

Rep. n. 2026/0000033
Prot. RM/2026/0003991
del 07/08/2026

ORDINANZA COMMISSARIALE

Oggetto: Aree complementari al Polo Impiantistico e alla riconfigurazione della viabilità.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO DI GOVERNO PER IL GIUBILEO DELLA CHIESA CATTOLICA

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, comma 421, dispone la nomina con decreto del Presidente della Repubblica, ai sensi dell'articolo 11 della legge 23 agosto 1988, n. 400 e s.m.i., di un Commissario Straordinario del Governo "*al fine di assicurare gli interventi funzionali alle celebrazioni del Giubileo della Chiesa cattolica per il 2025*", in carica fino al 31 dicembre 2026.

Visto

il decreto del Presidente della Repubblica 4 febbraio 2022 con il quale il Sindaco *pro tempore* di Roma Capitale è stato nominato Commissario Straordinario di Governo (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, come modificato dal successivo decreto presidenziale del 21 giugno 2022.

Visto

il decreto-legge del 17 maggio 2022, n. 50 recante "*Misure urgenti in materia di politiche energetiche nazionali, produttività delle imprese e attrazione degli investimenti, nonché in materia di politiche sociali e di crisi ucraina*", convertito con modificazioni dalla legge 15 luglio 2022, n. 91 e, in particolare, l'art. 13 rubricato "*Gestione dei rifiuti a Roma e altre misure per il Giubileo della Chiesa cattolica per il 2025*", che:

- al comma 1, attribuisce al Commissario Straordinario, limitatamente al periodo del relativo mandato e con riferimento al territorio di Roma Capitale, tenuto anche conto di quanto disposto dall'art. 114, terzo comma, della Costituzione, le competenze assegnate alle regioni ai sensi degli artt. 196 e 208 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, e s.m.i. e, nello specifico:
 - a) la predisposizione e l'adozione del piano di gestione dei rifiuti di Roma Capitale, nel rispetto dei criteri di cui all'art. 199 del decreto legislativo n. 152/2006 e s.m.i. e degli indirizzi del Programma nazionale per la gestione dei rifiuti di cui all'art. 198-*bis* del medesimo decreto;

- b) la regolamentazione delle attività di gestione dei rifiuti, ivi compresa la raccolta differenziata dei rifiuti urbani, anche pericolosi;
 - c) l'elaborazione e l'approvazione del piano per la bonifica delle aree inquinate;
 - d) l'approvazione dei progetti di nuovi impianti per la gestione di rifiuti, anche pericolosi, assicurando la realizzazione di tali impianti e autorizzando le modifiche degli impianti esistenti, fatte salve le competenze statali di cui agli artt. 7, comma 4-*bis*, e 195, comma 1, lettera f), del sopra richiamato decreto legislativo n. 152/2006;
 - e) l'autorizzazione all'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero di rifiuti, anche pericolosi, fatte salve le competenze statali di cui all'art. 7, comma 4-*bis*, del citato decreto legislativo n. 152/2006;
- al comma 2, prevede che il Commissario Straordinario, ai fini dell'esercizio dei compiti di cui al comma 1 ove necessario, *“può provvedere a mezzo di ordinanza, sentita la regione Lazio, 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. [...] La regione Lazio si esprime entro il termine di quindici giorni dalla richiesta; decorso tale termine si procede anche in mancanza della pronuncia”*.

Atteso che

- con Ordinanza del Commissario Straordinario n. 7 del 1° dicembre 2022, a seguito di conclusione positiva della procedura per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), è stato approvato il Piano di Gestione dei Rifiuti di Roma Capitale (di seguito “PGRRC”), unitamente al Rapporto Ambientale, alla Sintesi non tecnica ed alla Dichiarazione di Sintesi, con i relativi allegati;
- con Ordinanza del Commissario Straordinario n. 8 del 1° dicembre 2022:
 - è stata disposta la realizzazione da parte di Roma Capitale di un impianto di termovalorizzazione, autorizzato con operazione R1, di capacità di trattamento pari a 600.000 t/anno di rifiuti, di cui all'Allegato C, Parte Quarta del decreto legislativo n. 152 del 2006, (di seguito “Polo impiantistico”), con le caratteristiche previste dal PGRRC approvato dal Commissario Straordinario, relativo alla:
 - a. progettazione, autorizzazione all'esercizio, costruzione e gestione di un impianto di termovalorizzazione autorizzato con operazione R1 e capacità di trattamento pari a 600.000 ton/anno di rifiuti;
 - b. progettazione, autorizzazione all'esercizio, costruzione e gestione dell'impiantistica ancillare deputata alla gestione dei rifiuti residui decadenti dal trattamento termico, la mitigazione delle emissioni di anidride carbonica e l'ottimizzazione della distribuzione dei vettori energetici recuperati;
 - è stato imposto un vincolo di destinazione finalizzato all'installazione del succitato impianto di termovalorizzazione sui terreni e sulle pertinenze acquisiti da AMA S.p.A. in forza di rogito n. 13786 del 24/11/2022 del Notaio Nicola Atlante, trascritto all'Agenzia delle Entrate in data 25/11/2022, avente ad oggetto l'area censita al Catasto Terreni del comune di Roma al Foglio

1186 particelle 105, 560, 561, 673, 818, 819, 820, 821 e 822 in località Santa Palomba in Via Ardeatina km 23,600 (di seguito il "Terreno");

- è stata disposta l'indizione, da parte di Roma Capitale, di una manifestazione di interesse per la presentazione di *Project Financing* per il su richiamato Polo impiantistico, secondo i termini e le modalità da definirsi nello specifico avviso pubblico;
- è stato dichiarato il pubblico interesse della proposta di *Project Financing* individuata in esito alla conclusione della manifestazione di interesse da avviarsi da parte di Roma Capitale;
- è stato disposto che venga costituito un diritto di superficie, ex art. 952 e ss. del codice civile, a tempo determinato ed a titolo oneroso, con decisione dell'Assemblea dei Soci di AMA S.p.A., secondo le forme e le modalità stabilite dallo Statuto societario, sul Terreno di proprietà di AMA S.p.A., in favore del concessionario, per la realizzazione del predetto Polo impiantistico, quale risultante dalla procedura indetta da Roma Capitale per l'acquisizione delle manifestazioni di interesse per la predetta presentazione di *Project Financing*.

Dato atto che

con Determinazione Dirigenziale n. NA/152 del 1° dicembre 2022 del Direttore del Dipartimento Ciclo dei Rifiuti, Prevenzione e Risanamento dagli Inquinamenti di Roma Capitale (di seguito "Dipartimento Ciclo dei Rifiuti") è stato approvato l'Avviso esplorativo riguardante la ricerca di operatori economici interessati alla presentazione di proposte di Project Financing finalizzate all'individuazione del promotore ex art. 183, comma 15, del d.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. per l'affidamento della concessione del predetto Polo impiantistico;

entro il termine di presentazione delle offerte, fissato al 1° marzo 2023, è pervenuta, sulla piattaforma TuttoGare, un'unica proposta di Project financing relativa al Polo impiantistico, presentata dal costituendo Raggruppamento Temporaneo di Imprese (RTI) composto da Acea Ambiente S.r.l. (mandataria) e da Hitachi Zosen Inova Ag, Vianini Lavori S.p.A. e Suez Italy S.p.A. (mandanti) e denominata "Parco delle risorse circolari";

con Determinazione Dirigenziale n. NA/341 del 15 novembre 2023 del Direttore del Dipartimento Ciclo dei Rifiuti ha proposto "l'approvazione della proposta" presentata dal sopra indicato RTI, come rimodulata in esito del processo di confronto con l'Amministrazione capitolina.

Atteso che

- con Ordinanza n. 27 del 16 novembre 2023 del Commissario Straordinario è stata disposta *"l'approvazione della Determinazione dirigenziale del Direttore del Dipartimento Ciclo dei Rifiuti, Prevenzione e Risanamento dagli Inquinamenti, n. rep. NA/341 del 15.11.2023 relativa alla proposta tecnico economica di "Project financing ai sensi dell'art. 193 del D.lgs. n. 36/2023 – Proposta di partenariato pubblico privato in finanza di progetto per l'Affidamento della concessione del polo impiantistico presentata dal RTI – Raggruppamento Temporaneo di Imprese – composto da ACEA Ambiente s.r.l., quale capogruppo mandataria, e da Hitachi Zosen Inova Ag, Vianini Lavori S.p.A. e Suez Italy S.p.A., quali mandanti, acquisita da Roma Capitale al prot. NA 24138 del 26 ottobre 2023, attribuendo allo stesso RTI la qualifica di promotore"* ed è stato, inoltre, disposto che Roma Capitale, tramite le competenti Strutture, provveda ad indire una gara europea a procedura telematica aperta di

Project financing ai sensi dell'art. 193 del d.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. per l'affidamento della concessione del Polo impiantistico;

- in attuazione della su richiamata Ordinanza commissariale n. 27/2023, il Direttore del Dipartimento Ciclo dei Rifiuti, con Determinazione Dirigenziale n. NA/342 del 16 novembre 2023, ha disposto l'avvio del procedimento per l'affidamento della concessione del più volte richiamato Polo impiantistico, mediante *Project Financing* ai sensi dell'art. 193 del d.lgs. n. 36/2023 e s.m.i., per un valore dell'investimento pari a euro 946.100.000,00, IVA esclusa;
- con successiva Determinazione Dirigenziale n. SU/654 del 16 novembre 2023, il Dipartimento Centrale Appalti di Roma Capitale ha provveduto ad indire, ai sensi dell'art. 71 del d.lgs. n. 36/2023 e s.m.i., la procedura aperta di gara tramite procedura di *Project Financing* ex art. 193 d.lgs. 36/2023 e ad approvare il bando e il disciplinare di cui all'art. 225 del d.lgs. n. 36/2023 e s.m.i. alla pubblicazione degli atti di gara;
- il bando di gara è stato pubblicato sulla piattaforma Tutto Gare di Roma Capitale, ID 2028 ID SUAFF 98542, nonché sulla Gazzetta Ufficiale europea serie S n. 223 del 20 novembre 2023, sulla Gazzetta Ufficiale V Serie Speciale Contratti Pubblici n. 134 del 20 novembre 2023, nonché sul Servizio Contratti Pubblici del MIT (SCP);
- a seguito della valutazione dell'unica offerta pervenuta, la Commissione giudicatrice, nominata con Determinazione Dirigenziale n. NA/173 del 31 maggio 2024, ha trasmesso al Responsabile Unico del Progetto (RUP) i verbali relativi ai lavori della stessa all'esito dei quali è stata proposta l'aggiudicazione della gara al costituendo RTI composta da ACEA Ambiente S.r.l., quale capogruppo mandataria, e da Hitachi Zosen Inova Ag (oggi Kanadevia Inova Ag), Vianini Lavori S.p.A., Suez Italy S.p.A. e RMB S.p.A quali mandanti.

Considerato che

con Ordinanza n. 30 del 7 agosto 2024, il Commissario Straordinario, con i poteri di cui all'articolo 13, comma 2, del d.l. n. 50/2022, convertito con modificazioni dalla l. n. 91/2022, ha disposto che Roma Capitale, in qualità di stazione appaltante ed ente concedente, si avvalga dell'Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa S.p.A. (di seguito "Invitalia"), quale Centrale di Committenza, per l'affidamento delle attività di verifica, ai sensi dell'art. 42 e dell'All.I.7 del d.lgs. n. 36/2023 e s.m.i., sia del PFTE sia del successivo progetto esecutivo, mediante procedura negoziata ex art. 76, comma 2, lett. c), invitando 5 operatori economici accreditati ai sensi degli artt. 34 e 35 dell'All.I.7 sopra richiamato, autorizzando a tal fine la sottoscrizione da parte di Roma Capitale di apposita Convenzione con Invitalia avvenuta in data 16 settembre 2024;

la Determinazione Dirigenziale rep. NA/312 del 27 settembre 2024 del Dipartimento Ciclo dei Rifiuti, con la quale è stato autorizzato l'espletamento di una procedura negoziata ex art. 76, co. 2, lett. c), del d.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. finalizzata alla stipula di un Accordo Quadro con unico operatore economico per l'affidamento dei servizi di verifica del Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE) e del Progetto Esecutivo, demandando ad Invitalia, quale Centrale di Committenza, tutte le attività connesse alla procedura di gara, fino alla stipulazione del contratto;

in esito alla procedura indetta da Invitalia, ai sensi dell'art. 34 co. 2 lett. a) All. I.7, è stato individuato quale organismo di controllo accreditato ai sensi della norma europea UNI CEI EN ISO/IEC 17020 di Tipo A, il

RTI costituito da Rina Check S.r.l. (mandataria) - Bureau Veritas Italia S.p.A., Conteco Check S.r.l. (mandanti), (di seguito "Organismo di Ispezione") con il quale è stato stipulato, in data 19 dicembre 2024, l'Accordo Quadro;

in data 17 aprile 2025 è stato emesso dall'Organismo di Ispezione il Rapporto Conclusivo di Verifica del PFTE del Polo impiantistico, ai sensi dell'art. 42 e dell'All. I.7 del d.lgs. 36/2023, acquisito agli atti con prot. NA/8325/2025, che ha ritenuto il PFTE conforme con osservazioni, attestandone la rispondenza alla vigente normativa;

con nota prot. n. 00002223/2025 del 22 aprile 2025, la società ACEA Ambiente S.r.l., in qualità di capogruppo mandataria del costituendo RTI, ha comunicato a Roma Capitale l'avvenuta costituzione in data 17 aprile 2025 della Società di Progetto di cui all'194 del d.lgs. 36/2023 e s.m.i. e all'art. 6.6 del Disciplinare di gara da parte dei membri del medesimo RTI, denominata RenewRome S.r.l.;

il RUP, in data 23 aprile 2025, con relazione di cui al prot. n. NA/8512, ha rappresentato:

- l'avvenuta conclusione, in data 18 aprile 2025, dell'attività di verifica, ai sensi dell'art. 42 del d.lgs. n. 36/2023 e s.m.i. del PFTE relativo al polo impiantistico, come da Rapporto Conclusivo, acquisito agli atti con prot. n. NA/2025/8325, dal seguente esito: "conforme con osservazioni";
- l'avvenuta esecuzione dell'attività di verifica del possesso dei requisiti di partecipazione in capo all'operatore economico, ex art. 99 del d.lgs. n. 36/2023 e s.m.i., al fine di valutare l'affidabilità dello stesso prima della stipula del contratto, conclusasi in data 11 aprile 2025, con il seguente esito "positivo";

in data 29 aprile 2025 il RUP ha provveduto, ai sensi dell'art. 42 del d.lgs. 36/2023, alla validazione del PFTE, come da nota NA/8925/2025;

con Determinazione Dirigenziale rep. NA/156 del 5 maggio 2025, il Dipartimento Ciclo dei Rifiuti ha disposto, tra l'altro:

- l'aggiudicazione al costituendo RTI della concessione del polo impiantistico relativo all'impianto di termovalorizzazione *de quo*;
- l'approvazione del PFTE e dell'offerta tecnico-economica del costituendo RTI aggiudicatario, come revisionati in fase di verifica e oggetto di validazione, da considerarsi parte integrante dello stipulando contratto;
- di dare atto che il costituendo RTI aggiudicatario ha costituito la Società di Scopo (indicata come "*Società di Progetto*" nel Contratto) denominata "*RenewRome S.r.l.*", con sede legale in Roma, via Ostiense, n. 2, codice fiscale, partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. 18075241002, REA n. 1759983, la quale, ai sensi dell'art. 194 del d.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., sostituisce l'Aggiudicatario nei rapporti con il Concedente;
- ad approvare lo schema del Contratto di concessione;
- che, al fine di mantenere la continuità idraulica del Fosso della Cancelliera, il concessionario procedesse allo studio idraulico del fosso (con elaborazione della relativa relazione) e alla redazione del progetto del nuovo tracciato, secondo le condizioni formulate dall'AUBAC con nota prot. n. 2025/3417, e realizzasse il nuovo tracciato, secondo quanto indicato nel progetto approvato dagli Enti competenti;

in data 6 maggio 2025, si è proceduto alla stipula del "*Contratto di Concessione per la progettazione, costruzione e gestione di un impianto di termovalorizzazione e dell'impiantistica ancillare deputata alla gestione dei rifiuti residui decadenti dal trattamento termico, la mitigazione delle emissioni di anidride carbonica e l'ottimizzazione della distribuzione dei vettori energetici recuperati ai sensi degli articoli 174 e seguenti e degli articoli 176 e seguenti del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e successive*

modificazioni” (di seguito “Contratto di Concessione”) tra Roma Capitale (Concedente) e RenewRome s.r.l. (di seguito “Concessionario”), in forza di rogito notarile repertorio n. 367 rogito n. 249 del 6 maggio 2025 del Notaio dott. Enrico Castellini, registrato all’Agenzia delle Entrate – U.T. Roma 2 in data 9 maggio 2025, al n. 16767, Serie 1T;

contestualmente è stato stipulato tra AMA S.p.A. e RenewRome s.r.l. il contratto di costituzione in favore del Concessionario del diritto di superficie a tempo determinato (33 anni e 7 mesi), quale diritto di costruire, mantenere e gestire il predetto Polo impiantistico, in forza di rogito notarile repertorio n. 369 rogito n. 250 del 6 maggio 2025 del Notaio dott. Enrico Castellini, sul Terreno di proprietà di AMA S.p.A. di cui al Foglio 1186 particelle 105, 560, 561, 673, 818, 819, 820, 821 e 822.

Dato atto, altresì, che

- AMA S.p.A., con nota prot. n. 0163440.U del 29 ottobre 2024, ha trasmesso al Dipartimento Ciclo dei Rifiuti la nota con la quale aveva comunicato al competente Dipartimento di Città Metropolitana di Roma Capitale (di seguito “CMRC”) la propria intenzione di presentare formale istanza per procedere allo spostamento del fosso adiacente alle aree di sua proprietà in Via Ardeatina km 23,600 – Santa Palomba (RM), ai fini del rilascio del relativo parere, nonché il riscontro fornito da quest’ultimo laddove veniva reputato perseguibile quanto proposto con la precisazione che la relativa procedura avrebbe dovuto essere attivata presso la competente Agenzia del Demanio;
- AMA S.p.A., con nota prot. n. 0186526.U del 3/12/2024, ha presentato all’Agenzia del Demanio – Direzione Roma Capitale istanza di sdemanializzazione della porzione del c.d. “Fosso della Cancelliera” (di seguito, “Fosso della Cancelliera”), adiacente alle aree di proprietà AMA S.p.A. distinte in Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 1186, particelle 561, 818 (Innesto Nord del Fosso), 673, 819 (Innesto Sud del Fosso) a porzione della p.lla 674 del Foglio 1186 (intestata a CMRC) ed adiacente a porzione della p.lla 861 del Foglio 1186 (intestata a Provincia di Roma), site in Via Ardeatina Km 23,600 – località Santa Palomba – Roma Capitale - Municipio Roma IX, rilevando che:
 - *“la porzione dell’originario tracciato del fosso in oggetto, non è più esistente e deviato nel suo percorso;*
 - *il tracciato del fosso oggi presente, di fatto, è l’unico corpo idrico che assolve completamente le funzioni idrauliche dell’intera area;*
 - *l’area afferente la porzione del tracciato dell’originario fosso (non più esistente) è destinata e sarà occupata dalla realizzazione del Termovalorizzatore, opera di interesse pubblico;*
 - *il progetto PFTE per la realizzazione del Termovalorizzatore prevede, tra le altre opere, anche lo spostamento del tracciato del fosso attualmente presente in altra posizione.”*
- la su richiamata Agenzia del Demanio ha riscontrato la predetta nota con comunicazione prot. AMA n. 0193029.E del 13.12.2024 e 0196834.E del 19.12.2024, rappresentando ad AMA S.p.A., agli Enti a vario titolo interessati nonché all’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Centrale (di seguito “AUBAC”), ai fini dell’istruttoria *de qua*, la necessità:
 - dell’acquisizione dei pareri da parte degli organi idraulici competenti;
 - della compatibilità della variazione d’uso dell’area demaniale con il rispetto del buon regime delle acque, con la tutela dell’equilibrio geostatico e geomorfologico dei terreni interessati e con la tutela degli aspetti naturalistici ed ambientali coinvolti;

- dell'attestazione che le aree non sono tra quelle di nuova formazione di cui agli artt. 942 e 945 c.c.;
- del parere espresso e motivato dell'Autorità di Bacino in merito alla compatibilità della sdemanializzazione con gli aspetti connessi con il rischio idrogeologico, i vincoli, le misure di salvaguardia e le norme di attuazione del vigente Piano Assetto Idrogeologico (di seguito "PAI") e che la stessa attesti formalmente in quali classi di rischio e di pericolosità idraulica siano comprese le aree oggetto del procedimento di sdemanializzazione.

Inoltre, l'Agenzia del Demanio - Direzione Roma Capitale ha precisato che, qualora tutti i pareri resi dalle autorità idrauliche fossero favorevoli e non sussistessero motivi valutati come ostativi, avrebbe sottoposto la proposta di sdemanializzazione al Ministero dell'Ambiente per gli ulteriori approfondimenti di competenza e che, all'esito della su richiamata istruttoria, sarebbe stato sottoscritto il decreto interministeriale, da pubblicarsi su Gazzetta Ufficiale, che determina il passaggio di beni dello Stato dal demanio pubblico al patrimonio dello Stato.

La stessa ha, poi, evidenziato che il valore dei beni sdemanializzati è stimato dall'Agenzia del Demanio con riferimento al libero mercato e l'eventuale alienazione avviene secondo le ordinarie procedure di evidenza pubblica, salvo nei casi in cui la norma preveda procedure a trattativa privata a favore degli aventi diritto.

Da ultimo ha comunicato ad AMA S.p.A. che avrebbe dovuto provvedere al frazionamento della porzione del fosso, oggetto della domanda di sdemanializzazione, indispensabile per individuare catastalmente le aree oggetto dell'eventuale sclassifica;

- l'AUBAC, in riscontro alla su richiamata comunicazione, ai fini dell'espressione del parere e dell'attestazione richiesta dall'Agenzia del Demanio - Direzione Roma Capitale, ha rilevato, con nota prot. n. 3417/2025 del 19.03.2025, che *"l'area oggetto di sdemanializzazione (ndr. fosso della Cancelliera) non è, ad oggi, inclusa nelle perimetrazioni di pericolosità o di rischio idraulico, così come definite nel PAI, in quanto non oggetto di studi pregressi recepiti nella pianificazione di bacino, e come tale non è interessata da misure di salvaguardia o vincoli di PAI"*.

In aggiunta ha rappresentato che *"tale porzione di reticolo non rientra tra i corsi d'acqua principali né tra quelli classificati pubblici con D.G.R. n. 452 del 01/04/05 e che non è interessata da aree di attenzione per pericolo di inondazione (di cui agli artt. 9 e 27 delle Norme di PAI)"*.

La suddetta Autorità, valutati i contenuti tecnici della documentazione e il contesto in esame, essendo inoltre il procedimento finalizzato alla realizzazione di un'opera di interesse pubblico, ha ritenuto che *"debbero essere soddisfatte, per la compatibilità con la pianificazione di bacino, le seguenti condizioni:*

- *mantenimento del buon regime delle acque pubbliche e verifica dell'officiosità idraulica negli scenari di piena;*
- *garanzia di continuità del reticolo idrografico anche dal punto di vista della demanialità rinvenibile dalla cartografia catastale;*
- *assenso dell'autorità idraulica competente al nuovo assetto idrografico proposto"*.

L'AUBAC, pertanto, valutate le finalità della richiesta pervenuta e tenuto conto degli incontri di approfondimento tenutisi con CMRC e Regione Lazio, ha ritenuto che, *"per la compatibilità dell'istanza di sdemanializzazione rispetto alla pianificazione di bacino, debbano essere rispettate le seguenti condizioni:*

- 1) *dimostrazione mediante studio idraulico della piena officiosità idraulica del nuovo tracciato per scenari con tempo di ritorno pari a 200 anni. A tal fine è necessaria una estensione della verifica idrologico-idraulica per un adeguato tratto, a monte dell'intersezione con Via di Valle Caia e a valle dell'attraversamento ferroviario della zona industriale-logistica di Santa Palomba, nonché per le zone a campagna, con lo scopo di simulare i potenziali scenari di allagamento e propagazione in tutta l'area per le configurazioni ante e post operam. In particolare, si ritiene opportuno che venga implementato un modello idraulico con approccio di moto vario con geometria adeguata a riprodurre le propagazioni delle esondazioni, ad esempio mediante aree bidimensionali, e con elementi rappresentativi delle infrastrutture di attraversamento e di contenimento. Si raccomanda, inoltre, di adottare valori cautelativi dei coefficienti di scabrezza, così da considerare resistenze al moto tipiche anche di situazioni di minor manutenzione;*
 - 2) *pieno rispetto di quanto previsto dall'art. 115 del D.Lgs. 152/2006 che, per le esigenze di tutela dei corpi idrici, vieta la copertura dei corsi d'acqua che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità, nonché la realizzazione di impianti di smaltimento dei rifiuti nella fascia di almeno 10 metri dalle sponde. Inoltre, in caso di adiacenza alla sede stradale dovrà essere garantita una distanza di rispetto del nuovo tracciato di almeno 4 metri;*
 - 3) *al fine di mantenere la continuità idraulica del fosso della Cancelliera, la sdemanializzazione dell'attuale porzione di fosso potrà avvenire solo dopo la realizzazione e la demanializzazione del nuovo tracciato nel rispetto delle condizioni di cui ai precedenti punti";*
- AMA S.p.A., con nota prot. n. 57130.U del 4 aprile 2025, acquisita in pari data agli atti del Dipartimento Ciclo dei Rifiuti con prot. n. NA/7150, ha trasmesso la su richiamata corrispondenza intercorsa con l'Agenzia del Demanio – Direzione Roma Capitale e l'AUBAC inerente alla procedura di sdemanializzazione della porzione del Fosso della Cancelliera.

Atteso che

con Ordinanza commissariale n. 24 del 9 maggio 2025, il Commissario Straordinario ha, tra l'altro, disposto:

- l'approvazione della Determinazione Dirigenziale rep. NA/156 del 5 maggio 2025 di aggiudicazione al costituendo RTI, come costituitosi nella Società di Progetto RenewRome S.r.l., della concessione del Polo impiantistico relativo all'impianto di termovalorizzazione *de quo* e nella quale, tra l'altro, al fine di mantenere la continuità idraulica del Fosso della Cancelliera, si è disposto che il concessionario proceda allo studio idraulico del fosso (con elaborazione della relativa relazione) e alla redazione del progetto del nuovo tracciato, secondo le su richiamate condizioni formulate dall'AUBAC con nota prot. n. 3417/2025 e che il predetto concessionario realizzi il nuovo tracciato secondo quanto indicato nel progetto approvato dagli Enti competenti;
- la dichiarazione di pubblica utilità, con vincolo preordinato all'esproprio, per le aree adiacenti ovvero esterne a quelle acquisite da AMA S.p.A., in forza di rogito n. 13786 del 24/11/2022 del Notaio Nicola Atlante, trascritto all'Agenzia delle Entrate in data 25/11/2022, avente ad oggetto l'area censita al Catasto Terreni del comune di Roma al Foglio 1186 particelle 105, 560, 561, 673, 818, 819, 820, 821 e 822 in località Santa Palomba in Via Ardeatina km 23,600, necessarie/funzionali a tutti gli interventi e/o opere connessi e/o funzionali alla realizzazione del Polo impiantistico, nonché alla realizzazione del nuovo tracciato del Fosso della Cancelliera, rispetto al quale, con nota prot. 0186526.U del 3/12/2024, AMA S.p.A., ha presentato all'Agenzia del Demanio – Direzione Roma Capitale istanza di

sdemanializzazione, come risulteranno dal progetto redatto dal concessionario e approvato dagli Enti competenti;

- la presa d'atto della stipula tra Roma Capitale (concedente) e RenewRome S.r.l. (concessionario) del contratto di concessione per la progettazione, costruzione e gestione del Polo impiantistico di cui al rogito notarile repertorio n. 367, rogito n. 249 del 6 maggio 2025 del Notaio dott. Enrico Castellini;
- la presa d'atto della stipula tra AMA S.p.A. e RenewRome S.r.l. (concessionario) del contratto di costituzione in favore del concessionario del diritto di superficie a tempo determinato (33 anni e 7 mesi), quale diritto di costruire, mantenere e gestire il predetto Polo impiantistico, di cui al in forza di rogito notarile repertorio n. 369 rogito n. 250 del 6 maggio 2025 del Notaio dott. Enrico Castellini, sul Terreno di proprietà di AMA S.p.A. di cui al Foglio 1186 particelle 105, 560, 561, 673, 818, 819, 820, 821 e 822.

Rilevato che

con nota prot. n. 0121395 dell'11 giugno 2025, CMRC ha trasmesso al Direttore della Direzione 2 - Programmazione e Gestione dei Rifiuti a Roma dell'Ufficio di supporto al Commissario Straordinario la Determinazione Dirigenziale R.U. n. 2127 del 29 maggio 2025 recante *"Concessione all'utilizzazione di aree del Demanio idrico, ai sensi del Regolamento Regionale 3 gennaio 2022, n. 1, di tratto del fosso della Cancelliera nel Comune di Roma. Richiedente: RenewRome S.r.l. - P.IVA 18075241002 (pratica n. 001/CONC-2025)"*, nella quale, tra l'altro, si concedeva a RenewRome S.r.l. il diritto all'uso esclusivo dell'area del Demanio idrico fluviale e delle relative pertinenze idrauliche di parte del corso idrico denominato Fosso della Cancelliera, non più attivo, per un periodo di due anni, *"riferito unicamente alle attività funzionali alla cantierizzazione dell'area per la realizzazione dell'impianto di termovalorizzazione, giusta DD di Roma Capitale Rep. NA-156/2025"*.

Considerato che

- con nota prot. NA/2025/0013784 del 25 giugno 2025, Roma Capitale ha trasmesso a CMRC gli elaborati progettuali predisposti dal Concessionario relativi alla viabilità di cantiere, prevista nel PFTE necessari a quest'ultima per le attività amministrative propedeutiche alla realizzazione della viabilità alternativa di cantiere;
- con nota prot. n. 2025 – 0154021 del 28 luglio 2025, CMRC ha richiesto l'adeguamento della strada consortile di via di Valle Caia che diventerà strada aperta al pubblico transito in luogo della S.P. Cancelliera, precisando che tale prescrizione determina, *"oltre all'allargamento della sede stradale, l'arretramento della fascia di rispetto stradale, come prescritto dal vigente Codice della Strada, con conseguente vincolo temporaneo di inedificabilità sulla correlativa porzione"*, un vincolo che ricade, in particolare, sul terreno identificato al NCT f. 1186 p. 532. Con la medesima nota la CMRC ha precisato che *"il ripristino, al termine dei lavori, dello stato "ante operam" richiesto nell'ambito del citato procedimento, riguarda la S.P. Cancelliera mentre, per Via di Valle Caia,"* ha invitato lo Scrivente *"a valutare la possibilità di mantenere le eventuali migliorie realizzate (rotatorie, adeguamento stradale, illuminazione, presidi idraulici, etc.)."*
- con nota prot. CMRC-2025-0156784 del 31 luglio 2025, è stato trasmesso il parere tecnico favorevole rilasciato da CMRC, con prescrizioni e condizioni, alla realizzazione della suddetta viabilità alternativa di cantiere, con spostamento del pubblico transito da Via Cancelliera a Via di Valle Caia; detto parere è stato successivamente modificato e integrato con nota prot. n. CMRC-2025-0178021 del 9 settembre 2025;

- in data 4 agosto 2025 è stato sottoscritto tra CMRC, Roma Capitale e il Consorzio Cancelliera - Santa Palomba il Protocollo d'Intesa volto a regolare i rapporti e i reciproci impegni tra i citati soggetti per la definizione della viabilità alternativa temporanea interessante Via di Valle Caia e la SP Cancelliera, necessaria a garantire lo svolgimento delle attività funzionali alla cantierizzazione dell'area individuata da Roma Capitale per la realizzazione del Polo Impiantistico;
- in attuazione del predetto Protocollo d'Intesa, per le finalità ivi indicate, in data 1° settembre 2025, sono state consegnate a Roma Capitale, ai fini della successiva consegna al Concessionario RenewRome S.r.l., per la realizzazione degli interventi previsti, avvenuta in data 1 e 8 settembre 2025:
 - le aree di proprietà del Consorzio Cancelliera - Santa Palomba contrassegnate catastalmente come di seguito: Foglio 1186, particelle 531, 533, 746, 748 e 750, giusto verbale di consegna sottoscritto tra le parti;
 - da parte di CMRC l'area di proprietà della Ditta Cecchini S.r.l., temporaneamente occupata, contraddistinta catastalmente al Foglio 1186, parte della Particella 532, giusto verbale di consegna sottoscritto tra le parti;
- con nota prot. n. CMRC-2025-0175392 del 4 settembre 2025, CMRC ha espresso parere favorevole, con prescrizioni, alla realizzazione del progetto proposto dal Consorzio Cancelliera - Santa Palomba relativo alla realizzazione dell'intervento di riconfigurazione del tracciato, al fine di rendere funzionale la viabilità di scorrimento e l'accesso agli impianti produttivi presenti lungo Via di Valle Caia e di evitare situazioni di congestionamento del traffico e di garantire la relativa sicurezza; il predetto parere è stato successivamente trasmesso a Roma Capitale con nota prot. n. CMRC-2025-0175429 di pari data;
- con nota acquisita al prot. CMRC-2025-0209635 del 17 ottobre 2025, il Consorzio Cancelliera - Santa Palomba affidava a CMRC l'area nella sua disponibilità necessaria alla realizzazione, su via di Valle Caia, dell'intervento di riconfigurazione del tracciato proposto dal Consorzio medesimo, come di seguito distinte per particelle: Foglio 1186, Particelle 758, 600, 804;
- tale disponibilità è stata comunicata da CMRC a Roma Capitale con nota prot. n. CMRC-2025-0218752 del 29 ottobre 2025.

Considerato, altresì, che

- la Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma, con nota prot. n. MIC|MIC_SS-ABAP-RM n. 62235-P del 4 novembre 2025, ha espresso, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. m), del d.lgs. n. 42/2004, parere favorevole, con prescrizioni, alla realizzazione dell'intervento che prevede *“l'adeguamento di Via di Valle Caia per migliorare la sicurezza e l'accessibilità alle aree del Consorzio. La realizzazione di una rotatoria all'incrocio con Via della Cancelliera, con il riassetto dei rami di accesso. Le pavimentazioni comprendono il rifacimento dello strato di usura nei tratti esistenti e la realizzazione completa dei nuovi tratti”*;
- il Dipartimento Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, con nota prot. n. QI/222002 del 4 novembre 2025, ha autorizzato, ai sensi dell'art. 11, comma 5, del d.P.R. n. 31 del 13.02.2017, ai soli fini paesaggistici, con le condizioni impartite dalla succitata Soprintendenza, le *“opere di adeguamento di Via di Valle Caia con conseguente ottimizzazione e sicurezza della viabilità di accesso a transito dei mezzi nelle aree del Consorzio Cancelliera”*.

Rilevato che

- AMA S.p.A., con nota prot. n. 012011.U del 24 luglio 2025, in riferimento all'istanza di sdemanializzazione della porzione del Fosso della Cancelliera, ne ha trasmesso all'AUBAC il tracciato modificato - inviatole da Roma Capitale con nota prot. n. NA/16386 del 24 luglio 2025 - comunicando l'intenzione di procedere, salvo diverso avviso della predetta Autorità, ai necessari approfondimenti tecnici per l'adozione di quanto previsto dall'Autorità stessa nella su richiamata nota prot. n. 2025/3417;
- l'AUBAC, con nota prot. n. 9213/2025 del 28 luglio 2025, "*preso atto dell'ipotesi del nuovo tracciato del fosso della Cancelliera*", non ha ravvisato motivi ostativi allo svolgimento dei succitati approfondimenti tecnici da condursi secondo l'approccio metodologico di cui alla precedente nota n. 3417 del 19 marzo 2025, sopra richiamata.

Dato atto che

- con nota prot. n. 220/25 del 29 luglio 2025, RenewRome S.r.l., nel richiamare quanto già espresso con nota prot. n. 148/25 del 3 luglio 2025, ha informato il Direttore del Dipartimento Ciclo dei Rifiuti, circa il fatto che le attività di approfondimento in corso per la predisposizione della c.d. 'variante fosso' secondo la soluzione da ultimo individuata (c.d. "*tracciato 4*") avrebbero comportato:
 - l'acquisizione di adeguato diritto reale sulla Particella n. 559 di proprietà di Domina Società Semplice, confinante con le particelle su cui insiste il Termovalorizzatore, permettendo tale estensione delle aree una più efficiente riorganizzazione degli spazi parcheggi e delle corsie di ingresso e uscita dallo stesso, che sono impattati dalla riprogettazione del tracciato del fosso;
 - l'acquisizione di adeguato diritto reale sulle particelle di proprietà di SIS Italia S.r.l. antistanti il terreno su cui insiste il Termovalorizzatore, al di là di via della Cancelliera, permettendo tale estensione di poter sviluppare il progetto della c.d. "*variante fosso*" senza modificare e ridurre le dimensioni dell'edificio polifunzionale e dell'edificio dedicato al teleriscaldamento;
- nella succitata nota, RenewRome S.r.l. ha dichiarato di restare in attesa, tra l'altro, di conferma sulla specifica soluzione di tracciato da sviluppare, ai fini dell'esecuzione dello studio idraulico e dunque della progettazione della c.d. "*variante fosso*";
- con nota prot. n. NA/16753 del 29 luglio 2025, il Direttore del Dipartimento Ciclo dei Rifiuti e RUP, nel trasmettere gli esiti del confronto con l'AUBAC di cui alla succitata prot. n. 9213/2025 del 28 luglio 2025 - comunicati da AMA S.p.A. con nota prot. n. 0122246.U del 29 luglio 2025 – ha invitato RenewRome S.r.l. a sviluppare la progettazione della variante Fosso della Cancelliera sulla base della soluzione "*tracciato 4*";
- con nota prot. n. NA/16965 del 31 luglio 2025, il Direttore del Dipartimento Ciclo dei Rifiuti e RUP, ha rimandato alle valutazioni del Commissario Straordinario l'opportunità di richiedere ad AMA S.p.A. di acquisire un diritto reale sui terreni indicati, funzionali alla realizzazione del Termovalorizzatore;
- con nota RM/2025/6252 del 31 luglio 2025, il Commissario Straordinario, in considerazione di quanto rappresentato dal Direttore del Dipartimento Ciclo dei Rifiuti, Responsabile Unico di Progetto per la Concessione in argomento, con nota prot. NA/16965 del 31/07/2025, e tenuto conto degli impatti positivi sulla realizzazione del Termovalorizzatore e sulla riconfigurazione definitiva della viabilità dell'intero quadrante, derivanti dall'acquisizione di un diritto reale sui terreni indicati nella medesima nota, ha chiesto ad AMA S.p.A. di acquisire ogni elemento utile al fine di valutare l'acquisto delle aree in questione, ivi inclusa la verifica della congruità del valore di mercato immobiliare da parte della

Commissione per la Verifica di Congruità delle Valutazioni Tecnico-Economico-Estimate dell'Agenzia del Demanio.

Preso atto che

con nota prot. n. 645/25 del 5 novembre 2025, RenewRome S.r.l.:

- al fine di poter procedere all'inizio dei lavori di adeguamento della viabilità di Via di Valle Caia ha richiesto a Roma Capitale di confermare la disponibilità delle Particelle 126/p, 129/p, 532/p, 559/p, 600, 758/p, 804/p (Foglio 1186);
- ha comunicato a Roma Capitale l'elenco delle particelle aggiuntive rispetto al Piano Particellare Esproprio (PPE) del PFTE necessarie per la realizzazione del nuovo tracciato del Fosso della Cancelliera e del nuovo percorso di Via della Cancelliera, così contraddistinte: Foglio 1186, Particelle 132, 133/p, 392/p, 531/p, 545, 559/p, 658, 674/p, 745, 749, 750, 796/p, 861, 914/p;

con nota prot. n. NA/24749 del 5 novembre 2025, il Direttore del Dipartimento Ciclo dei Rifiuti e RUP ha comunicato al Commissario Straordinario di aver interessato CMRC per la conferma della disponibilità delle particelle necessarie a realizzare la viabilità alternativa di cantiere e, inoltre, rimetteva al Commissario le valutazioni per l'acquisizione della disponibilità delle particelle necessarie per la realizzazione del nuovo tracciato del Fosso della Cancelliera e del nuovo percorso di Via della Cancelliera.

Preso atto, altresì, che

- con nota CMRC-2025-0224883 del 06 novembre 2025, CMRC ha confermato a Roma Capitale la disponibilità ai fini della consegna delle particelle necessarie per la viabilità alternativa di cantiere;
- con nota prot. n. NA/24945 del 07 novembre 2025, il Direttore del Dipartimento Ciclo dei Rifiuti, e RUP ha comunicato al Commissario Straordinario la disponibilità delle particelle necessarie ai fini della realizzazione della viabilità alternativa di cantiere di cui alla nota prot. n. CMRC-2025-0224883 del 6 novembre 2025 di CMRC;
- con nota prot. n. 652/25 del 6 novembre 2025, RenewRome S.r.l. ha trasmesso a Roma Capitale gli elaborati tecnici del progetto di Fattibilità Progetto Tecnico Economico del nuovo tracciato del Fosso della Cancelliera, comprensivi dello studio idraulico (Relazione Idrologica ed Idraulica – Nuovo Fosso della Cancelliera);
- il Direttore del Dipartimento Ciclo dei Rifiuti e RUP, con nota prot. NA/24946 del 7 novembre 2025, ha trasmesso al Commissario Straordinario i sopradetti elaborati tecnici del progetto di Fattibilità Progetto Tecnico Economico.

Dato atto che

con Ordinanza commissariale n. 54 del 10 novembre 2025, nelle more delle valutazioni di AMA S.p.A. circa l'acquisto delle aree in questione, il Commissario Straordinario ha disposto:

- di integrare le particelle già oggetto - con Ordinanza commissariale n. 24/2025 - di dichiarazione di pubblica utilità, con vincolo preordinato all'esproprio e/o all'occupazione temporanea, con le ulteriori particelle necessarie e funzionali alla realizzazione del nuovo tracciato del Fosso della Cancelliera come indicate da RenewRome S.r.l. e comunicate al Commissario Straordinario con nota prot. n.

NA/24749 del 5 novembre 2025 del Direttore del Dipartimento Ciclo dei Rifiuti, Prevenzione e Risanamento dagli Inquinamenti di Roma Capitale e RUP;

- di individuare CMRC, relativamente a tali interventi, a quale Autorità competente per tutte le attività di esproprio, occupazione temporanea e costituzione coattiva di servitù e che, in tale veste, provveda, in particolare, anche agli espropri necessari e/o funzionali alla realizzazione del nuovo tracciato del fosso, secondo quanto definito nel progetto approvato dagli Enti competenti;
- di prendere atto della disponibilità delle particelle necessarie ai fini della realizzazione della viabilità alternativa di cantiere di cui alla nota prot. CMRC-2025-0224883 del 06 novembre 2025 di Città Metropolitana di Roma Capitale, ordinando a quest'ultima di disporre la consegna a Roma Capitale ai fini del successivo trasferimento a RenewRome S.r.l.

Considerato che

con Ordinanza n. 3 del 16 gennaio 2026, il Commissario Straordinario, ha, fra l'altro, disposto:

- l'adozione del Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale/Commissariale (di seguito "PAUR"), e di approvare e rilasciare, per come chiesto su istanza dal Proponente, la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), comprensiva di tutti gli elaborati di progetto elencati in appendice A, e l'Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA), nel rispetto delle condizioni e prescrizioni ivi contenute, comprensiva dell'Autorizzazione allo scarico delle acque (art. 124 d.lgs.152/2006), dell'Autorizzazione alle emissioni in atmosfera (art. 269 d.lgs.152/2006), dell'Autorizzazioni inerenti la gestione dei rifiuti (art. 208 d.lgs.152/2006), nonché l'Autorizzazione paesaggistica (art. 146 d.lgs. 42/2004), l'Autorizzazione per Impianti Alimentati a Fonti Rinnovabili (comprende l'impianto di termovalorizzazione, l'impianto fotovoltaico e tutte le opere di connessione alla rete, anche quella in AT compresa sottostazione) (d.lgs. 387/2003 – d.lgs. 190/2024), l'Autorizzazione al taglio delle alberature, il Permesso di costruire, la Dichiarazione di industria insalubre, oltre ai vari pareri degli Enti competenti, titoli tutti abilitativi necessari alla realizzazione e all'esercizio del polo impiantistico "Parco delle Risorse Circolari";
- di autorizzare la società RenewRome S.r.l. alla realizzazione del Polo impiantistico e all'esercizio dello stesso nel rispetto delle specifiche condizioni ambientali e prescrizioni contenute negli allegati tecnici di VIA e AIA al PAUR;

con Ordinanza n. 11 del 24 febbraio 2026, il Commissario Straordinario, ha, altresì, disposto di modificare la condizione ambientale n. 11 prevista nella VIA, allegata sub 1 all'ordinanza commissariale n. 3/2026, confermando tutte le altre prescrizioni e condizioni contenute negli Allegati tecnici all'ordinanza commissariale n. 3/2026;

con nota prot. n. 271/2026 del 16 febbraio 2026 (acquisita agli atti del Dipartimento Ciclo Rifiuti con prot. NA/3273 del 17 febbraio 2026), il Concessionario ha trasmesso il Progetto Esecutivo relativo al Polo impiantistico denominato anche "Parco delle risorse circolari", come modificato e integrato anche, tra l'altro, per effetto delle prescrizioni formulate con il PAUR;

in data 17 febbraio 2026, l'Organismo di Ispezione ha avviato la verifica preventiva, ai sensi dell'art. 42 del d.lgs. n. 36/20023 e ss.mm.ii., della progettazione esecutiva;

in data 10 maggio 2026, l'Organismo di Ispezione ha emesso il Rapporto Conclusivo di Verifica ai sensi dell'art. 42 e dell'All. I.7 del d.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., acquisito agli atti del Dipartimento Ciclo Rifiuti con

prot. NA/8168 dell'11 maggio 2026, che ha ritenuto il Progetto Esecutivo del Polo impiantistico “*conforme con osservazioni*”, accertandone la rispondenza alla vigente normativa e la conformità alle prescrizioni impartite dalle amministrazioni competenti;

in data 11 maggio 2026, a seguito dell'emissione del succitato Rapporto Conclusivo, il RUP, con atto prot. NA/8192, trasmesso con nota prot. NA/8242, ha validato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 d.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., il Progetto Esecutivo del Polo impiantistico;

con Determinazione Dirigenziale rep n. 122 del 11 maggio 2025, prot. NA/8243, trasmessa con nota prot. NA/8244 del 11 maggio 2026, acquisita al prot. n. RM/2759 del 12.05.2026, il Dipartimento Ciclo dei Rifiuti, ha, tra l'altro, disposto l'approvazione del Progetto Esecutivo relativo al Polo impiantistico denominato “Parco delle risorse circolari”, verificato e validato ai sensi dell'art. 42 del d.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii.;

con Ordinanza n. 28 del 14 maggio 2026, il Commissario Straordinario, ha, fra l'altro, disposto:

- di aggiornare all'interno del PAUR di cui all'Ordinanza n. 3/2026, la documentazione modificata/integrata dal Concessionario a seguito del recepimento delle condizioni ambientali/prescrizioni degli allegati tecnici del PAUR medesimo, facendo salvo quanto previsto dall'Ordinanza commissariale n. 3/2026 e dall'Ordinanza commissariale n. 11/2026 e non modificato;
- di approvare la Determinazione Dirigenziale del Dipartimento Ciclo Rifiuti rep n. 122 del 11 maggio 2025, prot. NA8243, trasmessa con nota prot. NA8244 del 11 maggio 2026, acquisita al prot. n. RM/2759 del 12 maggio 2026.

Preso atto che

AMA S.p.A., al fine di dare seguito a quanto richiesto dal Commissario straordinario con nota RM/2025/6252 del 31 luglio 2025, e acquisire ogni elemento utile al fine di valutare l'acquisto delle aree immobiliari complementari al Polo Impiantistico in località Santa Palomba e alla riconfigurazione definitiva della viabilità del quadrante interessato:

- ha provveduto ad acquisire, da parte dei proprietari delle su menzionate unità immobiliari, la disponibilità alla compravendita e il corrispettivo richiesto. In particolare, acquisiva:
 - con nota prot. n. PG - 11/08/2025.0124286, la proposta di S.I.S. Italia S.r.l. relativa al compendio immobiliare di mq 30.835, costituito da area edificabile con destinazione industriale/logistica, censita al NCT del Comune di Roma al Foglio 1186, partt. 914, 132, 545, 745, 747 e 749, con annessi immobili, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1186, part. 914, sub. 1;
 - con nota prot. n. PG - 11/08/2025.0129159 la proposta di Alfredo Cecchini Sr.l. relativa all'area edificabile di mq 5486, censita al NCT del Comune di Roma al Foglio 1186, partt. 532;
 - con nota prot. n. PG - 13/10/2025.0160975 la proposta di Domina S.S. relativa alla porzione dell'area di mq 5.650, censita al NCT del Comune di Roma al Foglio 1186 part. 559 (ora p.lla 3377);
- con nota prot. n. 127555 del 07/08/2025, ha richiesto all'Agenzia delle Entrate, in quanto Ente competente in materia, una valutazione immobiliare delle anzidette unità immobiliari allo scopo di verificare la congruità delle offerte di vendita presentate dai proprietari;
- ha sottoscritto con l'Agenzia delle Entrate l'accordo di collaborazione e l'atto aggiuntivo per la determinazione del valore di mercato, con riferimento alla data di stipula dell'accordo di collaborazione (19/10/2025 – II semestre 2025), delle seguenti unità immobiliari:

- 1) area edificabile con destinazione industriale/logistica, censita al NCT del Comune di Roma al Foglio 1186, partt. 914, 132, 545, 745, 747 e 749, con annessi immobili, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1186, part. 914, sub. 1 (capannone a destinazione produttiva) e part. 915 sub. 1, 2 e 3 (cabine elettriche);
- 2) area censita al NCT del Comune di Roma al Foglio 1186, partt. 532 e 533;
- 3) 3) porzione dell'area censita al NCT del Comune di Roma al Foglio 1186 part. 559, per una superficie pari a 5.650 mq.

Preso, altresì, atto che

l'Agenzia delle Entrate:

- ha trasmesso, con nota acquisita al protocollo di AMA s.p.A. PG -20/02/2026.0033179, la relazione di stima per la determinazione del valore di mercato delle aree oggetto dell'Accordo di collaborazione, nonché, con nota acquisita al protocollo di AMA s.p.A. PG -04/05/2026.0079887, la successiva relazione integrativa riguardante la rettifica dell'estensione e del valore attribuito al capannone industriale e alle aree a destinazione produttiva di proprietà della società S.I.S. Italia S.r.l.;
- nelle citate relazioni di stima, ha concluso che il più probabile valore di mercato riferito alla data della stima (19/10/2025 – II semestre 2025), valido per un'alea estimale del +/- 15% è il seguente:
 - € 606.600,00 per l'area a destinazione produttiva di Alfredo Cecchini Sr.l. di complessivi mq 5486, censita al NCT del Comune di Roma al Foglio 1186, partt. 532- 533 (valore unitario pari 109,48 €/mq);
 - € 409.900,00 per l'area destinata a distributore carburanti di proprietà di Domina S.S. di complessivi 5.650 mq dell'area di mq 5.650, censita al NCT del Comune di Roma al Foglio 1186 part. 559 (ora p.lla 3377) (valore unitario pari 72,56 €/mq-);
 - € 4.531.000,00 per il compendio immobiliare di S.I.S. Italia S.r.l. di complessivi mq 29.377, costituito da capannone industriale avente superficie commerciale ragguagliata di 3.542 mq e aree a destinazione produttiva di proprietà di S.I.S. Italia S.r.l. per complessivi 25.835 mq, censiti al catasto al comune di Roma al Foglio 1186, partt. 914, 915, 132, 545, 745, 747 e 749 (rispettivamente valore unitario pari 480,82 €/mq per il capannone e 109,48 €/mq per le aree a destinazione produttiva);

AMA S.p.A., con note acquisite al protocollo commissariale ai n. RM/1129 del 23 febbraio 2026 e RM/217 dell'8 maggio 2026, ha trasmesso la su menzionata relazione di stima e la successiva relazione integrativa dell'Agenzia delle Entrate per la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari di proprietà delle società Alfredo Cecchini S.r.l., S.I.S. Italia S.r.l. e Domina S.s..

Dato atto che

con nota RM/2953 del 26 maggio 2026, il Commissario Straordinario, preso atto del giudizio di stima dell'Agenzia delle Entrate, in quanto Ente competente in materia, e tenuto conto della funzionalità delle predette aree alla realizzazione del Polo Impiantistico e alla riconfigurazione definitiva della viabilità dell'intero quadrante, ha chiesto ad AMA S.p.a. di procedere all'acquisto delle aree di seguito indicate, rinviando alla stipula di successivo contratto con Renew Rome s.r.l. la costituzione del relativo diritto di superficie:

1. area edificabile con destinazione industriale/logistica, censita al NCT del Comune di Roma al Foglio 1186, partt. 914, 132, 545, 745, 747 e 749, con annessi immobili, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1186, part. 914, sub. 1 e part. 915 sub. 1, 2 e 3;
2. area edificabile censita al NCT del Comune di Roma al Foglio 1186, partt. 532;
3. porzione dell'area censita al NCT del Comune di Roma al Foglio 1186 part. 559 (ora p.lla 3377).

Considerato che

AMA S.p.A., con nota PG – 03/08/2026.0135990.U acquisita in pari data al protocollo commissariale n. RM/3919, ha chiarito che tra le aree di proprietà di Alfredo Cecchini S.r.l. funzionali alla realizzazione del Polo Impiantistico e alla riconfigurazione della viabilità, secondo gli atti definiti dai competenti Uffici di Roma Capitale, è ricompresa solo l'area edificabile censita al NCT del Comune di Roma al Foglio 1186, part. 532, per una superficie di mq. 4648 per un valore che, calcolato in base alla valutazione di 109,48 €/mq operata dall'Agenzia delle Entrate nelle su menzionate relazioni di stima per le aree a destinazione produttiva, risulta pari a euro 508.864,00, valido per un'alea estimale del +/- 15%.

Ritenuto

alla luce della disponibilità dei proprietari alla cessione volontaria delle predette aree mediante vendita ad AMA S.p.A., di non procedere all'acquisizione delle stesse mediante esproprio dando seguito a quanto disposto con Ordinanza commissariale n. 54 del 10/11/2024, recante la dichiarazione di pubblica utilità, con vincolo preordinato all'esproprio e/o all'occupazione temporanea, delle predette aree;

necessario che AMA S.p.A., già proprietaria dell'area destinata alla realizzazione del Polo Impiantistico, acquisisca al prezzo corrispondente al più probabile valore di mercato come stimato dall'Agenzia delle Entrate la piena proprietà delle ulteriori aree complementari al Polo Impiantistico

e alla riconfigurazione definitiva della viabilità dell'intero quadrante di seguito indicate:

4. area edificabile con destinazione industriale/logistica, censita al NCT del Comune di Roma al Foglio 1186, partt. 914, 132, 545, 745, 747 e 749, con annessi immobili, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1186, part. 914, sub. 1 e part. 915 sub. 1, 2 e 3 di proprietà di S.I.S. Italia S.r.l.
5. area edificabile censita al NCT del Comune di Roma al Foglio 1186, partt. 532 di proprietà di Alfredo Cecchini S.r.l.;
6. area censita al NCT del Comune di Roma al Foglio 1186 part. 559 (ora p.lla 3377) di proprietà di Domina S.S.;

che AMA S.p.A., acquisita la piena proprietà delle aree e dei terreni sopra identificati, costituisca, ex artt. 952 e ss del cod. civ, un diritto di superficie, a tempo determinato, pari alla durata del contratto di Concessione a rogito del Notaio Enrico Castellini del 6 maggio 2025, ed a titolo oneroso, con decisione dell'Assemblea dei Soci di A.M.A. S.p.A., secondo le forme e le modalità stabilite dallo Statuto societario, in favore di RenewRome S.r.l., per la realizzazione del suddetto Polo Impiantistico e la riconfigurazione della viabilità.

Visto

il sentito della Regione Lazio richiesto con nota del Commissario Straordinario in data 5 agosto 2026, prot. n. RM/2026/3953 ed espresso con nota acquisita al protocollo del Commissario Straordinario in data 7 agosto 2026, prot. n. RM/2026/3983.

Per quanto espresso in premessa e nei *considerata*,

DISPONE

con i poteri di cui articolo 13, comma 2, del D.L. n. 50/2022, convertito con modificazioni dalla L. n. 91/2022,

1. di non procedere all'acquisizione mediante esproprio delle unità immobiliari di proprietà delle società Alfredo Cecchini S.r.l., S.I.S. Italia S.r.l. e Domina S.s., oggetto di cessione volontaria da mediante vendita ad AMA S.p.A.,
2. che AMA S.p.A. acquisisca al prezzo corrispondente al più probabile valore di mercato come stimato dall'Agenzia delle Entrate la piena proprietà delle ulteriori aree complementari al Polo Impiantistico e alla riconfigurazione definitiva della viabilità dell'intero quadrante di seguito indicate:
 - a) area edificabile con destinazione industriale/logistica, censita al NCT del Comune di Roma al Foglio 1186, partt. 914, 132, 545, 745, 747 e 749, con annessi immobili, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1186, part. 914, sub. 1 e part. 915 sub. 1, 2 e 3 di proprietà di S.I.S. Italia S.r.l.
 - b) area edificabile censita al NCT del Comune di Roma al Foglio 1186, partt. 532 di proprietà di Alfredo Cecchini S.r.l.;
 - c) area censita al NCT del Comune di Roma al Foglio 1186 part. 559 (ora p.lla 3377) di proprietà di Domina S.S.;
3. costituire un diritto di superficie, ex artt. 952 e ss del cod. civ, a tempo determinato, pari alla durata del contratto di Concessione a rogito del Notaio Enrico Castellini del 6 maggio 2025, ed a titolo oneroso, con decisione dell'Assemblea dei Soci di A.M.A. S.p.A., secondo le forme e le modalità stabilite dallo Statuto societario, sui terreni e sulle pertinenze come sopra identificati acquistati da AMA S.p.A., in favore di RenewRome S.r.l., per la realizzazione del Polo Impiantistico e la riconfigurazione della viabilità;
4. la trasmissione, a mezzo posta elettronica certificata, del presente provvedimento, a cura del Dipartimento Ciclo dei Rifiuti, Prevenzione e Risanamento dagli Inquinamenti di Roma Capitale, all'Agenzia del Demanio – Direzione di Roma Capitale, alla Direzione Generale di Roma Capitale, a Città Metropolitana di Roma Capitale, alla Regione Lazio, alla Società di Progetto RenewRome S.r.l. e ad AMA S.p.A.;
5. la pubblicazione della presente Ordinanza sul sito istituzionale del Commissario Straordinario di Governo.

La presente Ordinanza è immediatamente efficace ed è pubblicata, ai sensi dell'art. 13, comma 2, del d.l. n. 50/2022 e s.m.i., 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 e s.m.i. di *"attuazione dell'articolo 44 della legge 18 giugno 2009, n. 69, recante delega al governo per il riordino del processo amministrativo"*.

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

Prof. Roberto Gualtieri