



REGIONE LAZIO

DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,
PAESISTICA E URBANISTICA
AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA: ROMA CAPITALE E CITTA'
METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

	AI	Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti Provveditorato Interregionale per le OOPP per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna Sede Centrale di Roma oopp.lazio-uff3@pec.mit.gov.it
E p.c.	AI	Comune di Anzio Area Tecnica protocollo.comuneanzio@pec.it
	A	Direzione Generale Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenze di Servizi
	AI	Direttore della Direzione per le Politiche Abitative, la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica <u>Loro sedi</u>

Oggetto: **Comune di Anzio** – art. 2 del DPR 383/1994: *Convocazione conferenza di servizi per l'esame riguardante il progetto di recupero e valorizzazione dell'edificio storico denominato Paradiso sul Mare.*
Amministrazione proponente: Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti Provveditorato Interregionale per le OOPP per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna - Ufficio 2 – Sez. 2
Accertamento di conformità urbanistica ex art. 2 del DPR 383/1994
Autorizzazione paesaggistica ex art. 147 e 146 comma 7 del D.lgs. 42/2004

Con nota n. 18181 del 18/05/2023 pervenuta a questa Direzione Regionale il medesimo giorno al protocollo n. 541242, il Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha trasmesso¹ gli atti ed elaborati relativi all'intervento in oggetto ed ha contestualmente indetto la Conferenza di Servizi in forma semplificata e in modalità asincrona, in applicazione del combinato disposto del DPR 383/1994 e dell'art. 14 bis della Legge 241/1990.

Premesso

Trattandosi di opere d'interesse statale, la competenza per la procedura di cui al DPR 383/94 è del Provveditorato per le OOPP per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna che, non ravvisando caratteri di particolare complessità, ha ritenuto poter procedere all'indizione della Conferenza di Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14 bis della Legge 241/90, in forma semplificata e in modalità sincrona, sul progetto definitivo di cui in oggetto.

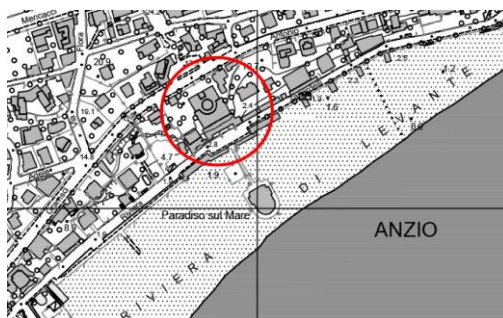
L'art. 2 (Accertamento di conformità delle opere di interesse statale) del DPR 383/94 prevede che (...) per le opere pubbliche di cui all'articolo 1 del presente regolamento, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato di intesa con la regione interessata, entro sessanta giorni dalla richiesta da parte dell'amministrazione statale competente (...).

¹ Al link:

https://mitgovmy.sharepoint.com/:f/g/personal/alessia_costa_mit_gov_it/Erlc2lrQ7BdLntdtqLjWYMBYB2UQXW6tiEjnTITyITqA?e=KC aT6s

Descrizione del progetto

Il complesso denominato “Paradiso sul Mare” è noto anche come *Casinò di Anzio* ed è situato su Lungomare Zanardelli al civico 139; essendo cessate le attività che vi si svolgevano (attività didattiche della scuola alberghiera) lo stesso risulta essere in stato di abbandono e soggetto quindi a deterioramento che si presenta oggi con preoccupanti fenomeni di degrado causato dal mal funzionamento dello smaltimento delle acque meteoriche e dall’attacco chimico della salsedine che, in alcuni punti, ha corrosso le armature esposte.



Nel 1968 l’edificio venne preso in gestione dalla Provincia di Roma (ora Area Metropolitana) e adibito parzialmente a scuola e convitto dell’*Istituto professionale di Stato per i Servizi Alberghieri e della Ristorazione*; nel 1978 ne fu determinata la chiusura e trasformato nell’attuale *Istituto Alberghiero I.P.S.S.A.R. Marco Gavio Apicio di Anzio*. A causa del progressivo degrado, nel 2015 l’uso del bene è stato interdetto agli studenti dell’Istituto e da febbraio 2016 la gestione del bene, chiuso e inutilizzato, è tornata nuovamente al Comune di Anzio.

Il progetto prevede di risanare e recuperare gli spazi destinati all’attività didattica ai piani -I, PT e +I, nonché la trasformazione del *Salone Pompeiano*, al piano -2, in uno spazio polifunzionale e flessibile affinché possa ospitare eventi di ogni genere (esposizioni, incontri di rappresentanza, convention, seminari, conferenze, corsi di formazione e tutte le attività inerenti ad una struttura museale).

L’intervento prevede una serie di opere finalizzate al ripristino ed al restauro delle facciate esterne e degli ambienti interni, quali:

1. Interventi di ripristino e restauro delle facciate esterne.
 - Ripristino degli intonaci, dei fregi e manufatti in pietra artificiale
 - Restauro e revisione di cornicioni marcapiani e mostre di finestre.
 - Ripristino di frontalini in calcestruzzo e ripristino del manto di copertura delle cupole.
 - Recupero delle ringhiere metalliche e dei cancelli e interventi sugli infissi.
2. Interventi di ripristino e restauro degli ambienti interni.
 - Ripristino dell’intonaco e delle pitture superficiali interne e ripristino dei dipinti a soffitto.
 - Ripristino e restauro delle pavimentazioni e delle pareti interne.
3. Interventi di rifunzionalizzazione e adeguamento per l’abbattimento delle barriere architettoniche.

Inquadramento Urbanistico

Il vigente PRG di Anzio, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004, classifica l’area come “Zona G – Aree per servizi- sottozona G5 *Attrezzature di interesse collettivo*”, disciplinata all’art. 30.I delle relative NTA.



Nella specifica classificazione Interesse collettivo (centri civici sociali e culturali, circoli ricreativi strutture per lo spettacolo) sono consentite le destinazioni per Usi previsti: U3.9 (attività culturali di ritrovo e spettacolo) U3.10 (Servizi Sociali di circoscrizione), U3.13 (attrezzature sociosanitarie).

Inquadramento Paesaggistico

L'ambito d'intervento è sottoposto a vincolo di carattere dichiarativo che ricognitivo per la presenza di beni paesaggistici ex art.134 co.l lett. a) e b) del D.lgs. 42/2004 e quindi gli interventi sono oggetto di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.147 del Codice stesso.

L'area risulta essere interessata dal vincolo dichiarativo per effetto del Decreto Ministeriale del 21/10/1954 (*Fascia costiera Ostia Anzio Nettuno*) pertanto sottoposta alla disciplina di tutela del vigente PTPR approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021 pubblicata su BURL n. 56 S.O. 2 del 10/06/2021.

Nella Tavola A del PTPR (Sistemi ed Ambiti di Paesaggio) l'area di sedime della palazzina oggetto d'intervento è classificata nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani; secondo la disciplina di tutela e di uso dei Paesaggi, di cui al comma 4.3.1 della Tabella B dell'art. 28, è prescritto:

Paesaggio	NTA	Tipologia d'intervento di trasformazione per uso	Obiettivo specifico di tutela e disciplina
Paesaggio degli Insediamenti Urbani	Art. 28 Tabella B comma 4.3.1	Servizi Pubblici Generali Recupero e ampliamento inferiore al 20%	Consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture. Sono consentiti inoltre ampliamenti inferiori al 20%.

L'ambito d'intervento è inoltre interessato dalla presenza di un bene paesaggistico *ope-legis* di cui all'art. 142 comma 1 lett. "a" (fasce costiere marittime) del D.lgs. 42/2004 e assoggettato pertanto alla disciplina di tutela di cui all'art. 34 delle vigenti NTA del PTPR; nello stesso articolo emerge che "(...) Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate e perimetrate dal PTPR e corrispondenti al Paesaggio degli Insediamenti Urbani (...)".

Considerato

L'intervento prevede il recupero di un edificio esistente già adibito dagli anni '60 ad ospitare l'Istituto Professionale per i Servizi Alberghieri, al fine di ripristinarlo in parte a tale funzione ed in parte a centro museale polifunzionale a servizio del Comune di Anzio e in conformità con le previsioni del vigente PRG.

Per quanto concerne l'aspetto urbanistico, l'intervento prevede quindi il mantenimento delle funzioni originarie senza necessità di variante urbanistica e senza previsioni di incremento di volumetrie.

Per quanto riguarda invece l'aspetto paesaggistico, le opere risultano conformi alla vigente disciplina di tutela, d'uso e valorizzazione dei Paesaggi; per quanto di competenza gli interventi descritti nel progetto risultano, pertanto, ammissibili ai sensi dell'art. 146 comma 7 del D.lgs. 42/2004.

Tuttavia, parte degli interventi previsti rientrano tra quelli elencati nell'Allegato A (*Interventi ed opere in aree vincolate esclusi dall'Autorizzazione Paesaggistica*), ai punti A.1, A.2, A.3 e A.4, con esclusione di quelli relativi alla manutenzione delle recinzioni esterne per le aree interessate da beni ex art. 136 co. 1 lett. a), b) e c).

Il MIC, inoltre, valuta separatamente gli aspetti relativi alla tutela dei beni culturali ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004.

Conclusioni

Per quanto sopra premesso e considerato, nell'ambito degli obiettivi e delle procedure stabilite dall'art. 2 del DPR 383/1994, la scrivente Direzione dà atto dell'esito **positivo** all'accertamento di conformità al vigente strumento urbanistico di Anzio ed esprime

PARERE FAVOREVOLE

ai sensi dell'art. 147 e dell'art. 146 co. 7 e del D.lgs. 42/2004, relativamente al *“progetto di recupero e valorizzazione dell'edificio storico denominato Paradiso sul Mare”*.

Il presente parere contribuisce alla formazione dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 147 del D.lgs. 42/2004 all'esito della conferenza dei servizi, con il contributo del MiC comprendente le valutazioni della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio e non costituisce in nessun caso sanatoria per eventuali opere preesistenti realizzate in assenza di titoli abilitativi, le quali restano pertanto soggette alle disposizioni di cui all'articolo 28 (*vigilanza sulle opere di amministrazioni statali*) del DPR n. 380/2001 e smi.

È infine fatto salvo il parere di competenza della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio in merito alla presenza di vincolo ex art. 10 del D.lgs. 42/2004.

Copia del presente parere è trasmesso al Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica in ottemperanza al Dec. Dir. G08009 del 07/07/2020.

Il Funzionario

La Dirigente dell'Area