



**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
PROVVEDITORATO INTERREGIONALE PER LE OPERE PUBBLICHE
PER IL LAZIO, L'ABRUZZO E LA SARDEGNA**

Sede Centrale di Roma

**LOCALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE STATALE
COMUNICAZIONE DI RAGGIUNTA INTESA**

Prot. _____/737 in data _____

OGGETTO: C.d.s. n. 737 – Università degli Studi La Sapienza di Roma, Progetto per la realizzazione di residenze e servizi correlati per gli studenti universitari mediante il recupero del compendio immobiliare situato in Roma, compreso tra Via Osoppo, Piazza Confienza, Viale dell'Università e Viale del Policlinico - Realizzazione di una autorimessa interrata

Amministrazione Proponente: Sapienza Università di Roma – Area Gestione Edilizia

VISTO:

- la Legge 22 luglio 1975, n. 382;
- la Legge 24 dicembre 1993, n. 537 recante disposizioni in materia di razionalizzazione delle procedure per la localizzazione delle opere di interesse statale di cui all'art. 81 del D.P.R. 616/77;
- il D.P.R. 18 aprile 1994 n. 383, "Regolamento recante disciplina di procedimenti di localizzazione delle opere di interesse statale";
- l'art. 7 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.;
- il D.L. 18 maggio 2006, n. 181 convertito, con modificazioni, in L. 13 luglio 2006 n. 233;
- la Direttiva dell'On. Ministro dei LL.PP. n. 4294/25 del 4.6.1996 come sostituita dalla Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n.26/Segr. del 14.01.2005;
- l'art. 14 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 così come modificato dagli artt. 8, 9, 10, 11, 12 della Legge 11 febbraio 2005, n. 15 recante "Modifiche ed integrazioni alla Legge 7 agosto 1990, n.241, concernenti norme generali sull'azione amministrativa";
- gli artt. 14-bis e 14-ter della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. recante le modalità di svolgimento della conferenza di servizi;
- l'art. 49 del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, come convertito dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122, recante misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica;
- la Circolare Ministero dei Lavori Pubblici 17 giugno 1995, n. 2241/UL;
- il D.Lgs. 30 giugno 2016, n. 127;
- il D.L. 16 luglio 2020, n. 76, come convertito dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120

PREMESSO CHE:

- Con la nota registrata al protocollo di questo Provveditorato con n. 27676 del 27/07/2024 l'Amministrazione proponente ha chiesto di indire una Conferenza di Servizi ai sensi del D.P.R. 383/94 per la verifica della compatibilità urbanistica dei lavori di cui all'oggetto;
- Con la medesima nota l'Amministrazione ha inoltrato gli elaborati progettuali sottoscritti digitalmente, relativi alla procedura in parola.
- Il progetto definitivo per *“la realizzazione di residenze e servizi correlati per gli studenti universitari”* è stato già oggetto della Conferenza di servizi n. 572, conclusasi positivamente con Provvedimento di Intesa Stato-Regione Lazio, trasmesso con n. 50433 di prot. del 26/11/2018: il presente procedimento ha come oggetto l'integrazione del progetto approvato con la realizzazione di un piano interrato a destinazione autorimessa.
- 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

La presente relazione intende illustrare le integrazioni al progetto per la realizzazione di una residenza universitaria presso il complesso denominato “Ex Autoparco del Genio Civile”, nell'area sita in Roma tra via Osoppo, viale del Policlinico, piazza Confienza e viale dell'Università. Il progetto della residenza universitaria è stato autorizzato in sede di Conferenza dei Servizi con prot. N. 50433 del 26/11/2018 e le modifiche riguardano la realizzazione di un piano interrato destinato ad autorimessa la cui progettazione è stata svolta mantenendo come riferimento imprescindibile l'edificio fuori terra già autorizzato in termini di ingombro, posizionamento e maglia strutturale.

2. IL PROGETTO DELLA RESIDENZA APPROVATO CON INTESA STATO-REGIONE n.50433 DEL 26/11/2018

Con provvedimento di intesa per la localizzazione di opera di interesse statale n. 50433/572 di prot. del 26.11.2018, il Provveditore Interregionale per le OO.PP. per il Lazio l'Abruzzo e la Sardegna ha adottato, ad ogni effetto di legge, la determinazione di conclusione positiva del promosso procedimento di Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti della medesima Legge 241/1990 e ss.mm.ii., relativamente al progetto definitivo concernente i lavori relativi al “Progetto per la realizzazione di residenze e servizi correlati per gli studenti universitari mediante il recupero del compendio immobiliare situato in Roma, compreso tra Via Osoppo, Piazza Confienza, Viale dell'Università e Viale del Policlinico”, ha dichiarato, sulla scorta degli atti esaminati e dei pareri favorevoli acquisiti, perfezionata l'intesa per la localizzazione e realizzazione dell'opera indicata in oggetto e, di conseguenza, ha autorizzato il relativo progetto definitivo.

In esito al perfezionamento delle procedure di affidamento e di aggiudicazione dei lavori all'A.T.I. migliore offerente, in ottemperanza alle prescrizioni impartite dalla locale Soprintendenza Speciale Archeologie e Belle Arti di Roma, questo Ateneo, ha avviato le indagini archeologiche, propedeutiche alla realizzazione del complesso delle residenze, che ha comportato l'esecuzione di scavi di notevole entità fino ad una profondità di circa 8 metri.

Tale evenienza, attentamente valutata in termini di costi e benefici ai fini del rinterro degli scavi e di conseguente inevitabile modifica delle strutture di fondazione che non potevano essere più realizzate di tipo superficiale come da progetto, ha indotto la decisione di integrare il progetto approvato con la realizzazione di un piano interrato a destinazione d'uso ad autorimessa, che riguarda le modifiche oggetto della presente relazione.

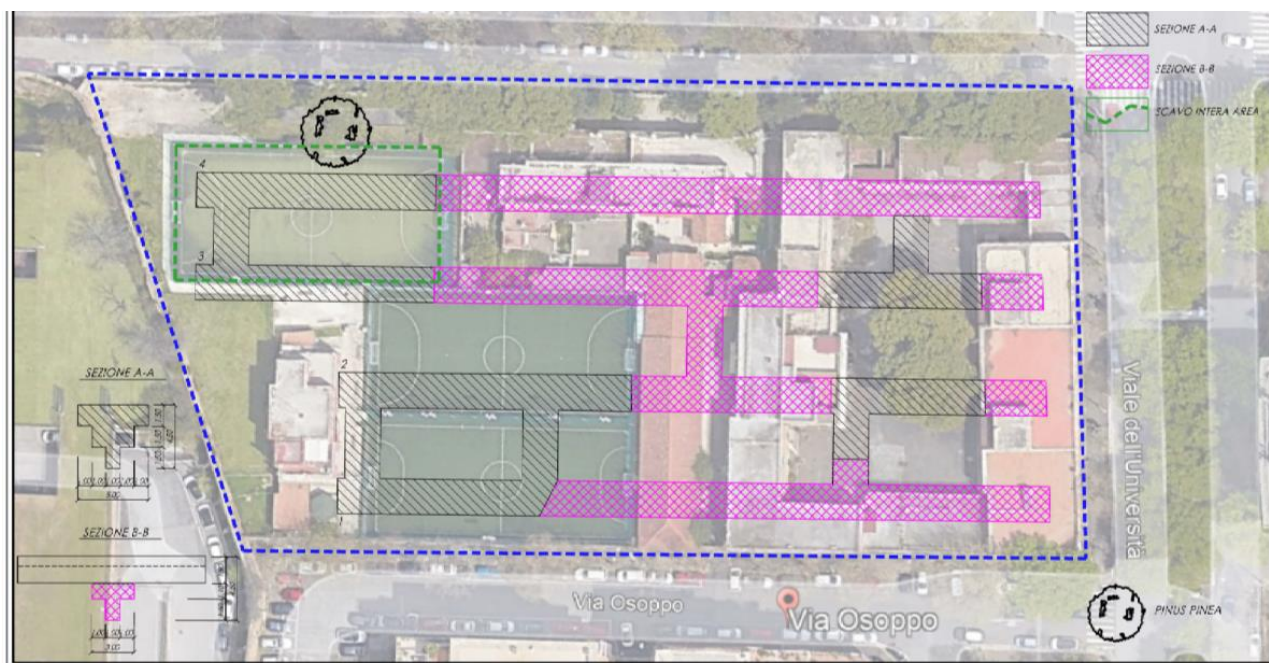
L'integrazione di cui trattasi non riguarda i piani superiori del nuovo edificio (piano primo e piano copertura), ma solo il piano terra e limitatamente agli adeguamenti dei collegamenti verticali per accedere all'autorimessa sottostante. Gli spazi esterni non vengono modificati rispetto al progetto approvato se non per una riconfigurazione delle pavimentazioni e dei campi sportivi. Nulla cambia riguardo l'edificio denominato “ex-dopolavoro”, posto a ridosso delle mura Aureliane, il quale verrà risanato mediante interventi di manutenzione straordinaria, come da progetto approvato e come da parere della Soprintendenza Speciale Archeologie e Belle Arti di Roma reso in sede di Conferenza di Servizi decisoria.

In conclusione, si conferma che l'intervento nel suo complesso, ovvero la realizzazione delle residenze (piano terra, piano primo e piano copertura) e le integrazioni progettuali oggetto della presente relazione (piano interrato-autorimessa), si configura come una variante non sostanziale al progetto già autorizzato, realizzata in conformità allo strumento urbanistico vigente e del tutto migliorativo rispetto al progetto originario.

3. INDAGINI ARCHEOLOGICHE IN CORSO DI ESECUZIONE

Nel mese di ottobre 2022 sono iniziate le attività di cantierizzazione e le attività di demolizione delle parti interne al lotto, in attesa dell'ottenimento dell'occupazione di suolo pubblico. Il 28/04/2023 è stata ottenuta l'occupazione di suolo pubblico a decorrere dall'08/05/2023, data in cui sono iniziate le operazioni di demolizione anche degli edifici su strada.

Alla data del 30/06/2023 sono state completate le demolizioni sia delle strutture in elevazione, sia delle strutture di fondazione. Nel mese di luglio 2023 sono iniziati gli scavi delle trincee per le indagini archeologiche richieste dalla Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma. In particolare, sono stati effettuati gli scavi nella porzione nord del lotto, come evidenziati in verde nella planimetria di seguito.



Planimetria trincee archeologiche, in verde gli scavi già eseguiti

La realizzazione delle trincee archeologiche richieste dalla Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma sta modificando le condizioni del terreno previste per l'insediamento della struttura del nuovo edificio a due elevazioni fuori terra del Campus universitario.

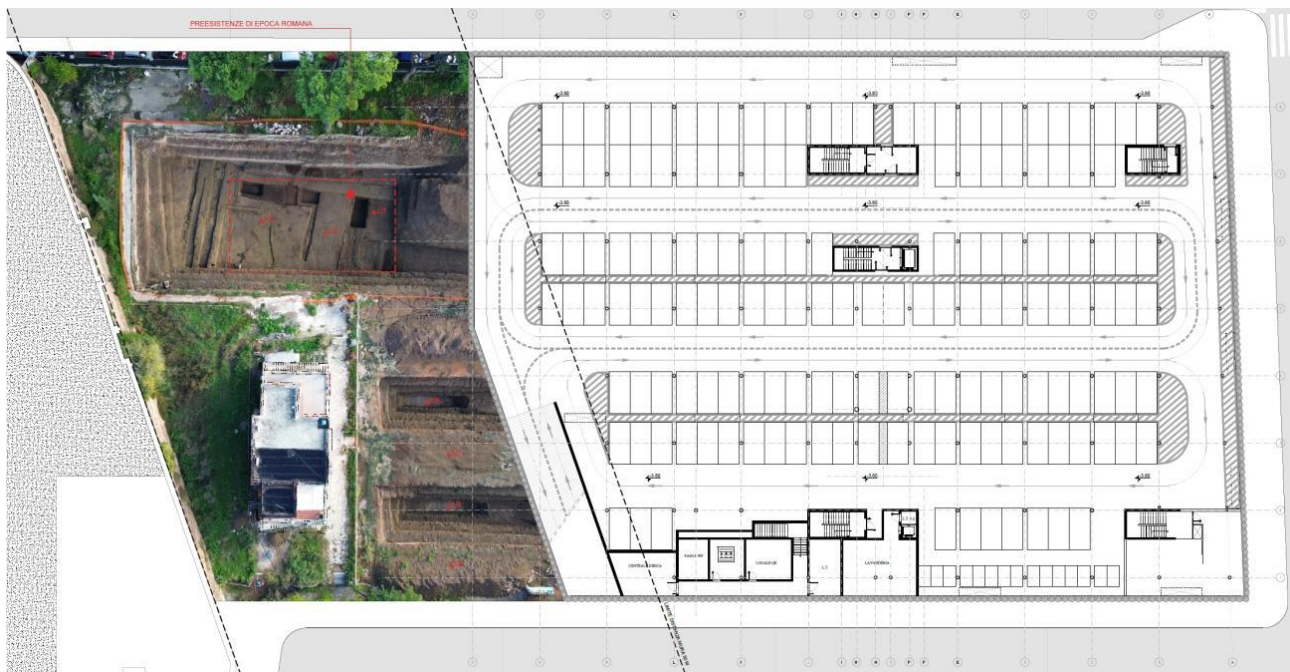
L'impronta delle trincee interessa infatti in modo esteso l'intera area di sedime delle fondazioni per una profondità prevista, allo stato attuale, di circa 4,5 m. Sulla scorta dell'esperienza ad oggi acquisita, relativa agli scavi realizzati nelle aree non interessate dai fabbricati, che si sono protratti anche fino a 8 m di profondità a causa di evidenze archeologiche non rimovibili, si è indotti ragionevolmente a prevedere che anche durante la fase dello splateamento archeologico presso le aree interessate dal futuro fabbricato gli scavi possano essere altrettanto protratti in estensione.

Tutto ciò premesso, si ritiene opportuno ipotizzare, per gli scavi relativi alle aree interessate dal futuro fabbricato, il totale conferimento in discarica del terreno rimosso e rimaneggiato con la realizzazione delle fondazioni alla quota del terreno indisturbato, anziché procedere con interventi di rinterro e di ripristino delle originali condizioni di portanza del terreno, sempre piuttosto opinabili e dagli esiti incerti.

4. INTEGRAZIONI PROGETTUALI

Le integrazioni al progetto approvato riguardano la realizzazione di un'autorimessa interrata la cui progettazione è stata svolta mantenendo come riferimento imprescindibile l'edificio fuori terra già autorizzato poiché ritenuto conforme allo strumento urbanistico vigente in termini di ingombro, posizionamento e maglia strutturale.

Il nuovo piano interrato risulta posizionato tenendo conto sia delle preesistenze emerse dagli scavi archeologici effettuati, sia della fascia di rispetto dei 50 metri dalle Mura Aureliane, ad eccezione della rampa di accesso all'autorimessa e di una prima porzione di viabilità, come identificato nell'elaborato grafico di sovrapposizione tra l'immagine delle trincee effettuate ed il piano interrato.



Sovrapposizione pianta piano interrato e trincee archeologiche effettuate

Le modifiche al progetto tengono conto dei limiti imposti in alzata dal progetto già approvato ed al contempo soddisfano le caratteristiche dei parcheggi in merito a: dimensioni minime della viabilità interna, pendenza della rampa d'accesso e rispetto delle normative vigenti in materia di prevenzione incendi. Riguardo a quest'ultime, il progetto del piano terra ha subito modifiche contenute che riguardano la realizzazione di griglie di areazione e l'inserimento di un corpo scala e ascensore di collegamento tra il piano dell'autorimessa e la piazza esterna.

I due corpi scala interni all'edificio sono stati modificati solo a livello di compartimentazione, separando i flussi di esodo (dal primo piano alla piazza e dal piano autorimessa alla piazza) in modo da limitare ad un solo corpo scala aggiuntivo la modifica progettuale, con l'obiettivo di non comportare variazioni alla volumetria fuori terra.

Da un punto di vista dimensionale il piano interrato copre una superficie di 5.364,00 mq che, al netto dei locali tecnici e corpi scala, per la sola area riservata a parcheggi e viabilità è pari a 4.940,00 mq.

L'autorimessa sarà dotata di 149 posti auto più 4 posti auto per portatori di handicap, oltre a 16 posti moto.

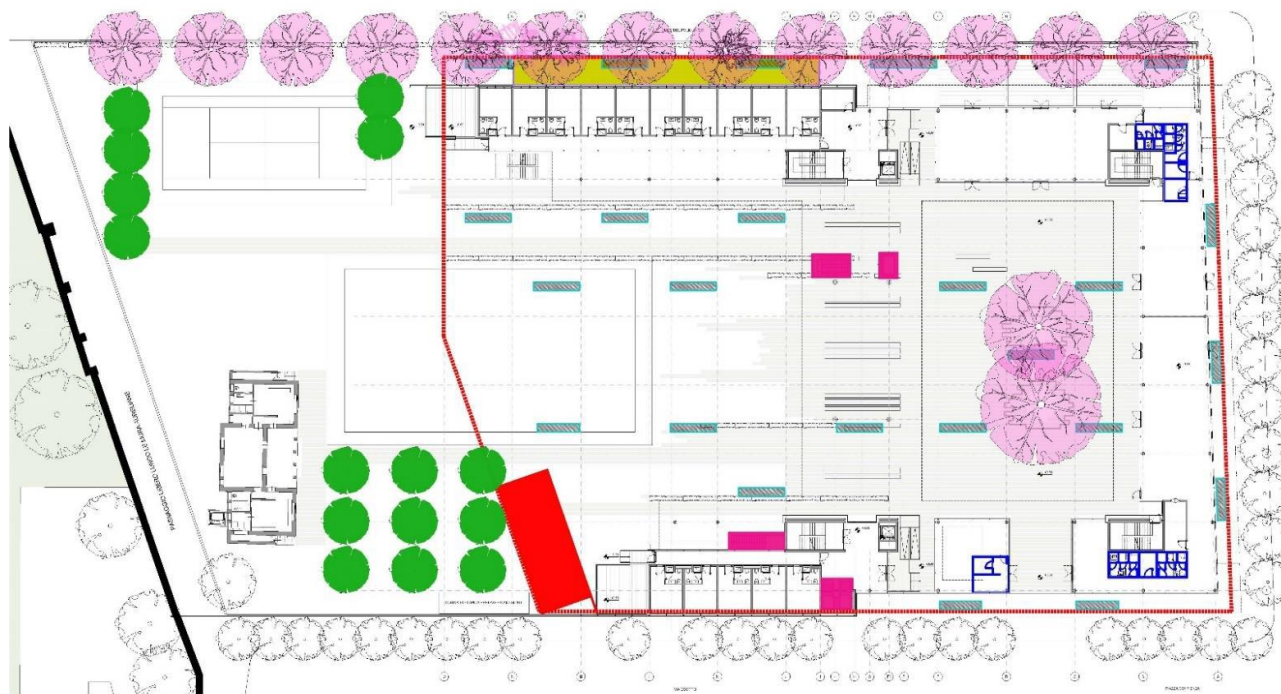
L'altezza netta interna sarà di 2,50 m da pavimento a intradosso strutturale, mentre la differenza di quota dal piano terra e quindi dalla piazza sovrastante sarà di 3,80 m.



Pianta piano interrato

Nella progettazione del piano interrato sono stati inclusi anche spazi a servizio delle funzioni presenti nei piani superiori con l'obiettivo di poterne migliorare le caratteristiche in termini dimensionali e funzionali. Nello specifico è stato inserito un locale lavanderia a servizio degli studenti ed uno spazio riservato al personale della caffetteria con depositi e spogliatoi, permettendo così di implementare i servizi igienici a servizio degli utenti al piano terra. Per quanto riguarda lo spazio esterno al piano terra le uniche modifiche sono relative al riposizionamento dei campi sportivi, alla modifica dei corpi scala esistenti ed all'inserimento di un nuovo blocco scale-ascensore per poter accedere al piano interrato, oltre alle griglie di areazione necessarie per la ventilazione naturale dell'autorimessa.

Nella planimetria del piano terra riportata di seguito vengono evidenziati gli elementi variati rispetto al progetto già approvato.



Planimetria piano interrato con indicazione delle modifiche

-  INGOMBRO PIANO INTERRATO
-  INSERIMENTO RAMPA CARRABILE
-  INSERIMENTO COLLEGAMENTI VERTICALI AL PIANO INTERRATO
-  DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI
-  INSERIMENTO GRIGLIE DI AREAZIONE DEL PIANO INTERRATO
-  ELIMINAZIONE TERRAZZE DI PERTINENZA DELLE STANZE
-  ELIMINAZIONE ALBERATURE
-  NUOVE ALBERATURE

5. INDIVIDUAZIONE E CARATTERISTICHE DEL LOTTO E DELLA PREESISTENZA

Consistenza Immobili demoliti

Il lotto ha una superficie complessiva pari a 8.963 mq, di cui 3.863 mq erano destinati ad attività sportive, mentre sui restanti 5.100 mq erano collocati i fabbricati. L'autoparco propriamente detto si sviluppava nella parte sud del lotto, con le autorimesse attorno alla corte centrale, gli uffici e gli archivi al piano terreno per una Superficie Utile Lorda (SUL) pari a 1.690 mq. I rimanenti spazi interni suddivisi ad alloggi, in tutto 27, distribuiti sia al piano terreno che al primo piano per una SUL totale pari a 2.386

mq. I locali di servizio ai campi da gioco (spogliatoi e servizi) erano collocati al piano terra della palazzina più a nord del lotto, per una SUL di 124 mq.

Riepilogo superfici lotto

Superficie dell'area destinata ad autoparco e residenze 5.100 mq

Superficie dell'area dei campi sportivi 3.863 mq

Superficie totale lotto 8.963 mq

Riepilogo SUL (Superficie Utile Lorda)

SUL autoparco/archivi 1.690 mq

SUL residenze 2.386 mq

SUL servizi attività sportive 124 mq

SUL totale 4.200 mq



Area di intervento: isolato compreso tra Via Osoppo, viale dell'Università, viale del Policlinico e le Mura Aureliane



Foto aerea precedente agli interventi di demolizione dei fabbricati esistenti

6. FATTIBILITÀ E CONFORMITÀ URBANISTICA

Vincolo architettonico

Per il bene in oggetto non è stato dichiarato l'interesse culturale; pertanto, non è sottoposto a decreto di vincolo, ma è oggetto di tutela ai sensi dell'art. 12 Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

La Soprintendenza statale competente si è già espressa con parere favorevole n. 24424 prot. del 12 giugno 2018 relativamente al progetto della residenza, mentre si deve ancora esprimere in merito alla modifica progettuale relativa alla realizzazione dell'autorimessa interrata (richiesta di parere inviata in data 28/06/2024 con n. 112020/2024 di prot. del 18/06/2024).

Interesse Paesaggistico

I Beni Paesaggistici oggetto di tutela ai sensi dell'art. 146 comma 1 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e ss.mm.ii., sono riportati, con il relativo regime vincolistico, nella Tavola B della Cartografia del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) Da tale cartografica risulta che l'area oggetto di intervento, compresa nelle aree urbanizzate del P.T.P.R., non è mappata tra i beni soggetti a vincolo.

Piano Regolatore Generale

La conformità al Piano Regolatore Generale dell'intervento proposto è così individuata all'interno degli elaborati prescrittivi del piano, che sono:

- Norme tecniche di attuazione (NTA e allegati)
- Sistemi e Regole, tavole scala 1: 5.000
- Sistemi e Regole, tavole scala 1: 10.000
- Rete ecologica, tavole scala 1: 10.000

Dall'elaborato Sistemi e Regole (scala 1:5.000), foglio 11-III, si desume che l'area d'intervento e gli edifici che ne fanno parte ricadono all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme" – T7. (art. 32 NTA).

In tale tessuto sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con sola esclusione delle destinazioni Agricole. È quindi prevista la destinazione Abitativa, della cui classificazione fanno parte le abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, ...) ai sensi dell'art. 6 comma 1. È altresì consentito, tra gli altri, l'intervento di categoria DR2, secondo la definizione dell'art. 25 comma 4 lettera d) di seguito riportato.

DR2: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici ricadenti nei Tessuti T4, T5, T6, T7, T8, T9; Tale categoria d'intervento persegue gli obiettivi di piano volti alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative, e nello specifico secondo i punti c) e h) dell'art. 25 comma 2:

c) l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;

h) la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione, e ridisegno degli spazi aperti.

Secondo quanto indicato dalle norme di piano, tutti gli interventi ammessi, devono tendere alla conservazione dei caratteri peculiari e agli obiettivi specifici dei diversi Tessuti, come descritti nella parte III dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi". Tale elaborato e le relative tavole grafiche della "Carta per la qualità", con valore di conoscenza e indirizzo, fanno parte del novero degli Elaborati Gestionali del Piano. Il paragrafo seguente è volto pertanto a dimostrare la conformità dell'intervento alle prescrizioni P.R.G. del Comune di Roma, pur tenendo conto dei valori da preservare indicati negli elaborati gestionali.

I fabbricati dell'Autoparco, ricadenti nel Municipio II in zona residenziale a tessuto continuo, erano riconducibili nel sistema insediativo della Città Storica (PRG, Sistemi e Regole 1:5000, foglio 11-III) ed individuabili come Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme – T7: edifici isolati nel lotto con tipologia a palazzina formati a ridosso e all'esterno della cinta muraria.



Tessuti

- Tessuti di origine medievale - T1
- Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria - T2
- Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca - T3
- Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4
- Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5
- Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6
- Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7
- Tessuti di espansione novecentesca ad impianto moderno e unitario - T8
- Edifici isolati - T9

Nei tessuti T7 (art. 32 delle N.T.A.) sono ammesse le seguenti categorie d'intervento (come definite dall'art.9 e dall'art.25, comma 4):

- **MO (Manutenzione Ordinaria):** gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- **MS (Manutenzione Straordinaria):** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- **RC (Restauro e Risanamento Conservativo):** gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- **RE1: Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime;**
- **RE2: Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici o parti di essi;**
- **DR2: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici ricadenti nei Tessuti T4, T5, T6, T7, T8, T9;**
- **DR3: Demolizione, senza ricostruzione, di edifici su cui sono consentiti interventi di categoria DR1 o DR2, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici, previa valutazione degli effetti di alterazione dei caratteri di peculiare continuità dei Tessuti;**
- **AMP1: Ristrutturazione edilizia o Demolizione e ricostruzione senza aumento di SUL, salvo il riuso di locali esistenti esclusi dal calcolo della SUL per effetto piani atipici intermedi, coronamenti) - di edifici ricadenti nei tessuti T4, T6, T7, T8, T9;**
- **AMP2: Ampliamento, con aumento di SUL e di Vft, finalizzato al risanamento di edifici ricadenti nei Tessuti T7 e T8, secondo le prescrizioni particolari di tessuto;**
- **AMP3: Ampliamento di edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, su cui sono consentiti interventi di categoria AMP1 e AMP2, escluso il tessuto T9, con ulteriore aumento di SUL e Vft finalizzato ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini, e fatta salva l'applicazione, in sede di strumento urbanistico esecutivo, di criteri più restrittivi per ragioni di sostenibilità urbanistica e di qualità progettuale.**

Per tali categorie d'intervento valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) gli interventi di categoria AMP2 sono finalizzati, secondo l'obiettivo specifico di cui alla lett. e) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T7, alla riqualificazione delle fronti di edifici, in cui balconi e bow-windows

occupino una superficie di prospetto, calcolata come prodotto tra la loro lunghezza e l'altezza interpiano, superiore al 70%, e siano in condizioni statiche precarie: in tal caso, attraverso la loro eliminazione totale per un minimo del 50% di superficie calpestabile complessiva, è consentito un incremento della SUL pari alla superficie demolita e la realizzazione del volume di ampliamento all'interno della superficie fondiaria;

- b) *gli interventi di categoria RE2 e DR2, finalizzati all'obiettivo specifico di cui alla lett. d) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T7, devono interessare almeno un intero fronte di isolato ed essere subordinati a un Piano di recupero, o altro strumento urbanistico esecutivo, che definisca la nuova sistemazione urbanistica e funzionale; l'altezza dei nuovi corpi di fabbrica su strada non potrà superare m. 5.*

Negli interventi di categoria RC e RE1, finalizzati alla valorizzazione funzionale degli edifici, sono possibili aumenti di SUL strettamente conseguenti al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1; le destinazioni d'uso della SUL aggiuntiva devono essere compatibili con le esigenze di preservazione dei caratteri d'interesse storico-architettonico degli edifici; i predetti locali, se interrati o semiinterrati, non possono essere destinati ad abitazioni o pubblici esercizi.

In tutti i Tessuti della Città storica, fatte salve le prescrizioni particolari per i Tessuti T1, T2, T5 e T10, sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia, se compatibili con gli obiettivi generali e specifici dei singoli tessuti e con i requisiti strutturanti dei tipi edilizi.

Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione delle destinazioni Agricole. La destinazione Parcheggio non pertinenziali è consentita solo nei tessuti esterni al Municipio I: eventuali localizzazioni all'interno del Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo, che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.

Conclusioni

La superficie destinata ad autorimessa non è ricompresa nel calcolo della S.U.L., pertanto l'intervento nel suo complesso, ovvero la realizzazione delle residenze (piano terra, piano primo e piano copertura) e le integrazioni progettuali oggetto della presente relazione (piano interrato-autorimessa), si configura come una sostituzione dell'edificio esistente, tramite demolizione e ricostruzione di una nuova struttura del tutto analoga per SUL e sedime impegnato. Si specifica che le modifiche progettuali oggetto della presente relazione prevedono un miglioramento della dotazione di standard urbanistici relativi a parcheggi rispetto alla precedente procedura di accertamento della conformità urbanistica (piano terra, piano primo e piano copertura).

- 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;
- per quanto sopra si è ritenuto di procedere ai sensi del combinato disposto 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, e dal D.P.R 18 aprile 1994, n. 383 alla indizione della 1ª Conferenza di Servizi decisoria, in forma semplificata e in modalità diacronica, per l'acquisizione sul progetto di fattibilità tecnica ed economica in argomento delle autorizzazioni e nulla-osta, comunque nominati, richiesti dalle normative vigenti ai fini della sua approvazione e consentire il raggiungimento dell'Intesa Stato-Regione ai sensi dello stesso D.P.R. 383/94 sulla richiesta di parere di conformità urbanistica;
- il Provveditore Interregionale per le OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna, con note n. 30976 e 30980 del 27/08/2024, in applicazione del combinato disposto del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383 e 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, ha convocato la 1ª Conferenza di Servizi decisoria, in forma semplificata e in modalità diacronica, sul progetto di fattibilità tecnica ed economica di cui trattasi per l'acquisizione delle autorizzazioni e nulla-osta, comunque nominati, richiesti dalle normative vigenti ai fini dell'approvazione del progetto relativo all'opera in argomento; Sono state invitate le seguenti Amministrazioni:

- Ministero della Cultura - Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma;
 - Regione Lazio - Direzione regionale Urbanistica e Politiche abitative, Pianificazione territoriale, Politiche del mare - Area urbanistica, Copianificazione, Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città metropolitana;
 - Città metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento IV;
 - Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Pianificazione Generale Servizio Coordinamento Tecnico PRG – Valorizzazione delle Aree Pubbliche e di Interesse Pubblico – Compensazioni Urbanistiche;
 - Autorità di Bacino Distrettuale – Settore Roma Capitale e Sub-Distrettuale Lazio;
 - Ministero dell'Interno - Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Roma;
 - ASL Roma 2 – UOC Servizio Interzonale Progetti, Abitabilità e Acque Potabili;
 - Agenzia del Demanio – Direzione Roma Capitale;
 - ACEA ATO2 S.p.A.;
 - Areti S.p.A.;
 - SNAM Rete Gas S.p.A.;
 - Italgas S.p.A.;
 - Telecom Italia S.p.A.
- con pari nota e data questo Provveditorato ha provveduto agli adempimenti previsti dall'art. 20 del Dlgs n. 36 del 2023 in ordine alla pubblicità della presente Conferenza di Servizi ai fini della pubblicazione in via telematica sul sito internet del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;
 - della sopra cennata Conferenza sono stati acquisiti i pareri di seguito sintetizzati:
 - Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Pianificazione Generale Servizio Coordinamento Tecnico PRG – Valorizzazione delle Aree Pubbliche e di Interesse Pubblico – Compensazioni Urbanistiche, che con nota n. 171487 del 03/09/2024, registrata in pari data al protocollo di questo Provveditorato con n. 31650, ha preso atto dell'avvio del procedimento ai sensi dell'art.2 del DPR 383/94, rimanendo in attesa di ulteriori atti o della richiesta di partecipazione al procedimento, previa deliberazione dell'Assemblea Capitolina, nei casi previsti dall'art.3 del medesimo DPR;
 - FiberCop S.p.A. – FOL Roma, che con nota pervenuta al protocollo di questo Provveditorato con n. 31766 del 04/09/2024 ha comunicato che *“questa Società nulla ha da eccepire per l'approvazione dell'intervento, a condizione che venga preservata la continuità del servizio”*
 - Regione Lazio - Direzione regionale Urbanistica e Politiche abitative, Pianificazione territoriale, Politiche del mare - Area urbanistica, Copianificazione, Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città metropolitana, che con nota n. 1089276 del 09/09/2024, registrata in pari data al protocollo di questo Provveditorato con n. 32134, ha dato *“atto dell'esito positivo all'accertamento di conformità al vigente strumento urbanistico di Roma Capitale in merito all'intervento”* e ha comunicato che, *“per quanto concerne il profilo paesaggistico, l'area di sedime dell'edificio non risulta essere interessata dalla presenza di beni paesaggistici di cui all'art. 134 del Dlgs 42/2004”*;
 - ASL Roma 2 – UOC Servizio Interzonale Progetti, Abitabilità e Acque Potabili, che con nota n. 189308 del 01/10/2024, registrata in pari data al protocollo di questo Provveditorato con n. 35255, ha espresso *“parere igienico-sanitario favorevole alle seguenti condizioni”*: approvvigionamento idrico mediante allaccio all'acquedotto cittadino; fognature collegate ad impianto di depurazione terminale autorizzato; locale lavanderia da utilizzare come locale lavatrici; aspirazione meccanica per servizi igienici e spogliatoi privi di aerazione naturale; rispetto delle normative su materiali, scarichi ed esalazione dei servizi igienici; conformità alle normative di reti idriche e fognarie;
 - Areti S.p.A. – Unità Illuminazione Pubblica, che con nota n. 71384 del 04/10/2024, registrata in pari data al protocollo di questo Provveditorato con n. 35779, ha riferito di essere *“chiamata ad esprimere parere esclusivamente per gli impianti di IP interferenti con le opere in oggetto o di futura realizzazione, a servizio delle aree di pertinenza di Roma Capitale”*; non avendo riscontrato tale circostanza, ha pertanto rilasciato *“parere positivo”*;

- Agenzia del Demanio – Direzione Roma Capitale, che con nota registrata al protocollo di questo Provveditorato con n. 36368 del 09/10/2024 ha espresso *“il proprio assenso, ai soli fini dominicali, alla realizzazione degli interventi”*, con la prescrizione di fornire, a fine lavori, *“ogni documentazione tecnica e amministrativa necessaria all'aggiornamento della consistenza immobiliare di proprietà statale”* e *“di effettuare tutti gli aggiornamenti conseguenti in catasto”*;
- Ministero della Cultura - Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma, che con nota n. 53975-P del 10/10/2024, registrata in pari data al protocollo di questo Provveditorato con n. 36557, *“in merito alla tutela archeologica, visto che nei sondaggi preventivi eseguiti nel 2023, nella porzione NE del lotto, sono state messe in luce strutture murarie e tracciato viario, considerato l'alto rischio archeologico,”* ha richiesto *“l'esecuzione di indagini archeologiche preventive”*, indicando le modalità di svolgimento delle stesse e di presentazione della documentazione;
- Areti S.p.A. – Pianificazione e Sviluppo Rete, che con nota n. 73163 del 10/10/2024, registrata al protocollo di questo Provveditorato con n. 36631 del 11/10/2024, ha espresso *“parere di massima favorevole alla realizzazione dell'opera in oggetto, a condizione che sia salvaguardato l'esercizio della rete elettrica”*;
- Città metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento IV Pianificazione strategica e Governo del territorio – Servizio 1 Urbanistica e attuazione del PTMG, che con nota n. 168588 del 11/10/2024, registrata in pari data al protocollo di questo Provveditorato con n. 36743, ha comunicato di aver già *“espresso il proprio parere favorevole di competenza con prot. CMRC-2017-0146603”* nell'ambito della precedente Conferenza di servizio, e che, *“non configurandosi variante urbanistica, non è pertanto dovuta l'espressione del parere di compatibilità”*.

CONSIDERATO CHE

- l'attività istruttoria espletata in seno alla Conferenza dei Servizi può considerarsi esaurita;
- i pareri istruttori favorevoli formalizzati nel corso della espletata procedura, acquisiti agli atti della Conferenza e richiamati, debbono essere considerati parti integranti e sostanziali del presente provvedimento;
- la Conferenza dei Servizi è stata indetta al fine di concordare le condizioni per ottenere le intese, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni e nulla osta e gli assensi di cui alle vigenti norme, per cui in questa sede è necessario individuare congiuntamente tutte le prescrizioni e le condizioni che debbono essere soddisfatte per la predisposizione del progetto esecutivo;
- tutti i suggerimenti e i propositi adeguamenti saranno opportunamente valutati e recepiti allo scopo di rendere più funzionale e mirato l'intervento in esame;
- il progetto di fattibilità tecnica ed economica *de quo* è stato sostanzialmente posto all'esame della Conferenza per l'espletamento delle attività procedurali di natura approvativa e autorizzativa sotto il profilo della compatibilità urbanistica, paesaggistica, edilizia, ambientale e di tutela archeologica e architettonica;
- alla data del presente provvedimento autorizzativo non sono pervenute, nei termini previsti dalla vigente normativa in materia, da parte delle Amministrazioni ed Enti invitati alla Conferenza, ulteriori comunicazioni di motivato dissenso sull'intervento in oggetto dalla data della Conferenza stessa. Pertanto, ai sensi dell'art. 14-ter comma 7 della Legge 241/90 e ss.mm.ii., è da considerarsi acquisito l'assenso sul progetto in argomento da parte delle citate Amministrazioni;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO IL PROVVEDITORE

competente in ordine alla procedura di cui al D.P.R. 383/94 e ai sensi dell'art. 14-bis, comma 5, della Legge 241/90 come modificato dal D.Lgs. 127/2016 e dall'art.13, del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, come convertito dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120, valutate le specifiche risultanze della presente conferenza, **ADOPTA** a ogni effetto di legge

la determinazione, come sopra motivata, di conclusione positiva del promosso procedimento di Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti della medesima Legge 241/1990 e ss.mm.ii., relativamente al progetto di fattibilità tecnica ed economica concernente i lavori relativi alla **“Università degli Studi La Sapienza di Roma, Progetto per la realizzazione di residenze e servizi correlati per gli studenti universitari mediante il recupero del compendio immobiliare situato in Roma, compreso tra Via Osoppo, Piazza Confienza, Viale dell'Università e Viale del Policlinico - Realizzazione di una autorimessa interrata”**, secondo i corrispondenti elaborati di cui alla presente procedura, come risultanti in conseguenza del recepimento delle indicazioni connesse all'oggetto della conferenza emerse in sede di conferenza stessa, i quali costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, con le raccomandazioni, le indicazioni e prescrizioni riportate nei precedenti “considerato”; preso atto dell'esito positivo all'accertamento di conformità al vigente strumento urbanistico di Roma Capitale ex art.2 del D.P.R. 383/1994, **DICHIARA PERFEZIONATA L'INTESA** per la localizzazione e realizzazione dell'opera indicata in oggetto, sulla scorta degli atti esaminati e dei pareri favorevoli acquisiti e, di conseguenza, **AUTORIZZATO** il relativo progetto di fattibilità tecnica ed economica.

La determinazione in parola, non essendo stati espressi dissensi qualificati, è immediatamente efficace sostituendo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14-bis, comma 5, e dell'art. art. 14-quater, comma 3, della Legge 241/90 come modificati dal D.Lgs. 127/2016, ogni autorizzazione, concessione, nulla osta o atto di assenso, comunque denominato di competenza delle Amministrazioni convocate o, comunque, che non hanno dato riscontro all'indetto procedimento cognitivo/valutativo.

L'assunta determinazione è da intendersi immediatamente esecutiva e produttiva di effetti, stante l'avvenuta acquisizione dei prescritti pareri, formalizzati secondo quanto previsto dalla vigente normativa di settore.

Il progetto esecutivo dovrà recepire le raccomandazioni, indicazioni e prescrizioni connesse all'oggetto della Conferenza, rese dalle Amministrazioni nella sede della medesima Conferenza, strettamente attinenti alla realizzazione dell'opera, esaminata nell'ambito del presente procedimento, così come dei pareri allegati che costituiscono parte integrante del presente provvedimento nei termini indicati nel precedente “considerato”.

Il progetto medesimo dovrà essere, altresì, rispondente a tutte le vigenti normative statali, regionali e comunali di carattere ambientale, igienico/sanitario e di sicurezza.

Eventuali determinazioni contrarie al presente provvedimento autorizzativo, debitamente motivate, dovranno essere inoltrate nei termini previsti dalle norme vigenti.

Ai sensi dell'art. 20 D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36, il presente provvedimento viene pubblicato in via telematica sul sito internet 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 8 Tecnico III (*ad interim*)

