



REGIONE LAZIO

DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,
POLITICHE DEL MARE.
AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA: ROMA CAPITALE
E CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

DB 17945

A: **Ministero delle Infrastrutture
e dei Trasporti**
Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche
per il Lazio l'Abruzzo e la Sardegna
Sede Centrale di Roma
oopp.lazio@pec.mit.gov.it

E pc a: **Regione Lazio**

- Al Direttore della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare
- Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenze di Servizi

Oggetto: CdS n. 719

Interventi di riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree dismesse del Comparto ferroviario Nodo-Tuscolana, di cui alla variante urbanistica al PRG di Roma vigente ex art.10 della Legge Urbanistica n.1150/1942 relativa alla ridefinizione del perimetro dell'ambito di Valorizzazione C8 "Via Casilina-Stazione Tuscolana-Vallo ferroviario" e l'introduzione del nuovo Ambito di Valorizzazione C15 "Via Adria - Piazza e Via della Stazione Tuscolana" adottata con Delibera di Assemblea Capitolina n.19 del 18/02/2020.

Amministrazione Proponente: Ferservizi S.p.A.

Accertamento di conformità urbanistica ed edilizia ai sensi DPR 383/1994 e CMLLPP n. 2241/U.L. del 17/06/1995 dei fabbricati oggetto di interventi ricompresi nel perimetro della variante adottata con DAC n. 19 del 12/02/2020.

Con nota prot. n. 1432 del 16/01/2024, acquisita al prot. regionale con il n. 84792 il 19/01/2024, il Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche ha indetto la conferenza di servizi decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14 c. 2 della legge n. 241/1990, per l'acquisizione di pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, resi da diverse amministrazioni, **per l'accertamento di conformità urbanistica ed edilizia dei fabbricati ricompresi nel perimetro della variante urbanistica**, adottata dal Comune di Roma con DAC n. 19 del 12/02/2020, ed edificati da RFI S.p.A., già Ferrovie dello Stato S.p.A., precedentemente Ente Ferrovie dello Stato e Azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato, a partire da fine XIX/inizio XX secolo e ristrutturati negli anni.

PREMESSO

RFI per le finalità della variante relativa alla ridefinizione del perimetro dell'Ambito di Valorizzazione "Via Casilina, Stazione Tuscolana, Vallo Ferroviario", ha ritenuto necessario procedere all'accertamento della conformità urbanistica ed edilizia dei fabbricati ricadenti nell'ambito in oggetto.

Trattandosi di opere di interesse statale, 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; lo stesso non avendo

ravvisato caratteri di particolare complessità, ha ritenuto di procedere, in applicazione dell'art. 14-bis della Legge 241/90, alla indizione della conferenza in forma semplificata e in modalità asincrona.

La dds decisoria è stata indetta in applicazione del combinato disposto **dall'art. 2 del D.P.R. n. 383/1994** e dalla **circolare del Ministero dei LL.PP. n.2241/U.L. del 17.6.1995, punto 2.1**, per l'applicazione dell'art. 5 della legge 47/1985 (art. 28 del DPR 380/2001) alle opere statali, che in relazione **all'intesa Stato Regione finalizzata all'accertamento ex art. 81 DPR 616/1977 ora DPR 383/1994** precisa: (...) *il provvedimento emesso per un'opera già realizzata deve, pertanto, essere considerato non tanto una sanatoria (in quanto non sana una situazione di sostanziale illegittimità, eliminabile solo con un provvedimento "condono"), quanto una autorizzazione legittimamente rilasciata "ora per allora".*

Tale procedimento trova fondamento già nella precedente circolare Ministero LLPP 30_07_1987 N. 3357_2 punto 3.2 che richiamava trova l'accertamento ex art. 81 DPR 616/1977 ora per allora.

CONSIDERATO

La riqualificazione dell'area della stazione Tuscolana è parte di una più ampia e complessa programmazione Comunale che in accordo con RFI Spa e FS sistemi urbani, intende proporre la riqualificazione delle aree ferroviarie dismesse all'interno del nodo ferroviario cittadino.

Con **Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 19 del 18 febbraio 2020** è stata adottata la Variante Urbanistica al Piano Regolatore Generale vigente, ai sensi dell'art. 10 della Legge Urbanistica n. 1150/1942, relativa alla ridefinizione del perimetro dell'Ambito di Valorizzazione C8 "Via Casilina-Stazione Tuscolana-Vallo ferroviario", in corso di approvazione.

La variante comporta la modifica del perimetro dell'Ambito di valorizzazione C8 (via Casilina-Stazione Tuscolana -Vallo Ferroviario), lo stralcio dell'area censita in Catasto al foglio 928 partt. 179, 226 e 231 che assumerà la destinazione urbanistica a Tessuto T7 della Città Storica; l'introduzione del nuovo Ambito di Valorizzazione C15 (che si compone di due Sub-Ambiti A e B. Il Sub-Ambito A, corrisponde alle aree definite di "Completamento dell'impianto urbanistico" confinanti con via della Stazione Tuscolana, via Tuscolana e via Adria, mentre le aree del Sub-Ambito B, comprendono l'intero isolato posto fra via Appia Nuova, via Gela e via Adria, nonché una porzione sita fra via Tuscolana e via Monselice a ridosso del piazzale della Stazione Tuscolana).

La variante prevede interventi di rigenerazione urbana tra i quali la demolizione e/o il recupero e la rifunzionalizzazione di alcuni edifici manufatti privi di interesse storico-architettonico fatiscenti e incoerenti con il contesto morfologico e funzionale, oltre che la realizzazione di nuovi spazi pubblici ed aree verdi connesse con i tessuti circostanti, la realizzazione di opere di mitigazione acustica e di visuale legate alla presenza dell'infrastruttura ferroviaria, nonché l'integrazione nel contesto funzionale di nuove attività compatibili.

La variante urbanistica prevede una superficie utile lorda derivante in parte dal recupero della SUL, più precisamente della SUV (Superficie Utile Virtuale), esistente.

Ai fini del recupero della SUL / SUV esistente ed il riconoscimento della volumetria da rigenerare in SUL di progetto, devono essere accertate le consistenze dello stato di fatto e i requisiti di conformità urbanistico edilizia.

Pertanto, la verifica sintetica di localizzazione, consistenza e destinazione d'uso, previo accertamento di conformità ora per allora ex art. 2 DPR 383/1994 come descritto in premessa riguarda gli edifici da A3 ad A21 che saranno demoliti, ad eccezione del fabbricato denominato A13 (ex Magazzino Merci) per il quale è stato dichiarato l'interesse culturale ai sensi dell'art. 10 del Dlgs 42/04 e di quelli che saranno rifunzionalizzati con interventi di adeguamento normativo, secondo il progetto da definire in fase attuativa.

Si rileva, pertanto, che in merito agli interventi sugli edifici ricompresi nella variante si rende necessaria la definizione dello stato attuale

L'accertamento di conformità riguarda 19 fabbricati, individuati e numerati da A3 ad A21, inclusi nel recinto ferroviario consistenti in manufatti storicamente destinati ad un utilizzo strettamente connesso al trasporto ferroviario, edificati da RFI S.p.A. già Ferrovie dello Stato S.p.A. (precedentemente Ente Ferrovie dello Stato e Azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato), a partire dalla fine del 1800 fino agli inizi del 1900 e ristrutturati negli anni.

In relazione all'arco temporale entro il quale sono stati realizzati i fabbricati in argomento, la normativa di settore in materia di costruzioni ferroviarie può sinteticamente essere così riassunta:

- con L. 137 del 22.4.1905 lo Stato assume l'esercizio diretto di varie linee ferroviarie mediante l'istituzione dell'Azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato;
- con L. 1150/42, agli artt. 29 e 311 viene disposto che l'Azienda Autonoma F.S. invii preliminarmente al Ministero dei Lavori Pubblici i progetti per la realizzazione dei fabbricati;
- la circolare 115/5.9 del 1967 chiarisce le modalità di comunicazione dei progetti, stabilendo che per le costruzioni all'interno delle sedi ferroviarie i progetti dovessero essere inviati al Ministero dei Lavori Pubblici e per le costruzioni all'esterno dell'ambito ferroviario al Provveditorato Opere Pubbliche del Ministero e successivamente al Ministero dei Lavori Pubblici;
- con DPR 616 del 24.7.1977, art. 81, viene introdotto l'obbligo da parte dell'Azienda Autonoma F.S. di trasmettere alla Regione il progetto per accertarne la conformità alle prescrizioni urbanistiche;
- con L. 210 del 17.5.1985 viene istituito l'Ente F.S.: l'art. 25 "Opere Ferroviarie" introduce la necessità che l'Ente F.D. debba comunicare a Regione ed Enti Locali, i progetti di impianti ferroviari ed opere connesse. *In caso di non conformità, il Ministro dei trasporti promuove tra tutte le parti interessate un accordo di programma da sottoscrivere dai rappresentanti autorizzati dai rispettivi organi deliberanti e da approvarsi con decreto del Presidente della Repubblica. L'accordo equivale all'intesa di cui all'articolo 81, terzo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, ed ha diretta efficacia di variazione degli strumenti urbanistici.*

Dagli atti ed elaborati allegati all'istanza, ai quali si rimanda per gli opportuni approfondimenti, si rileva che:

- il **fabbricato A3¹**, distinto in catasto al fg. 930, p.lla 270, destinato secondo il progetto del 25.5.1937 a servizi e accessori, distribuiti su due livelli, risulta legittimo sotto il profilo urbanistico ed edilizio, in quanto realizzato secondo i "criteri edificatori ferroviari vigenti nell'arco temporale dal 1905 al 24 luglio 1977";
- i **fabbricati A4 e A6**, distinti in catasto al fg. 930 p.lle 270 e 324, risultano legittimi sotto il profilo urbanistico ed edilizio, in quanto realizzati secondo i "criteri edificatori ferroviari vigenti nell'arco temporale dal 1905 al 24 luglio 1977"; destinazione d'uso: tettoia e locale tecnico;
- il **fabbricato A5**, distinto in catasto al fg. 930, p.lla 218 risulta legittimo sotto il profilo urbanistico ed edilizio, in quanto realizzato secondo i "criteri edificatori ferroviari vigenti nell'arco temporale dal 1905 al 17.8.1942"; già presente sul foglio di mappa del 1943, si sviluppa su un unico livello;
- il **fabbricato A7**, distinto in catasto al fg. 929, p.lla 510 risulta legittimo sotto il profilo urbanistico ed edilizio, in quanto realizzato secondo i "criteri edificatori ferroviari vigenti nell'arco temporale dal 17 luglio 1942 al 24 luglio 1977"; il presente Immobile "Deposito-Servizi" è rappresentato planimetricamente con destinazione "servizi accessori e alloggi", con una consistenza minore dell'attuale nella planimetria ubicativa "del progetto di un dormitorio per il personale manutenzione totalitaria di Roma Tuscolana" del 30-10-1940; lo stesso è presente sui fogli di mappa 929 e 930 entrambi dell'anno 1943 – il fabbricato è stato accorpato su un unico foglio di mappa "attuale 929" e successivamente a tale data ristrutturato raggiungendo l'attuale consistenza antecedentemente al 01/09/1967 (come da foto aeree);

¹ "An" denominazione dei fabbricati nel Masterplan



- il **fabbricato A8**, proprietà RFI SpA., distinto in catasto al fg. 929, p.la 403 risulta legittimo sotto il profilo urbanistico ed edilizio, in quanto realizzato secondo i *“criteri edificatori ferroviari vigenti nell’arco temporale dal 17 luglio 1942 al 24 luglio 1977”*; attualmente destinato a magazzino, può verosimilmente collocarsi in un’epoca di costruzione antecedentemente al 01/09/1967 (come da foto aerea). La consistenza dell’immobile attuale non presenta alterazione nella costruzione tale da poter far dubitare l’alterazione della volumetria;

- il **fabbricato A9**, distinto in catasto al fg. 930, p.la 271 risulta legittimo sotto il profilo urbanistico ed edilizio, in quanto realizzato secondo i *“criteri edificatori ferroviari vigenti nell’arco temporale dal 17 luglio 1942 al 24 luglio 1977”*; attualmente destinato ad uffici, nasce con un progetto dell’I.L.I.1938, come fabbricato per deposito materiale e lavabi, del quale tuttavia viene realizzata solo una porzione;

- i **fabbricati A10, A11 e A12**, distinti in catasto al fg 929 p.lle 714, 716, 354 e presenti sulle foto aeree degli anni 1967 e 1979, risultano legittimi sotto il profilo urbanistico ed edilizio, in quanto realizzati secondo i *“criteri edificatori ferroviari vigenti nell’arco temporale dal 1905 ad oggi”*; tettoie e magazzino;

- il **fabbricato A13**, distinto in catasto al fg 930 p.la 7 nasce con un progetto ultimato nel 1912 come magazzino merci, con le stesse dimensioni presenti oggi ed in seguito ristrutturato; risulta legittimo sotto il profilo urbanistico ed edilizio, in quanto realizzati secondo i *“criteri edificatori ferroviari vigenti nell’arco temporale dal 1905 ad oggi”*;

- il **fabbricato A14**, distinto in catasto al fg 929 p.la 268 nasce su un’area ove insistevano due fabbricati presenti sul foglio di mappa del 1943 e ulteriori due corpi di fabbrica realizzati antecedentemente al 1.9.1967 (come da foto aerea); la consistenza dell’immobile attuale è stata realizzata nel 1973 con un progetto depositato al Comune di Roma in data 4.5.1973; risulta legittimo sotto il profilo urbanistico ed edilizio, in quanto realizzati secondo i *“criteri edificatori ferroviari vigenti nell’arco temporale dal 17.8.1942 al 24.7.1977”*;

- il **fabbricato A15**, distinto in catasto al fg 929 p.la 270 è presente sul foglio di mappa del 1943 con una consistenza inferiore; l’ampliamento per raggiungere l’attuale ingombro e consistenza è stato realizzato antecedentemente al 1.9.1967 (come da foto aerea). La consistenza dell’immobile attuale non presenta alterazione nella costruzione tale da poter far dubitare l’alterazione della volumetria; l’immobile risulta legittimo sotto il profilo urbanistico ed edilizio, in quanto realizzato secondo i *“criteri edificatori ferroviari vigenti nell’arco temporale dal 17.8.1942 al 24.7.1977”*;

- il **fabbricato A16**, distinto in catasto al fg 929 p.la 721 e fg. 930 p.la 334, realizzato tra il 1968 ed il 1979 (epoca desunta dalle foto aeree); risulta legittimo sotto il profilo urbanistico ed edilizio, in quanto realizzati secondo i *“criteri edificatori ferroviari vigenti nell’arco temporale dal 17.8.1942 al 24.7.1977”*;

- il **fabbricato A17**, distinto in catasto al fg 929 p.la 722 nasce in ampliamento a fabbricati presenti sul foglio di mappa del 1943; la sua attuale consistenza è stata raggiunta in tempi successivi: il primo ampliamento risulta dal volo del 1954 e completato antecedentemente al 1.9.1967 come da foto aerea, l’immobile risulta legittimo sotto il profilo urbanistico ed edilizio, in quanto realizzato secondo i *“criteri edificatori ferroviari vigenti nell’arco temporale dal 17.8.1942 al 24.7.1977”*;

- il **fabbricato A18**, distinto in catasto ai fg 930 p.la 340 e fg 930 p.la 360, è parte dell’originario, ad oggi ne è rimasto in piedi solamente la porzione più bassa lungo la strada Via della Stazione Tuscolana, mentre della restante porzione si può rilevare solamente l’ingombro a terra della vecchia pavimentazione; il corpo totale di fabbrica è presente sul foglio di mappa del 1952 e nella foto del 1954; nelle foto 1967 e 1968, si evincono solamente le murature portanti ma non la copertura sicuramente abbattuta durante la guerra, come si può riscontrare nella foto del bombardamento di San Lorenzo e di nuovo presente nelle foto del febbraio 1977, intatta fino al volo del 2006; si ritiene che l’immobile sia legittimo sotto il profilo urbanistico ed edilizio, in quanto realizzato secondo i *“criteri edificatori ferroviari vigenti nell’arco temporale dal 17.8.1942 al 24.7.1977 e fino al 17.5.1985”*.

Si evidenzia che nella tabella riportata di seguito, relativa alle consistenze dei fabbricati, non viene riportata la volumetria relativa alla porzione priva di copertura (mq. 1240 con una volumetria stimata pari a mc. 5.200);



- il **fabbricato A19**, distinto in catasto al fg 930 p.lla 338, presente sul foglio di mappa del 1952 con consistenza pari all'attuale; risulta legittimo sotto il profilo urbanistico ed edilizio, in quanto realizzato secondo i "criteri edificatori ferroviari vigenti nell'arco temporale dal 17.8.1942 al 24.7.1977";

- il **fabbricato A20**, distinto in catasto al fg 928 p.lla 301, fg 928 p.lla 158, fg 930 p.lla 361, realizzato in epoche diverse e precisamente: la porzione ricadente sulla p.lla 154 è presente sul foglio di mappa del 1943, mentre la porzione ricadente sulla p.lla 301 risulta realizzata antecedentemente al 1.9.1967 (come da foto aerea). L'immobile risulta legittimo sotto il profilo urbanistico ed edilizio, in quanto realizzato secondo i "criteri edificatori ferroviari vigenti nell'arco temporale dal 17.8.1942 al 24.7.1977";

- il **fabbricato A21**, distinto in catasto al fg 928 p.lla 54, nato come "Posto di ristoro per militari tedeschi in transito" come da progetto del 21.1.1943, presente sul foglio di mappa 928 dell'anno 1943, con medesima consistenza di progetto. Successivamente il fabbricato è stato modificato e ampliato nel corso degli anni raggiungendo l'attuale consistenza antecedentemente al 1977 (come da foto aerea). L'immobile risulta legittimo sotto il profilo urbanistico ed edilizio, in quanto realizzato secondo i "criteri edificatori ferroviari vigenti nell'arco temporale dal 17.8.1942 al 24.7.1977".

Vista la documentazione prodotta e la perizia ad essa allegata, alle quali si rimanda per ogni dettaglio, si prende atto della verifica della conformità alle previgenti e vigenti previsioni del PRG, stante la rispondenza alla normativa di settore afferente le opere ferroviarie all'epoca della loro realizzazione ad opera dall'organismo statale competente e della continuità/mantenimento nel tempo della destinazione d'uso.

Si riportano nella tabella che segue, i dati dimensionali dei fabbricati dei quali si ritiene anche verificata la conformità alle previgenti e vigenti previsioni del PRG:

Numerazione e Masterplan	SUL Fabbricati mq	VOLUMETRIA mc	Sup. coperta mq	Superfici e tettoie mq	Superficie calpestabile netta mq
A3	424,34	2512,39	278,58		357,9
A4			16,96	16,96	16,96
A5	21,39	80,25	21,4		15,78
A6	30,8	86,24	30,8		27,35
A7	341,7	1393,83	352,87		294,55
A8	78	237,9	78		64,09
A9	136,74	499,1	136,74		108,6
A10			98,35	98,35	98,53
A11			61,7	61,7	61,7
A12	35,5	110,76	35,5		34,3
A13	864,56	6201,85	925,65		821,85
A14	1811,02	12028,81	1593,22		1725,75
A15	177,03	658,55	177,03		156,15
A16	707,87	4980,15	642,6		771,59
A17	205,31	607,24	208,62		171,7
A17 (porzione priva di copertura)		4523,38	869,88		
A18	197,51	756,6	208,51		168,35
A19	40,66	125,85	40,6		33,55
A20	1717,33	10632,82	1577,04		1456,5
A21	159,39	614,66	168,4		133,05
TOTALI	6.949	46.050	7.522	177	6.518

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso e considerato, preso atto della localizzazione dei fabbricati oggetto degli interventi di rigenerazione urbana ricompresi nel perimetro della variante adottata con DAC n. 19 del 12/02/2020, della rispondenza alla normativa di settore vigente all'epoca della loro realizzazione, della continuità della destinazione e della consistenza dei fabbricati allo stato attuale, **questa Direzione regionale per quanto di competenza ritiene concluso con esito positivo l'accertamento di conformità finalizzato all'intesa Stato Regione ai sensi dell'art. 2 del DPR 383/94.**

Il provvedimento del Provveditorato OOPP espresso ad esito della Cds costituisce accertamento di conformità "ora per allora", ai sensi del DPR 383/1994 e della Circolare del Ministero dei LL.PP. n.2241/U.L. del 17/06/1995.

Si segnala, infine, che la variante adottata con DAC n. 19/2020 è stata esclusa dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del DLgs n.152/2006 con DD n. G05559 del 13/05/2021 dell'autorità regionale competente ed ha ottenuto parere paesaggistico ai sensi dell'art. 11 e dell'art. 63 co. 1 delle NTA del PTPR, espresso favorevolmente da questa Direzione regionale con nota n. 118834 del 26/01/2024.

Si precisa che il MiC valuta indipendentemente la eventuale interferenza delle opere con i beni del patrimonio culturale tutelati ai sensi della parte seconda del DLgs 42/2004.

Questo contributo espresso in cds in conformità alle disposizioni di delega della DD G09052 del 03/07/2023 ed è trasmesso per conoscenza al Direttore regionale di riferimento.

Il Funzionario

La Dirigente dell'Area