

Al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
Provveditorato per le OOPP per il Lazio,
l'Abruzzo e la Sardegna
Sede Centrale di Roma
Pec : oopp.lazio@pec.mit.gov.it
oopp.lazio-uff4@pec.mit.gov.it

E p.c. A Roma Capitale
Dipartimento Programmazione e Attuazione
Urbanistica
Direzione Pianificazione Generale
Pec: protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

Alla Regione Lazio
Direzione Generale
Ufficio Rappresentante Unico e
Ricostruzione, Conferenze di servizi

Al Direttore della Direzione per le Politiche
Abitative, la Pianificazione Territoriale
Paesistica e Urbanistica
Loro sedi

Oggetto: **Roma Capitale** – *Realizzazione della residenza dell'Ambasciatore della Repubblica dell'Iraq a Roma, sita in Via della Camilluccia n. 355, nell'ambito degli obiettivi e delle procedure stabilite dall'art. 3 del DPR 383/1994 (ex art. 81 del DPR 616/1977).*

Amministrazione proponente: Ambasciata della Repubblica dell'Iraq.

Parere di competenza

Con nota n. 39234 del 27/09/2018 pervenuta a questa Direzione Regionale in data 09/10/2018 al prot. 621007, il Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha trasmesso gli atti ed elaborati relativi all'intervento in oggetto ed ha contestualmente convocato la IV seduta della Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 14 bis della Legge 241/1990 così come modificata con DLgs 127/2016, finalizzata all'accertamento di conformità delle opere d'interesse statale ai sensi del DPR 383/1994.

Con nota trasmessa al Provveditorato per le Opere Pubbliche del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti il 10/06/2014, l'Ambasciata della Repubblica dell'Iraq ha chiesto, a Codesto Istituto, di voler convocare apposita Conferenza di Servizi al fine di accertare la compatibilità urbanistica ed edilizia del progetto di cui trattasi.

Con nota n. 1403 del 16/01/2020, pervenuta il 31/01/2020, il Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha trasmesso ulteriore documentazione integrativa, anche al fine di ottemperare a quanto emerso nel corso delle sedute della Conferenza di Servizi del 28/11/2015 e 15/11/2015.

PREMESSO CHE

- Trattandosi di opere d'interesse statale, la competenza per la procedura di cui al 383/1994 è del Provveditorato per le OOPP per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna.
- Il Provveditorato per le OOPP ha ritenuto poter procedere all'indizione della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 3 del DPR 383/1994 e dell'art. 14 ter della Legge 241/1990 (secondo la procedura antecedente l'entrata in vigore del DLgs 127/2016 e ricondotta successivamente al vigente art. 14 bis della medesima legge), sul progetto definitivo di cui in oggetto, coinvolgendo nel procedimento anche il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale.
- L'art. 3 (*Localizzazione delle opere di interesse statale difforni dagli strumenti urbanistici e mancato perfezionamento dell'intesa*) del DPR 383/94 prevede che (...) *Qualora l'accertamento di conformità di cui all'articolo 2 del presente regolamento, dia esito negativo, oppure l'intesa tra lo Stato e la regione interessata non si perfezioni entro il termine stabilito, viene convocata una conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 2, comma 14, della legge 24 dicembre 1993, n. 537. Alla conferenza di servizi partecipano la regione e, previa deliberazione degli organi rappresentativi, il comune o i comuni interessati, nonché le altre amministrazioni dello Stato e gli enti comunque tenuti ad adottare atti di intesa, o a rilasciare pareri, autorizzazioni, approvazioni, nulla osta, previsti dalle leggi statali e regionali. (...).*
- Il progetto proposto dall'Ambasciata della Repubblica dell'Iraq prevede la demolizione dell'attuale edificio, realizzato nel 1976 per effetto del rilascio della Licenza Edilizia n. 948/1976 prog. n. 24485 e la ricostruzione della residenza c.d. *Villa Petacci* sul medesimo ambito, precedentemente realizzata nel 1938 su progetto degli architetti Monaco e Luccichenti.
- L'ambito d'intervento, di 3'816,07 mq, è localizzato in una zona residenziale del XV Municipio di Roma Capitale, in Via della Camilluccia civ. 355 nel quartiere Monte Mario; lo stesso è identificato in Catasto al foglio 228 p.lle 13, 28, 36, 37, 205p e 564p.
- L'intervento consiste, come precedentemente riportato, nella demolizione della villa esistente e nella ricostruzione, sulla base architettonica originaria, della preesistente Villa Petacci, demolita nel 1974 dalla ex proprietà; il progetto prevede di riproporre fedelmente, nelle dimensioni e nei materiali, i due prospetti principali dell'edificio originale (prospetto lato Ingresso e prospetto su Via della Camilluccia) mentre i restanti prospetti non riprodurranno del tutto gli aspetti originari in considerazione delle nuove funzionalità degli spazi.

- La villa di progetto, secondo quanto emerge negli elaborati, sorgerà sull'attuale area di sedime dell'edificio presente nel compendio dell'ambasciata che sarà oggetto di demolizione, ma la stessa non coinciderà del tutto con la porzione sulla quale era edificata *Villa Petacci*.
- I dati dimensionali dell'intervento posso essere così riassunti e confrontati:

Edificio esistente (Licenza edilizia n. 948/1976)		Progetto	
<i>Piano terra</i>	<i>267,86 mq</i>	<i>Piano terra</i>	<i>605,55 mq</i>
<i>Piano Primo</i>	<i>194,27 mq</i>	<i>Piano Primo</i>	<i>516,92 mq</i>
		<i>Piano Secondo</i>	<i>94,81 mq</i>
<i>SUL da demolire</i>	<i>462,13 mq</i>	<i>SUL da realizzare</i>	<i>1'217,27 mq</i>
<i>Volume da demolire</i>	<i>1'490,79 mc</i>	<i>Volume da realizzare</i>	<i>4'793,25 mc</i>
<i>SUL edificio di progetto</i>		<i>1'217,27 mq</i>	
<i>SUL edificio esistente</i>		<i>462,13 mq</i>	
<i>Incremento di SUL</i>		<i>755,14 mq</i>	

- Il vigente PRG di Roma Capitale, approvato con DCC n. 18/2008 ai sensi dell'art. 66 bis della LR 38/1999 e smi, classifica l'area (Sistemi e Regole 1:10000) nel "*Sistema insediativo della Città Consolidata – Verde Privato*", disciplinato agli artt. 44 e 49 delle relative NTA; la stessa è inoltre compresa all'interno della Componente di Completamento "C" delle Rete Ecologica.
- L'area oggetto di intervento risulta interessata dal vincolo paesaggistico conseguente la dichiarazione di interesse pubblico di cui al Decreto Ministeriale 12/12/1991 (Acqua Traversa – Via Camilluccia) ed è pertanto sottoposta alla disciplina di tutela del vigente PTPR approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021 (pubblicata su BUR Lazio n. 56 suppl. 2 del 10/06/2021).
- Il previgente PTP 15/7 (Veio Cesano), approvato con LR 24/1998, classificava l'area in "*Tutela Integrale TI-67*" mentre il PTPR adottato con DGR n. 556/2007 e successiva DGR n. 1025/2007, identificava la stessa nell'unità geografica di "*Parchi, Ville e Giardini Storici*", disciplinata all'art. 30 delle relative NTA.
- Nella Tavola A del vigente PTPR approvato con DCR 5/2021 si riscontra che viene confermata la disciplina di tutela e di uso dei Paesaggi del Piano adottato: pertanto l'area d'intervento, continua ad essere identificata tra le unità geografiche "*Parchi, Ville e Giardini Storici*", disciplinata all'art. 31 delle sue NTA.

- La stessa è altresì interessata dalla presenza di ulteriori beni paesaggistici di cui all'art. 142 comma 1 lett. "f" ed "m" del DLgs 42/2004 (*parchi e riserve naturali¹ e aree archeologiche*) e pertanto assoggettata alle modalità di tutela di cui artt. 38 e 42 delle NTA del PTPR approvato.

CONSIDERATO CHE

- Da quanto emerge nella nota di trasmissione, il Provveditorato per le OOPP ha ritenuto, per l'intervento proposto, sussistere l'interesse statale e quindi in linea con i presupposti di applicabilità del DPR 383/1994.
- Dal punto di vista urbanistico, dall'esame della documentazione pervenuta emerge che l'intervento proposto non risulta conforme con la disciplina del vigente strumento urbanistico comunale: all'art 44 (*Norme Generali della Città Consolidata*) delle relative NTA è riportato che gli interventi devono comunque essere finalizzati al mantenimento dell'attuale impianto urbanistico attraverso la conservazione degli edifici di valore architettonico, come si riscontra anche all'art. 49 (*Verde Privato*) nel quale, seppur risultano conformi le destinazioni d'uso a Servizi con CU/m, sono esclusi gli interventi che prevedono incrementi di SUL.
- Inoltre dagli elaborati progettuali emerge che non risultano essere reperite le aree da destinare a standard pubblici e non viene garantita la permeabilità del suolo nella misura prevista nelle vigenti NTA.
- Nella componente di completamento "C" della Rete Ecologica, ai sensi dell'art. 72 comma 4 delle NTA del PRG, sono previste azioni prevalentemente finalizzate alla preservazione o ampliamento dei valori naturalistici.
- Nella disciplina di tutela, d'uso e valorizzazione del paesaggio di cui al Capo II delle NTA del PTPR, emerge che all'interno dell'unità geografica "*parchi, ville e giardini storici*" (art. 31), la nuova realizzazione di *Servizi Pubblici o di interesse pubblico* (comma 4.3.2 della Tabella B), è consentita solo mediante utilizzazione degli edifici esistenti senza introduzione di nuove cubature; emerge nelle stesse che non sono consentite ristrutturazioni edilizie e nuove costruzioni.

CONSIDERATO ALTRESI' CHE

- La finalità dell'intervento è quella di ripristinare lo stato di fatto ante 1945, intervenendo sull'attuale edificio, edificato nel 1976 in assenza di una qualità architettonica che almeno ne richiamasse quello d'origine; in tal maniera si andrebbe a recuperare un contesto storico-paesaggistico che veniva già salvaguardato nel previgente PTP 15/7 dove, in particolare all'art. 18, con riferimento ai manufatti costruiti tra il 1870 ed il 1945, ogni azione doveva essere volta al loro recupero

¹ Area Contigua Insugherata – Area Contigua istituita con DCR 12 luglio 2006 n. 27 di approvazione del Piano (BURL 9 settembre 2006 n. 1).

prescrivendo che: “(...) *gli interventi devono tendere alla conservazione di ogni parte dell’edificio che costituisca testimonianza storica, alla conservazione della inscindibile unità formale e strutturale dell’edificio (...) al ripristino di parti alterate, all’eliminazione delle superfetazioni (...)*”.

- L’impostazione progettuale, secondo quanto emerge negli elaborati, ricalca i fondamentali aspetti della originaria Villa Petacci, basata essenzialmente su testimonianze storico-fotografiche.

VISTA la nota prot. Q153582 del 14/05/2020 della Direzione Pianificazione Generale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale², di cui se ne condividono sia le indicazioni in merito al reperimento degli standard urbanistici ovvero il ricorso alla monetizzazione degli stessi, che la necessità di variare la destinazione *abitativa* a favore di quella a *servizi*.

VISTA la nota n. 908 del 09/01/2019 con la quale la Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ha espresso parere favorevole ai sensi e per gli effetti dell’art. 146 del DLgs 42/2004, con le seguenti motivazioni: (...) *Il progetto per i materiali, colori e caratteri architettonici, non pregiudica l’interesse del sito tutelato, risulta ben inserito nel contesto, ne rispetta la specificità e peculiarità e i valori paesaggistici da tutelare ed è pertanto compatibile con la conservazione degli elementi d’interesse ambientale e paesaggistico caratterizzanti l’area soggetta alle disposizioni di tutela ai sensi della Parte terza del DLgs 42/2004 (...) rammentando inoltre che lo stesso parere è vincolante e che l’autorizzazione sarà efficace per un periodo di 5 anni.*

CONCLUSIONI

Per quanto sopra premesso e considerato, preso atto del sopra citato parere paesaggistico vincolante rilasciato dalla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma, reso ai sensi dell’art. 146 del DLgs 42/2004, la scrivente Direzione dà atto dell’*esito negativo* ai sensi dell’art. 2 del DPR 383/1994 dell’accertamento di conformità al vigente strumento urbanistico di Roma Capitale e ritiene di esprimere,

PARERE FAVOREVOLE

alla realizzazione della residenza dell’Ambasciatore della Repubblica dell’Iraq a Roma, sita in Via della Camilluccia n. 355, da espletarsi presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti nell’ambito degli obiettivi e delle procedure stabilite dall’art. 3 del DPR 383/1994 (ex art. 81 del DPR 616/1977), con la raccomandazione che l’area di sedime dell’edificio di progetto sia quanto più possibile coincidente con quella dell’edificio originario “Villa Petacci” e che si faccia ricorso alla monetizzazione in merito al mancato reperimento delle aree da destinare a standard urbanistici³.

² Trasmessa al provveditorato per le OOPP al fine di adeguare gli elaborati in funzione della deliberazione dell’Assemblea Capitolina di cui all’art. 3 del DPR 383/1994.

³ Tenuto conto della Perizia Giurata (n.14739/2019) agli atti.

Sono fatte salve le competenze di Roma Capitale in materia di pianificazione urbanistica⁴ nonché la valutazione sia da parte della Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma in merito alla presenza del vincolo monumentale di cui alla Parte II del Dlgs 42/2004 che dell'Ente Gestore della Riserva Naturale dell'Insugherata.

Il presente parere non costituisce in nessun caso, sanatoria per eventuali ulteriori 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.

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 Dirigente dell'Area

MG

⁴ Art. 3 co. I del DPR 383/1994.