

Monteverde Living Lab – MOLL  
1 Febbraio 2019

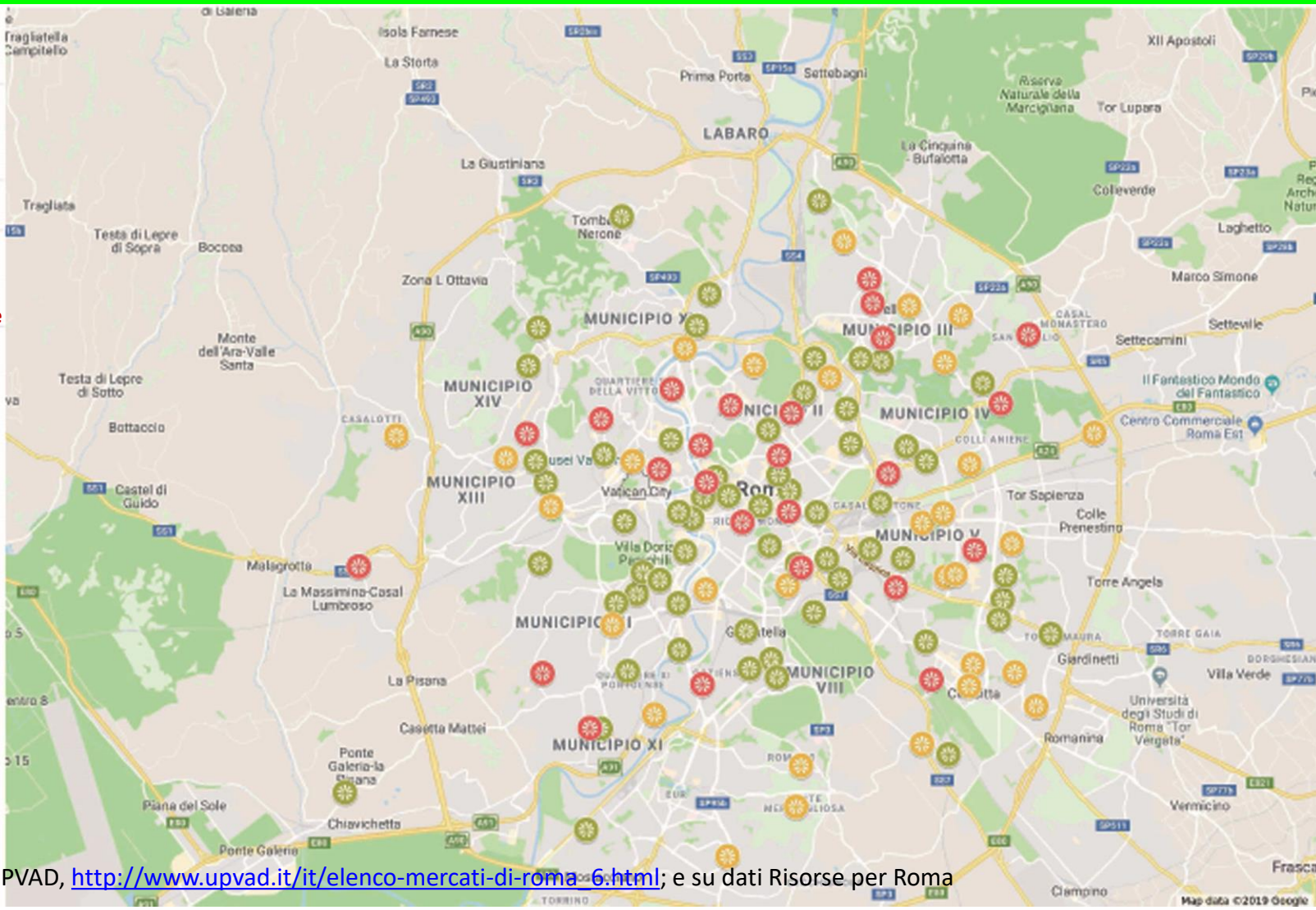
# I MERCATI ROMANI E IL CASO DEL MERCATO DI PIAZZA SAN GIOVANNI DI DIO

Dott. Chiara Ortolani  
Laboratorio Abitare la Città  
Sapienza Università di Roma  
[chiara.ortolani@uniroma1.it](mailto:chiara.ortolani@uniroma1.it)

**DOCUMENTO PROGRAMMATICO DELLA REGIONE LAZIO PER IL COMMERCIO SULLE AREE PUBBLICHE (DELIBERAZIONE CONSIGLIO REGIONALE N. 139/2003).**



MERCATI COPERTI.xlsx	Tutti gli elementi	29	27
MERCATI SU PLATEATICO ATTREZZATO	Tutti gli elementi	36	30
MERCATI SU SEDE IMPROPRIA			
MERCATI SU SEDE IMPROPRIA.xlsx	Tutti gli elementi	66	Oltre 60



Elaborazione su dati UPVAD, <http://www.upvad.it/it/elenco-mercato-di-roma-6.html>; e su dati Risorse per Roma

## STRUTTURE MERCATALI A ROMA

Ci sono 124 mercati rionali, quasi tutti posizionati all'interno del grande raccordo anulare e che possono essere suddivisi, amministrativamente, in tre tipologie:

- (a) plateatici attrezzati:** mercati coperti o scoperti realizzati in apposite aree recintate o in strutture ubicate in aree idonee (plateatici attrezzati), composti da posteggi per banchi o box, dotati di almeno due servizi igienici per il pubblico, di cui uno destinato ai disabili, di allaccio fognario, idrico ed elettrico, nonché di alcuni locali per deposito;



## STRUTTURE MERCATALI A ROMA

**(b) mercati coperti**, organizzati con chioschi che accolgono uno o più banchi, in cui lo spazio di passaggio dei clienti non è provvisto di tetto e tutta l'area è recintata e dotata di cancelli per la chiusura



## STRUTTURE MERCATALI A ROMA

**(c) mercati in sede impropria**, i cui chioschi sono su strada e l'area del mercato non è recintata.



MERCATI COPERTI.xlsx

● Tutti gli elementi

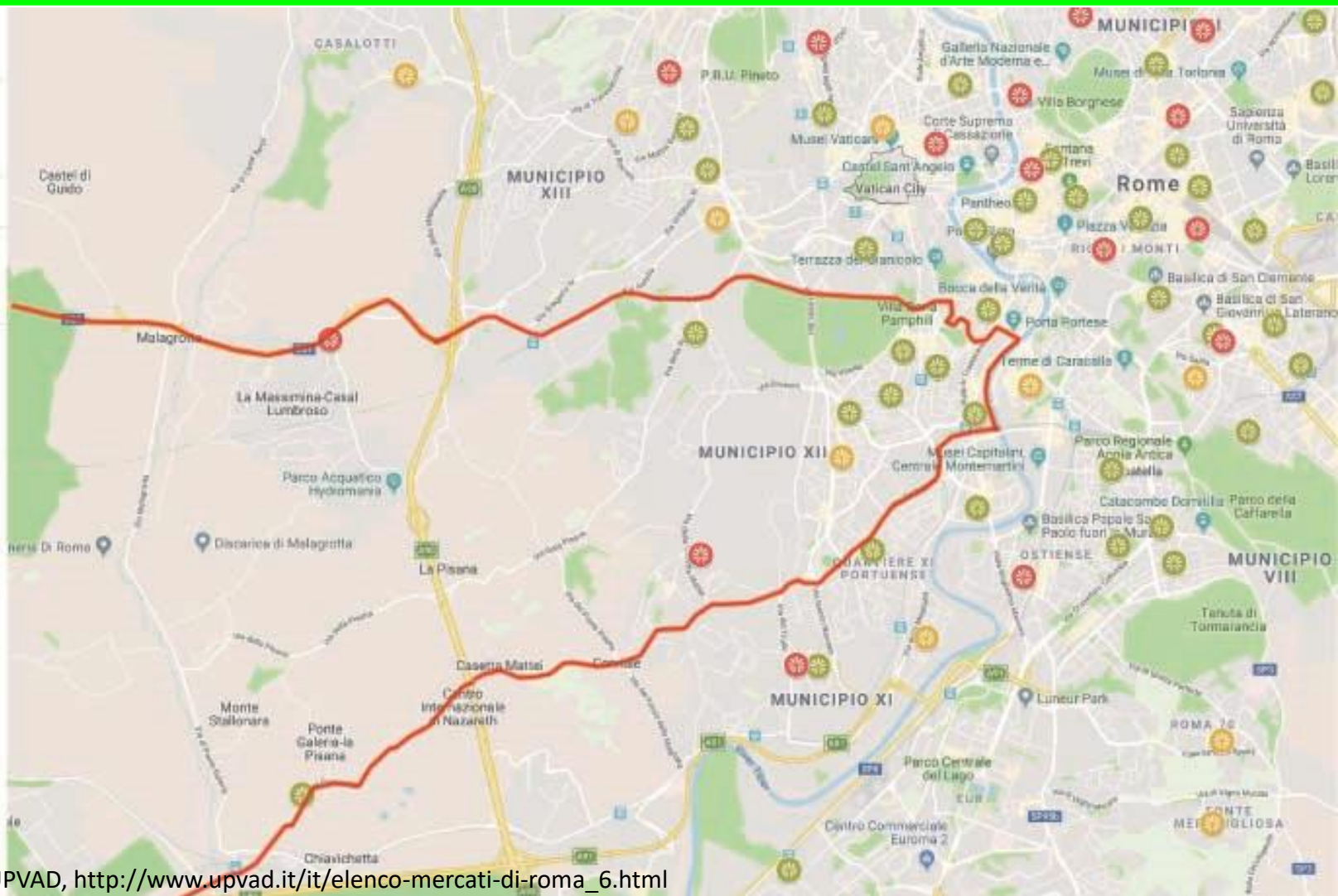
MERCATI SU PLATEAICO  
ATTREZZATO

● Tutti gli elementi

MERCATI SU SEDE IMPROPRIA

MERCATI SU SEDE  
IMPROPRIA.xlsx

● Tutti gli elementi



Elaborazione su dati UPVAD, [http://www.upvad.it/it/elenco-mercati-di-roma\\_6.html](http://www.upvad.it/it/elenco-mercati-di-roma_6.html)

## MERCATI MUNICIPIO XII

NOME	LOCALIZZAZIONE	TIPOLOGIA STRUTTURA	NUMERO BANCHI
<b>PORTUENSE I</b>	Portaportese	Su sede impropria (da trasferire nel PUP 308 su plateatico attrezzato)	16 (in origine)
<b>MONTEVERDE VECCHIO</b>	Via G. B. Niccolini	Su sede impropria	41
<b>VASCELLO</b>	Largo Miceli	Su sede impropria	10
<b>GIANICOLENSE</b>	Piazza San Giovanni di Dio	Su sede impropria	124
<b>MERCATO DE CALVI</b>	Largo Sant'Eufrasia Pellettier	Su plateatico attrezzato	37
<b>BRAVETTA</b>	Piazza dei Visconti	sede impropria (da trasferire a capasso, su plateatico attrezzato)	21

Fonte: Dati UPVAD, [http://www.upvad.it/it/elenco-mercati-di-roma\\_6.html](http://www.upvad.it/it/elenco-mercati-di-roma_6.html)



## SISTEMI E REGOLE – CENTRALITA' LOCALI

PIANO REGOLATORE GENERALE



*“Le centralità locali rappresentano i luoghi più significativi dell’identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG individua le principali funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione urbana dei Municipi.”*

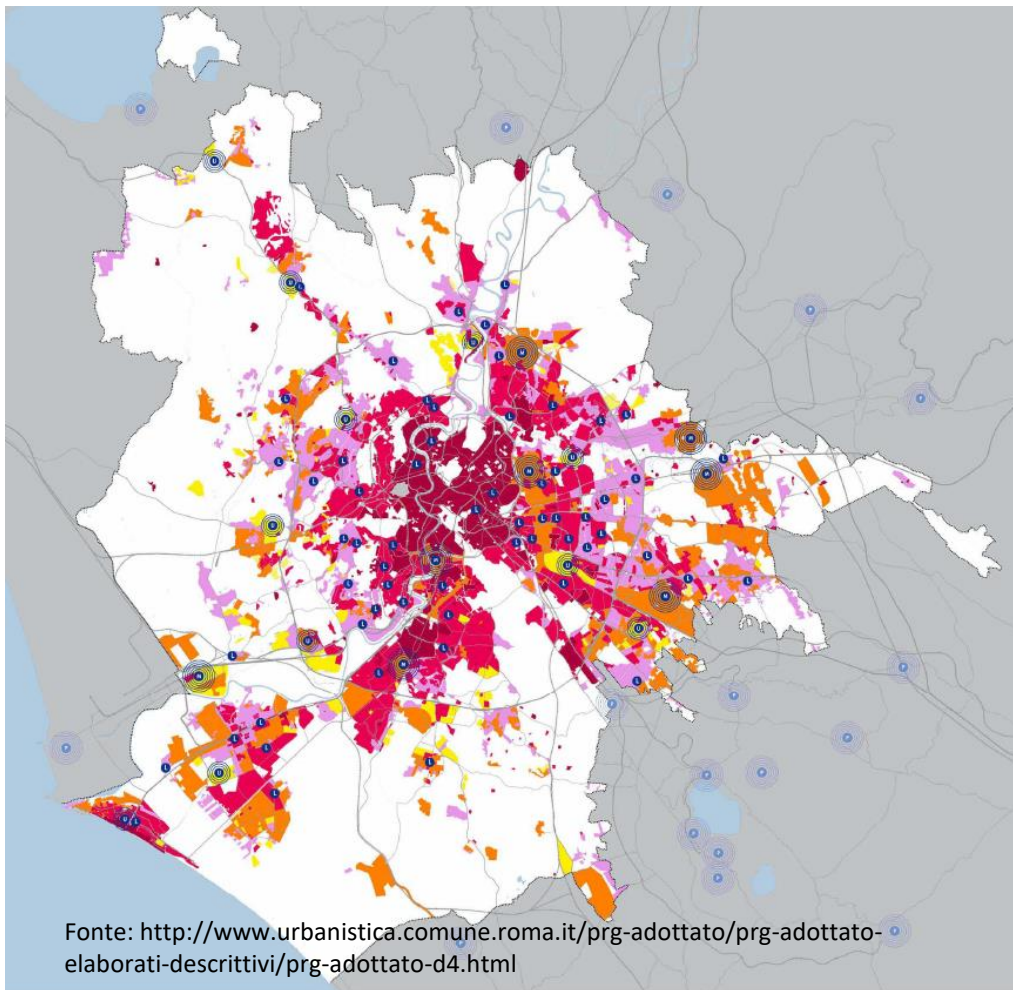
Fonte: 12 schemi di riferimento delle centralità locali,  
[http://www.urbanistica.comune.roma.it/images/uo\\_urban/prg\\_adottato/12.pdf](http://www.urbanistica.comune.roma.it/images/uo_urban/prg_adottato/12.pdf)

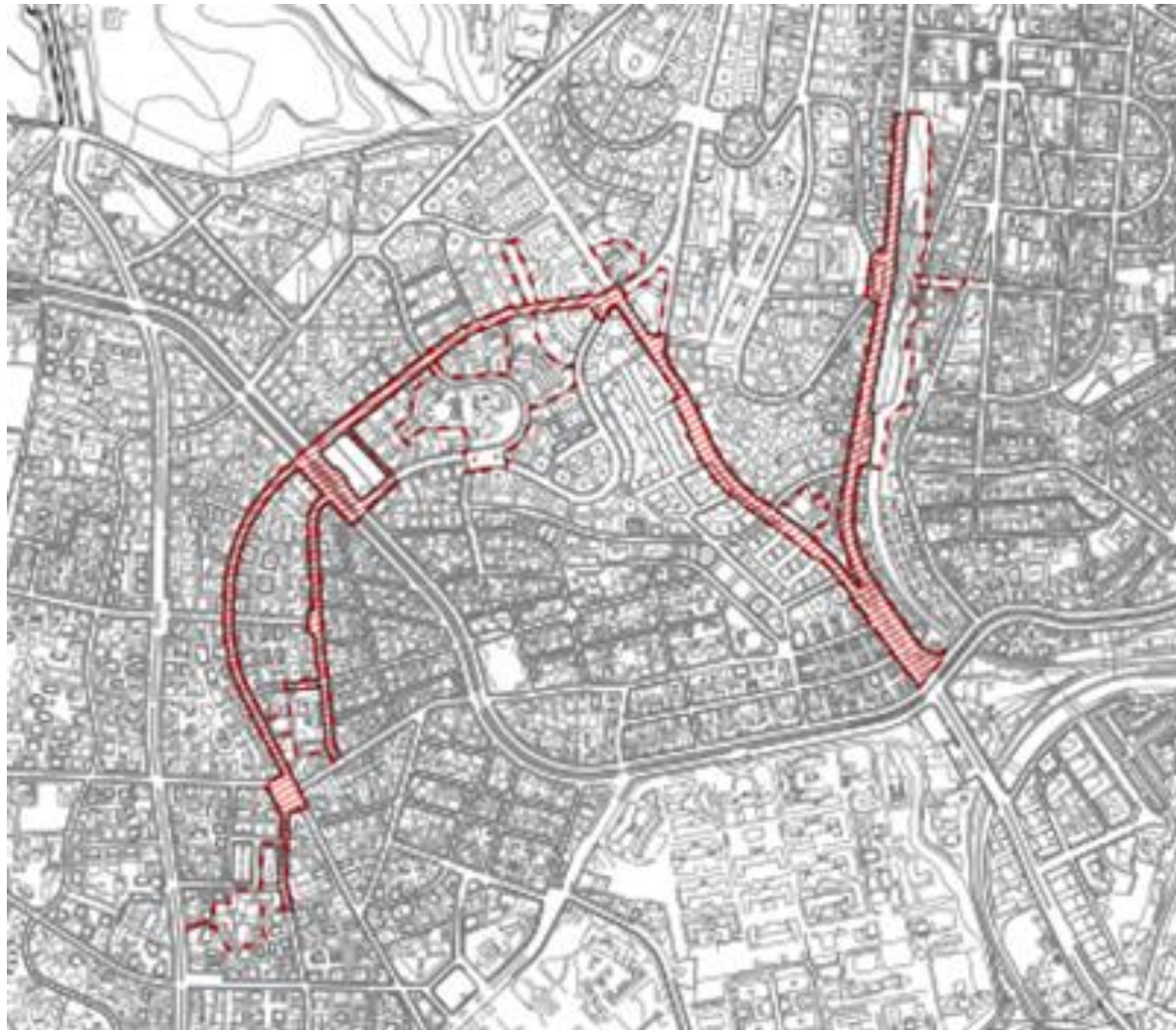
Fonte: [http://www.urbanistica.comune.roma.it/images/uo\\_urban/prg\\_adottato/p3\\_17.pdf](http://www.urbanistica.comune.roma.it/images/uo_urban/prg_adottato/p3_17.pdf)

## Centralità Locali per Municipi:

<b>Municipio I</b>	Piazza Vittorio Emanuele II
<b>Municipio II</b>	Flaminio
<b>Municipio III</b>	Citta' Universitaria
<b>Municipio IV</b>	Settebagni, Fidene, Conca D'oro, Talenti, Castel Giubileo
<b>Municipio V</b>	Pietralata, San Basilio, Casal Monastero, Casal Bruciato
<b>Municipio VI</b>	Pigneto, Teano, Serenissima, Piazza Marranella
<b>Municipio VII</b>	Tor Sapienza, Alessandrino, Mirti, La Rustica Centro, Tor Tre Teste, Quarticciolo
<b>Municipio VIII</b>	Finocchio, Torre Gaia, Torre Angela, Lunghezza
<b>Municipio IX</b>	Assisi/ Mandrione
<b>Municipio X</b>	Cinecittà, Casal Morena
<b>Municipio XI</b>	Giustiniano Imperatore, Grotta Perfetta
<b>Municipio XII</b>	Laurentina, Mostacciano, Trigoria
<b>Municipio XIII</b>	Ostia Antica, Acilia Sud, Acilia/ Piazza Capelvenere, Ostia Lido, Axa/Malafede, Infernetto
<b>Municipio XV</b>	Villa Bonelli, Corviale, Trullo, Magliana, Largo La Loggia, Ponte Galeria
<b>Municipio XVI</b>	<u>Monteverde, Bravetta, Pisana, Colli Portuensi</u>
<b>Municipio XVII</b>	Piazza Mazzini
<b>Municipio XVIII</b>	Casalotti, Montespaccato, Cornelia
<b>Municipio XIX</b>	Selva Candida, Torrevecchia/Primavalle
<b>Municipio XX</b>	Labaro, Cassia/Tomba di Nerone, La Storta, Vigna Stelluti, Collina Fleming

## CENTRALITA' LOCALI





XVIMunicipio - Centralità Locale n°XVI-1- "Monteverde"

Analisi funzioni esistenti e previste



Schemi di riferimento per le Centralità Locali

Coordinamento cartografico informatizzato - Volo Giugno 1998 - Accordo Comune di Roma - Cartesia s.p.a. - Cartografia in corso di certificazione - Riproduzione vietata

Foglio 17  
scala 1:5,000

XVIMunicipio - Centralità Locale n°XVI-1- "Monteverde"

Analisi funzioni esistenti e previste



Schemi di riferimento per le Centralità Locali

Coordinamento cartografia informatizzata - Volo Giugno 1998 - Accordo Comune di Roma - Cartesia s.p.a. Cartografia in corso di certificazione - Riproduzione vietata

Foglio 17  
scala 1:5.000

## SCHEMI DI RIFERIMENTO PER LE CENTRALITÀ LOCALI

Le centralità locali vengono rappresentate nelle tavole “Sistemi e regole” con un perimetro che comprende gli edifici e le aree, la cui riqualificazione e trasformazione definisce il ruolo di polarità, evidenziando gli spazi pubblici - l’asse della centralità - per i quali verrà predisposto un **“progetto di intervento”**.

Il progetto di intervento, da formalizzarsi come strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica, verrà **promosso dal Municipio interessato** e prevedrà :

- la sistemazione degli spazi pubblici da riqualificare con il disegno e la sistemazione della sede stradale ed il verde di arredo ;
- la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma od il riuso di quelle esistenti;
- la localizzazione dei diritti edificatori compensativi relativi all’acquisizione pubblica delle aree locali;
- la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici.

Fonte: PRG, Schemi di riferimento per le centralità locali,  
[http://www.urbanistica.comune.roma.it/images/uo\\_urban/prg\\_adottato/l2.pdf](http://www.urbanistica.comune.roma.it/images/uo_urban/prg_adottato/l2.pdf)



realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche



o il riuso di quelle esistenti



sistemazione degli spazi pubblici da  
riqualificare



localizzazione dei diritti edificatori compensativi relativi  
all'acquisizione pubblica delle aree locali







## QUESTIONI DA CONSIDERARE

CANTIERIZZAZIONE

TEMPI DI REALIZZAZIONE

COSTI DI REALIZZAZIONE

### CANTIERIZZAZIONE e TEMPI DI REALIZZAZIONE

- **PROBLEMA:** dove sistemare i banchi oggi esistenti (124) durante la realizzazione del mercato?
- **ESIGENZA:** il servizio deve essere interrotto per il più breve tempo possibile

### COSTI DI REALIZZAZIONE

- Strettamente connessi alla tipologia di mercato che si vuole realizzare

### Binari del tram 8 tra San Giovanni di Dio e Capolinea



Da verificare che ci sia uno scambio che permetta di cambiare corsia al tram

Da verificare se i collegamenti con Pisana, Bravetta e Massimina ne risentirebbero, quanto e se ci sono soluzioni idonee

Problema: intersezioni su Circonvallazione Gianicolense

### CANTIERIZZAZIONE

#### Area parcheggio San Camillo



Accordo con l'Azienda Sanitaria Forlanini –San Camillo (Affitto?)

Altri  idee

#### Costruzione del mercato per ambiti successivi



Attento studio della fase di cantierizzazione per poter coniugare funzionalità del mercato e nuova costruzione

**COSTI DI REALIZZAZIONE**

- (a)mercati scoperti mobili**
- (b)mercati scoperti totalmente o parzialmente fissi**
- (c)mercati coperti**
- (d)plateatici attrezzati con parcheggi silos**
- (e)plateatici attrezzati con parcheggi interrati**



## PROJECT FINANCING

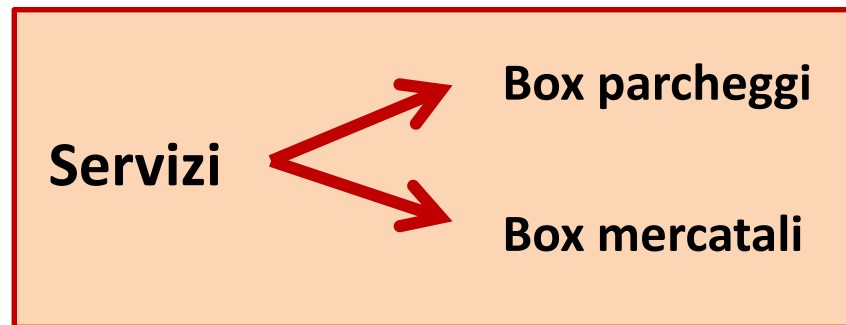


- 1) *.... i lavori pubblici o di pubblica utilità devono essere **inseriti negli strumenti di programmazione** formalmente approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente ... affidare una concessione **ponendo a base di gara il progetto di fattibilità** , mediante pubblicazione di un bando finalizzato alla presentazione di offerte che contemplino l'utilizzo di risorse totalmente o parzialmente a carico dei soggetti proponenti*

### Definito dall'articolo 183 del Nuovo Codice degli Appalti (DLGS 50/2016)

- L'opera deve essere inserita negli strumenti di programmazione e nell'elenco annuale
- La stazione appaltante deve avere a disposizione uno studio di fattibilità utile a:
  1. Inserimento negli strumenti di programmazione
  2. Essere posto a base di gara
- Le amministrazioni aggiudicatrici valutano le offerte presentate con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'articolo 83.

Fonte: DLGS 50/2016 Codice degli appalti



2)... ponendo a **base di gara il progetto di fattibilità predisposto dall'amministrazione aggiudicatrice**. Il progetto di fattibilità da porre a base di gara è **redatto dal personale delle amministrazioni aggiudicatrici** in possesso dei requisiti soggettivi necessari per la sua predisposizione in funzione delle diverse professionalità coinvolte nell'approccio multidisciplinare proprio del progetto di fattibilità. **In caso di carenza in organico di personale idoneamente qualificato, le amministrazioni aggiudicatrici possono affidare la redazione del progetto di fattibilità a soggetti esterni, individuati con le procedure previste dal presente codice**. Gli oneri connessi all'affidamento di attività a soggetti esterni possono essere ricompresi nel quadro economico dell'opera.

Fonte: DLGS 50/2016 Codice degli appalti



## PROJECT FINANCING

### SISTEMA A GARA UNICA

1. **esame delle offerte pervenute**
2. **graduatoria e nomina del promotore (soggetto che ha presentato la migliore offerta)**
3. **approvazione del progetto preliminare presentato dal promotore**
4. **Richiesta di modifiche progettuali necessarie ai fini dell'approvazione del progetto, nonché a tutti gli adempimenti di legge anche ai fini della valutazione di impatto ambientale**
5. **se il progetto non necessita di modifiche progettuali, si procede direttamente alla stipula della concessione;**
6. **Se il promotore non accetta di modificare il progetto, l'amministrazione ha facoltà di richiedere progressivamente ai concorrenti successivi in graduatoria l'accettazione delle modifiche al progetto presentato dal promotore alle stesse condizioni proposte al promotore e non accettate dallo stesso.**

### SISTEMA A DOPPIA GARA

1. **pubblicazione un bando precisando che la procedura non comporta l'aggiudicazione al promotore prescelto, ma l'attribuzione allo stesso del diritto di essere preferito al migliore offerente individuato nella seconda fase della procedura (seconda gara), se adegua la propria offerta a quella ritenuta più vantaggiosa;**
2. **approvazione del progetto preliminare;**
3. **nuova procedura selettiva, ponendo a base di gara il progetto preliminare approvato, con il criterio della offerta economicamente più vantaggiosa;**
4. **se non vengono presentate offerte più vantaggiose, il contratto è aggiudicato al promotore**
5. **Se vengono presentate offerte più vantaggiose di quella del promotore posta a base di gara, quest'ultimo può, entro 45 giorni, adeguare la propria proposta a quella del migliore offerente**

**Art. 152**

1. Il presente capo si applica:

a) ai concorsi di progettazione organizzati nel contesto di una procedura di aggiudicazione di appalti pubblici di servizi; ...

2. Nel caso di cui al comma 1, lettera a), la soglia di cui all'articolo 35 è **pari al valore stimato al netto dell'IVA dell'appalto pubblico di servizi, compresi gli eventuali premi di partecipazione o versamenti ai partecipanti**

**Art. 154**

5. Le stazioni appaltanti, previa adeguata motivazione, possono procedere all'esperimento di **un concorso in due fasi**, la prima avente ad oggetto la presentazione di **un progetto di fattibilità** e la seconda avente ad oggetto la presentazione di un **progetto definitivo a livello architettonico e a livello di progetto di fattibilità per la parte strutturale ed impiantistica.**

**CONCORSO DI PROGETTAZIONE  
IN DUE FASI**



**Definito dagli articoli 152 e 154 del Nuovo Codice degli Appalti (DLGS 50/2016)**

**Partecipazione al 1° grado:** professionisti, società di ingegneria, società tra professionisti

**Partecipazione al 2° grado:** riservata agli autori delle migliori 5 proposte

E' necessario nominare un RUP

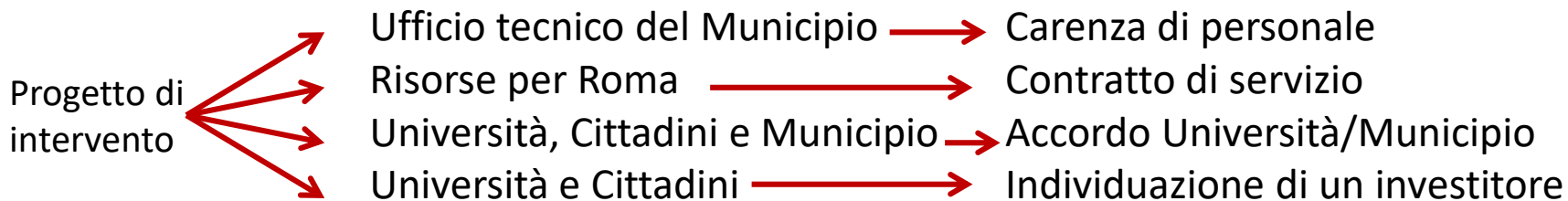


## FASI DI LAVORO

CONCORSO DI PROGETTAZIONE IN DUE FASI



**CONSIDERAZIONI**



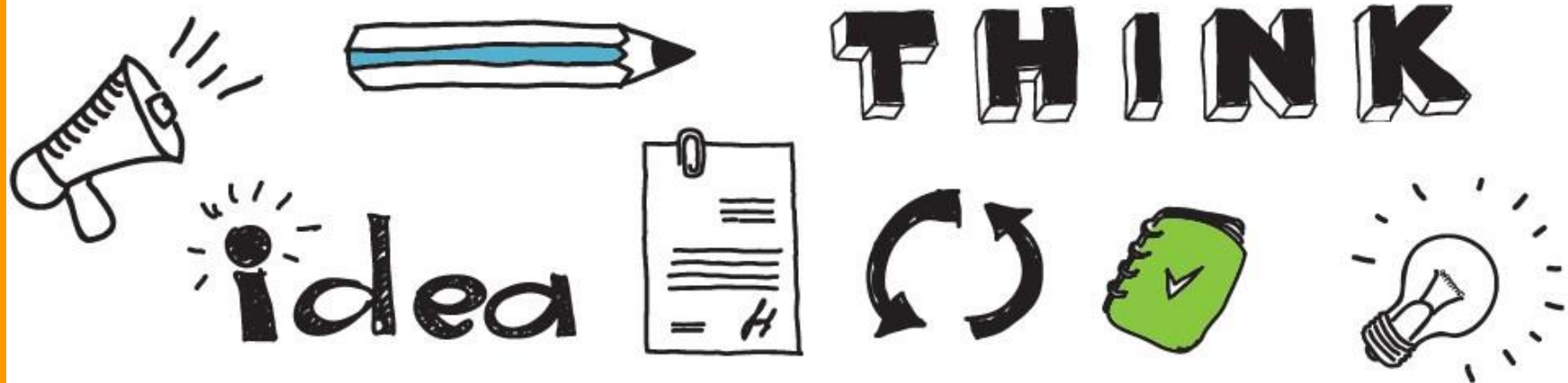
Caratteristiche  
Progetto  
Mercato

→ Due piani fuori terra  
con tetto giardino per verde e orti urbani



Concorso di  
Progettazione

- 
- Maggiore apertura della competizione
  - Maggiore trasparenza
  - Maggiore partecipazione
  - Tempi maggiormente certi
  - maggiore qualità



*Proposte.....*

## **NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

- Statuto di Roma Capitale;
- Regolamento del Decentramento Amministrativo (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10/1999);
- Regolamento COSAP (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75/2010)
- [Decreto Legislativo n. 114/1998 \(cosiddetto Decreto Bersani\)](#);
- [Legge Regionale n. 33/1999](#);
- [Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35/2006](#) (Regolamento delle Attività Commerciali sulle Aree Pubbliche)
- Decreto Legislativo n. 267/2000 (Testo Unico Enti Locali);
- Decreto Legislativo n. 228/2001 (Orientamento e Modernizzazione del Settore Agricolo);
- Ordinanza del Ministro della Salute 3 aprile 2002 (Requisiti igienico sanitari per il commercio dei prodotti alimentari su aree pubbliche);
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 331/1986 (Regolamento dei mercati rionali all'aperto con plateatico attrezzato);
- Deliberazione della Giunta Comunale n. 215/2003 (Iniziativa volte a promuovere il ruolo dei produttori agricoli in vendita diretta all'interno dei mercati rionali);
- [Ordinanza del Sindaco n. 6/2014](#) (Disciplina oraria dell'attività di commercio su aree pubbliche. Mercati rionali);
- [Ordinanza del Sindaco n.4/2015](#) (Modifica ed integrazione della disciplina oraria dell'attività di commercio su aree pubbliche. Mercati rionali)
- [Documento Programmatico della Regione Lazio per il Commercio sulle Aree Pubbliche \(Deliberazione Consiglio Regionale n. 139/2003\)](#).
- Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 4 del 25 gennaio 2017 (Tariffe servizi pubblici a domanda individuale)
- Nuovo Codice degli Appalti (DLGS 50/2016), Art. 152, 154, 183