approvato l'elenco dei 128 interventi di competenza di Roma Capitale del valore complessivo di € 232,135 mln inseriti nell'Investimento "Caput Mundi. Next Generation EU per grandi eventi turistici", nel quale sono state, altresì, individuate le Strutture capitoline responsabili della realizzazione degli interventi;

con medesima DGC 227/2022 del 27 giugno 2022, al fine di assicurare il conseguimento dei target e delle milestone e degli obiettivi finanziari stabiliti nel PNRR, è stato approvato lo schema di Accordo, sottoscritto in pari data ai sensi dell'art. 5, comma 6, del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., dal Commissario Straordinario, in qualità di delegato del Ministero del Turismo, e da Roma Capitale, rappresentata dal Direttore Generale Paolo Aielli;

nell'elenco di cui all'allegato A alla citata DGC 227/2022, la Sovrintendenza Capitolina è stata individuata quale struttura responsabile, tra gli altri, della realizzazione dell'intervento ID n. 212 "Parco archeologico di Centocelle - Ecomuseo urbano: valorizzazione area archeologica Villa della Piscina", finanziamento previsto € 5.750.000,00;

con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 101 del 29 novembre 2022 di Variazione al Bilancio di Previsione Finanziario 2022-2024 e al Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2022-2024 è stato approvato il nuovo piano degli investimenti 2022-2024 comprensivo degli allegati PNRR nel quale l'intervento in oggetto viene inserito come PT20221436;

#### **Premesso, altresì, che**

il Parco di Centocelle è stato individuato come una delle potenziali sedi di accoglienza e ospitalità connesse ai grandi eventi giubilari, ragion per cui la tempestiva realizzazione dell'intervento ID 212 è strettamente funzionale alle celebrazioni del Giubileo della Chiesa cattolica, in quanto il sito rappresenta una delle porte di accesso al Parco;

con Deliberazione di Giunta Capitolina n. 355 del 21 dicembre 2021 è stato approvato, su proposta dell'Assessora all'Agricoltura, Ambiente e Ciclo dei rifiuti, il Progetto di Fattibilità Tecnica Economica "Riqualficazione complessiva del parco di Centocelle";

il Dipartimento Tutela Ambientale, competente *ratione materiae*, ha redatto un Masterplan che affronta la dimensione complessiva del Parco di Centocelle nella sua estensione di 126 ettari, rispondendo alle istanze dettate dalla tutela ambientale e archeologica e mettendo in coerenza le diverse iniziative progettuali del passato;

il citato Masterplan, nel definire l'assetto del Parco di Centocelle, si concentra sui seguenti aspetti fondamentali:

- i percorsi e gli accessi, con la riorganizzazione dei tracciati e dei segni esistenti, nella prospettiva di ricollegare il Parco alla Città e ai contesti dei diversi quartieri;
- le funzioni del Parco, prevedendo nuove attrezzature e servizi di supporto alla fruizione del Parco;
- la forestazione, attraverso la densificazione della presenza arborea e arbustiva e la piantumazione di nuove alberature che configurano un nuovo sistema di margine del Parco;

in merito al Masterplan, è stato acquisito il parere favorevole della competente Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma (MIC\_SS-ABAP-RM 53902 del 25 novembre 2022) e il parere favorevole della Sovrintendenza Capitolina prot. RI/2073 del 23 gennaio 2023;

al fine di accelerare l'attuazione degli Interventi nel rispetto degli obblighi temporali stringenti per il raggiungimento dei Target/Obiettivi strategici stabiliti dal PNRR, la Sovrintendenza Capitolina ha disposto di volersi avvalere dell' "Agenzia Nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa S.p.A." (di seguito "INVITALIA") quale Centrale Unica di Committenza, affinché quest'ultima, ai sensi degli articoli 37, co. 7, lett. b), e 38 del Decreto Legislativo del 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii., proceda, per conto di Roma Capitale, alla indizione, gestione e aggiudicazione della procedura riguardante più operatori economici per l'affidamento di Accordi Quadro di lavori e servizi di ingegneria e architettura, suddivisi in cluster omogenei secondo le categorie di intervento;

in data 7 dicembre 2023 INVITALIA ha trasmesso la comunicazione di intervenuta efficacia dell'aggiudicazione in favore di STUDIO PACI BETA CONSORZIO STABILE SOCIETÀ CONSORTILE A R.L. con sede in Pesaro Piazzale Primo Maggio n. 9 Partita IVA 02773280413, disposta con provvedimento prot. N. 0190076 del 28/06/2023, con riferimento alla procedura di gara aperta ai sensi degli articoli 54, 60 e 145 del D.Lgs. n. 50/2016, per la conclusione di accordo quadro AQ1 - CAPUT MUNDI Sub-Lotto Prestazionale 1: servizi tecnici di progettazione, direzione lavori (DL), coordinamento della sicurezza in fase di progettazione (CSP) – coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (CSE) lotto Roma 3.1 - CIG: 9712047AB7; Lo Studio Paci Beta Soc Cons a R.L. con nota acquisita dal Dipartimento Tutela Ambientale di Roma Capitale al prot. QL/83815/2024 ha comunicato la variazione di denominazione sociale da Studio Paci Beta Società Consortile a r.l. in Englobe Soc. Cons. a r.l. restando invariate tutte le altre componenti della ragione sociale;

al fine di garantire una attuazione sinergica e complementare tra i vari interventi relativi al parco di Centocelle ed in coerenza con quanto previsto dal citato Masterplan, si è convenuto sulla intervenuta necessità di demandare al Dipartimento Tutela Ambientale la realizzazione dell'intervento ID n. 212 "Parco archeologico di Centocelle - Ecomuseo urbano: valorizzazione area archeologica Villa della Piscina", in precedenza attribuito alla responsabilità della Sovrintendenza Capitolina;

con Deliberazione di Giunta Capitolina n. 53 del 7 marzo 2024 si è proceduto alla modifica della DGC 227/2022 aggiornando l'elenco dei 128 interventi di competenza di Roma Capitale inseriti nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza PNRR approvato con Decisione del Consiglio ECOFIN del 13 luglio 2021, Missione 1, Componente C3, Investimento 4.3 "Caput Mundi. Next Generation EU per grandi eventi turistici" e attribuendo il ruolo di struttura responsabile della realizzazione dell'intervento ID n. 212 "Parco archeologico di Centocelle - Ecomuseo urbano: valorizzazione area archeologica Villa della Piscina", finanziato nell'ambito del P.N.R.R. (M1C3I4.3), al Dipartimento Tutela Ambientale in luogo della

Sovrintendenza Capitolina;

il Dipartimento Tutela Ambientale ha affidato con Determinazione Dirigenziale rep. QL/1728/2024 del 9/12/2024 alla Englobe Societa' Consortile. a r.l. (già STUDIO PACI BETA CONSORZIO STABILE SOCIETÀ CONSORTILE A R.L.), impresa mandataria del Raggruppamento temporaneo costituito ai sensi e per gli effetti dell'art. 48 del D.Lgs. 50/2016, aggiudicatario dell'Accordo Quadro INVITALIA, il Terzo Contratto Specifico dell'Accordo Quadro relativo all'affidamento dei Servizi di Tecnici di Progettazione, D.L. e C.S.E e indagini ambientali per l'opera PT20221436 denominata Parco archeologico di Centocelle - Ecomuseo urbano: valorizzazione area archeologica Villa della Piscina – Secondo stralcio funzionale: Recupero e risanamento del Parco su via Togliatti e incrocio con via Casilina - inserito nel Patrimonio culturale di Roma Next Generation – “Caput Mundi. Next Generation EU per grandi eventi turistici”;

**Considerato che,**

l'intervento ID 212 interessa l'insieme dei terreni censiti in catasto al foglio 951, p.lle 11, 13, 14, 16, 17, 19, 125, 22, 115, 116, 117, 118, 201 202, 203, 204, 205, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 217, 1115, 1116; al foglio 953, p.lle 220, 270, 283, 284, 354; al foglio 956 p.lle 171, 509, 696, 697, 703, 704, 705; al foglio 957, p.lle 208, 215, 610, come riportati nell'elaborato progettuale G04 – Piano particellare di esproprio;

i terreni censiti al foglio 953 p.lle 270, 283, 284, 354 sono stati *medio tempore* acquistati al patrimonio di Roma Capitale mediante atto di compravendita a rogito notaio Ernesto D'Ippolito in Fabbrica di Roma, Rep. 2185 del 06/05/2025, in esecuzione dell'Ordinanza commissariale Rep. 2024/0000051 del 04/12/2024, pertanto non sono ricompresi nella definizione della superficie totale oggetto di esproprio e del conseguente valore dell'indennità di esproprio;

con riguardo all'interesse culturale del complesso immobiliare, esso ricade nel comprensorio “Ad Duas Lauros” ai sensi del DM 21/10/1995, e risulta ricompreso nel Piano Particolareggiato del “Comprensorio Centocelle Sub-comprensorio Parco di Centocelle” approvato con del di G.R.L. n. 676 del 20/10/2006.

Il PFTE, oggetto del presente provvedimento, rappresenta la progettazione del secondo stralcio funzionale dell'ID 212 del Programma Caput Mundi, che segue pertanto il primo stralcio, approvato con Ordinanza commissariale Rep. 24/2024 e relativo alla riqualificazione dell'Ex stazione Agip, oggi in fase di realizzazione;

il citato secondo stralcio ha come oggetto la riqualificazione e il risanamento della fascia del Parco di Centocelle che si affaccia su via Togliatti e su via Santi Romano /via Papiria, oltre che della pertinenza esterna del fabbricato oggetto del primo stralcio.

l'intervento, che interessa anche particelle di proprietà privata che saranno oggetto di successiva procedura di acquisto o di esproprio, prevede la riqualificazione di queste aree, finalizzata al miglioramento della qualità ambientale e della funzionalità del Parco, attualmente degradate e in parte già occupate per attività di autodemolizione, per destinarle a parco pubblico, mediante la realizzazione di accessi e percorsi di attraversamento, ai fini di attuare la rete di connessione territoriale relativa all'Ecomuseo urbano, che mette in relazione, attraverso il parco, i quartieri di Don Bosco, Torre Spaccata, Alessandrino e Centocelle;

l'attivazione della procedura di espropriazione per pubblica utilità interessa l'intero complesso immobiliare, individuato nelle particelle catastali succitate, prevedendo la realizzazione dell'intervento in accordo con le previsioni di piano particolareggiato, da svolgersi ai sensi del combinato disposto delle pertinenti disposizioni di cui al DPR 327/2001 e alla L.241/1990 e ss.mm.ii.;

la stima per la determinazione del valore di mercato degli immobili, oggetto di espropriazione, risultante dall'elaborato progettuale E01 - Calcolo indennità di esproprio - è stata elaborata come segue:

(a) per le particelle aventi prospetto su pubblica via, la stima è computata sulla base della Valutazione Tecnico-estimativa dell'Agenzia del Demanio prot. 14003 del 31/10/2024 inerente al compendio demaniale allibrato con scheda Patrimoniale RMB1507 "Area Palmiro Togliatti 499" sita in Roma nel Parco di Centocelle, acquisita dal Dipartimento Tutela Ambientale di Roma Capitale al Prot. QL/92770 del 21/11/2024, valutazione che si riferisce alle particelle 19, 22, 125 del Foglio 951, rispetto alle quali presentano caratteristiche del tutto analoghe;

(b) per le particelle non aventi prospetto sulla pubblica via, la stima è stata elaborata con il metodo della comparazione diretta, stante che in data 06/05/2025 è stato stipulato a rogito Notaio D'Ippolito in Roma l'atto di compravendita Rep. 2185, avente ad oggetto il complesso immobiliare già proprietà CDP Real Asset SGR, incluso nel perimetro dell'intervento in posizione limitrofa e avente caratteristiche del tutto analoghe.

il PFTE relativo all'intervento in oggetto, redatto da Englobe Società Consortile a r.l., è stato acquisito al prot. QL/10164 del 29/12/2024 del Dipartimento Tutela Ambientale;

ai fini dell'istruttoria tecnica, il Dipartimento Tutela Ambientale ha indetto, ai sensi dell'art. 14 bis della legge n. 241/1990, la conferenza dei servizi decisoria ad esito della quale sono stati acquisiti i pareri favorevoli delle Amministrazioni coinvolte, necessari all'approvazione del PFTE, e i cui lavori si sono conclusi definitivamente in data 18/03/2025 con l'adozione della Determinazione Dirigenziale Rep. n.ro QL/315/2025 Prot. QL/24083/2025, allegata al presente provvedimento, in cui i citati pareri sono espressamente riportati;

ad approvazione avvenuta del PFTE, si procederà ad elaborare il progetto esecutivo che sarà oggetto di apposita validazione da parte del RUP con successivo verbale di validazione;

con note conservate in atti del Dipartimento Tutela Ambientale di Roma Capitale, sono state inviate ai proprietari delle aree interessate dalla realizzazione dell'opera, così come risultanti dalle visure catastali riportate nel Piano particellare di esproprio, le comunicazioni di avvio del procedimento volto all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ed alla dichiarazione di pubblica utilità mediante approvazione del progetto relativo all'intervento 212, ai sensi e per gli effetti degli artt. 10, 11 e 12 del DPR 327/2001;

a riguardo, dal 31 dicembre 2024 gli elaborati di PFTE sono stati depositati, per la consultazione da parte dei proprietari, presso gli uffici del Dipartimento Tutela Ambientale, Piazzale di Porta Metronia 2, presso gli uffici del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Pianificazione, U.O. espropri, Viale della Civiltà del Lavoro, 10, in Roma;

con nota QI2025/109876 del 16.05.2025, la U.O. Espropri del Dipartimento Programmazione Urbanistica ha comunicato l'avvenuto decorso - dall'ultima data di notifica ai Soggetti interessati dall' Avviso di avvio del procedimento ai sensi degli artt. 11 e 16 del DPR 327/2001 e ss.mm.ii - del termine di 30 (trenta) giorni previsto dalle vigenti disposizioni per la presentazione di osservazioni da parte dei proprietari degli immobili interessati dal procedimento espropriativo;

nel suddetto periodo, sono pervenute dai soggetti interessati talune osservazioni, riepilogate nella tabella di seguito riportata, sulle quali sono state effettuate apposite istruttorie il cui esito è stato comunicato alle controparti e che, laddove accolte, hanno formato oggetto di revisione dell'elaborato Piano particellare di esproprio:

AVVIO DEL PROCEDIMENTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	Superficie complessiva a mq.	OSSERVAZIONI PERVENUTE IN DATA	PROTOCOLLO	RISPOSTA	VALUTAZIONE
QL 3276/2025	951	125	2,3,4		06.03.2025	QL 20328	Da visura in conservatoria il soggetto non risulta proprietario dell'immobile, intestato al demanio dello stato. L'Agenzia del demanio ha comunicato che il soggetto detiene l'immobile sulla base di cessato contratto di locazione.	Inammissibile.
QL 3285/2025	951	17 e 115	-	1.998	28.02.2025	QL 18671	Disponibilità alla cessione volontaria condizionatamente ad un corrispettivo non coerente con la stima dell'immobile (€50,00/mq anziché €10.20/mq) e di ulteriori corrispettivi per i beni mobili ivi presenti e alla pulizia bonifica ripristino dell'area a carico di Roma Capitale.	L'istanza di revisione del valore di stima non è supportata da elementi idonei a confutare la stima dell'immobile effettuata sulla base della valutazione dell'agenzia del demanio; proposta cessione volontaria <b>inammissibile</b> perché condizionata.
QL 3289/2025	951	1116	-	1.027	28.02.2025	QL 18155	Contesta la pubblica utilità dell'intervento e chiede che l'indennità sia commisurata al valore dell'area e all'attività commerciale ivi esercitata e nonché al potenziale sviluppo dell'area stessa	<b>Inammissibile</b> perché adduce alcun elemento idoneo a confutare la stima dell'immobile effettuata sulla base della valutazione dell'agenzia del demanio.
QL 3296/2025 - QL 3300/2025 - QL 3303/2025	951	214	-	1.125	21.02.2025	QL 16112	Contesta la pubblica utilità dell'intervento e chiede che l'indennità sia commisurata al valore dell'area e all'attività commerciale ivi esercitata e nonché al potenziale sviluppo dell'area stessa.	<b>Inammissibile</b> perché adduce alcun elemento idoneo a confutare la stima dell'immobile effettuata sulla base della valutazione dell'agenzia del demanio.
QL 3308/2025	951	213	-	152	21.02.2025	QL 16102	Contesta la pubblica utilità dell'intervento e chiede che l'indennità sia commisurata al valore dell'area e all'attività commerciale ivi esercitata e nonché al potenziale sviluppo dell'area stessa.	<b>Inammissibile</b> perché adduce alcun elemento idoneo a confutare la stima dell'immobile effettuata sulla base della valutazione dell'agenzia del demanio.
QL 3305/2025	951	210 e 211	-	1.596	25.02.2025	QL 16751	Contesta la pubblica utilità dell'intervento e chiede che l'indennità sia commisurata al valore dell'area e all'attività commerciale ivi esercitata e nonché al potenziale sviluppo dell'area stessa.	<b>Inammissibile</b> perché adduce alcun elemento idoneo a confutare la stima dell'immobile effettuata sulla base della valutazione dell'agenzia del demanio.
QL 3435/2025	956	171	-	21.122	14.02.2025	QL 13702	Il soggetto intestatario fa presente che resterebbe esclusa dalla procedura una porzione residuale corrispondente alle particelle 696, 697, 703,704,705 del foglio 956 chiedendo di estendere alla suddette la procedura di esproprio.	L'istanza di estensione dell'esproprio alle particelle residue può essere accolta considerando che anche esse ricadono nella perimetrazione del masterplan del parco come da PRG.
QL 3435/2025	956	509	-	2.306	14.02.2025	QL 13702	L'intestatario catastale fa presente che con atto a rogito notaio Pollera del 21.02.2002 XXX acquistava un diritto di proprietà superficiaria.	Da visura in conservatoria la particella 509 risulta intestata a XXX che risulta cessata e cancellata dal registro delle imprese in data 25.05.2010 Pertanto i diritti residuali sul patrimonio sociale spettano pro-quota agli ultimi soci risultanti alla data della cancellazione: YYY 33,33%; XXX 66,67% che risulta incorporata nella società ZZZ. Pertanto, l'indennità di esproprio si ritiene spettare per 1/3 a YYY e per 2/3 allaZZZ il valore del diritto di superficie a tempo indeterminato, stante l'inedificabilità del terreno, si può considerare pari al diritto di proprietà.

a seguito delle osservazioni pervenute e dei nuovi elementi acquisiti, il PFTE è stato aggiornato da Englobe Società Consortile a r.l., relativamente agli elaborati G04 Piano Particellare di esproprio, E01 Calcolo

indennità di Esproprio e E02 Quadro economico;

con prot. QL/48313 del 30.05.2025 il Dipartimento Tutela Ambientale ha comunicato all'Ufficio di Supporto al Commissario Straordinario di Governo per il Giubileo della Chiesa Cattolica la necessità di attivare le procedure espropriative per l'immobile interessato dall'intervento del programma Caput Mundi identificato con l'ID 212, e, stante l'urgenza di concludere i lavori in tempo utile allo svolgimento del Giubileo della Chiesa cattolica 2025, di dare avvio ai lavori già appaltati richiedendo, inoltre, di disporre con ordinanza commissariale l'adozione degli atti conseguenti per l'approvazione, ai sensi e per gli effetti degli artt. 10 e 12 del DPR 327/2001, del PFTE, ai fini della dichiarazione di pubblica utilità dell'opera e per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio delle aree necessarie per l'intervento, nonché, da ultimo, per l'adozione del decreto di cui all'art. 22\_bis del DPR 327/2001, composto dai seguenti elaborati:

DOCUMENTI GENERALI							
G	00	PFTE	00	G-00-PFTE-00	Elenco elaborati	-	20/05/2025
G	01	PFTE	00	G-01-PFTE-00	Relazione generale	-	20/12/2024
G	02	PFTE	00	G-02-PFTE-00	Relazione di inquadramento urbanistico	-	20/12/2024
G	03	PFTE	00	G-03-PFTE-00	Relazione paesaggistica	-	20/12/2024
G	04	PFTE	01	G-04-PFTE-01	Piano Particolare di esproprio + allegati	-	13/05/2025
G	05	PFTE	01	G-05-PFTE-01	Piano indagini Ambientali	-	20/12/2024
ELABORATI ECONOMICI							
E	01	PFTE	01	E-00-PFTE-01	Calcolo indennità di esproprio		13/05/2025
E	02	PFTE	01	E-01-PFTE-01	Quadro Economico		20/05/2025
ANALISI DELLO STATO DI FATTO							
A	00	PFTE	00	A-00-PFTE-00	Inquadramento territoriale	varie	20/12/2024
A	01	PFTE	00	A-01-PFTE-00	Inquadramento catastale	varie	20/12/2024
A	02	PFTE	00	A-02-PFTE-00	Assi, viabilità esistente e rete dei parchi esistenti	varie	20/12/2024
A	03	PFTE	00	A-03-PFTE-00	Analisi delle funzioni e accessi all'area	varie	20/12/2024
A	04	PFTE	00	A-04-PFTE-00	Analisi intervento e contesto	varie	20/12/2024
PROGETTO ARCHITETTONICO							

PA	00	PFTE	00	PA-00-PFTE-00	Masterplan generale di progetto	varie	20/12/2024
PA	01	PFTE	00	PA-01-PFTE-00	Masterplan Stralcio 2	2000	20/12/2024
PA	02	PFTE	00	PA-02-PFTE-00	Tavola delle intenzioni	varie	20/12/2024
PA	03	PFTE	00	PA-03-PFTE-00	Zoom tematici_Piazza Casilina	500	20/12/2024
PA	04	PFTE	00	PA-04-PFTE-00	Zoom tematici_Piazza Togliatti	500	20/12/2024
PA	05	PFTE	00	PA-05-PFTE-00	Zoom tematici_Piazza Sud	500	20/12/2024
PA	06	PFTE	00	PA-06-PFTE-00	Zoom tematici_Arena e nodi	500	20/12/2024
PA	07	PFTE	00	PA-07-PFTE-00	Tavola tematismi e suggestioni	-	20/12/2024

### Richiamato

il parere formulato dall'Avvocatura Generale dello Stato in data 2 febbraio 2024, acquisito in pari data al protocollo commissariale al n. RM/2024/541, la quale, esprimendosi in ordine all'ambito di applicazione dei poteri derogatori commissariali, di cui ai commi 425, 425-bis e 425-ter dell'articolo 1 della Legge n. 234/2021 e ss.mm.ii., rileva come tali deroghe rientrano da un lato "nell'ambito oggettivo delineato dalle norme di legge facoltizzanti tali deroghe [...]" e, dall'altro, che [...] esse rispettino il criterio "teleologico" della coerenza e della proporzionalità con le finalità da raggiungere, rispetto all'evento giubilare 2025 [...].

### Dato atto

dell'avvenuta informativa resa nella riunione della Cabina di Coordinamento, di cui all'articolo 1, comma 433, della Legge n. 234/2021 e ss.mm.ii., tenutasi in data 26 giugno 2025;

### Ritenuto

per quanto sopra rappresentato, in ragione della necessità e urgenza di concludere l'intervento in oggetto in tempi coerenti con le celebrazioni giubilari, nei modi e nei tempi definiti nel dettaglio dal Programma Caput Mundi, è necessario disporre, con i poteri di cui al comma 425 dell'articolo 1 della Legge n. 234/2021 e ss.mm.ii., in deroga a quanto disposto dall'art. 42, comma 2, lettera b) del Testo Unico Enti Locali di cui al Decreto Legislativo n. 267/2000 e dal Decreto del Presidente della Repubblica n. 327/2001, l'approvazione del PFTE ai fini espropriativi, l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità;

per quanto espresso in premessa e nei *considerata*

### ORDINA

con i poteri di cui al comma 425 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2012, n. 234 e smi:

- 1) di prendere atto dell'approvazione in Conferenza di servizi decisoria del PFTE relativo all'intervento in

oggetto e dei pareri richiamati nella Determinazione Dirigenziale del Dipartimento Tutela Ambientale di Roma Capitale Rep. n.ro QL/315/2025 - Prot. QL/24083/2025, emessa a conclusione della predetta Conferenza;

- 2) di dichiarare, per le motivazioni espresse in premessa, la sussistenza di prioritario interesse pubblico all'approvazione del predetto PFTE ai fini espropriativi, per la realizzazione dell'intervento id 212 "Parco archeologico di Centocelle - Ecomuseo urbano: valorizzazione area archeologica Villa della Piscina, ricompreso nella misura M1.C3 – Investimento 4.3 del Programma Caput Mundi;
- 3) di approvare, conseguentemente, in deroga al comma 2, lettera b), dell'articolo 42 del Testo Unico degli Enti Locali di cui al Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 e ss.mm.ii., gli elaborati del PFTE dell'intervento in oggetto, elencati in premessa, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 4) di dare atto che l'approvazione del PFTE, di cui al punto precedente, comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree interessate dell'intervento, la dichiarazione di pubblica utilità delle opere, l'indifferibilità ed urgenza dell'avvio dei lavori relativi alle stesse; le predette aree sono identificate nel Piano particellare di esproprio, allegato al PFTE, in cui è riportato il nominativo dei proprietari, secondo i registri catastali, al quale è stato inoltrato il previsto avviso di avvio del procedimento, ai sensi e per gli effetti degli artt. 10, 11 e 12 del DPR 327/2001;
- 5) l'avvio in urgenza dei lavori sulle aree interessate dal vincolo preordinato all'esproprio e dalla dichiarazione di pubblica utilità, in considerazione dell'esigenza di conclusione dei medesimi in tempi coerenti con lo svolgimento del Giubileo della Chiesa cattolica 2025 e con quelli definiti nel Programma Caput Mundi;
- 6) di dare atto che con successivo provvedimento dirigenziale gli uffici competenti provvederanno all'approvazione del progetto esecutivo nonché alla sua validazione;
- 7) di dare mandato all'ufficio competente del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica a provvedere a dare attuazione agli adempimenti conseguenti alla emanazione della presente ordinanza, con particolare riferimento all'emissione del conseguente decreto di esproprio;
- 8) la trasmissione della presente Ordinanza 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 presenza 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 il "Codice del Processo Amministrativo".

Il Commissario Straordinario di Governo per il  
Giubileo della Chiesa cattolica 2025  
Prof. Roberto Gualtieri