



**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA
MOBILITÀ SOSTENIBILI**

PROVVEDITORATO INTERREGIONALE PER LE OPERE PUBBLICHE
per il Lazio l'Abruzzo e la Sardegna
Sede Centrale di Roma
* * * * *

N. di Prot. – **689** All.....

Roma,
Via Monzambano, 10 – 00185 Roma
Tel. 06492352834 – Fax 06492352709
Email cert: opp.lazio-uff3@pec.mit.gov.it

- Al Presidente della Regione Lazio
Via Rosa Raimondi Garibaldi, 7
00145 Roma
- Al Sindaco Metropolitano
Via IV Novembre, 119/A
00163 Roma
- Al Sindaco di Roma Capitale
Piazza del Campidoglio, 1
00186 Roma
- Al Ministero della Cultura
Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e
Paesaggio di Roma
Piazza dei Cinquecento, 67
00185 Roma
PEC: ss-abap-rm@pec.cultura.gov.it

Alla Regione Lazio
Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la
Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica
Area Urbanistica, Copianificazione,
Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città
Metropolitana
Via di Campo Romano, 65
00173 Roma
PEC: copian_romacapitale@regione.lazio.legalmail.it

Alla Città Metropolitana di Roma Capitale
Dipartimento IV – Pianificazione, sviluppo e
governo del territorio
Servizio 1 – Urbanistica e attuazione PTMG
Via Giorgio Ribotta, 41/43
00144 Roma
PEC: pianificaterr@pec.cittametropolitanaroma.it

A Roma Capitale
Dipartimento Programmazione e Attuazione
Urbanistica
Direzione Pianificazione Generale
Servizio Coordinamento Tecnico PRG –
Valorizzazione delle Aree Pubbliche e di Interesse
Pubblico – Compensazioni Urbanistiche
Via del Turismo, 30
00144 Roma
PEC: protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it



ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



- Alla Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale
Settore Roma Capitale e Sub-Distrettuale Lazio
Via Monzambano, 10
00185 Roma
PEC: protocollo@pec.autoritadistrettoac.it
- Al Ministero dell'Interno
Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile
Comando Provinciale Vigili del Fuoco Roma
Via Genova, 3/A
00184 Roma
PEC: com.roma@cert.vigilfuoco.it
- All' ASL ROMA 2
UOC Servizio Interzonale Progetti, Abitabilità, e Acque Potabili
Via del Casale De Merode, 8
00147 Roma
PEC: paap@pec.aslroma2.it
- All' Agenzia del Demanio
Direzione Roma Capitale
Via Piacenza 3
00184 Roma
PEC: dr_romacapitale@pce.agenziademanio.it
- Ad ACEA ATO 2 S.p.A.
Area Idrica
Piazzale Ostiense, 2
00154 Roma
PEC: acea.ato2@pec.aceaspa.it
- Ad Areti S.p.A.
Direzione Operazioni
Ingegneria e Sviluppo Smart Grid
Piano Regolatore Elettrico – Progettazione MT
Piazzale Ostiense, 2
00154 Roma
PEC: areti@pec.aret.it
- A SNAM Rete Gas S.p.A.
Distretto Centro Occidentale
Viale Libano, 74
00144 Roma
PEC: centroguidonia@pec.snam.it
- A TELECOM ITALIA S.p.A.
Corso di Italia, 41
00198 Roma
PEC: aoa.ce.focalpoint@pec.telecomitalia.it
- A ITALGAS S.p.A.
Via del Commercio, 9/11
00154 Roma
PEC: romaurbe@pec.italgasreti.it



ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



A Fastweb S.p.A.
Via Caracciolo,51
20155 Milano
PEC: fastweb@pec.fastweb.it

e, p.c., all' Amministrazione proponente
Federazione Ordini Farmacisti Italiani
Via Palestro, 75
00185 Roma
PEC: posta@pec.fofi.it

**OGGETTO: CdS n. 689 – Accertamento di conformità “ora per allora” ai sensi del DPR 18 aprile 1994
n.383 – Sede della Federazione Ordini Farmacisti Italiani in via Palestro, 75 - Roma**

Amministrazione Proponente: Federazione Ordini Farmacisti Italiani

PREMESSO CHE:

Con nota di prot.n. 10221 del 22/09/2022, pervenuta con nota. n. 31840 del 22/09/2022, l'Amministrazione proponente ha richiesto a questo Provveditorato di attivare le procedure di cui al DPR 383/1994 e s.m.i. e di indire una Conferenza di Servizi decisoria “ora per allora” ai sensi dell'art. 14 comma 2 della Legge 241/90, per l'acquisizione di più pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, resi da diverse amministrazioni, per i lavori di cui all'oggetto previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del d.P.R. 18 aprile 1994, n. 383.

Con nota successiva del 04/10/2022 l'Amministrazione proponente ha inoltrato link per accedere agli elaborati progettuali relativi alla procedura in parola.

In ragione di quanto sopra premesso si rileva che le attività connesse al procedimento in argomento, secondo quanto si evince dalle relazioni in atti, possono sintetizzarsi come di seguito:

1. PREMESSA

L'edificio in esame è ubicato in via Palestro 75, nel rione Castro Pretorio, e ricade nell'ambito territoriale del Municipio I di Roma Capitale. Il villino, risalente alla fine del XIX secolo, è situato ad angolo tra Via Palestro e Via Marghera e presenta un accesso pedonale da via Palestro e due accessi carrabili, da entrambe le strade, che conducono nel cortile.

L'immobile ospita la sede della Federazione degli Ordini dei Farmacisti italiani sin dagli anni '60, come da Decreto del Presidente della Repubblica del 24 Maggio 1962, e pertanto ha essenzialmente destinazione d'uso ad uffici.

2. ANALISI STORICA

Il villino, costruito alla fine del XIX secolo, sorge, nel rione Castro Pretorio ed in particolare, come fu denominato al tempo, nel quartiere Macao, uno dei primi ad essere costruiti dopo la proclamazione di Roma a Capitale del Regno d'Italia.

Nel 1870 fu istituita una Commissione per lo studio del Piano Regolatore della città, che propose l'edificazione di un nuovo quartiere nell'area del Castro Pretorio, per la vicinanza con la Stazione Termini e la Strada Pia, su cui sarebbe sorto il Ministero delle Finanze. A seguito dell'approvazione del piano, dopo una prima convenzione stilata nel 1871,



nel 1872 fu stipulata una seconda convenzione con la Società Generale di Credito e Costruzioni in Italia, presieduta da Giacomo Servadio, per la realizzazione del nuovo quartiere.

Il 30 dicembre 1872, mentre fervevano i lavori per la sistemazione stradale, fu stabilita la nomenclatura delle sedici strade del nuovo quartiere e della piazza, dedicate alle battaglie per il conseguimento dell'indipendenza Italiana.



vista del villino da via Palestro

La costruzione del quartiere si protrasse fino alla fine degli anni '80 dell'800, consegnandoci l'assetto urbanistico visibile oggi.



il villino in una foto aerea del 1903 circa

L'intera area, pertanto, subì nella seconda metà dell'800 profonde trasformazioni urbanistiche che videro la realizzazione di diversi edifici pubblici, l'apertura di nuove arterie stradali e piazze, come piazza dell'Indipendenza e la futura piazza della Repubblica, nonché di edifici privati tra cui diversi villini, appartenenti ad importanti esponenti della Roma del tempo.

Lo stile Umbertino, con connotazioni prevalentemente eclettiche e monumentali, caratterizzerà l'architettura della nuova Roma.

La Palazzina Federale, risale proprio a quest'epoca, e come diversi dei villini, alcuni ancora presenti nell'area, fu ultimato nell'anno 1886, data peraltro impressa al di sotto del balcone di via Palestro.



Dettaglio balcone su via Palestro

Dalla planimetria catastale originaria si evince che nell' anno 1939 la proprietà dell'immobile era da attribuirsi alla Sig.ra Costanza Mimbelli, vedova De Asarta.

Il villino è da attribuirsi all'Ing. Vittorio De Asarta, nato a Marsiglia nel 1850; nel 1897 venne eletto deputato del collegio di Palmanova e poi questore della Camera. Nominato Cavaliere del lavoro nell'anno 1902 , nel 1909 fu nominato Senatore del Regno. Morì il 09/12/1909 "nel suo elegante villino a Via Palestro" (cfr. Gazzetta Ufficiale del Regno di Italia n°288).

Molti dei villini presenti nel nuovo quartiere furono commissionati da esponenti politici del Regno, ad esempio il villino Rudini, il Villino Monteverde, il villino Centurini ed il Villino Bonghi. Questi, opera di diversi progettisti, presentano però caratteristiche stilistiche e formali armonizzate. Oltre allo sviluppo in elevazione su tre livelli, difatti, è ricorrente l'utilizzo del bugnato, delle lesene, delle finestre a timpano e di un attacco al cielo caratterizzato da terrazze con balaustre e pilastrini.

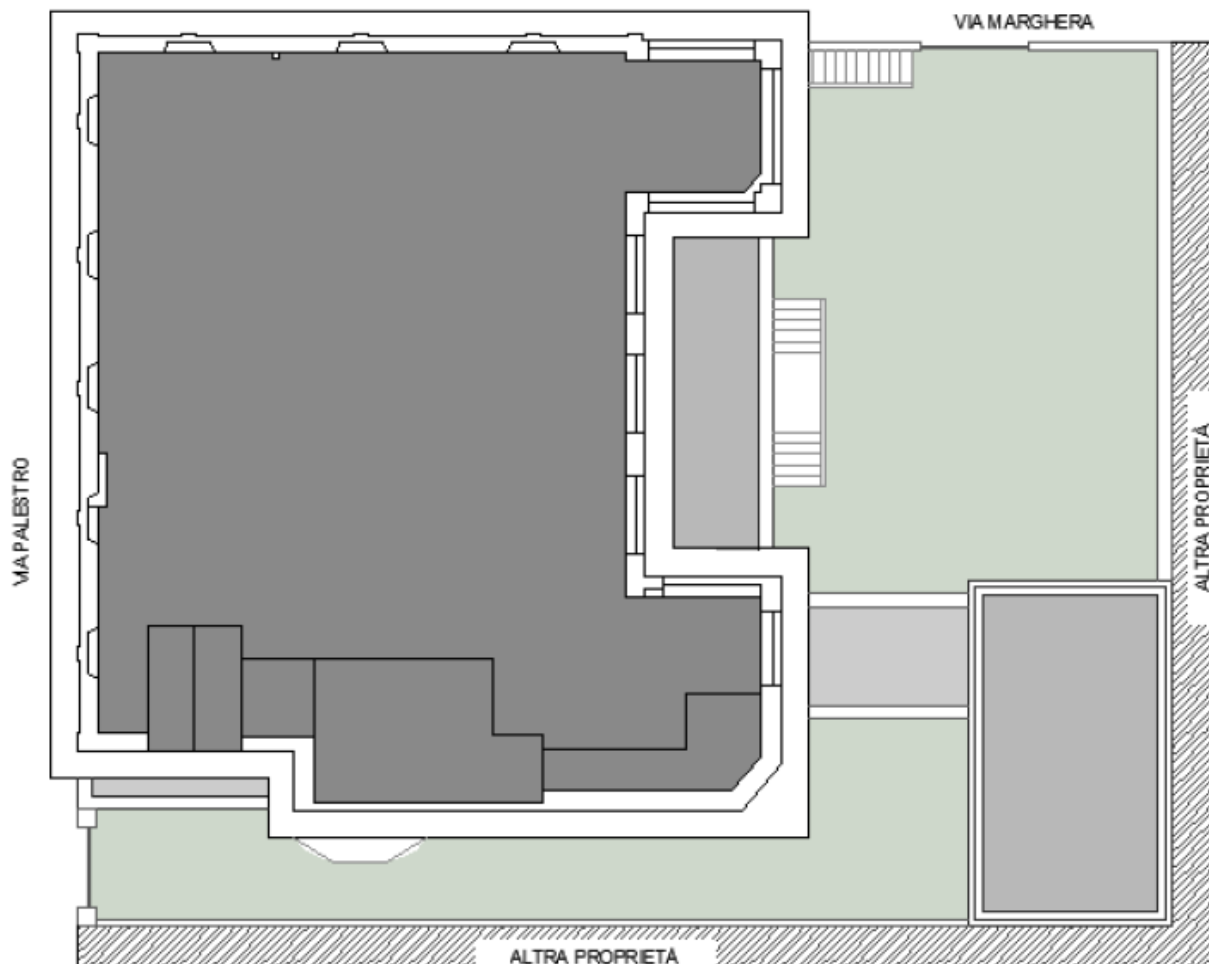
Il villino di via Palestro ha visto succedersi nuovi proprietari, tra cui la Minerva Film, fino al 1962 quando fu acquisito dalla Federazione Ordini Farmacisti Italiani, ancora oggi proprietaria dell'immobile.

3. ANALISI ARCHITETTONICA

Il villino è ubicato in posizione angolare tra via Marghera e via Palestro. I prospetti opposti, invece, sono liberi e affacciano sul cortile pertinenziale con impianto ad L.

Si configura tipologicamente come un Villino residenziale, a pianta pressoché quadrata, che si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato.

Al corpo di fabbrica principale è connessa un'altra struttura di dimensioni più contenute, collegata alla prima mediante un ponte su volta accessibile dal piano primo.



Le facciate, racchiuse tra angolate bugnate, sono scandite da cornici marcapiano e finestre con passo regolare, con coronamento differente ai vari piani. Spiccano a tal proposito le aperture del primo piano sormontate da timpani triangolari e curvi, alternati.

L'attacco a terra è caratterizzato da una zoccolatura in travertino, in cui trovano posto le aperture del piano seminterrato. L'attacco al cielo, infine, è costituito da un cornicione aggettante, riccamente decorato, e dal parapetto del terrazzo di copertura, realizzato in posizione arretrata e caratterizzato da pieni e vuoti scanditi da pilastrini e ringhiere in ferro.

Il prospetto su via Palestro è contraddistinto dalla presenza di un balconcino centrale al primo piano e presenta l'accesso al fabbricato, in posizione decentrata, ed un cancello che immette nel cortile.

La facciata opposta alla via Palestro, che guarda al cortile, si distingue dalle altre per la presenza, nella parte centrale, di lesene e colonne binate che racchiudono grandi aperture, sormontate da un terrazzino.

I cortili sono confinati dalla strada mediante un muretto rivestito in travertino e da recinzioni in ferro decorate.

Gli esterni non hanno subito modifiche significative nel tempo e ancora oggi è possibile ammirarne i dettagli originari, come le cornici marcapiano e marca-davanzale, i timpani, le bugne, le lesene, le colonne di accesso al cortile che racchiudono recinzioni in ferro battuto, materiale richiamato elegantemente anche in alcune vetrate oltre che nei parapetti del piano primo. Anche internamente sono stati preservati diversi elementi caratterizzanti come la scalinata principale che collega il piano rialzato al piano primo, accompagnata da una balaustra in ferro battuto in stile liberty, illuminata da grandi vetrate e sormontata da un soffitto a volta riccamente decorato.

Sempre al piano rialzato è stato conservato l'ingresso laterale dal cortile di via Palestro, costituito da una boiserie in legno e le tre sale di rappresentanza che presentano elementi architettonici e decorativi di notevole pregio, tra cui un controsoffitto retroilluminato in legno e vetro dipinto.



Vista da via Palestro



Vista da via Marghera

4. ANALISI URBANISTICA E VINCOLISTICA

La palazzina federale è individuata dal PRG nella Città storica quale parte del tessuto di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5).

Ai sensi del PRG vigente, sull'edificio non gravano vincoli specifici, come evincibile dallo stralcio della Carta per la qualità ma, essendo ricompreso all'interno delle mura aureliane, è soggetto al vincolo di cui all'art. 24 comma 19 delle N.T.A. vigenti.

A livello catastale viene identificata dal N.C.E.U. al foglio 475 particella 123.



Ortofoto

Come riferisce l'art. 24 comma 19 delle N.T.A. vigenti, nella parte di Città storica interna alle Mura Aureliane dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità, le competenze consultive assegnate al "Comitato per la qualità urbana e edilizia", ai sensi dei commi 9, lett. c), e 12, e dell'art. 25, comma 8, sono esercitate dalla Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma, organo periferico del Ministero della cultura.

L'edificio, essendo sede della F.O.F.I., ovvero di un ente pubblico non economico, sebbene non sia stata ancora formalizzata la Verifica dell'interesse culturale, ricade nel campo di applicazione del **D.lgs. 42/04 Codice dei beni culturali e del paesaggio**, in particolare:

Capo I, art. 10 :

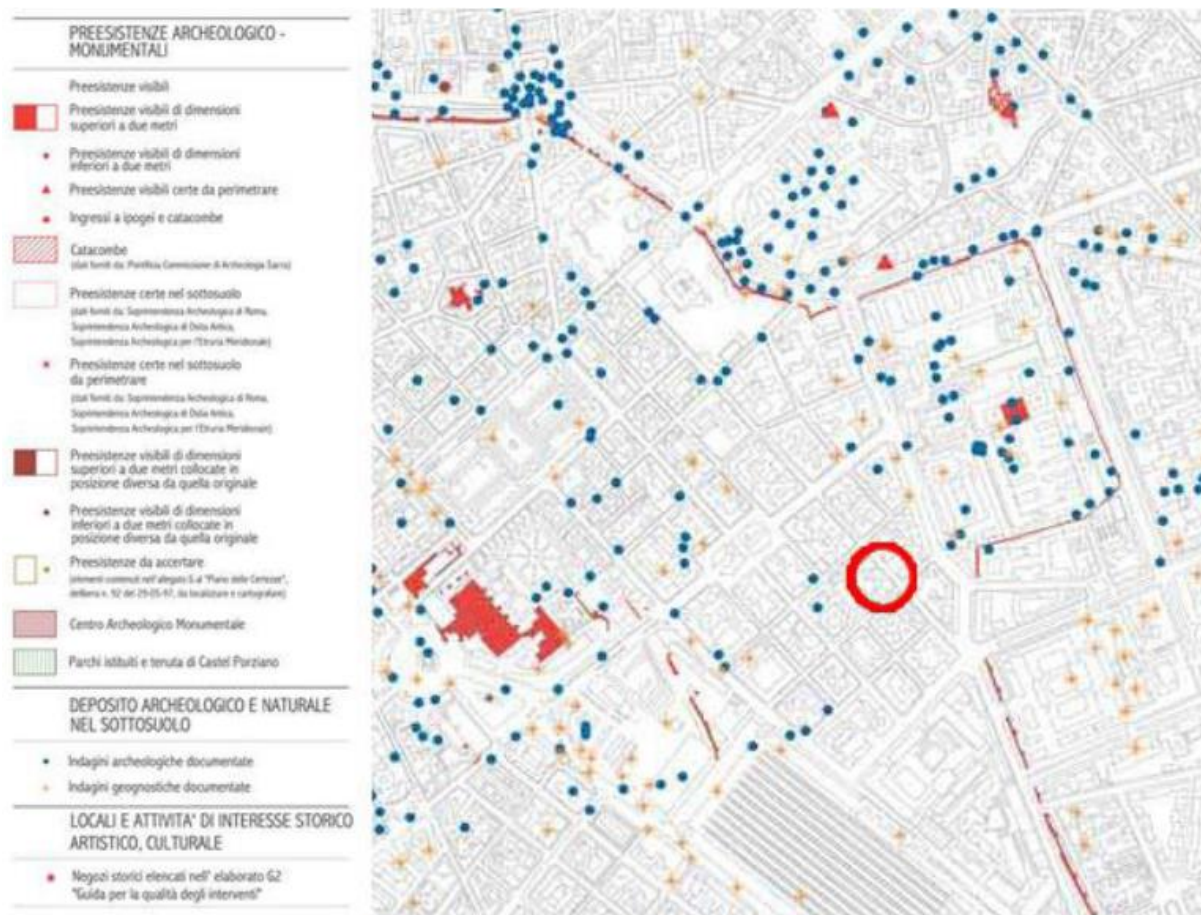
"Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico."

art. 12.:

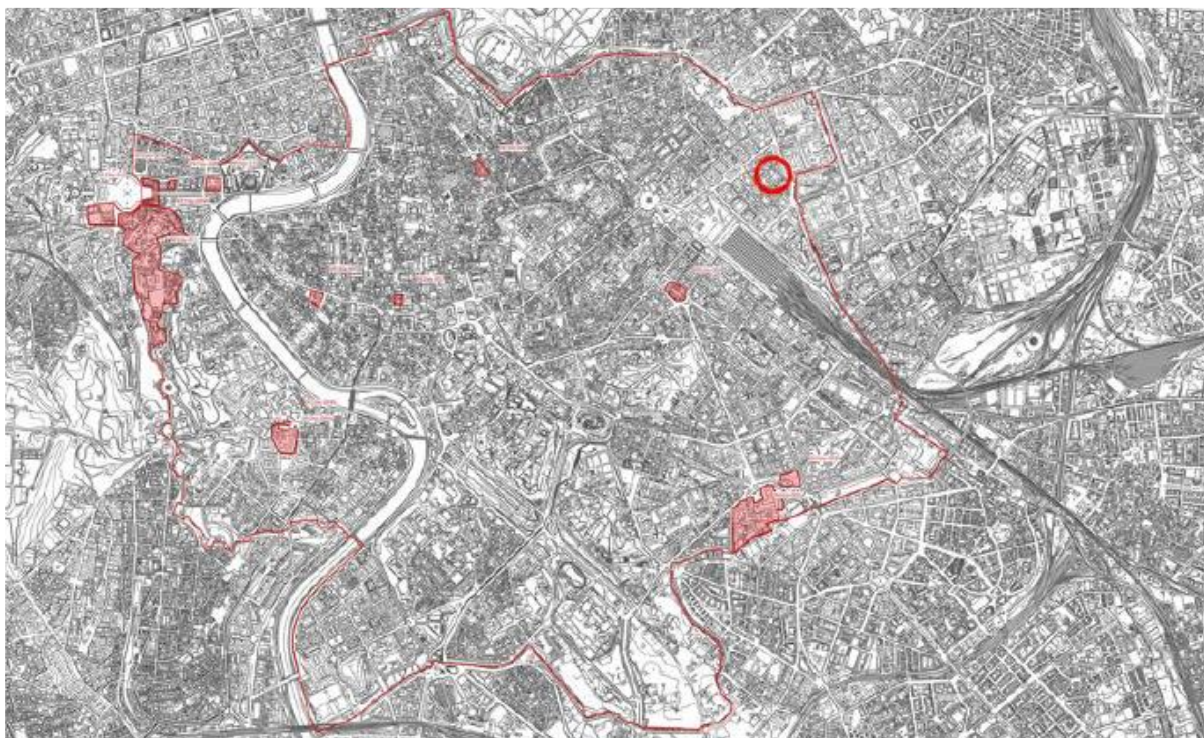
1. Le cose indicate all'articolo 10, comma 1, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni, sono sottoposte alle disposizioni della presente Parte fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2.



PRG Roma Capitale – Sistemi e Regole – stralcio foglio 11-III



PRG Roma Capitale – Carta per la qualità – stralcio foglio c



Delimitazione del Sito UNESCO

5. TITOLI ABILITATIVI E DIFFORMITA'

L'edificio è stato nel tempo interessato da alcuni interventi che non ne hanno snaturato i caratteri architettonici. Si tratta di interventi essenzialmente di riqualificazione interna, che hanno determinato l'assetto distributivo attuale, mantenendo ad ogni modo intatte le peculiarità della costruzione.

Si restituisce di seguito una breve cronistoria degli interventi eseguiti, documentati, e dei relativi titoli abilitativi acquisiti, nonché delle difformità emerse:

- LAVORI ESEGUITI NELL'ANNO 2000

Nell'anno 2000 sono stati eseguiti degli interventi che hanno interessato l'intero stabile, sia negli aspetti distributivi che impiantistici. Tali attività sono state eseguite dal Prov. OO.PP. Lazio, quale Stazione Appaltante di cui la convenzione stipulata con la F.O.F.I. in data 31/01/2000 e dall'Arch. Onesto Sforza in qualità di progettista e direttore dei lavori.

I soggetti incaricati per i lavori avevano provveduto al deposito della D.I.A. (Prot. n°58022 del 02/09/99) presso il Municipio I di Roma e successivamente hanno richiesto il parere di competenza alla Soprintendenza speciale archeologia belle arti e paesaggio per il comune di Roma (prot. n° AI273 del 17/02/2000).

Dalla disamina della documentazione reperita a seguito di accesso agli atti presso il Municipio I e gli uffici della Soprintendenza, sono state però riscontrate alcune difformità, ovvero varianti in corso d'opera, non formalizzate in atti.

Tra queste varianti riscontrate, alcune sono riconducibili a modificazioni poco impattanti, poiché hanno interessato una diversa posizione di porte e tramezzature; altre sono riferibili probabilmente a minimali errori di graficizzazione o rilievo ed altre ancora ad opere poi non eseguite in favore del mantenimento dello stato dei luoghi. Quanto detto è evincibile dal confronto tra lo stato assentito e lo stato effettivo dei luoghi, redatto sulla base degli elaborati depositati presso gli Enti, di cui gli estremi abilitativi sopra citati, oltre che da un attento rilievo dello stato di fatto.

Tralasciando le difformità riconducibili a restituzioni grafiche non coerenti, a trascurabili differenze di misurazione piuttosto che alla diversa distribuzione interna, che né sono in contrasto con le vigenti normative paesaggistiche ed urbanistiche né hanno snaturato la consistenza del bene architettonico, ci si soffermerà sugli interventi che, seppur assentiti dagli Enti, si ritiene non siano mai stati eseguiti e che però avrebbero

avuto un impatto maggiore sul villino comportando modifiche di prospetti, vani scala ed elementi architettonici di rilievo.

- **LAVORI ESEGUITI NEGLI ANNI 2016-2019**

Nell'anno 2016 sono stati attivati, al piano II, interventi di ammodernamento e messa a norma del piano secondo, di cui: CILA prot. 74688 del 06/05/2016, CILA in corso d'opera prot. CA/2018/176512 del 21/09/2018 e CILA in corso d'opera prot. CA/2019/163791 del 09/08/2019.

In tale ambito è stata poi eseguita una modifica del parapetto esterno, ai fini dell'adempimento delle prescrizioni di cui al D.Lgs 81/08 per la quale è stata presentata la SCIA prot. 159615 del 01/08/2019 nonché richiesto parere consultivo ai sensi art. 24 N.T.A. - prot. 06/02/2019 alla Soprintendenza speciale di Roma.

- **AGGIORNAMENTO CATASTALE ANNO 2020**

Nell'anno 2020, a conclusione dei lavori eseguiti al piano secondo, si è provveduto all'aggiornamento catastale del fabbricato, la cui documentazione in atti era riferita ancora al 1939.

L'accatastamento è stato redatto sulla base dei lavori eseguiti al piano secondo e dei rilievi eseguiti agli altri piani. Corrisponde allo "Stato dei luoghi" riportato nella documentazione progettuale allegata.

- **LAVORI IN CORSO DI ESECUZIONE**

Stante il pessimo stato in cui versava la copertura del fabbricato, al fine di tutelare l'integrità dei piani sottostanti, atteso che più volte, in occasione di piogge insistenti si sono manifestate infiltrazioni di acque meteoriche al secondo piano, la F.O.F.I., in data 20/07/2022, ai sensi dell'art. 27 del D.Lgs 42/04, ha presentato a mezzo pec comunicazione alla Soprintendenza speciale di Roma, con allegata la documentazione di progetto degli interventi di manutenzione del terrazzo, la cui urgenza scaturiva dall'avvicinarsi della stagione invernale, che ne avrebbe pregiudicato la fattibilità e soprattutto la tempestività.

CONSIDERATO CHE:

- trattandosi di opere di interesse statale, in applicazione della Direttiva dell'On.le Ministro dei LL. PP. n. 4294/25 del 4.06.1996, come sostituita dalla Circolare Min. Il.TT. n. 26/Segr. del 14.01.2005, la competenza per la procedura di cui al citato D.P.R. 383/94 è del Provveditore Interregionale per le OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna;
- l'approvazione del progetto definitivo in argomento, con gli interventi con esso previsti, in caso di difformità dagli strumenti urbanistici vigenti, comporta automatica variante agli stessi, nonché dichiarazione di pubblica utilità e di indifferibilità e di urgenza dell'opera nel suo complesso e apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree eventualmente non di proprietà oggetto di detta procedura, ai sensi dell'art. 10, comma 1, e art. 19, comma 1, del D.P.R. 8 giugno 2001 n.327.
- per quanto sopra, non ravvisandosi caratteri di particolare complessità, si ritiene di procedere, in applicazione dell'art. 14-bis della Legge 241/90, così come modificata dall'art. 1, comma 1, del D.Lgs. 30 giugno 2016 n.127 e dall'art.13, del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, come convertito dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120, alla indizione della 1ª Conferenza di Servizi decisoria, in forma semplificata e in modalità asincrona, sul progetto definitivo segnato in oggetto;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO È INDETTA

su proposta del Responsabile del Procedimento, in applicazione del combinato disposto dal D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383 e dall'art. 14-bis della Legge 241/90, così come modificata dall'art. 1, comma 1, del D.Lgs. 30 giugno 2016, n. 127 e dall'art.13, del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, come convertito dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120, la 1ª Conferenza di Servizi decisoria,



in forma semplificata e in modalità asincrona, sul progetto definitivo in argomento per l'acquisizione di intese, pareri, autorizzazioni e nulla-osta, comunque nominati, richiesti dalle normative vigenti per il progetto denominato - **Accertamento di conformità "ora per allora" ai sensi del DPR 18 aprile 1994 n.383 – Sede della Federazione Ordini Farmacisti Italiani in via Palestro, 75 - Roma**

Le Amministrazioni in indirizzo, ai sensi del comma 2, lettera b), dell'art. 14-bis della Legge 241/90, così come modificata dall'art. 1, comma 1, D.lgs. 127/2016, entro il termine di 15 (quindici) giorni a far data dal ricevimento della presente, possono richiedere, ai sensi dell'art. 2, comma 7 della stessa Legge 241/90 e ss.mm.ii., integrazioni documentali o chiarimenti relativi a fatti, stati o qualità non attestati in documenti già in possesso o non direttamente acquisibili da altre Amministrazioni.

Le stesse Amministrazioni in indirizzo, ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. a) del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, come convertito dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120, debbono rendere le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della presente conferenza entro il termine di **60 (sessanta) giorni** a far data dal ricevimento della presente, con le eventuali prescrizioni/condizioni di legge o di atto amministrativo generale o discrezionalmente apposte per la migliore tutela dell'interesse pubblico.

Accedendo al seguente link è possibile scaricare la documentazione progettuale:

[PROGETTO sede F.O.F.I](#)

Ai sensi dell'art. 29 D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50, tutti gli atti relativi al procedimento de quo sono pubblicati e aggiornati sul sito del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili, nella sezione 'Amministrazione trasparente', con l'applicazione delle disposizioni di cui al decreto legislativo 14 marzo 2012, n.33.

IL PROVVEDITORE
Dott. Ing. Vittorio RAPISARDA FEDERICO

L'estensore : Dott. Arch. Luca Rijtano

Il Responsabile del Procedimento: Dott. Arch. Alessia Costa

Il Dirigente dell'Ufficio 3 Tecnico I: Dott. Ing. Carlo Guglielmi

