



MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

PROVVEDITORATO INTERREGIONALE PER LE OPERE PUBBLICHE

per il Lazio l'Abruzzo e la Sardegna

Sede Centrale di Roma

* * * * *

N. di Prot. – **725** All.....

Roma,
Via Monzambano, 10 – 00185 Roma
Tel. 06492352834 – Fax 06492352709
Email cert: oopp.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



Al Municipio Roma XV
Direzione Tecnica
Via Flaminia 872 - 00191 Roma
PEC:
protocollo.municipioroma15@pec.comune.roma.it

All' Ente Regionale Parco di Veio
Settore Tecnico-Urbanistico
Via Castelnuovo di Porto, 14
00060 Sacrofano (RM)
PEC: parcoveio@regione.lazio.legalmail.it

All' 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: aret@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

e, p.c., all' *Amministrazione proponente*
CREA – Consiglio per la ricerca in agricoltura e
l'analisi dell'economia agraria
IT – Centro di ricerca Ingegneria e Trasformazioni
agroalimentari
Sede legale: Via della Navicella, 2/4
00184 Roma
Sede amministrativa: via della Pascolare, 16
00015 Monterotondo (RM)
PEC: it@pec.crea.gov.it

**OGGETTO: C.d.s. n. 725 – Intervento di cambio di destinazione d'uso degli immobili CREA-IT in via
Manziana, 30 – Roma**

**Amministrazione Proponente: CREA Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia
agraria – IT Centro di ricerca Ingegneria e Trasformazioni agroalimentari**

PREMESSO CHE:

Con nota di prot.n. 93101 del 13/10/2023, pervenuta con nota di prot. n. 35422 del 13/10/2023, l'Amministrazione proponente ha richiesto a questo Provveditorato di attivare le procedure di cui all'art.2 del DPR 383/1994 e s.m.i. come integrato dall'art.38 del D.lgs. 36/2023 e di indire una Conferenza di Servizi decisoria 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.

Con la medesima nota l'Amministrazione ha inoltrato gli elaborati progettuali relativi alla procedura in parola.

Questo Ufficio, con nota n. 37763 di prot. del 31/10/2023, ha richiesto di integrare la documentazione progettuale con una serie di elaborati necessari a permettere alle amministrazioni invitate alla Conferenza di servizi di poter esprimere il parere di competenza. L'Amministrazione proponente, con nota n. 1250 del 09/01/2024, pervenuta a questo Provveditorato con nota n. 613 di prot. del 09/01/2024 ha trasmesso elaborati integrativi, firmati digitalmente dal progettista.

Questo Ufficio, in data 24/01/2024, ha richiesto via posta elettronica ordinaria di integrare la documentazione relativa agli interventi oggetto di procedura "ora per allora". L'Amministrazione proponente ha inviato la documentazione integrativa in data 31/01/2024.

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 CREA-IT (Centro Ricerca Ingegneria e Trasformazioni Agroalimentari) è sito in via Manziana 30, nel Municipio XV di Roma; è identificato al catasto fabbricati con il foglio 214, particella 20. Risulta sottoposto a vincolo come bene diffuso paesaggistico.

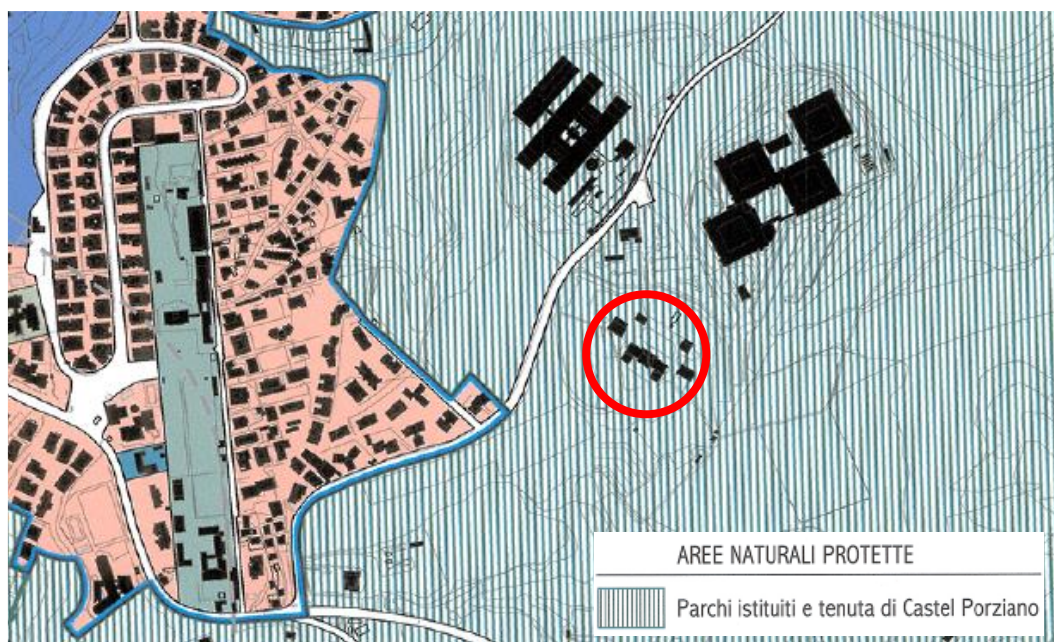


Il nuovo intervento si riferisce al cambio di destinazione d'uso con interventi di demolizione/ricostruzione di tramezzi e accorpamento di unità immobiliari attualmente divise catastalmente (relativamente ai subalterni 1, 2 e 8); il cambio di destinazione d'uso dei subalterni 502, 503 e 7 è già stato realizzato senza opere edili.

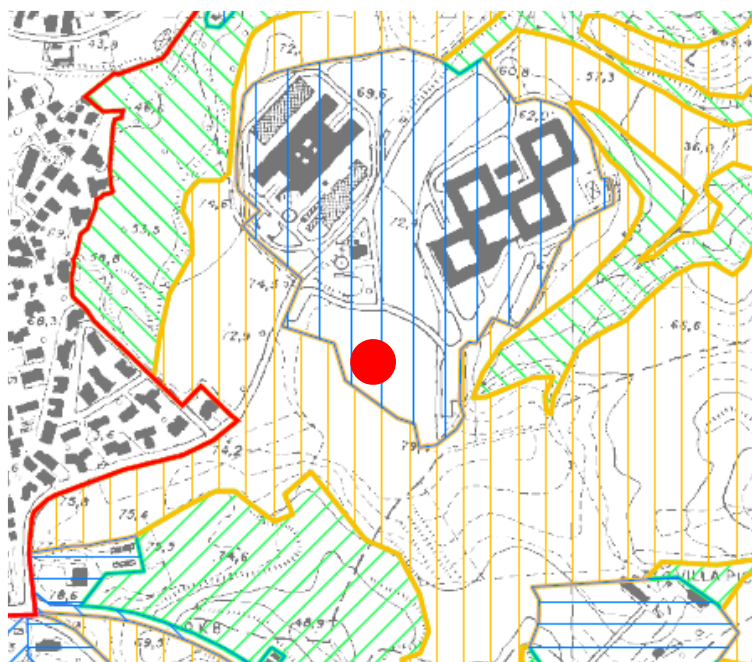
2. INQUADRAMENTO GENERALE E URBANISTICO

L'area in questione, situata in una zona collinare, è attualmente adibita a laboratorio di ricerca agroalimentare e suddivisa in diversi fabbricati, tra cui laboratori, magazzini, rimesse agricole ed ex locali guardiania. I locali guardiania risultano ad oggi dismessi e sono stati dati in uso dal Ministero dell'Agricoltura a EFI (European Forest Institute).

Nel PRG di Roma Capitale la zona ricade nel "Sistema Ambientale -Aree Naturali Protette – Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano", in quanto sita nel Parco Regionale di Veio; l'art. 69 delle NTA rimanda alle disposizioni contenute nel Piano di Assetto predisposto dall'Ente Parco, che classifica l'area interessata come Zona D "Promozione economica e sociale" – Sottozona D4 "Aree a trasformazione consolidata", nella quale sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, tra i quali ricade il cambio di destinazione d'uso previsto dal progetto.



Aerofoto e stralcio Tav. 3.10 "Sistemi e Regole" del PRG



Zona D4: PROMOZIONE ECONOMICA E SOCIALE
Aree a trasformazione consolidata

Stralcio Piano di Assetto del Parco Regionale di Veio, Tav. A.7.4

Nel PTPR, Tav. A, l'area ricade nel "Paesaggio degli insediamenti urbani".

Nella Tavola B "Beni Paesaggistici" del PTPR l'area risulta vincolata come Bene dichiarativo (art. 136 del D.lgs 42/2004 - art. 8, lett. c) e d) delle NTA "beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche") e come Area tutelata per legge (art. 142 co.1 del D.lgs 42/2004 - art. 38 delle NTA "protezione dei parchi e delle riserve naturali").

L'area risulta quindi utilizzabile solo a scopo agricolo, di sviluppo, di ricerca e di valorizzazione delle attività agricole: a tale scopo si richiede l'adeguamento dei fabbricati ex guardiania in uffici di supporto al centro di ricerca agricoltura e al nuovo centro riforestazione europea.



Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co.1 lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004			
ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 8 NTA	
cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 8 NTA	
cdn058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NTA	
ab058_001	in riferimento alla lettera dell'art. 136 co.1 D.Lgs. 42/2004 058 codice STAT della provincia 001 numero progressivo		

Riconoscimento delle aree tutelate per legge art. 134 co.1 lett. b) e art. 142 co.1 D.Lgs. 42/2004			
ab058_001	a) protezione delle fasce costiere marittime	art. 34	
b058_001	b) protezione delle coste dei laghi	art. 35	
c058_001	c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua	art. 36	
d058_001	d) protezione delle montagne sopra quota di 1.200 mt. s.l.m.	art. 37	
f058_001	f) protezione dei parchi e delle riserve naturali	art. 38	
g058_001	g) protezione delle aree boscate	art. 39 NTA	
h058_001	h) disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uno vincolo	art. 40	
i058_001	i) protezione delle zone umide	art. 41	
m058_001	m) protezione delle aree di interesse archeologico	art. 42	
ni058_001	ni) protezione ambiti di interesse archeologico	art. 42	
no058_001	no) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42	
ni058_001	ni) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42	
ab058_001	in riferimento alla lettera dell'art. 142 co.1 D.Lgs. 42/2004 058 codice STAT della provincia 001 numero progressivo		

N.B.: la area indicata nel co. 2 art. 142 D.Lgs. 42/2004 non sono individuate nel presente elaborato

Stralcio PTPR Tav. B

3. STATO DI FATTO

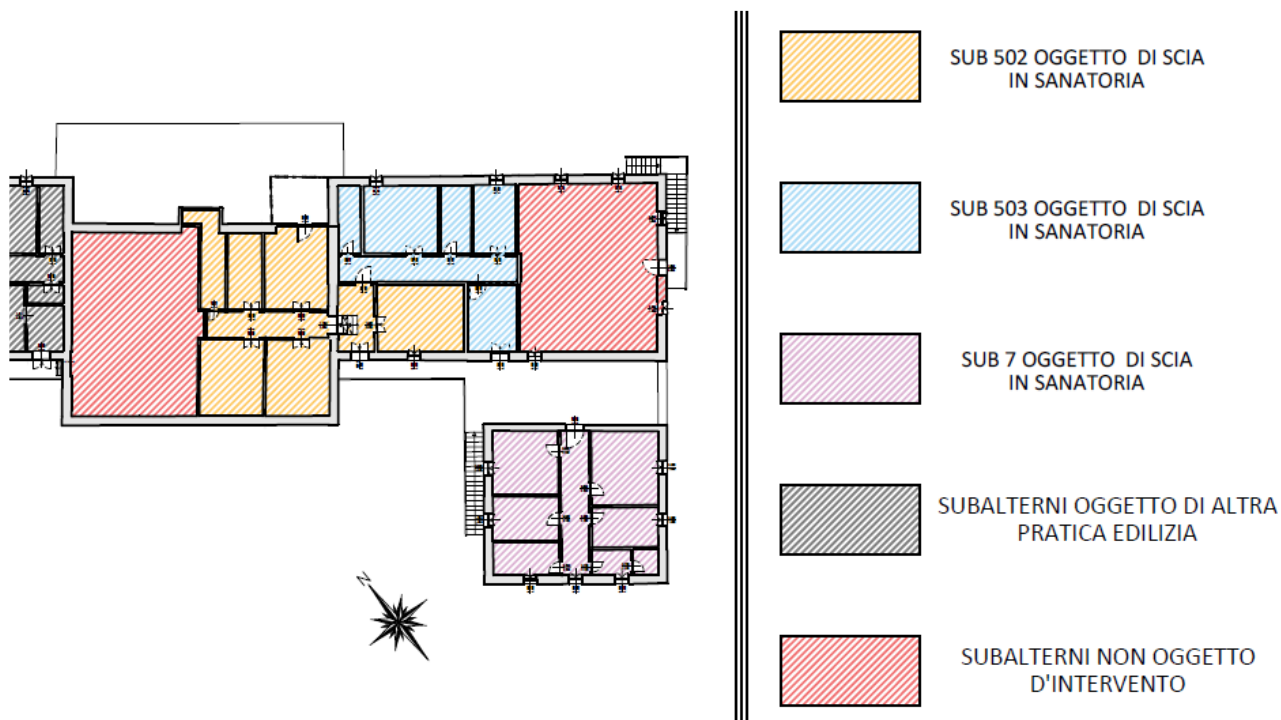
L'immobile oggetto d'intervento risulta edificato antecedentemente al 1967, come da atti trasmessi dal Centro Ricerca Ingegneria e Trasformazioni Agroalimentari (vedi elaborato "RE-01b Allegato Relazione tecnica illustrativa"); in particolare la costruzione degli immobili, commissionata come propria sede dall'allora Istituto Nazionale di Genetica per la Cerealicoltura, risulta dal contratto d'appalto del 10 dicembre 1927, e dall'atto di compravendita Rep. 99614 del 21 luglio 1928.



L'edificio è costituito dal piano terra (che non sarà oggetto di intervento), dal piano primo, composto da diversi subalterni (sub. 1, 2 e 8 - oggetto di nuovo cambio di destinazione d'uso con opere da realizzare; sub 502, 503 e 7 - oggetto di cambio di destinazione d'uso già realizzato), e dal piano di copertura.



Planimetria stato di fatto piano primo – Subalterni oggetto di nuovo intervento



Planimetria stato di fatto piano primo – Subalterni oggetto di intervento già realizzato da sanare

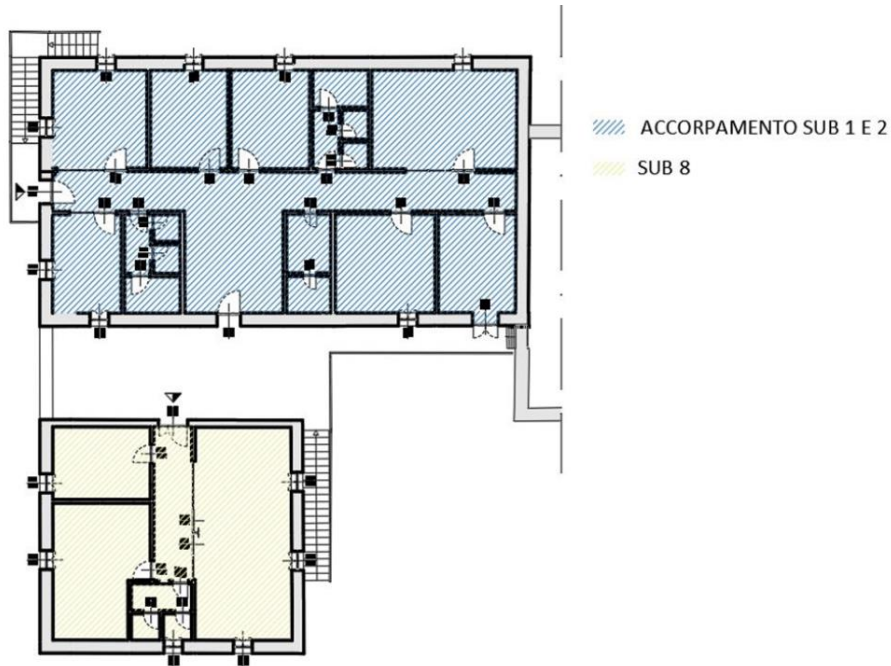
4. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DA REALIZZARE (sub 1, 2 e 8)

Il fulcro del progetto è il cambio di destinazione d'uso da residenziale a ufficio di parte del fabbricato che risulta attualmente composto da laboratori, magazzini, rimesse agricole ed ex locali guardiana.

Il cambio di destinazione d'uso coinvolgerà i sub. 1, 2 e 8, situati al primo piano, che saranno soggetti a opere di demolizione, di ricostruzione e relativa ipotesi distributiva progettuale. In particolar modo, per i sub. 1 e 2, si prevede l'accorpamento degli stessi in un unico subalterno costituito da una sala d'aspetto, un ufficio del direttore, sei unità ambientali destinate a ufficio per un totale di n. 13 postazioni di lavoro, un archivio, quattro servizi igienici per le donne e per gli uomini e due servizi igienici conformi alle normative per l'accessibilità ai disabili.

L'ipotesi progettuale realizzata per il subalterno 8 prevede, invece, la realizzazione di una sala riunioni, una sala conferenze, un'area ristoro con cucina e due servizi igienici per le donne e per gli uomini. Al fine di verificare lo stato attuale della copertura in legno del sub. suddetto, è stata effettuata un'ispezione sul controsoffitto esistente tramite sondaggi con il laser-scanner; a tal proposito si è scelto di rimuovere completamente il controsoffitto al fine di esporre la struttura del manto di copertura a vista. Nell'ingresso si è optata l'aggiunta di listelli in legno sui tramezzi creando armonia con il tetto e sviluppando un ambiente continuo.

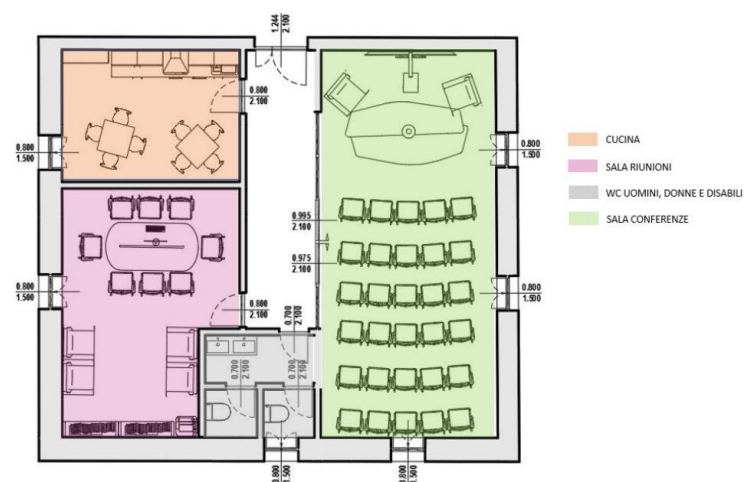
Il progetto prevede anche l'installazione di un impianto a ventilazione meccanica controllata (VMC) concepito per il ricambio continuo dell'aria negli ambienti indoor; il rifacimento totale dell'impianto di climatizzazione invernale ed estiva; il rifacimento dell'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria; il rifacimento totale dell'impianto elettrico; la sostituzione dei corpi illuminanti tradizionali con corpi illuminanti a Led; il rifacimento dell'impianto antincendio; la realizzazione di controsoffitti; il rifacimento della pavimentazione e la tinteggiatura di tutti i locali. Gli interventi previsti non comprometteranno l'omogeneità e la percezione dell'edificio o il suo inserimento nel paesaggio esistente.



Planimetria stato di progetto piano primo, con accorpamento dei sub 1 e 2



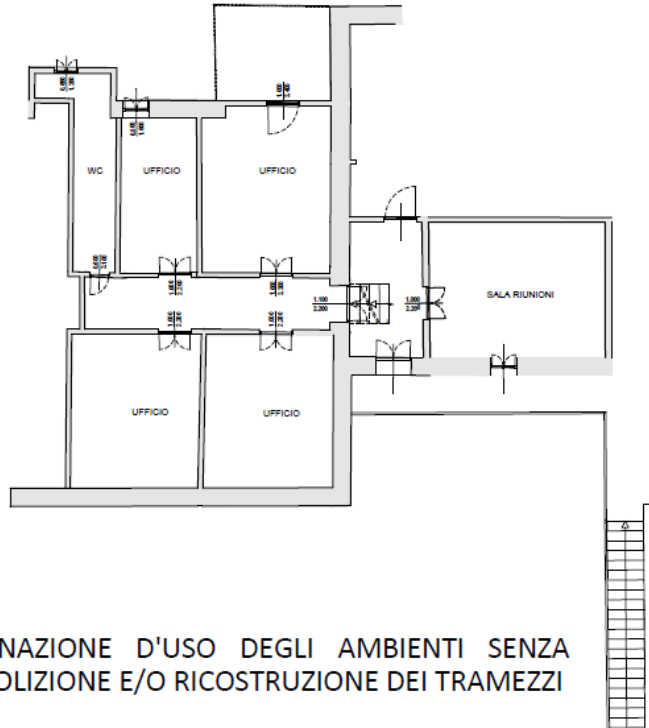
Ipotesi progettuale di accorpamento dei sub 1 e 2



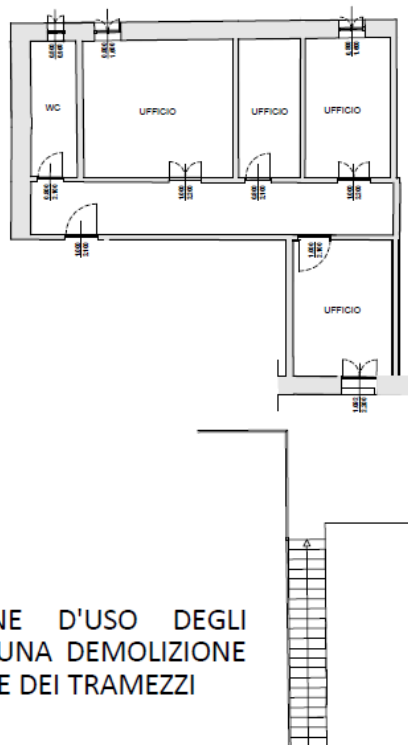
Ipotesi progettuale subalterno 8

1. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI REALIZZATI (sub 502, 503 e 7)

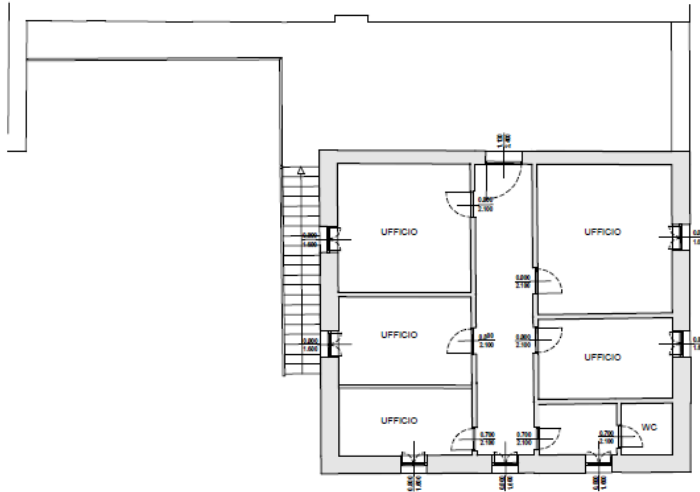
L'intervento realizzato è consistito nel cambio di destinazione d'uso da residenziale a ufficio dei sub. 7, 502 e 503, situati al primo piano. Il cambio di destinazione d'uso, non avendo comportato opere di demolizione e ricostruzione tramezzi, non ha compromesso l'omogeneità e la percezione dell'edificio o il suo inserimento nel paesaggio esistente.



Stato di fatto sub. 502, con la trasformazione di camere e cucina in uffici e sala riunioni



Stato di fatto sub. 503, con la trasformazione di camere e cucina in uffici



**CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DEGLI AMBIENTI SENZA NESSUNA DEMOLIZIONE
E/ O RICOSTRUZIONE DEI TRAMEZZI**

Stato di fatto sub. 7, con la trasformazione di camere e cucina in uffici

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. II.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;
- la determinazione conclusiva della conferenza di servizi approva il progetto e perfeziona ad ogni fine urbanistico ed edilizio l'intesa tra gli enti territoriali interessati anche ai fini della localizzazione dell'opera, della conformità urbanistica e paesaggistica, della risoluzione delle interferenze e delle relative opere mitigatrici e compensatrici.
- l'intesa tra gli enti interessati, in ordine alla localizzazione dell'opera, ha effetto di variante agli strumenti urbanistici vigenti, 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.
- nel corso della conferenza è acquisita e valutata, ove prevista, l'assoggettabilità alla verifica preventiva di interesse archeologico e della VIA, valutazione di impatto ambientale, come disposto dall'art.38 c. 8 del D.lgs. 36/2023.
- 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 di fattibilità tecnica ed economica segnato in oggetto;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO È INDETTA

su proposta del Responsabile del Procedimento, in applicazione del combinato disposto dall'art.2 del 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 di fattibilità tecnica ed economica in argomento per l'acquisizione di intese, pareri, autorizzazioni e nulla-osta, comunque nominati, richiesti dalle normative vigenti per il progetto denominato - **Intervento di cambio di destinazione d'uso degli immobili CREA-IT in via Manziana, 30 – 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 **45 (quarantacinque) 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.

Si allegano i seguenti elaborati di progetto:

ELABORATI INTERVENTI DA REALIZZARE:

- EE-01 Elenco elaborati
- PR-01a Progetto architettonico
- PR-01b Progetto architettonico con verifica RAI
- PR-01c Progetto architettonico con arredi
- PR-02 Progetto impianto aria primaria ed estrazione
- PR-03 Progetto impianto di climatizzazione estiva e invernale
- PR-04 Progetto impianto di adduzione idrica
- PR-05 Progetto impianto di scarico
- PR-06 Progetto impianto elettrico
- PR-07 Progetto impianto di illuminazione
- RE-01 Relazione tecnica illustrativa
- RE-01b Allegato Relazione tecnica illustrativa
- RE-02 Relazione specialistica opere edili
- RE-03 Relazione Criteri Ambientali Minimi
- RL-01 Documentazione fotografica
- RL-02 Cartografia
- RL-03 Rilievo Architettonico

ELABORATI INTERVENTI REALIZZATI:

- EE-01 Elenco elaborati
- RE-01 Relazione tecnica illustrativa
- RL-01 Cartografia
- RL-02 Planimetria generale
- RL-3a Documentazione fotografica
- RL-3b Documentazione fotografica
- RL-3c Documentazione fotografica
- PR-01 Progetto esecutivo
- PR-02 Progetto esecutivo sub 502



- PR-03 Progetto esecutivo sub 503
- PR-03 Progetto esecutivo sub 7

Ai sensi dell'art. 20 D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36, tutti gli atti relativi al procedimento de quo sono pubblicati e aggiornati sul sito del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, nella sezione 'Amministrazione trasparente', con l'applicazione delle disposizioni di cui al decreto legislativo 14 marzo 2013, 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

