ROMA

Protocollo RC n. 35113/2023

Deliberazione n. 41

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA

Anno 2024

VERBALE N. 25

Seduta Pubblica del 5 aprile 2024

Presidenza: CELLI - BARBATI

L'anno 2024, il giorno di venerdì 5 del mese di aprile, alle ore 10,07 nell'Aula Giulio Cesare di Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, in seconda convocazione, ai sensi dell'art. 35, comma 3 del Regolamento, per i soli oggetti già iscritti all'ordine dei lavori della seduta del 4 aprile, tolta per mancanza del numero legale, per i quali non si è fatto luogo a deliberazioni.

Partecipa alla seduta la sottoscritta Segretaria Generale, dott.ssa Rosa IOVINELLA.

Assume la Presidenza dell'Assemblea Capitolina il Vice Presidente Vicario Carmine BARBATI, il quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda all'appello ai sensi dell'art. 35 del Regolamento del Consiglio Comunale.

(OMISSIS)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 11 – il Presidente dispone che si proceda al terzo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sotto riportati n. 17 Consiglieri:

Alemanni Andrea, Angelucci Mariano, Baglio Valeria, Barbati Carmine, Battaglia Erica, Ciani Paolo, Cicculli Michela, Converti Nella, Corbucci Riccardo, Lancellotti Elisabetta, Melito Antonella, Nanni Dario, Palmieri Giammarco, Pappatà Claudia, Stampete Antonio, Trabucco Giorgio e Trombetti Yuri.

Assenti il Sindaco Roberto Gualtieri e i seguenti Consiglieri:

Amodeo Tommaso, Barbato Francesca, Biolghini Tiziana, Bonessio Ferdinando, Bordoni Davide, Carpano Francesco Filippo, Casini Valerio, Caudo Giovanni, Celli Svetlana, De Gregorio Flavia, De Santis Antonio, Di Stefano Marco, Diaco Daniele, Erbaggi Stefano, Fermariello Carla Consuelo, Ferrara Paolo, Ferraro Rocco, Leoncini Francesca, Luparelli Alessandro, Marinone Lorenzo, Masi Maria Cristina, Meleo Linda, Michetelli Cristina, Mussolini Rachele, Parrucci Daniele, Quarzo Giovanni, Raggi Virginia, Rocca Federico, Santori Fabrizio, Tempesta Giulia e Zannola Giovanni.

Il Presidente constata che il numero dei presenti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi.

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, l'Assessore Maurizio Veloccia.

(OMISSIS)

A questo punto assume la Presidenza dell'Assemblea la Presidente Svetlana CELLI.

(OMISSIS)

24ª Proposta (Dec. G.C. n. 10 del 22 febbraio 2024)

Realizzazione della residenza dell'Ambasciatore della Repubblica dell'Iraq a Roma, sita in via della Camilluccia 355, ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. 383 del 18 aprile 1994. Amministrazione proponente: Ambasciata della Repubblica dell'Iraq.

Premesso che

con il D.P.R. n. 616 del 27 luglio 1977 sono state trasferite alle Regioni le funzioni amministrative in materia urbanistica, mentre sono rimaste di competenza dello Stato le funzioni amministrative concernenti la localizzazione delle opere pubbliche d'interesse statale;

il procedimento per la localizzazione delle opere pubbliche da eseguirsi da parte delle Amministrazioni Statali è stato regolamentato con il D.P.R. n. 383 del 18 aprile 1994;

in caso di opere di interesse statale, ai sensi della Direttiva del Ministro dei Lavori Pubblici n. 4294/25 del 4 giugno 1996, come sostituita dalla Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 26/Segr. del 14 gennaio 2005, la competenza per la procedura di cui al citato D.P.R. n. 383/1994 è del Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna;

con nota n. 126/2014 di prot. 533 del 10 giugno 2014, l'Ambasciata della Repubblica dell'Iraq ha chiesto al Provveditorato Interregionale per le OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna, di voler attivare la procedura di indizione di una Conferenza di

Servizi, ai sensi del D.P.R. n. 383/1994, al fine di verificare la conformità urbanistica per la "Realizzazione della residenza dell'Ambasciatore della Repubblica dell'Iraq a Roma, sita in via della Camilluccia 355";

in applicazione del combinato disposto dell'art. 14-ter della Legge n. 241/1990 e dell'art. 3 del D.P.R. n. 383/1994, il Provveditorato Interregionale per le OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna, su proposta del Responsabile del Procedimento, ha proceduto alla indizione della Conferenza dei Servizi e convocato la prima seduta per l'acquisizione delle autorizzazioni e nulla-osta, comunque nominati, richiesti dalla normativa vigente ai fini dell'approvazione del progetto definitivo denominato "Realizzazione della residenza dell'Ambasciatore della Repubblica dell'Iraq a Roma, sita in via della Camilluccia 355", per l'accertamento di conformità urbanistica ai sensi del D.P.R. n. 383/1994 e per consentire il raggiungimento dell'Intesa Stato-Regione; indizione trasmessa agli elaborati progettuali, con nota n. 1820 di prot. 533 del 9 luglio 2014, pervenuta al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con protocollo QI/121618 del 5 agosto 2014;

con verbale della prima seduta della Conferenza di Servizi esperita in data 28 luglio 2014, trasmesso con nota 1850 di prot. 533, pervenuta al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con prot. QI/156192 del 15 ottobre 2014, è stata assunta la seguente determinazione: "Preso atto di quanto rappresentato dalla Amministrazione proponente si conviene, in assenza delle Amministrazioni convenute, di aggiornare i lavori della conferenza di servizi, in attesa di acquisire i pareri delle Amministrazioni convocate e le integrazioni progettuali richieste per quel che riguarda l'acquisizione del parere igienico-sanitario";

in esito alla seduta di cui sopra i referenti dell'Ambasciata hanno provveduto a condurre una serie di incontri e approfondimenti con gli Enti coinvolti, al fine di elaborare le modifiche ed integrazioni richieste in sede di Conferenza di Servizi dagli Enti stessi;

successivamente il Provveditorato Interregionale per le OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna con nota n. 39234 di prot. 533 del 27 settembre 2018, pervenuta al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica in data 11 ottobre 2018, con protocollo QI/165698, ha trasmesso la nuova serie di elaborati progettuali;

in data 25 febbraio 2019, il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, con prot. QI/33169, rendeva noto al Provveditorato che dalla analisi degli elaborati progettuali pervenuti, emergeva l'esigenza di integrazioni documentali, puntualmente definite e richieste, tra le quali il computo del "contributo straordinario" ai sensi dell'art. 49, comma 2, delle NTA di PRG vigente;

in data 4 giugno 2019, il Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale, con nota prot. MAE00993792019-06-04, indirizzata al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, pervenuta in data 13 giugno 2019 con prot. QI/104031, rappresentava la non applicabilità dell'istituto del "contributo straordinario" per l'opera in argomento, ai sensi dell'art. 23 della Convenzione di Vienna sulle relazioni diplomatiche;

in data 12 agosto 2019, il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, con nota prot. QI/133722, comunicava al Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale ribadendo, con propria analisi della normativa tecnica, circa l'attinenza dell'istituto del "contributo straordinario", con il progetto pervenuto, rimanendo in attesa delle dirimenti determinazioni ministeriali di cui prendere atto nel procedimento istruttorio di propria competenza;

in data 29 ottobre 2019, il Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale, con nota prot. MAE01866532019-10-29, indirizzata al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica e pervenuta in data 31 ottobre 2019 con prot. QI/168773, confutava l'analisi espressa nella sopracitata nota prot. QI/133722, determinando che l'applicazione dell'istituto del "contributo straordinario", non risulta compatibile con il regime giuridico internazionale derivante dalla Convenzione di Vienna sulle relazioni diplomatiche;

in data 16 gennaio 2020, il Provveditorato Interregionale per le OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna, con nota n. 1403 di prot. 533, pervenuta al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica in data 3 febbraio 2020 con prot. QI/16682, trasmetteva documentazione integrativa progettuale, costituita dai seguenti elaborati così denominati:

Tav. 1 - Stato Ante;
Tav. 2 - Urbanistica;
Tav. 3 - Progetto;
Relazione urbanistica e residenziale;
Perizia giurata calcolo delle superfici destinate a standard urbanistici;

in data 2 aprile 2020, il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, con nota prot. QI/144386, chiedeva parere all'Avvocatura Capitolina in merito alla corresponsione del “contributo straordinario” di urbanizzazione e alla corretta identificazione della funzione dell’opera (art. 6 delle NTA vigenti) ai fini del calcolo degli standard urbanistici da reperire;

in data 10 aprile 2020, l’Avvocatura Capitolina, con nota prot. RF/34211, pervenuta al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica in data 10 aprile 2020, prot. QI/45758, rilevava “…la strumentalità dell'immobile con la funzione sovrana dello Stato estero…”, specificando "…che appare possibile - nell'adottare il provvedimento edificatorio con esenzione del contributo stesso - specificare che il medesimo contributo dovrà essere versato all'atto della eventuale cessazione di strumentalità tra l'immobile e l'attività sovrana sello Stato estero";

in data 14 maggio 2020, il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, con nota prot. QI/53582, rendeva noto al Provveditorato le proprie determinazioni sulla modalità di calcolo degli standard urbanistici da reperire in funzione dell'utilizzo dell’opera (residenza dell'ambasciatore e attività di rappresentanza dell'ambasciata), riconducibili alla destinazione d'uso Servizi: sedi delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali e, con la medesima nota, si significava la non applicabilità dell'istituto del "contributo straordinario", specificando che il medesimo dovrà essere corrisposto nel caso di eventuale cessazione di strumentalità tra l'unità edilizia in oggetto e l'attività sovrana dello stato estero;

in data 23 giugno 2021, la Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, con nota prot. 0552560, pervenuta al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica in data 2 luglio 2021, con prot. QI/123410, prendeva atto e condivideva le determinazioni espresse dal Dipartimento PAU nella sopracitata nota QI/53582 relativamente alla destinazione d'uso dell'opera; esprimeva, altresì, il proprio parere di competenza, nelle cui conclusioni si dava atto "... dell'esito negativo dell'accertamento di conformità al vigente strumento urbanistico di Roma Capitale…", identificando la necessità della variante urbanistica per la realizzazione dell'opera, "...nell'ambito degli obiettivi e delle procedure stabilite all'art. 3 del D.P.R. n. 383/94…";

in data 12 aprile 2022, il Provveditorato Interregionale per le OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna, con nota n. 12923 di prot. 533, pervenuta al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica in data 22 aprile 2022 con prot. QI/67804, trasmetteva la nuova serie di elaborati progettuali sostitutivi, costituita dai seguenti elaborati:

Tav. 1 – Stato di fatto_2020;
Tav. 2 – Urbanistica_2020;
Tav. 3 – Progetto_2020;
Relazione tecnica e urbanistica;

in data 3 agosto 2023, il Provveditorato Interregionale per le OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna, con nota n. 28349 di prot. 533, pervenuta al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica in data 8 agosto 2023 con prot. QI/141463, ha trasmesso l'asseverazione del calcolo delle superfici destinate a standard urbanistici;

in data 29 settembre 2023, il Provveditorato Interregionale per le OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna, con nota n. 33584 di prot. 533, pervenuta al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica in data 2 ottobre 2023, prot. QI/167093, trasmetteva i pareri acquisiti dagli Enti interessati al procedimento e rimaneva in attesa di ricevere l'atto deliberativo da parte dell'Assemblea Capitolina, ai sensi dell'art.3 del D.P.R. n. 383/94, necessario all'emissione della determinazione di conclusione del procedimento;

in data 7 febbraio 2024, il Provveditorato Interregionale per le OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna, con nota n. 4489 di prot. 533, pervenuta al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica in data 8 febbraio 2024, prot. QI/26939, al fine di pervenire ad una positiva conclusione del procedimento in oggetto, trasmetteva la sottoelencata documentazione integrativa:

- Relazione asseverata della monetizzazione superfici non reperite degli standard urbanistici con destinazione d'uso a servizi;
- Relazione urbanistica;
- Tav. 1 – Stato di fatto;
- Tav. 2 – Progetto: Tavola Urbanistica;
- Tav. 3 – Progetto: piante, sezioni, prospetti.

Considerato che

l'art. 3 del succitato D.P.R. n. 383/1994 prevede, in caso di non conformità dell'opera alle previsioni dei Piani urbanistici, che venga convocata una Conferenza di Servizi e

che a detta conferenza partecipino la Regione e, previa deliberazione degli organi rappresentativi, il Comune interessato nonché le altre Amministrazioni dello Stato e degli Enti comunque tenuti ad adottare atti d'intesa o a rilasciare pareri;

l'area di intervento risulta avere dimensioni pari a mq. 3.815, risulta censita al Catasto al Foglio 228, particelle 13, 28, 36, 37, 205 (parte) e 654 (parte); l'unità edilizia esistente, risulta costruita con Licenza Edilizia n. 948 del 1976, con Volume fuori terra (Vft) pari a mc. 1.501,46 e una SUL pari a mq. 462,15 (Cfr. Relazione Urbanistica prot. QI/67804 del 22 aprile 2022);

per quanto concerne l'inquadramento urbanistico, nel Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18/2008 e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario n. 48/2016), l'area e l'unità edilizia interessata dall'intervento, ricadono nelle seguenti componenti e classificazioni:

- nell'elaborato prescrittivo "3 Sistemi e regole 1:10.000 - foglio 10"; per la maggior parte dell'area di intervento (particelle 13, 28-parte, 36, 205-parte, 654-parte), 'Verde privato" delta Città Consolidata, di cui al combinato disposto degli artt. 44 e 49 delle NTA vigenti; per la minor parte dell'area (particelle 28-parte, 37, 205-parte, 654-parte), Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 "della Città Consolidata", di cui al combinato disposto degli artt. 44, 45 e 48 delle NTA vigenti;
- nell'elaborato prescrittivo "4 - Rete ecologica 1:10.000 - foglio 10": per la maggior parte nella "Componente di Completamento (C); restando assoggettata alla disciplina di cui all’art. 72 delle NTA vigenti;
- nell'elaborato gestionale "G1 Carta per la Qualità 1.10.000 - foglio b": non risultano classificate;
- nell'elaborato gestionale "G8 Standard urbanistici 1:10.000 - foglio 17": non risultano classificate;

nella "Carta storica archeologica monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano": non risultano classificate;

ai sensi dell'art. 107 delle NTA vigenti, con riferimento alle zone territoriali omogenee di cui al D.M. 1444/1968, l'area d'intervento è classificata come "Zona territoriale omogenea B".

Considerato altresì che:

la proposta progettuale consiste nella demolizione del manufatto esistente, costruito nei primi anni '80, in condizioni di abbandono e degrado e ricostruzione sulla base architettonica della preesistente Villa Petacci demolita nel 1974; pertanto, ai sensi dell'art. 9 delle NTA vigenti, l'intervento proposto risulta classificato nella categoria principale "Nuova Costruzione (NC)", sottocategoria "Demolizione e Ricostruzione (DR)";

l'unità edilizia da edificare, risulta avere una Superficie Utile Lorda (SUL) pari a mq 1.217,27 e volume pari a mc. 4.793,25 (cfr. Relazione tecnica di progetto); sulla base di tali dati, l'aumento della SUL risulta essere di mq. 755,14;

come risulta dalle Relazioni tecniche di progetto pervenute (prot. QI/180291/2014 - QI/165698/2018 – QI/67804/2022), essendo l'unità edilizia esistente dismessa da più di 5 anni, ai sensi dell'art. 7, comma 11, delle NTA di PRG vigente, la dotazione di parcheggi, "…deve essere per intero calcolata sulla base della SUL e delle destinazioni di progetto";

pertanto, in merito alla dotazione delle aree pubbliche espressa dalla destinazione d'uso di progetto, di cui agli artt. 7 e 8 delle Norme Tecniche di Attuazione di Piano Regolatore Generale vigente, la proposta prevede:

- parcheggi pubblici per una dotazione di progetto pari a mq 363,47 che non risulta soddisfare le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti che prevedono una dotazione pari a mq. 730,36;
- parcheggi privati per una dotazione di progetto assente, che non risulta soddisfare le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti che prevedono una dotazione pari a mq. 486,91;
- verde pubblico per una dotazione di progetto pari a mq. 486,91 che risulta soddisfare le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti che prevedono una dotazione pari a mq. 486,91;

in merito alle grandezze urbanistiche ai sensi del comma 3, art. 49, delle NTA vigenti il progetto prevede:

GRANDEZZE URBANISTICHE	ART. 49 NTA DI PRG	PROGETTO	VERIFICA
SUP. PERMEABILE (SP) (SP MIN. 90% SF)	SF x 0.90 = 3.815,00 x 0.90 = mq 3.433,50	mq. 2.236,86	-31,38%
DENSITÀ ARBOREA (DA)	DA = 1 albero/100 mq. = 3.815,00/100 = 38	21	-17
DENSITÀ ARBUSTIVA (DAR)	DAR = 1 arbusto/100 mq. = 3.815,00 = 38	52	+14

in merito all'impossibilità del totale reperimento degli standard dovuti, il soggetto proponente ha formulato istanza, pervenuta con prot. QI/141463 dell'8 agosto 2023, considerando il regime giuridico dell'extraterritorialità, della strumentalità dell'opera (residenza dell'ambasciatore e sede di rappresentanza) e delle componenti di PRG vigente (parte a Tessuto T3 della Città Consolidata e parte a Verde privato), a valere quale richiesta di monetizzazione per gli standard non reperiti pari a mq. 853,80, con riferimento all'Allegato "A" della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 73/2010 e s.m.i., determinando l'importo della monetizzazione in funzione delle quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, relativamente alla microzona di riferimento, per un importo pari a € 119.787,86;

per quanto concerne il contributo straordinario di urbanizzazione, previsto all'art. 49, comma 2, delle NTA di PRG, si prende atto di quanto determinato dal Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale in data 29 ottobre 2019, con nota prot. MAE01866532019-10-29, sulla non applicabilità di tale onere, in quanto non conforme alle previsioni della Convenzione di Vienna; tuttavia, il medesimo contributo dovrà essere versato all'atto dell'eventuale cessazione di strumentalità tra l'immobile e l'attività sovrana dello Stato estero;

pertanto, ad esito dell'istruttoria, la proposta progettuale, necessita di:
- variante all'art. 48, comma 3, lettera a) delle Norme Tecniche di Attuazione di Piano Regolatore Generale vigente, relativamente ad un intervento con aumento della SUL, non consentito all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3"" della Città Consolidata (particelle: 28-parte, 37, 205-parte, 654-parte);
- variante all'art. 49, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione di Piano Regolatore Generale vigente, relativamente ad un intervento con aumento della SUL superiore al limite del 10%, previsto nella componente "Verde privato" della Città Consolidata (particelle: 13, 28- parte, 36, 205-parte, 654-parte);

inoltre, necessita delle sotto elencate deroghe:
- all'art. 49, comma 3, delle NTA vigenti, relativamente al computo della Densità Arborea (DA), inferiore al limite stabilito per gli interventi di Demolizione e Ricostruzione (DR), per la destinazione "Verde privato" e alla grandezza sulla Superficie Permeabile (SP);
- all'art. 72, comma 5, delle NTA vigenti, relativamente alla mancata presentazione della "Valutazione ambientale preliminare";
- al mancato reperimento degli standard urbanistici per una superficie pari a mq. 853,80;

la proposta progettuale non necessita di variante grafica sugli elaborati di PRG vigente, in quanto la destinazione d'uso della proposta progettuale è compatibile con la componente "Verde privato" che prevede, ai sensi del comma 1 dell'art. 49, "forme insediative esistenti a bassa densità, caratterizzata da forte presenza di verde…";

in data 7 settembre 2023, il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, con nota prot. QI/151367, chiedeva al Municipio XV, territorialmente competente, il previsto parere sulla monetizzazione degli standard urbanistici, ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2010 e s.m.i. significando che l'istruttoria tecnica predisposta sugli elaborati specifici pervenuti (QI/141463 dell'8 agosto 2023) ha evidenziato la carenza di standard urbanistici per mq. 853,80;

in data 22 settembre 2023, la Direzione Tecnica del Municipio Roma XV, con nota prot. CU/99545, pervenuta al Dipartimento PAU con prot. QI/163077 del 26 ottobre 2023, esprimeva il proprio nulla osta di competenza relativamente l'istanza di monetizzazione avanzata dal soggetto proponente;

si rende- inoltre obbligatorio prescrivere la sottoscrizione di apposito Atto d'Impegno, parte integrante del Provvedimento d'Intesa Stato-Regione, con il quale il Soggetto proponente (Ambasciata della Repubblica dell'Iraq) assuma irrevocabilmente l'obbligazione:
- al versamento degli oneri dovuti a titolo di monetizzazione per le aree di standard non reperite;
- alla corresponsione del contributo straordinario di urbanizzazione, previsto all'art. 49, comma 2, delle NTA di PRG, alla cessazione di strumentalità tra l'immobile e l'attività sovrana dello Stato estero;
- di asservire all'uso pubblico e, pertanto, senza obbligo di cessione all'Amministrazione Capitolina, come meglio disciplinato per le funzioni non

abitative ai sensi dell'art. 7, comma 6, delle NTA di PRG vigente, la dotazione di progetto reperita di "parcheggi pubblici", pari a 363,47 mq, con facoltà del soggetto proponente di limitarne l'accesso, al fine di garantire un livello appropriato di riservatezza e di sicurezza delle rispettive attività;

il progetto definitivo relativo all'intervento denominato "Realizzazione della residenza dell'Ambasciatore della Repubblica dell'Iraq a Roma, sita in via della Camilluccia 355", per l'accertamento di conformità urbanistica ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, si compone dei seguenti elaborati allegati:

- prot. QI/26939 dell'8 febbraio 2024;
- Relazione asseverata della monetizzazione superfici non reperite degli standard urbanistici con destinazione d'uso a servizi;
- Relazione urbanistica;
- Tav. 1 - Stato di fatto;
- Tav. 2 - Progetto: Tavola Urbanistica;
- Tav. 3 - Progetto: piante, sezioni, prospetti;

che formano parte integrante del presente provvedimento;

in considerazione dell'interesse pubblico dell'intervento di cui trattasi, si ritiene di poter assentire alla localizzazione in variante dello stesso in funzione della Conferenza di Servizi di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 383/1994.

Atteso che

in data 5 dicembre 2023, il Direttore della Direzione Pianificazione Generale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto."

Il Direttore F.to: S. Capurro;

in data 5 dicembre 2023, il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato, ai sensi dell'art. 30, comma 1, lettere i) e j) del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale, come da dichiarazione in atti, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore F.to: G. Gianfrancesco;

in data 20 dicembre 2023, il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto."

Il Ragioniere Generale F.to: M. Iacobucci.

Considerato che

la proposta, in data 27 febbraio 2024, è stata trasmessa al Municipio XV per l'espressione del parere da parte del relativo Consiglio Municipale, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo;

in data 19 marzo 2024 il Consiglio del Municipio XV, con deliberazione in atti, ha espresso parere contrario, senza osservazioni;

la Giunta Capitolina, nella seduta del 26 marzo 2024, prende atto del parere del Consiglio del Municipio XV e dichiara la prosecuzione dell'iter approvativo della proposta.

Dato atto che

la Commissione Capitolina Permanente VIII – Urbanistica, nella seduta del 6 marzo 2024, ha espresso parere favorevole in ordine alla proposta di deliberazione in oggetto;

sul testo originario della proposta in esame è stata svolta, da parte della Segretaria Generale, come da nota in atti, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, ai sensi dell'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA
DELIBERA

di assentire, in funzione della Conferenza di Servizi di cui all'articolo 3 del D.P.R. n. 383 del 18 aprile 1994, indetta dal Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna, in merito al progetto definitivo "Realizzazione della residenza dell'Ambasciatore della Repubblica dell'Iraq a Roma, sita in via della Camilluccia 355", proponente Ambasciata della Repubblica dell'Iraq, alla localizzazione dell'intervento in variante al Piano Regolatore Generale vigente, come di seguito esplicitata:

- variante all'art. 48, comma 3, lettera a) delle Norme Tecniche di Attuazione di Piano Regolatore Generale vigente, relativamente ad un intervento con aumento della SUL, non consentito all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3' della Città Consolidata (particelle: 28-parte, 37, 205-parte, 654-parte);
- variante all'art. 49, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione di Piano Regolatore Generale vigente, relativamente ad un intervento con aumento della SUL superiore al limite del 10%, previsto nella componente "Verde privato" della Città Consolidata (particelle: 13, 28- parte, 36, 205-parte, 654-parte);
- all'art. 49, comma 3, delle NTA vigenti, relativamente al computo della Densità Arborea (DA), inferiore al limite stabilito per gli interventi di Demolizione e Ricostruzione (DR), per la destinazione "Verde privato" e alla grandezza della Superfice Permeabile (SP);
- all'art. 72, comma 5, delle NTA vigenti, relativamente alla mancata presentazione della "Valutazione ambientale preliminare";

di dare atto che la proposta progettuale non necessita di variante grafica sugli elaborati di PRG vigente, in quanto la funzione della proposta progettuale è compatibile con la componente “Verde privato” che prevede, ai sensi del comma 1 dell'art.49, "forme insediative esistenti a bassa densità, caratterizzata da forte presenza di verde...";

di autorizzare, in relazione alla strumentalità dell'opera (residenza dell'Ambasciatore e sede di rappresentanza), il ricorso alla monetizzazione per le superfici a standard non reperiti pari a mq 853,80, ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2010 e s.m.i., per un importo complessivo di € 119.787,86;

di stabilire che tale importo dovrà essere corrisposto in unica soluzione o al più secondo le modalità di rateizzazione previste dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2010 e successiva Deliberazione di Giunta Capitolina n. 115/2011 prima del rilascio dell'atto di Raggiunta Intesa da parte del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti - Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna;

di prescrivere la sottoscrizione di apposito Atto d'Impegno, parte integrante del Provvedimento d'Intesa Stato-Regione, con il quale il Soggetto proponente {Ambasciata della Repubblica dell'Iraq) assuma irrevocabilmente l'obbligazione:

- al versamento degli oneri dovuti a titolo di monetizzazione per le aree di standard non reperite;
- alla corresponsione del contributo straordinario di urbanizzazione, previsto dall’art. 49, comma 2, delle NTA di PRG, alla cessazione di strumentalità tra l’immobile e l’attività sovrana dello Stato estero;
- di asservire all’uso pubblico e, pertanto, senza obbligo di cessione all’Amministrazione capitolina, come meglio disciplinato per le funzioni non abitative ai sensi dell’art. 7, comma 6, delle NTA di PRG vigente, la dotazione di progetto reperita di “parcheggi pubblici”, pari a 363,47 mq, con facoltà del soggetto proponente di limitarne l’accesso, al fine di garantire un livello appropriato di riservatezza e di sicurezza delle rispettive attività;

di dare atto che l'efficacia del provvedimento di Raggiunta Intesa da parte del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti - Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna, determinerà il recepimento del progetto con i parametri e le grandezze edilizie negli elaborati del Piano Regolatore Generale vigente così come rappresentato negli elaborati di progetto che costituiscono parte integrante del presente provvedimento - prot. QI/26939 dell’8 febbraio 2024:

- Relazione asseverata della monetizzazione superfici non reperite degli standard urbanistici con destinazione d'uso a servizi;
- Relazione urbanistica;
- Tav. 1 - Stato di fatto;
- Tav. 2 - Progetto: Tavola Urbanistica;
- Tav. 3 - Progetto: piante, sezioni, prospetti.

Comune di Roma – XV Municipio

ROMA CAPITALE

MINISTERO DEGLI ESTERI DELLA REPUBBLICA DELL'IRAQ

Ambasciata della Repubblica dell'Iraq in Italia

via della Camilluccia n. 355 - Roma

DE NORA ASSOCIATES
Arch. COSIMO DE NORA
INTEGRATED CONSTRUCTION SERVICES

Progetto : Demolizione e Costruzione di edificio autonomo ad uso di residenza dell'Ambasciatore della Repubblica dell'Iraq a Roma per l'Ambasciata della Repubblica dell'Iraq

Progettista: *arch. Cosimo Vito De Nora*

Denorassociates studio: via di Vigna Stelluti, 212 - Roma

RELAZIONE ASSEVERATA DELLA MONETIZZAZIONE SUPERFICI NON REPERITE DEGLI STANDARD URBANISTICI CON DESTINAZIONE D'USO A SERVIZI

RELAZIONE ASSEVERATA

Il sottoscritto arch. Cosimo Vito De Nora, nato a Altamura (BA) il 14.05.1955 e residente in via di Vigna Stelluti, 212 - Roma, iscritto all'albo Architetti di Roma e provincia al numero 6908, in relazione al progetto di Demolizione e Costruzione di edificio autonomo ad uso di residenza dell'Ambasciatore della Repubblica dell'Iraq a Roma per l'Ambasciata della Repubblica dell'Iraq con sede in Roma, via della Camilluccia n. 355

Premesso

Di essere stato incaricato dal Ministero degli Esteri dell'Iraq quale progettista e direttore dei lavori della residenza dell'Ambasciatore della Repubblica dell'Iraq in Roma;

ASSEVERA

Che il calcolo degli standard urbanistici del progetto, di cui in epigrafe, è il seguente:

Calcolo Standard Urbanistici:

Il lotto in cui si sviluppa il progetto, si trova nel PRG del Comune di Roma in "verde ad uso privato", pertanto nel calcolo degli standards urbanistici, è stato considerato come valore assolto. Per quel che attiene il Verde ad uso Pubblico di cui all'art. 7, co. 6 delle NTA di PRG vigente, invece, è stato necessario monetizzarlo non potendo essere disponibile l'uso, in quanto trattandosi di area di proprietà extraterritoriale, sede di Ambasciata è soggetta a obblighi in linea con la Convenzione di Vienna sulle Relazioni Diplomatiche del 18 aprile 1961.

Dato che il lotto ospiterà la residenza dell'Ambasciatore in Italia dello Stato dell'Iraq, viste le relazioni bilaterali e di reciprocità tra Italia e Iraq e considerata la funzione pubblica ed istituzionale che il sito assumerà con la nuova realizzazione, si può considerare con la monetizzazione dei parcheggi ad uso pubblico come valore già assolto nel calcolo degli standards urbanistici mancanti, tenendo altresì conto che gli stessi spazi si renderanno pienamente disponibili, per gli ospiti e i visitatori nei numerosi eventi che l'Ambasciata e la Residenza organizzano. Tra l'altro lo spazio adibito a parcheggi, nella adiacente Ambasciata, è di ampie dimensioni e disponibilità.

CALCOLO STANDARDS URBANISTICI CU/m - SERVIZI								
STANDARDS	SUL POST OPERA	PO = da NTA = 0,4*SUL	TOT Standards Verde	SUL PO SERVIZI CU/m	Totale	Totale Standards mq	PROGETTO	TOTALE
Verde	1.217,27	0,40	486,91			486,91	0	486,91
Park ad uso priv				0,40	486,91	486,91	-567,96	0,00
Park ad uso Pubbl.				0,60	730,36	730,36	-363,47	366,89
mq Standards Urbanistici						1.704,18	-931,47	853,80

mq Standards Urbanistici da monetizzare	mq	853,80

Calcolo Valore OMI:

OMI 1	
Zona	Semicentrale/Ponte Milvio-Farnesina
Periodo	2° Sem 2022
Cod. zona	C19
Microzona	39
Tip. Prevalente	Residenziale
Destinazione	Uffici

OMI 2	
Zona	Periferica/Cortina d'Ampezzo
Periodo	2° Sem 2022
Cod. zona	D68
Microzona	62
Tip. Prevalente	Residenziale
Destinazione	Uffici

Uffici prezzo max al mq	3.500,00 €

Uffici prezzo max al mq	3.200,00 €

TUM	*3000*	*120*
	3500	*149*
Interpolazione	*3350*	*140,3*

Standards da Monetizzare		TUM
mq	853,80	140,3

PAGARE
119.787,86 €

CONCLUSIONI

Non essendo stato possibile rilevare nella zona definita dall'OMI "Semicentrale/Camilluccia", cod zona C44, con riferimento al 1° sem. 2022 dati con una tipologia asseribile a servizi (uffici) in quanto non presenti, si fa riferimento alle due zone limitrofe che riportano tali:

- zona "Semicentrale/Ponte Milvio-Farnesina cod. zona C19 microzona 39 destinazione Uffici prezzo max 3.500 €/mq
- zona "Periferica/Cortina d'Ampezzo" cod. zona 68 microzona 62 destinazione Uffici prezzo max 3.200 €/mq

Mediando i due valori si ottiene un valore pari a 3350 €/mq

Facendo quindi riferimento alla TUM si trova il valore corrispondente per 3.350/mq con interpolazione lineare tra il corrispondete valore pari a 3.000€ (120) e 3.500€ (149) pari a 140,30 che

rappresenta il costo al mq da moltiplicare per le superfici di standards urbanistici non recuperati (mq Standards mancanti x TUM = monetizzazione), che sarà 853,80 mq x 140,30 = 119.787,86€.

Il costo della monetizzazione pertanto è pari a 119.787,86€

Roma, 16 gennaio 2024

Firma e timbro del tecnico

Allegato: SCREENSHOT SCHERMATE OMI

ALLEGATO: SCREENSHOT SCHERMATE OMI

ZONA semicentrale/PONTE MILVIO (VIA DELLA FARNESINA)

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Semicentrale/PONTE MILVIO-FARNESINA (VIA DELLA FARNESINA)

Codice zona: C19

Microzona: 39

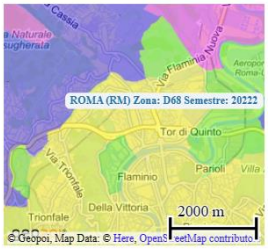
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

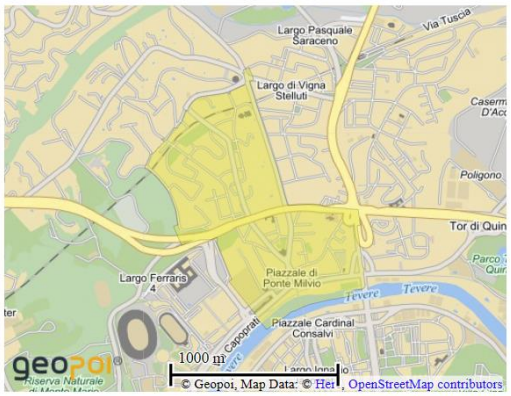
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	2450	3500	L	12,5	18,5	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni





ZONA periferica/CORTINA D'AMPEZZO (VIA CORTINA D'AMPEZZO)

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/CORTINA D'AMPEZZO (VIA CORTINA D'AMPEZZO)

Codice zona: D68

Microzona: 62

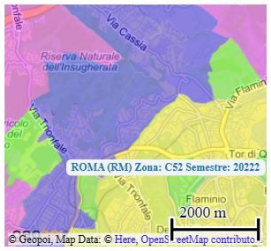
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

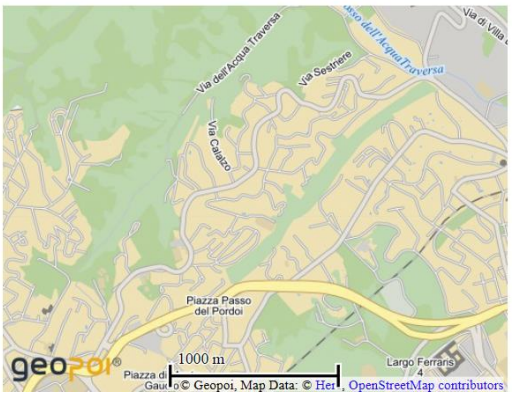
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	2150	3200	L	10,3	15,3	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni





ZONA semicentrale/CAMILLUCCIA(VIA CAMILLUCCIA)

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Semicentrale/CAMILLUCCIA (VIA DELLA CAMILLUCCIA)

Codice zona: C44

Microzona: 0

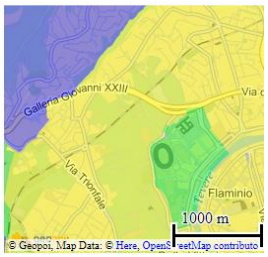
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

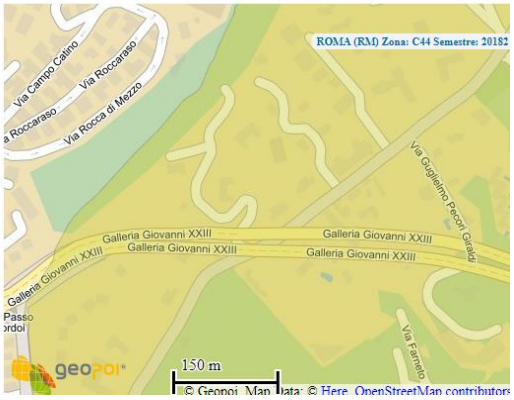
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	3300	4500	L	11,5	15,8	L
Abitazioni signorili	Normale	3700	5000	L	13	17,8	L
Ville e Villini	Normale	3600	5200	L	11	16	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni





Comune di Roma – XV Municipio

ROMA CAPITALE

MINISTERO DEGLI ESTERI DELLA REPUBBLICA DELL'IRAQ

Ambasciata della Repubblica dell'Iraq in Italia

via della Camilluccia n. 355 - Roma

DE NORA ASSOCIATES
Arch. COSIMO DE NORA
INTEGRATED CONSTRUCTION SERVICES

Progetto : Demolizione e Costruzione di edificio autonomo ad uso di residenza dell'Ambasciatore della Repubblica dell'Iraq a Roma per l'Ambasciata della Repubblica dell'Iraq

Progettista: *arch. Cosimo Vito De Nora*

Denorassociates studio: via di Vigna Stelluti, 212 - Roma

RELAZIONE URBANISTICA

Roma, gennaio 2024

COSTRUZIONE DI EDIFICIO AD USO DI RESIDENZA DELL'AMBASCIATORE DELLA REPUBBLICA DELL'IRAQ A ROMA DELL'AMBASCIATA DELLA REPUBBLICA DELL'IRAQ IN ITALIA, SITA IN ROMA IN VIA DELLA CAMILLUCCIA, 355-357.

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Cosimo Vito De Nora iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia con il n. 6908 con sede legale dello studio professionale in Roma in v. Topino, 29/a seguito di vincita della Gara di Progettazione, esperita dal Ministero degli Esteri della Repubblica dell'Iraq nell'anno 2011, ha ricevuto l'incarico per la progettazione e direzione lavori finalizzato alla realizzazione di un edificio ad uso di residenza dell'Ambasciatore della repubblica dell'Iraq a Roma e attività culturali.

La scelta architettonica richiesta dall'Ambasciata è stata quella di ricostruire nelle sue forme e volumi della preesistente "Villa Petacci" (esistente fino al 1974 e poi demolita dall'impresa precedentemente proprietaria del lotto) e costruita alla fine degli anni 30 per volere del padre della più celebre Claretta Petacci.
Il progetto originario, degli architetti Monaco e Luccichenti, riportava molti interessanti spunti dell'architettura razionalista del tempo e alcune chiare ispirazioni all'architettura Lecorbuseriana. Sono stati presi contatti con gli eredi dei due architetti progettisti per metterli al corrente della iniziativa progettuale in corso.
Per l'esistenza di un vincolo paesistico di Tutela Integrale si è indotti ad andare in deroga al piano Paesistico in vigore.

Nella presente relazione si evidenzieranno:

- L'inquadramento urbanistico dell'area
- I dati identificativi dell'area
- Analisi descrittiva dello stato di fatto dell'edificio esistente da demolire
- Edificio da costruire
- La consistenza delle opere da costruire
- Calcolo delle alberature
- Permeabilità del lotto
- Calcolo parcheggi
- Calcolo standard urbanistici
- L'organizzazione degli spazi interni
- I prospetti esterni
- Funzionalità degli spazi interni ed esterni
- Impianti e sostenibilità energetica dell'intervento

RELAZIONE TECNICO-URBANISTICA

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

L'area sorge in una zona residenziale di monte Mario ricadente nel XV Municipio di Roma e inserita nella indicazione di PRG del Comune di Roma come **Città Consolidata e Verde Privato.**
L'area della Residenza dell'Ambasciatore della Repubblica dell'Iraq è situata nella parte alta di via della Camilluccia e ricade nel Municipio di Roma XV situato a nord del centro storico del Comune di Roma. Il XV Municipio è stato istituito dall'Assemblea Capitolina, con la delibera n.11 dell'11 marzo 2013.
Il territorio è estremamente eterogeneo, nel quale coesistono zone consolidate, campagna urbanizzata, agro romano, borgate abusive e centri medioevali.
Il nucleo centrale e' situato al ridosso del centro storico, nella zona di Ponte Milvio, la più antica, edificata nei primi anni del novecento con una partecipazione rilevante dell'Istituto Case Popolari; il resto è stato costruito a norma del Pano Regolatore del 1931: Corso Francia, Farnesina, Acqua Traversa, con spazi verdi attrezzati al Foro Italico, Parco delle Nazioni, Parco della Farnesina**.**
L'area in questione è sita nella parte alta della via Camilluccia con accesso dal civico 355 e 357.

DATI IDENTIFICATIVI DELL'AREA

Estratto di mappa: Foglio 228; Particelle 13/28/36/654(parte)

- **SUPERFICI CATASTALI LOTTO**

- Sup. Catastale Totale mq. 3.816,07

SUPERFICIE CATASTALE LOTTO

Foglio	Part.	Mq
228	36/parte	227,07
228	37	28,00
228	205/parte	311,00
228	28	230,00
228	13	3.020,00
Totale		**3.816,07**

- **EDIFICIO ESISTENTE DA DEMOLIRE**

- Licenza edilizia: n. 948 del 1976
- Progettista: ing. Antonio De Maio - Roma
- **SUL mq. 462,15**
- Volume mc. 1.501,46

- **EDIFICIO DA COSTRUIRE**

- **SUL: mq. 1.217,27**
- Volume: mc. 4.793,25
- Sup. catastale lotto: mq. 3.816,07

DIMOSTRAZIONE DELLE S.U.L. ESISTENTI DA DEMOLIRE

Titolo edilizio: Licenzia Edilizia n. 948 del 1976			
Via della Camilluccia 355/357			
Proprietà: Ambasciata Iraq		Piano	Superfice Rilievo
		T	267,86
		1	194,27
		SUL da demolire	**462,13**
		mc. da demolire	1.490,79

SUPERFICIE e MC. UTILI LORDE DI PROGETTO DA REALIZZARE

NUOVO PROGETTO			
Via della Camilluccia 355			
Proprietà: Ambasciata Iraq		Piano	Superficie progetto
		T	605,55
		1	516,92
		2	94,81
		SUL da costruire	**1.217,27**
		mc. da costruire	4.793,25

SUL Nuovo Edificio	Mq.	1.217,27
SUL Edificio Esistente	Mq.	- 462,13
DIFFERENZA SUL	Mq.	**755,14**

Calcolo delle Alberature:

Le NTA del NPRG prevedono la messa a dimora di alberature nel numero di almeno 1 per ogni 250 mq di SF e 1 arbusto ogni 100 mq di SF, si avrà quindi:
DA = 1 Albero/100 mq SF
DAR = 1 Arbusto/100 mq
SF = 3.815,00 mq

	Min	Progetto
DA =	15,26	21,00
DAR =	38,15	52,00

Le alberature che si andranno a porre a dimora in aggiunta e integrazione a quelle preesistenti di pinus pinea e picea abies saranno di tipo ornamentale tipiche della campagna romana e con altezze non inferiori a ml. 3.50, in questo caso è stata prevista la messa a dimora di n. 60 piante arbustive mentre gli alberi ad alto fusto previsti, sono già esistenti.

Permeabilità del lotto:

Le norme prevedono che almeno il 50% della SF dell'area sia permeabile. Il progetto ha una differenza negativa pari a 906,52 mq.

Calcolo Aree Permeabili				
SP>SF				
Sup Complessiva Area	SF	mq		**3.816,07**
Aree Non Permeabili		mq		975,83
Aree a Biolago		mq		*311,19*
Totale Aree Occupate		mq		**1.287,02**
Aree a Verde		mq		1.234,91
Aree Permeabili		mq		1.001,95
Totale Aree Permeabili	SP	58,62%	>50% SF	**2.236,86**

Calcolo Standard Abitativi:

CALCOLO PARCHEGGI ad USO PUBBLICO E USO PRIVATO – DESTINAZ D'USO SERVIZI CU/m (di cui all'art. 7, co. 6 delle NTA di PRG vigente)	
mq SUL	1.217,27

CALCOLO STANDARDS URBANISTICI CU/m - SERVIZI								
STANDARDS	SUL POST OPERA	PO = da NTA = 0,4*SUL	TOT Standards Verde	SUL PO SERVIZI CU/m	Totale	Totale Standards mq	PROGETTO	TOTALE
Verde	1.217,27	0,40	486,91			486,91	0	486,91
Park ad uso priv				0,40	486,91	486,91	-567,96	0,00
Park ad uso Pubblico				0,60	730,36	730,36	-363,47	366,89
mq Standards Urbanistici						1.704,18	-931,47	853,80
mq Standards Urbanistici da monetizzare						mq		853,80

Risultano pertanto mancanti:

- i parcheggi ad uso pubblico per mq. 366,89
- il verde ad uso pubblico per mq 486,91

Segue perizia per la monetizzazione degli standards non reperiti.

1) ANALISI DESCRITTIVA DELLO STATO DI FATTO

L'intervento consisterà nella demolizione della villa esistente e nella ricostruzione sulla base architettonica della preesistente Villa Petacci demolita nel 1974 da impresa di costruzioni ex proprietaria del lotto.
L'attuale Residenza da demolire è un manufatto costruito nei primi anni '80 ed è in condizioni di assoluto degrado ed invivibilità; priva di specifica caratterizzazione architettonica; attualmente la villa ha scarsa capacità di rappresentanza e la distribuzione interna è carente di spazi per essere adeguata alla Residenza dell'Ambasciatore dell'Iraq.
Anche gli spazi esterni e le sistemazioni a verde versano in stato di completo abbandono.
Inoltre è stato previsto un intervento di rivisitazione del verde e una riprogettazione e riorganizzazione degli spazi esterni e delle recinzioni.
L'accesso viario (da via della Camilluccia al civ.357) richiede un ripristino delle funzionalità degli accessi e dei portoni; oltre agli interventi per attrezzare specifiche funzioni di controllo e tutela della sicurezza. L'accesso viario e pedonale dall'Ambasciata è invece al civ. n. 355.

- *I confini*

Nel complesso l'area è pianeggiante ed è confinante con: via della Camilluccia a nord est; L'Ambasciata a su-est, e con ville private e complessi condominiali a nord-ovest ed Ovest.

- *Le vie d'accesso all'area*

Attualmente si accede all'area sia dal cancello posto sul viale principale d'accesso dell'Ambasciata, sia da via della Camilluccia n. 357 attraverso un cancello da cui si accede ad uno slargo ed un garage che verrà coperto con giardino pensile. Dal corpo scala, si sale in quota in corrispondenza dell'ingresso dell'attuale villa della Residenza dell'Ambasciatore.
L'area, dal punto di vista dei collegamenti viari è estremamente privilegiata in quanto con la recente apertura del sottovia che collega l'asse a scorrimento veloce della via Olimpica con via Fani, ha dato all'area, in trattazione, la possibilità di raggiungere agevolmente qualsiasi parte di Roma e le principali vie d'uscita dalla Città della zona Nord.

- *La vegetazione presente*

Lo stato della vegetazione, dato lo stato manutentivo di assoluto abbandono, è in condizioni di assoluta crescita spontanea, fatta eccezione per la potatura dei pinus pinea presenti, effettuata di recente.
La parte di giardino, dove attualmente è posizionata la piscina, versa in uno stato di assoluto abbandono
Sono inoltre presenti essenze di: Prunus, Abies alba, picea Abies, Acacia, Nespolo, Rubus

2) PROGETTO ARCHITETTONICO

A seguito di varie consultazioni nell'archivio storico dello studio Monaco-Luccichenti (edificata nel 1938), e delle poche fotografie disponibili, in intesa con le richieste del Tecnico Responsabile del Ministero degli Esteri dell' Iraq, sono stati riproposti fedelmente, nelle dimensioni e nei materiali, i due prospetti principali (via della Camillluccia e dell'ingresso) della originale villa Petacci, mentre fatta eccezione di alcune irrilevanti sistemazioni in pianta (del corpo scala e dell'inserimento del vano ascensore), sono state ricreate le medesime sistemazioni della villa della Famiglia Petacci demolita nel '74, per ignote ragioni dai precedenti proprietari dell'area.

L'ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

L'impostazione progettuale sia in pianta che negli aspetti strutturali e di funzionalità, ricalcano i fondamentali aspetti della originaria Villa Petacci:

1. La riproposizione degli spazi e le sensazioni d'insieme che gli architetti progettisti, avevano dato alla villa del periodo dell'Architettura razionalista, sono stati attentamente studiati e rispettati nella nuova progettazione:

   - la rampa, protagonista nella hall e nella distribuzione verticale dell'edificio;
   - i grandi spazi dei saloni e della originaria hall d'ingresso;
   - la serra nello spazio saloni ed i servizi riproposti in stile Pompeiano.
   - Per ovvi motivi di incompatibilità dello spazio, non è stato possibile inserire il Bar come nella originaria villa Petacci.
   - il giardino pensile lungo la rampa al piano primo,
   - il giardino pensile al piano terrazzo
   - è stata preferita la sistemazione della rampa come da progetto originario (arretrando cioè il muro addossato alla rampa, com'era invece stato realizzato nella originaria villa Petacci)
   - è stato riproposto lo schema strutturale dei disegni originali, riproponendo però la tessitura dei pilastri sulla rampa, fedele al costruito.

I PROSPETTI ESTERNI

- Per la facciata di via della Camilluccia e dell'ingresso principale all'edificio (prospetto nord) è stato fatto preciso riferimento alla impostazione architettonica del Progetto dell'arch. Monaco e Luccichenti del 1938; per gli altri due prospetti sono state apportate delle irrilevanti varianti in considerazione delle nuove funzionalità degli spazi, richieste dal Committente.

- Le altre due facciate sono state interpretate aggiungendo un rivestimento in pietra (simile a quella usata per rivestire due delle pareti della terrazza al piano primo) che armonizza maggiormente l'architettura e rompe la continuità del travertino inserendola nell'insieme paesaggistico con maggiore armonia stilistica.

LA FUNZIONALITA' DEGLI SPAZI INTERNI ED ESTERNI

- ***Al Piano Garage***

- L'ingresso (solo carrabile) da via della Camilluccia sarà assicurato da un cancello in ferro a libro controllato da sistemi di video sorveglianza e di sicurezza.
- Sono stati riproposti gli spazi preesistenti e sarà coperto lo spazio esterno con un giardino pensile di pochi mq. per motivi di sicurezza e funzionalità del piano sovrastante;
- E' stato inserito uno spazio filtro/tagliafuoco con porte REI 120 con oblò ed un ascensore per raggiungere, in sicurezza, il piano interrato.
- E' stato infine, previsto un ascensore a due fermate che dal piano garage accede al piano seminterrato.

- ***Al piano seminterrato :***

- Sono previsti gli spazi di servizio, depositi, magazzini e locali tecnici
- Sono stati predisposti tre locali tecnici (idrico, elettrico, per le caldaie e per il trattamento e condizionamento dell'aria) e saranno facilmente raggiungibili

dall'esterno e segregati da pareti e porte taglia fuoco ed impianto antincendio con rilevatori di fumo.
- Sarà previsto anche un percorso di accesso diretto verso il giardino

➢ ***Al piano terra:***

- L'ingresso dall' Ambasciata sarà fruito attraverso un cancello scorrevole in ferro ed uno pedonale,
- La parte di giardino pensile recuperata (di copertura al garage) consentirà un migliore facile e comodo accesso carrabile all'ingresso della villa

Le sistemazioni esterne e delle parti a verde :

- La parte a verde sarà organizzato con prato all'inglese e siepi di bosso e arbustivi autoctoni nella parte adiacente l'edificio e con inserimento di laurus nobilis e cerasus nelle parti perimetrali dell'area;
- La piscina sarà sostituita da un bio-lago perfettamente compatibile con un paesaggio che si andrà a riqualificare in ogni aspetto vegetazionale e funzionale alla Residenza dell'Ambasciatore.
- Alcune quinte di verde a differenti altezze ed essenze delimiteranno i percorsi carrabili da quelli pedonali e dell'intorno della nuova costruzione;

Gli interni del piano terra:

- Gli ambienti previsti saranno specifici alle principali attività della residenza:
  - Hall d'ingresso,
  - Salone per ricevimenti,
  - Sala da Pranzo,
  - Cucina,
  - Studio dell'Ambasciatore
  - Servizi igienici
- L'ingresso del nuovo edificio ricalca quello dell'originale villa Petacci, inserito tra le vetrate di facciata e la pensilina in vetro dell'ingresso;
- La Hall sarà riproposta nelle impostazioni della originale costruzione della Villa e riproponendo l'allineamento dei pilastri alle vetrate di prospetto.
- Al posto della piccola fontana di fronte all'ingresso è stata proposta una proiezione interattiva sul pavimento che prevede la possibilità di dare precisi riferimenti alla grande cultura e storia del popolo Iraqueno, specie durante gli eventi e ricorrenze previste.
- Le pareti del piano saranno rivestite con carta da parati e negli spazi di servizio trattate con stucco spatolato nuvolato e colori in armonia con i pavimenti;
- I corpi illuminanti renderanno sontuosi ed eleganti gli spazi di rappresentanza del piano terra;
- La rampa in marmo, di accesso al piano primo, e gli 8 pilastri a sezione circolare, caratterizzeranno lo spazio d'ingresso. Il posizionamento degli 8 pilastri della hall differisce leggermente dalla originale realizzazione ma ricalcano il posizionamento del progetto originario
- Saranno previsti due bagni di servizio a servizio degli ospiti ed uno dedicato allo studio dell'Ambasciatore;
- L' ascensore servirà il piano interrato ed il piano primo e secondo;
- La parte della cucina in adiacenza della camera da pranzo, sarà strettamente connessa con il piano interrato di servizio e complementare ad essa.

- Ampi saloni con vetrate a giorno saranno fedeli a quelli realizzati alla originaria villa. Pavimenti in marmo e corpi illuminanti daranno una rappresentanza adeguata agli ambienti.

➢ ***Al Piano Primo :***

- Al piano primo, sul lato destro della rampa, è stato previsto un verdeggiante e luminoso patio che darà luce e colore allo spazio interno;
- Contrapposta al patio, tre vetrate scorrevoli faranno da filtro allo spazio adibito alla family room ed in adiacenza ad un corridoio di servizio.
- Il filter/corridoio porterà ad un passaggio sospeso verso l'Ambasciata, per consentire l'accesso diretto.
- Di fronte alla rampa vi sarà la camera da letto dell'Ambasciatore e nella parte opposta quella di altre tre camere da letto con servizi, per i figli;
- La camera da letto dell'Ambasciatore con servizio e cabina armadio, avrà un terrazzino con una scala a chiocciola con accesso al terrazzo superiore.

➢ ***Al Piano secondo :***

- Al piano secondo sarà prevista una camera per un alloggio dedicato agli ospiti ed uno spazio per la lettura e per il tempo libero.

Il terrazzo:

- Gli spazi del terrazzo e del giardino pensile, saranno arredate e adeguatamente attrezzate per estendere i ricevimenti nel periodo estivo;
- I pavimenti sono previsti galleggianti e con doghe di un materiale sintetico imputrescibile e funzionale;

Coperture:

- Il piano di copertura sarà rivestito in gres porcellanato e verranno montati n. 22 pannelli fotovoltaici in vetro con trasparenza e n. 6 pannelli di solare termico;

DESCRIZIONE MATERIALI COSTRUTTIVI

Finiture e materiali esterni

- Le facciate saranno di tipo misto ventilato e riflettente con adeguate coibenze termoacustiche e con materiali di rivestimento in travertino e pietra.
- Le balaustre dei balconi e dei terrazzi saranno in cristallo con adeguate resistenze e portanze.
- Le parti non ventilate esterne di muratura, al piano terrazzo, saranno adeguatamente coibentate e intonacate onde evitare ponti termici.

Murature

- Le murature di tamponamento e tramezzatura interna saranno in laterizio coibentato e di misure da 30 cm. e da 15 cm. per garantire il massimo confort termo acustico tra gli ambienti.

Impermeabilizzazioni

- Le guaine antiradice elastomeriche, poste con doppio strato incrociato e con risvolti a cm. 30 dalle superfici pavimentate esterne e a 30 cm. oltre il livello del terreno e risvoltate e protette da soglie di finitura nei giardini pensili, consentiranno un

isolamento e una adeguata protezione dall'infiltrazione dall'acqua e dagli agenti atmosferici.

Struttura portante:

- La struttura dell'edificio sarà realizzata in cemento armato a travi e pilastri così come era l'impostazione della originaria villa preesistente. Le dimensioni dei pilastri e delle travi rispetto alla precedente costruzione sono stati dimensionati in modo più consistente in ragione delle norme antisismiche sopravvenute rispetto al periodo della realizzazione della "Villa Petacci"
- La struttura portante sarà puntiforme in c.a. con solai in laterizio e travetti prefabbricati in c.a. e gettata in cls.
- Le fondazioni saranno a travi rovesce e platea, le scale ed i balconi in aggetto saranno in c.a.
- Le murature contro terra saranno in c.a..
- Le tamponature esterne saranno realizzate con muratura tradizionale composta da mattone forato tipo "Poroton" esterno, isolamento termico e camera d'aria, rivestimento esterno in cortina di mattone e intonaco civile di malta di calce all'interno; cappotto esterno con rivestimento in lastre di travertino
- I solai saranno realizzati con travetti prefabbricati di cemento e pignatte di laterizio con sovrastante gettata in cls.
- Tutte le strutture in elevazione e in fondazione saranno realizzate secondo quanto previsto dal progetto strutturale presentato al Genio Civile.

Superfici finestrate:

- Tutti i locali avranno una superficie finestrata maggiore di 1/8 della SU (minimo previsto dalle norme).

L. 13/89:

- Per la L. 13/89 è stato prevista una totale assenza di barriere architettoniche avendo previsto rampe interne dal piano terra al piano primo oltre all'utilizzo di ascensori. L'accesso alla zona esterna del biolago, è servita da percorso coperto posto al piano seminterrato.

L. 10/90:

- In applicazione della L. 10/90 e sue mm.ii. sul contenimento del consumo energetico verrà redatto un progetto per il calcolo delle dispersioni termiche e per il calcolo e la verifica del generatore che sarà installato.
- Il progetto prevede l'applicazione di adeguati isolamenti nelle pareti esterne e nei solai esposti all'esterno, oltre all'impiego di materiali che abbiano coefficienti di dispersione termica estremamente ridotti e con ottimi coefficienti di coibenza termica.

L. 37/08:

- Tutti gli impianti presenti nella villa, compreso l'automatismo cancelli, gli ascensori, gli impianti audiovisivi e gli impianti per la protezione contro le scariche atmosferiche, saranno conformi alle vigenti normative in materia ed alle disposizioni della L.37/08.

Saranno previsti i seguenti impianti:

- Impianti di climatizzazione aria caldo/freddo è stato progettato con sistema VRV a pompa di calore; sarà previsto anche un impianto autonomo di trattamento aria.

- Impianto elettrico integrato con solare termico (acqua calda sanitaria) e fotovoltaico.

- Impianto elettrico e di illuminazione interno ed esterno saranno dotati di parzializzazioni per piano e spazi e di sistemi di automazione per il solo controllo del risparmio energetico e saranno funzionali all'uso dei vari ambienti.

- Impianto idrico sanitario sarà dotato dei primari sistemi di depurazione e trattamento acqua; nonché di sistemi di accumulo e di recupero acque piovane per uso non potabile e per l'irrigazione del verde.

- Impianto fognario sarà rifatto fino all'allaccio dei collettori della rete comunale preesistente.

- Impianto di adduzione del metano esistente, ad uso cucina, al piano terra.

- Impianti di irrigazione automatica a scomparsa e a goccia è prevista nelle parti a verde del giardino, del patio, del terrazzo e nelle fioriere dei balconi.

- Impianto di trattamento acqua della biopiscina sarà con sistemi naturali di salinazione, mentre i giochi d'acqua interni e quelli della fontana prospiciente il living saranno a ricircolo.

- Impianto di trasmissione dati e tv satellitare.

- Impianto antincendio per mezzo di sensori antifumo posti in ogni ambiente.

- Impianto antintrusione e sicurezza per un controllo sia visivo che acustico della villa nelle parti esterne ed interne in coordinamento con il sistema di security dell'adiacente Ambasciata.

Sostenibilità energetica:

L'edificio, così progettato, per le sue caratteristiche e qualità energetiche, si posizionerà in classe A per:

- Alta coibenza del cappotto esterno (facciata ventilata e riflettente) e dei pannelli di coibenza delle tamponature esterne,
- Totale assenza di ponti termici nei punti di attacco e di giunzione tamponature ed elementi strutturali,
- Infissi esterni e vetrate continue di alta qualità termiche molto ben progettate,
- Impianti integrati elettrici con fotovoltaico e idrico sanitari con solare termico

Inoltre, potranno facilmente essere acquisite varie certificazioni tra cui quella Leed da Enti ed organismi preposti per attestarsi sui massimi livelli di qualità e caratteristiche di risparmio energetico e di sostenibilità ambientale.

Roma, 16 gennaio 2024

ROMA CAPITALE

MUNICIPIO XV ex XX

PROGETTO DI DEMOLIZIONE DI EDIFICIO ESISTENTE IN VIA DELLA CAMILLUCCIA

RICOSTRUZIONE DELLA EX "VILLA PETACCI" A SERVIZIO DELL'AMBASCIATA DELLA REPUBBLICA DELL'IRAQ - RESIDENZA DELL'AMBASCIATORE

DATA:	**ANTE - OPERA**	TAVOLA
AGG. :		01
AGG. :		
SCALA:	**RILIEVO: PIANTE / SEZIONI / PROSPETTI**	

PROGETTAZIONE: Arch. Cosimo DE NORA	PROPRIETA': Ambasciata IRAQ a Roma
DIREZIONE DEI LAVORI: Arch. Cosimo DE NORA	NOTA:

ESTRATTO DI MAPPA
Foglio 228
Particelle 13/28/36/37/205/654

RILIEVO DEL LOTTO CON FABBRICATI ESISTENTI

RILIEVO AREA INTERESSATA
SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE

EDIFICIO ESISTENTE REALIZZATO CON LICENZA EDILIZIA N° 948 DEL 1976

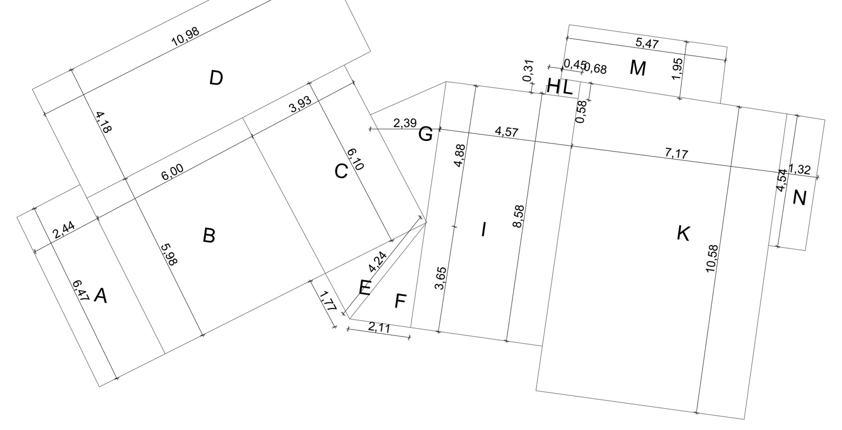


FIGURE ELEMENTARI CALCOLO SUL PIANO TERRA

DIMOSTRAZIONE SUL E CUBATURE EDIFICI ESISTENTI

Piano	Figura	b	h	mq SUL	h	Volume
Terra	A	2,44	6,47	15,79	3,20	50,52
	B	5,98	6,00	35,88	3,20	114,82
	C	6,10	3,93	23,97	3,20	76,71
	D	10,98	4,18	45,90	3,20	146,87
	E	4,24	1,77	3,76	3,20	12,03
	F	4,24	2,11	4,47	3,20	14,31
	G	4,88	2,39	5,83	3,20	18,66
	H	0,31	0,45	0,14	3,20	0,45
	I	8,58	4,57	39,21	3,20	125,47
	L	0,68	0,58	0,39	3,20	1,26
	K	7,17	10,58	75,86	3,20	242,75
	M	5,47	1,95	10,67	4,20	44,80
	N	4,54	1,32	5,99	5,20	31,16
Primo	O	1,40	4,95	6,93	3,20	22,18
	P	3,60	3,46	12,46	3,20	39,86
	Q	4,10	4,67	19,15	3,20	61,27
	R	6,57	5,64	37,05	3,20	118,58
	S	7,70	3,71	14,28	3,20	45,71
	T	2,55	1,44	3,67	3,20	11,75
	U	1,15	0,82	0,47	3,20	1,51
	V	7,70	1,15	8,86	3,20	28,34
	Z	7,11	4,95	35,19	3,20	112,62
	X	6,55	7,15	46,83	3,20	149,86
	Y	4,57	2,05	9,37	3,20	29,98
				mq		mc
	Totale			462,13		1.501,46

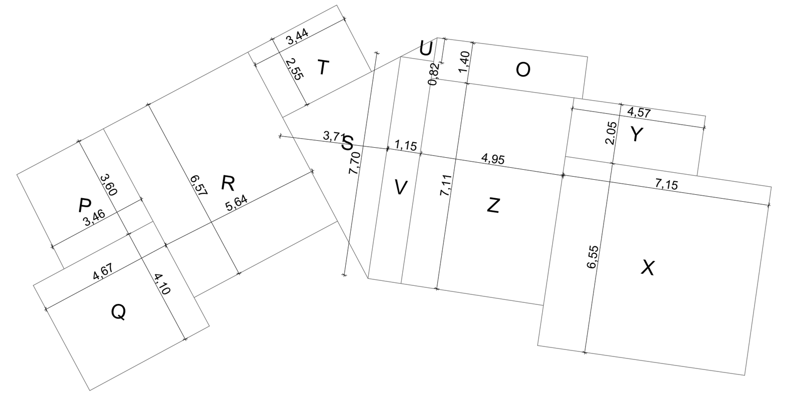
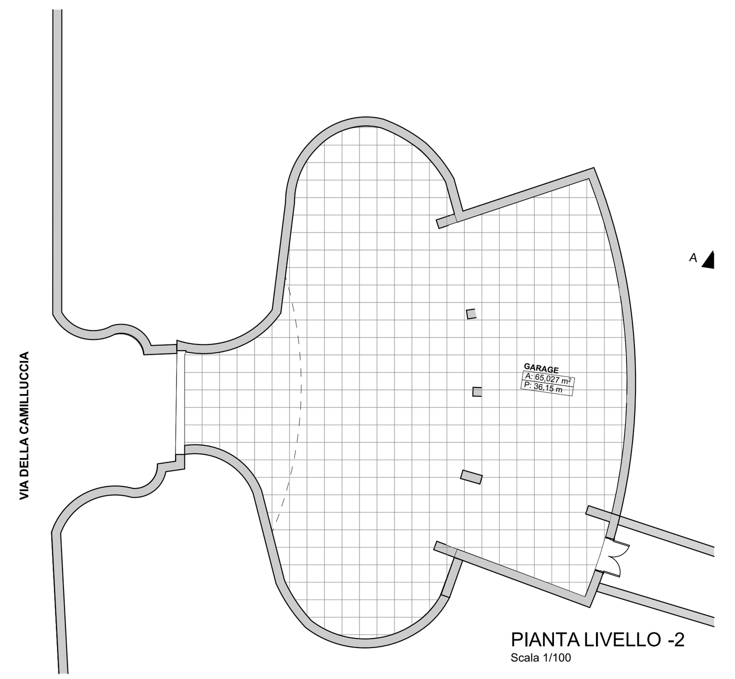
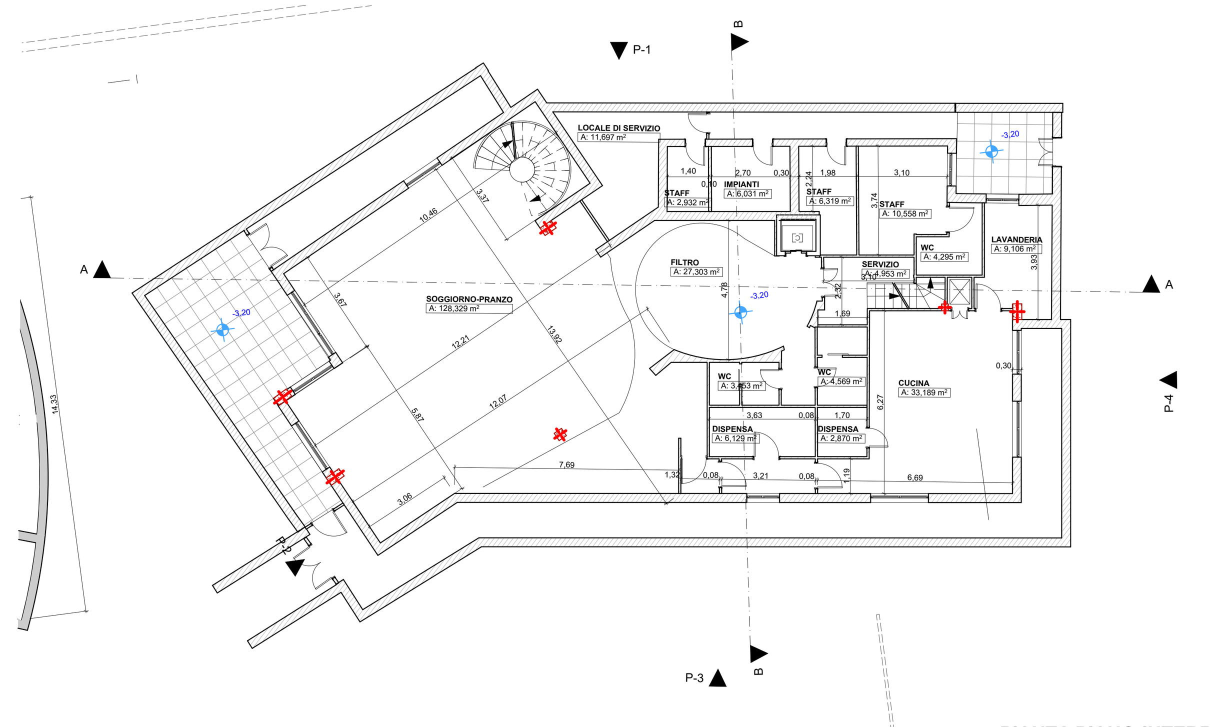


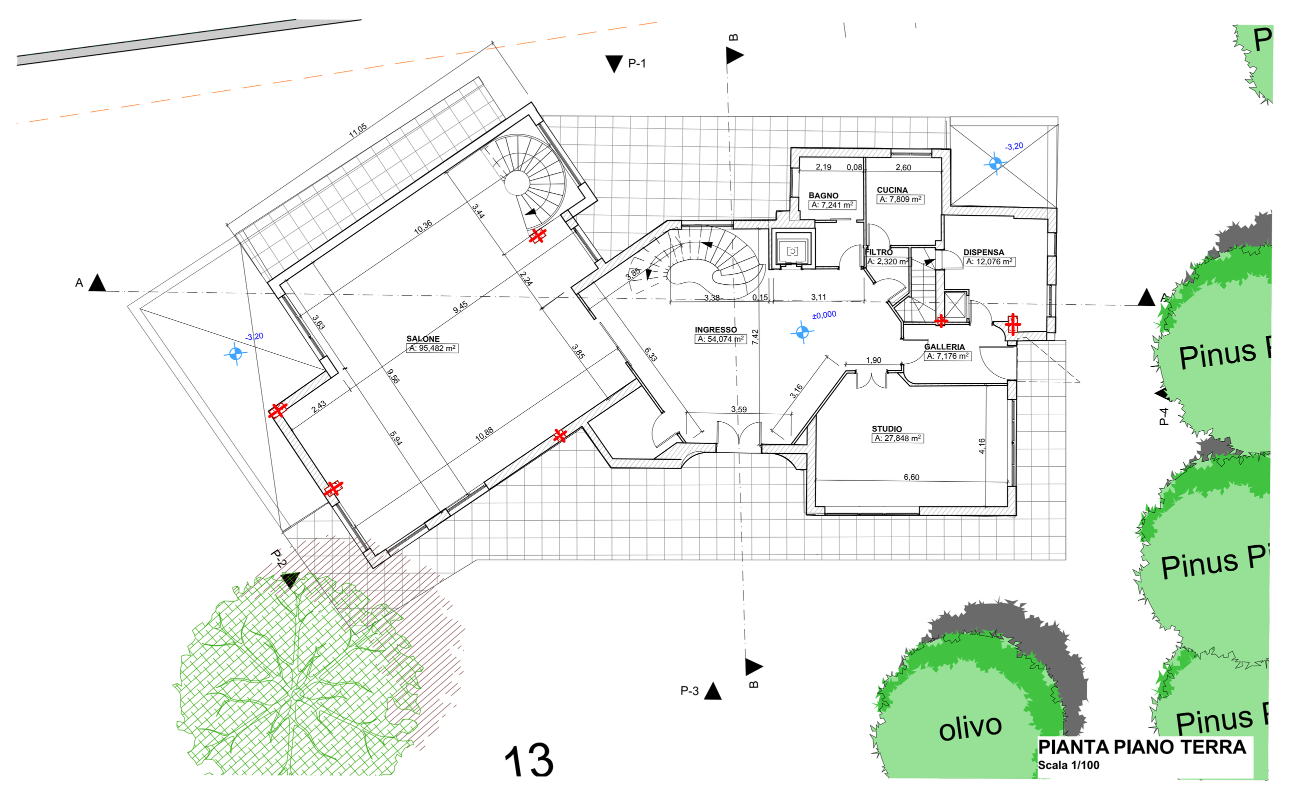
FIGURE ELEMENTARI CALCOLO SUL PIANO PRIMO



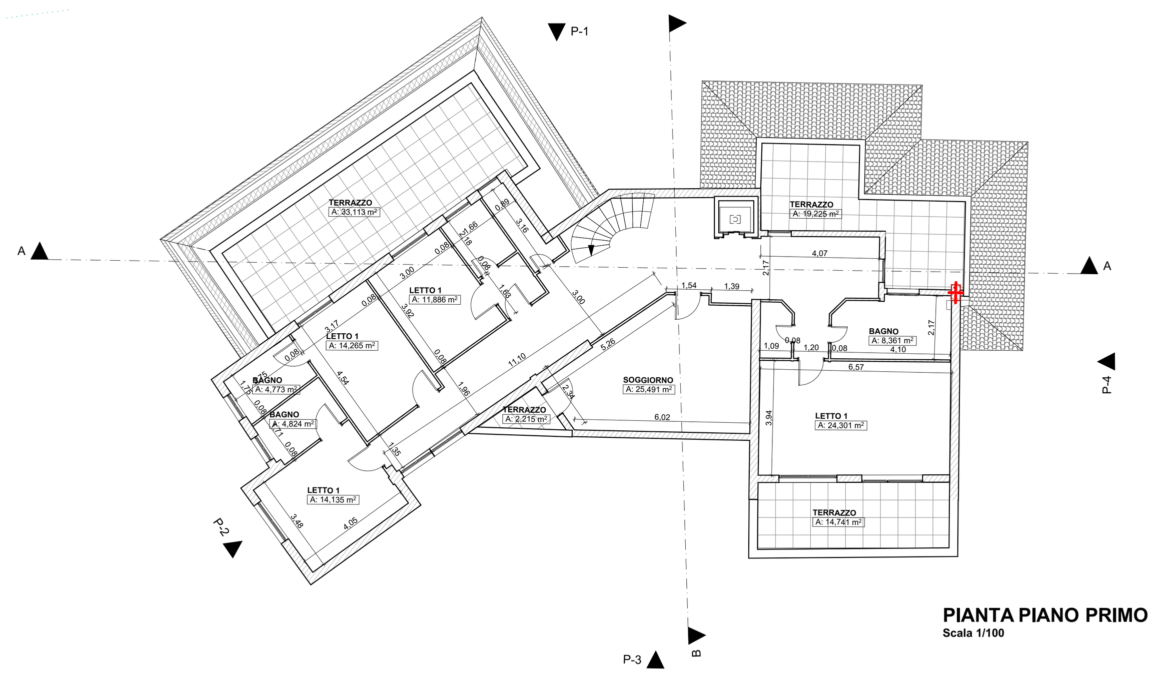
PIANTA LIVELLO -2



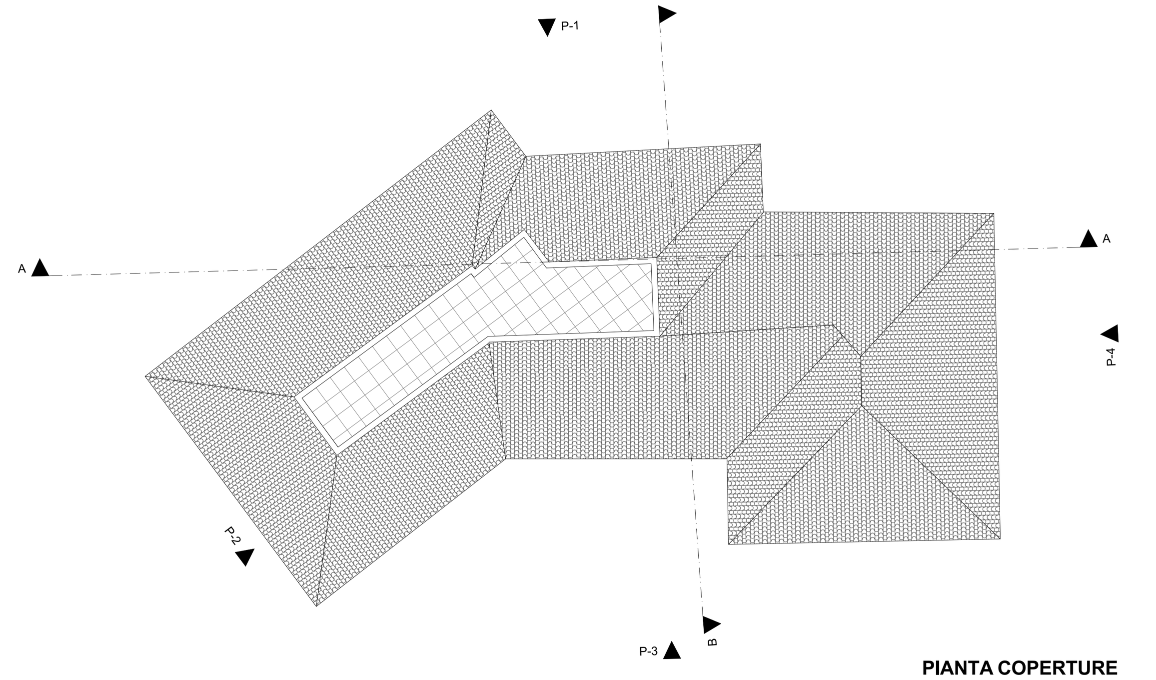
PIANTA PIANO INTERRATO



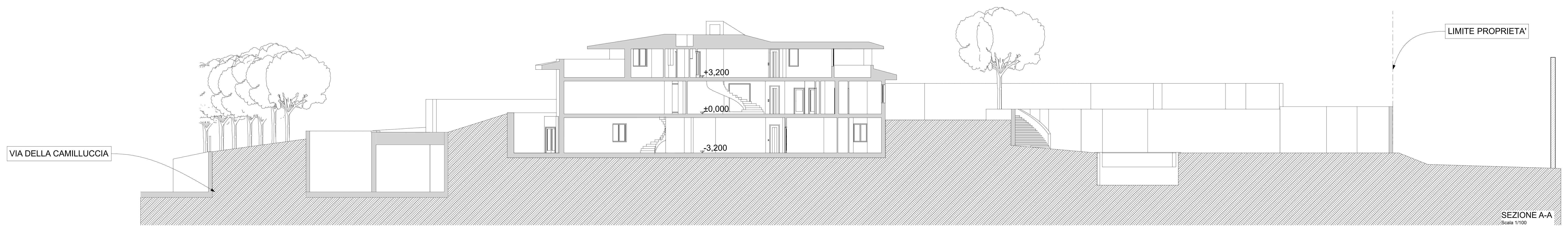
PIANTA PIANO TERRA



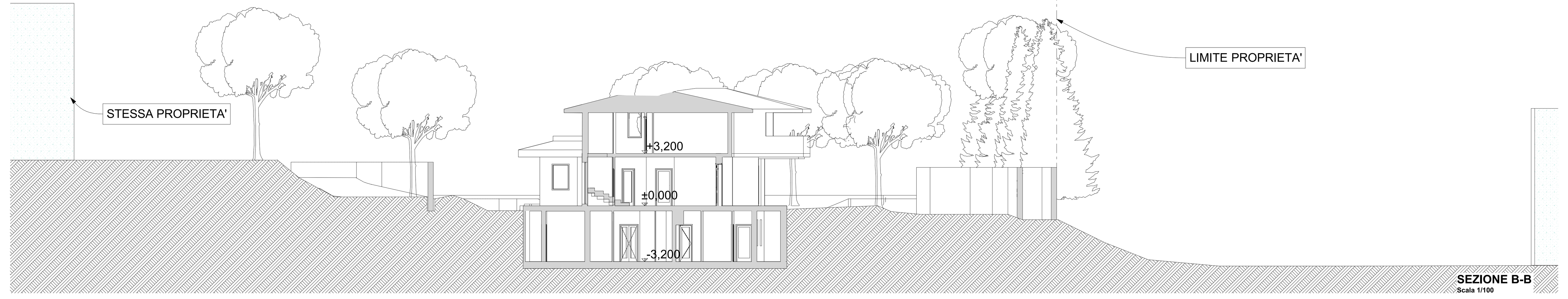
PIANTA PIANO PRIMO



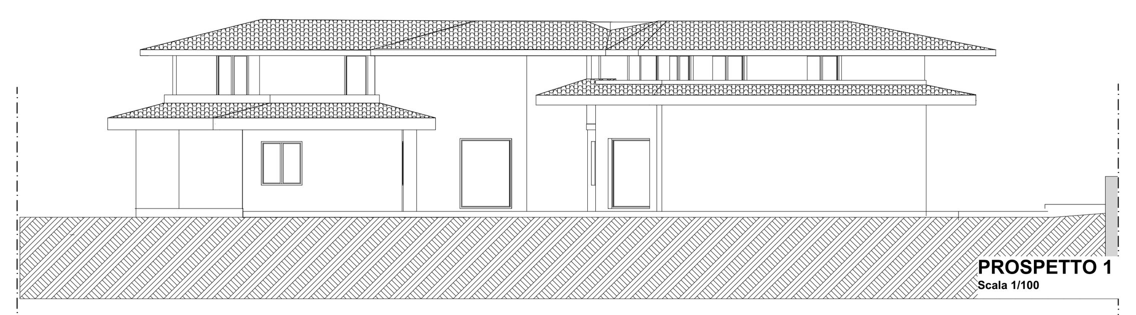
PIANTA COPERTURE



SEZIONE A-A

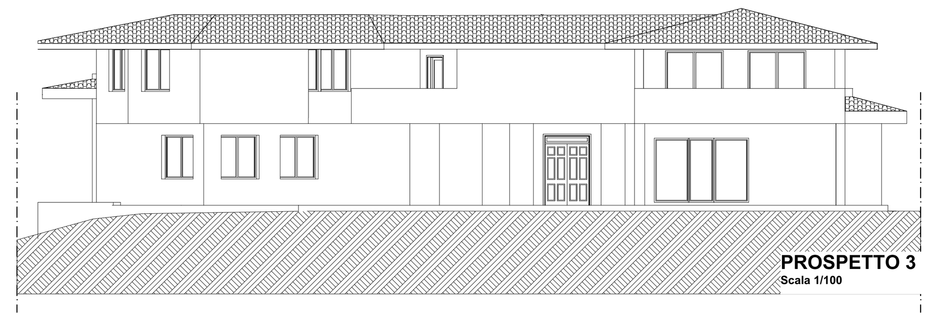


SEZIONE B-B



PROSPETTO 1

PROSPETTO 2



PROSPETTO 3

PROSPETTO 4

ROMA CAPITALE

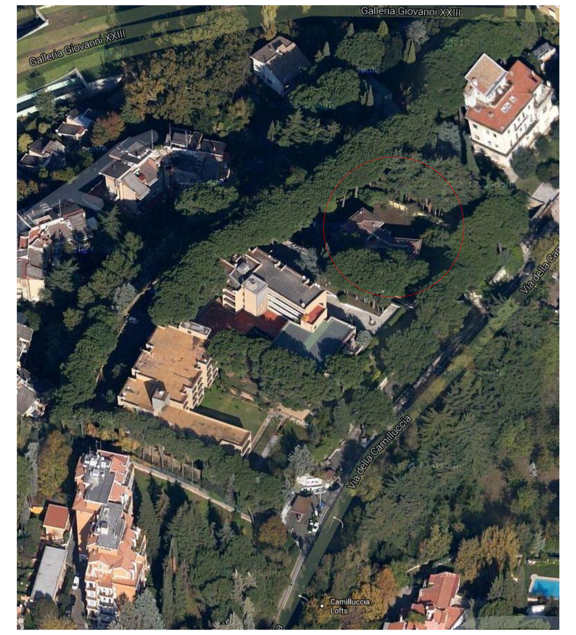
MUNICIPIO XV ex XX

PROGETTO DI DEMOLIZIONE DI EDIFICIO ESISTENTE IN VIA DELLA CAMILLUCCIA

RICOSTRUZIONE DELLA EX "VILLA PETACCI" A SERVIZIO DELL'AMBASCIATA DELLA REPUBBLICA DELL'IRAQ - RESIDENZA DELL'AMBASCIATORE

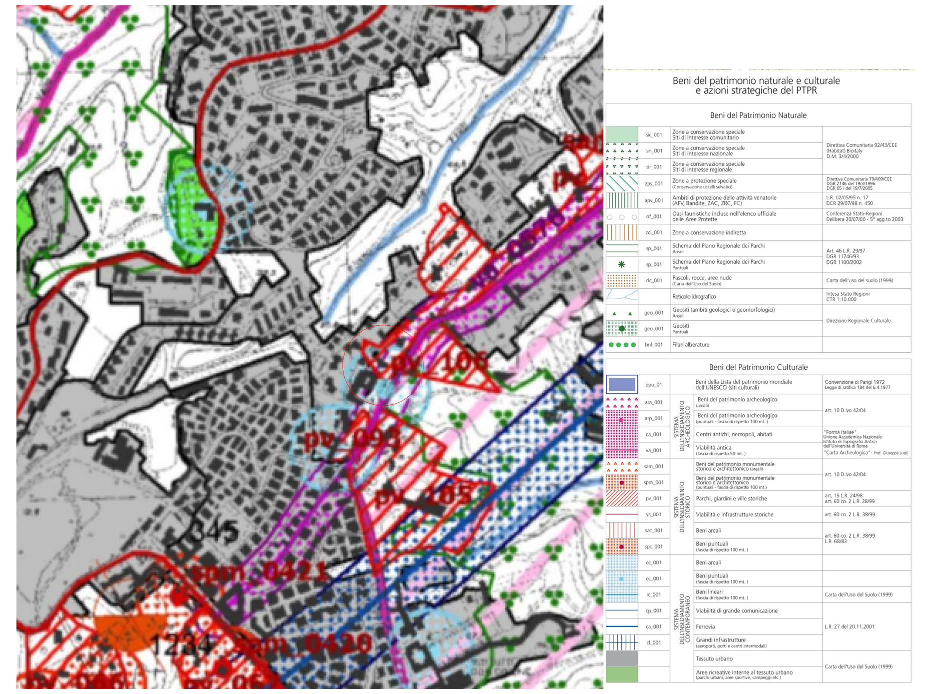
DATA:	**PROGETTO: TAVOLA URBANISTICA**	TAVOLA
AGG. :		02
AGG. :		
	POST- OPERA	
SCALA:		

PROGETTAZIONE: Arch. Cosimo DE NORA	PROPRIETA': Ambasciata IRAQ a Roma
DIREZIONE DEI LAVORI: Arch. Cosimo DE NORA	NOTA:

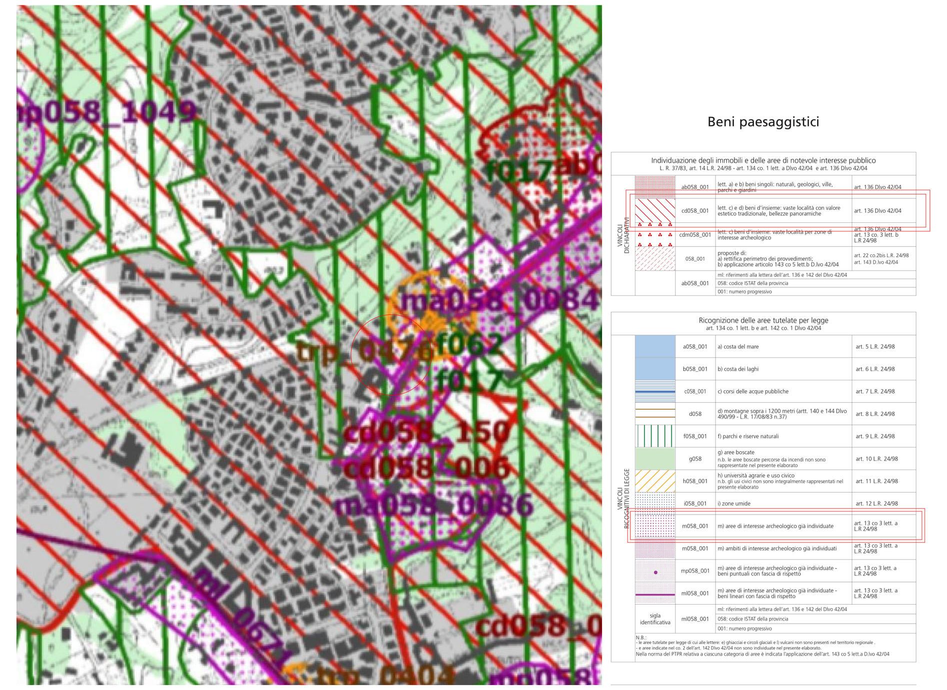


ESTRATTO DI MAPPA
Foglio 228
Particelle 13-28

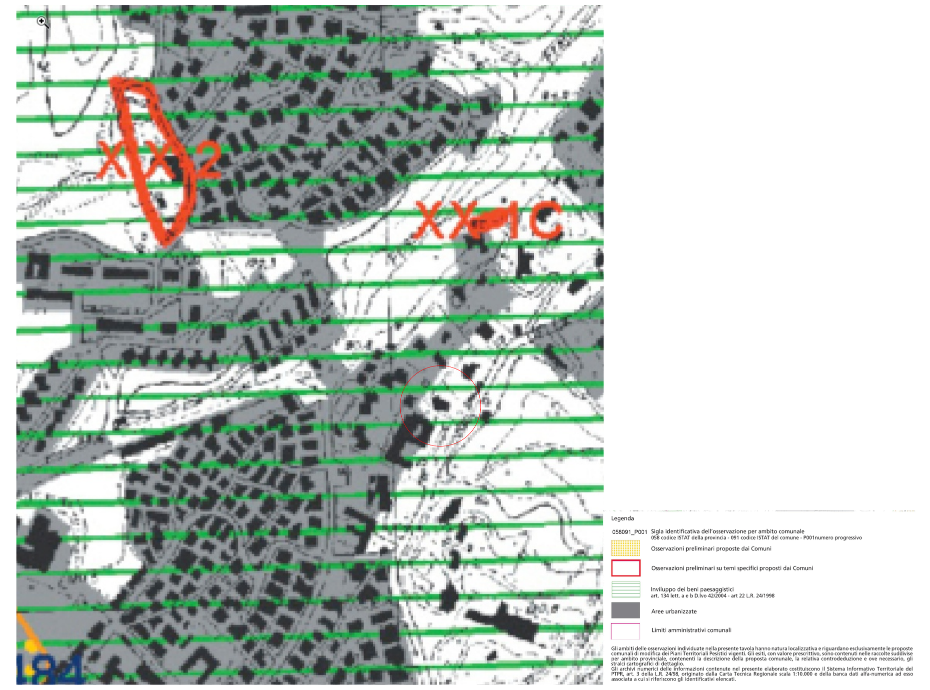
PTPR - TAVOLA "A"



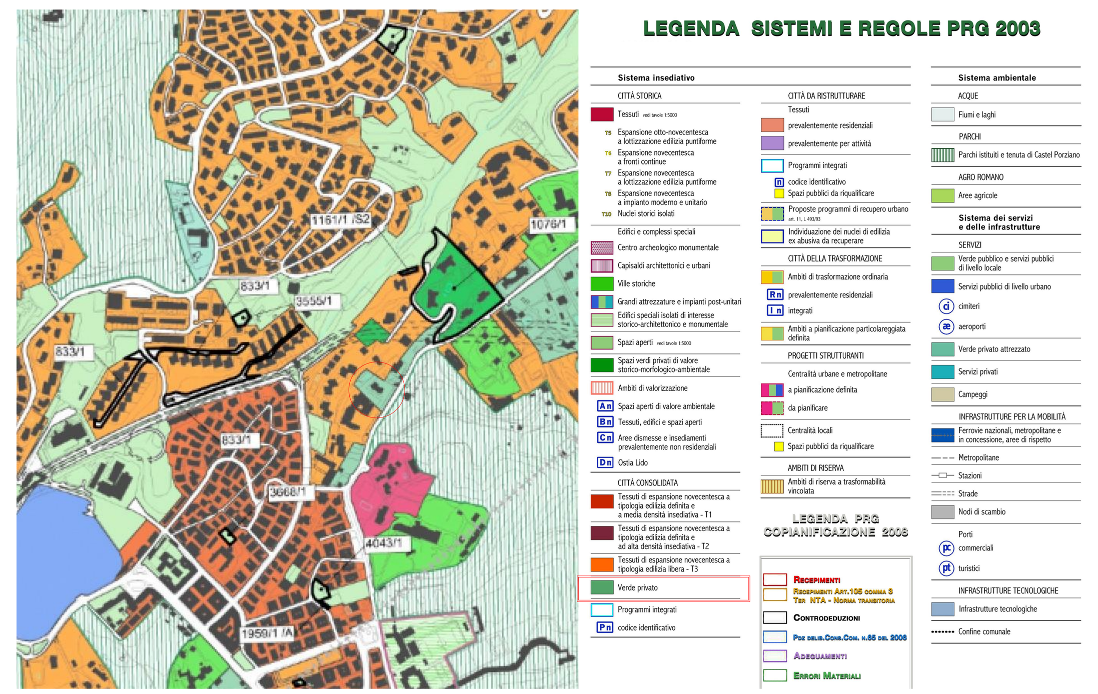
PTPR - TAVOLA "C"



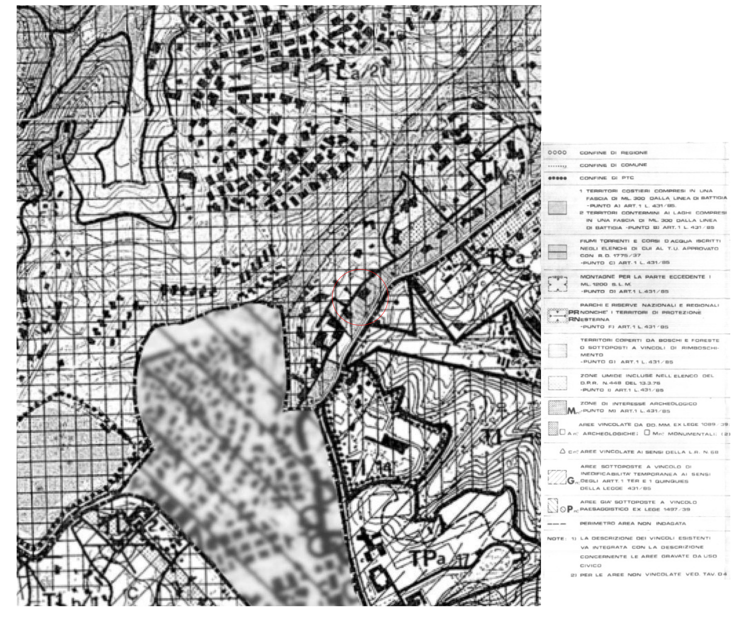
PTPR - TAVOLA "B"



PTPR - TAVOLA "D"

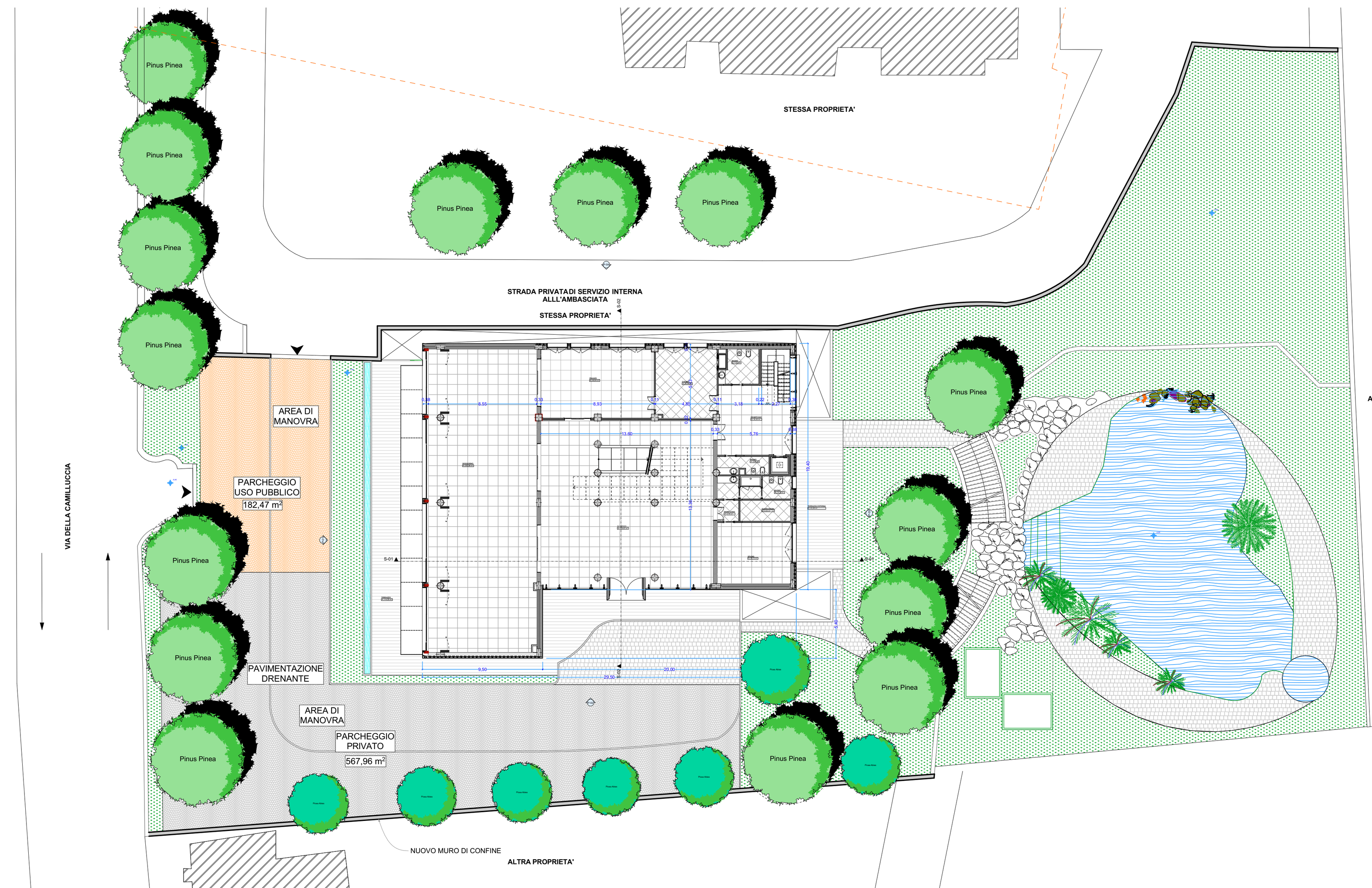


NPRG - CITTA' CONSOLIDATA VERDE PRIVATO

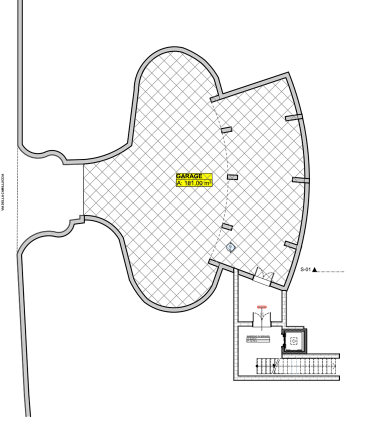


PTP

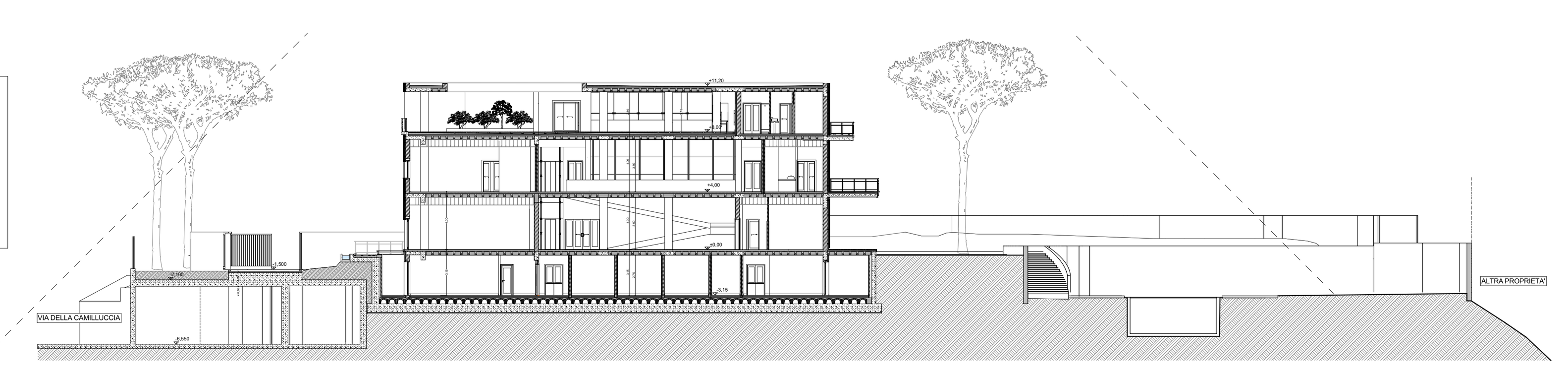
PROGETTO



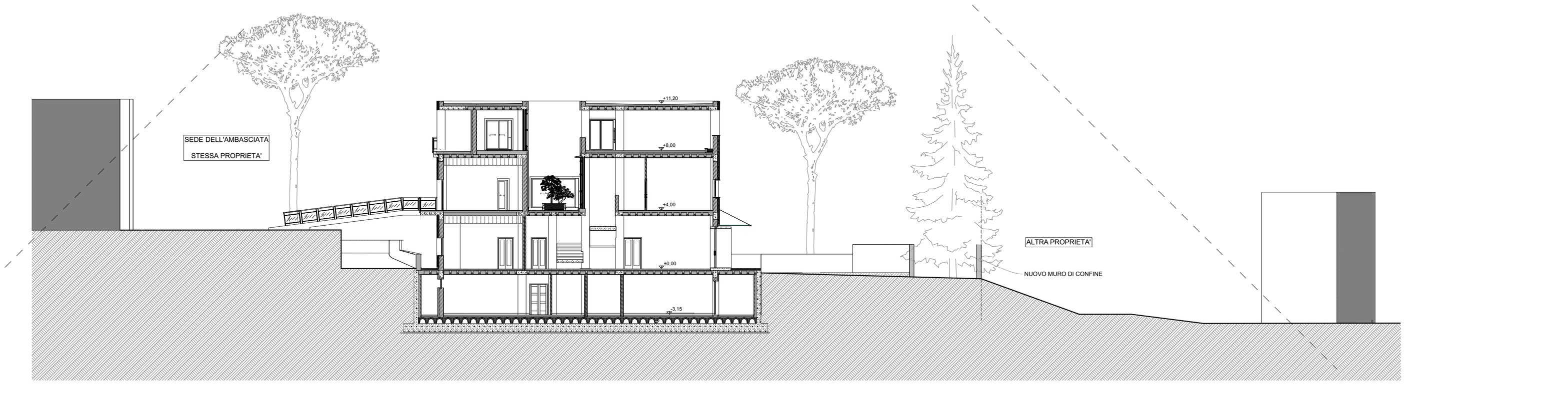
PLANIMETRIA GENERALE AREA D'INTERVENTO PARCHEGGI
Scala 1/200



PARCHEGGIO PIANO S2



SEZIONE TRASVERSALE
Scala 1/200



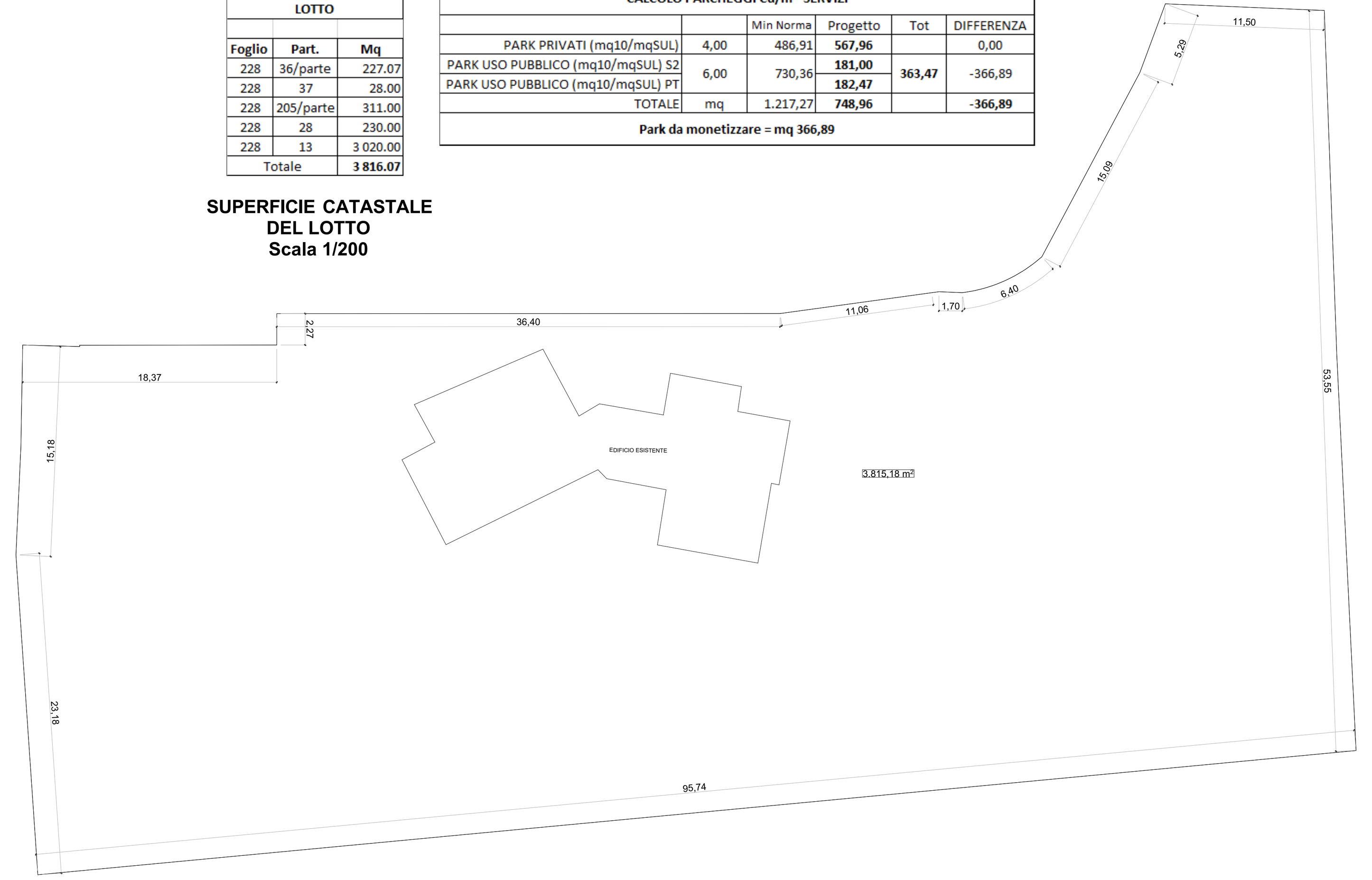
SEZIONE LONGITUDINALE
Scala 1/200

PLANIMETRIA GENERALE AREA INTERESSATA
Scala 1/200

SUPERFICIE CATASTALE LOTTO		
Foglio	Part.	Mq
228	36/parte	227.07
228	37	28.00
228	205/parte	311.00
228	28	230.00
228	13	3 020.00
Totale		**3 816.07**

SUPERFICIE CATASTALE DEL LOTTO
Scala 1/200

CALCOLO PARCHEGGI Cu/m - SERVIZI					
		Min Norma	Progetto	Tot	DIFFERENZA
PARK PRIVATI (mq10/mqSUL)	4,00	486,91	**567,96**		0,00
PARK USO PUBBLICO (mq10/mqSUL) S2	6,00	730,36	**181,00**	**363,47**	-366,89
PARK USO PUBBLICO (mq10/mqSUL) PT			**182,47**		
TOTALE	mq	1.217,27	**748,96**		**-366,89**
Park da monetizzare = mq 366,89					



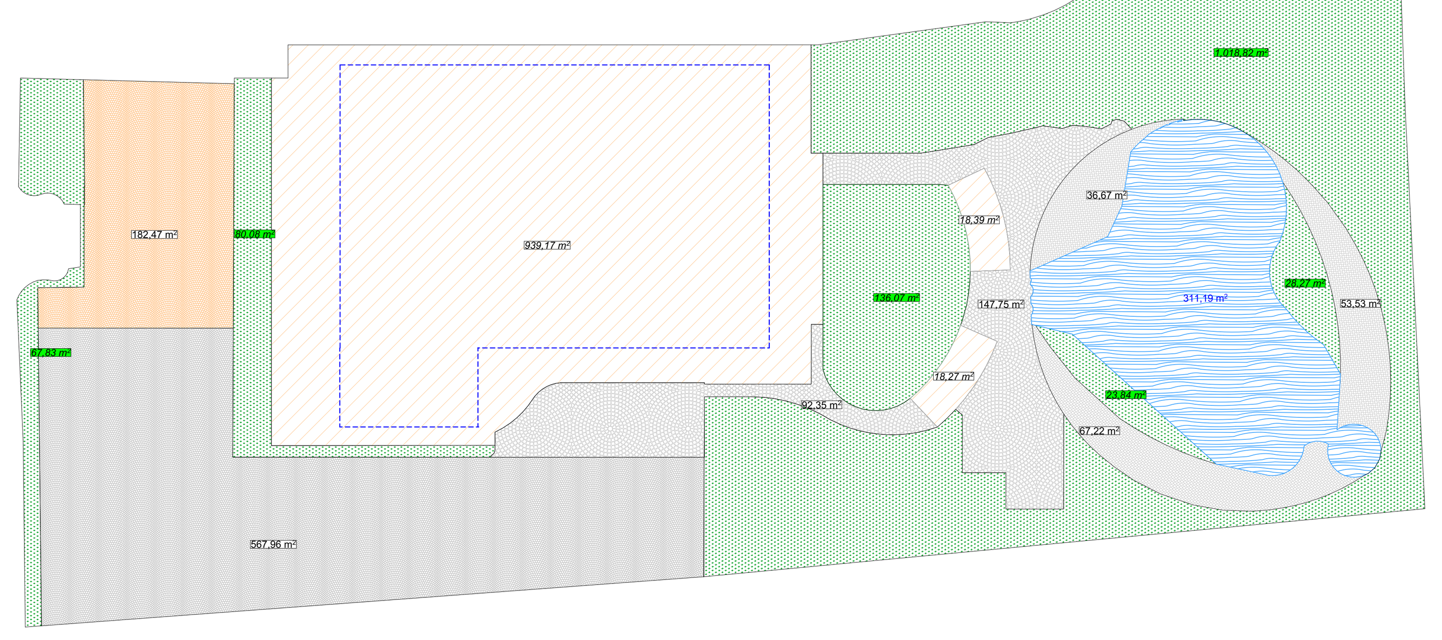
PLANIMETRIA GENERALE AREA D'INTERVENTO PERMEABILITA' DEL LOTTO
Scala 1/200

AREA TOTALE
AREE NON PERMEABILI
AREE A VERDE
PAVIMENTAZIONI PERMEABILI
BIOLAGO

Calcolo Aree Permeabili				
SP>SF				
Sup Complessiva Area	SF	mq		**3.816,07**
Aree Non Permeabili		mq		975,83
Aree a Biolago		mq		*311,19*
Totale Aree Occupate		mq		**1.287,02**
Aree a Verde		mq		1.234,91
Aree Permeabili		mq		1.001,95
Totale Aree Permeabili	SP	58,62%	>50% SF	**2.236,86**

CALCOLO ALBERATURE		
DA = 1 Albero/250 mq SF		
DAR = 1 Arbusto/100 mq SF		
SF =	mq	**3 816.07**
	Min	Progetto
DA =	15.26	21.00
DAR =	38.16	52.00

VERIFICA DELLA PERMEABILITA' DEL LOTTO
Scala 1/200



CALCOLO SUPERFICI PS2							
Area		B	b	B+b	(b+B)/2	H	Sup
Triang	A	5,74	0,00	5,74	2,87	2,76	**7,92**
Triang	B	7,68	0,00	7,68	3,84	3,08	**11,83**
Triang	C	7,68	0,00	7,68	3,84	1,09	**4,19**
Triang	D*c	6,00	0,00	6,00	3,00	2,39	**7,17**
Triang	E	4,13	0,00	4,13	2,07	0,46	**0,95**
Triang	F*e	6,63	0,00	6,63	3,32	2,42	**8,02**
Trapez	G	11,97	6,77	18,74	9,37	6,53	**61,19**
Trapez	H	14,75	11,97	26,72	13,36	4,50	**60,12**
Triang	I	7,38	0,00	7,38	3,69	2,48	**9,15**
Triang	J	6,45	0,00	6,45	3,23	1,21	**3,90**
Triang	K	5,91	0,00	5,91	2,96	1,42	**4,20**
Trapez	L	7,21	6,18	13,39	6,70	3,63	**24,30**
Rett	M	3,71	1,39	5,10	2,55	0,00	**5,16**
						Totale A-K	**208,09**

Sett Circ	Area Settore Circolare			Area triangolo			Sup
	R	aG	3,14*r^2*aG/	b	h	Sup Triang	
a	2,76	105,47	6,31	4,07	1,87	3,81	**2,50**
b	4,32	47,84	7,01	3,17	4,02	6,37	**0,64**
c (neg)	5,57	41,05	10,00	3,53	5,28	9,32	**-0,68**
d	19,73	48,75	148,97	14,75	18,30	134,96	**14,01**
e (neg)	2,65	67,24	3,71	2,67	2,29	3,06	**-0,65**
f	5,49	21,19	5,01	1,82	5,41	4,92	**0,09**
g	3,30	110,53	9,45	5,03	2,13	5,36	**4,09**
						Totale a-g	**20,00**
						TOTALE COMPLESSIVO mq	**228,09**

CALCOLO SUPERFICI PS1							
Area		B	b	/2	(b+B)/2	H	Sup
Rett	N	29,38	19,19	0,00	0,00	0,00	**563,80**
Rett	O	2,59	1,55	0,00	0,00	0,00	**4,01**
Rett	P	0,67	1,38	0,00	0,00	0,00	**0,92**
Rett	Q	11,35	4,93	0,00	0,00	0,00	**55,96**
Rett	R	15,79	2,79	0,00	0,00	0,00	**44,05**
Rett	S	3,04	6,97	0,00	0,00	0,00	**21,19**
Rett	T	2,74	6,04	0,00	0,00	0,00	**16,55**
Rett	U	6,23	2,08	0,00	0,00	0,00	**12,96**
Triang	V	1,12	0,00	1,12	0,56	2,08	**1,16**
Triang	Z	1,84	0,00	1,84	0,92	1,47	**1,35**
Triang	X	4,88	0,00	4,88	2,44	1,40	**3,42**
Triang	Y	4,88	0,00	4,88	2,44	1,58	**3,86**
						Totale A-K	**729,24**

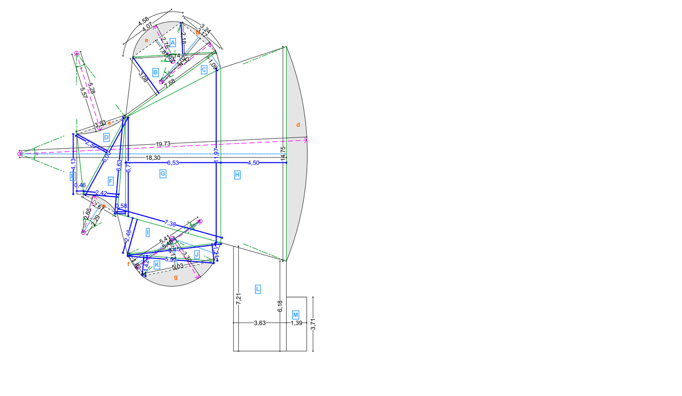


FIGURE ELEMENTARI
CALCOLO SNR - PIANO S2
Scala 1/200

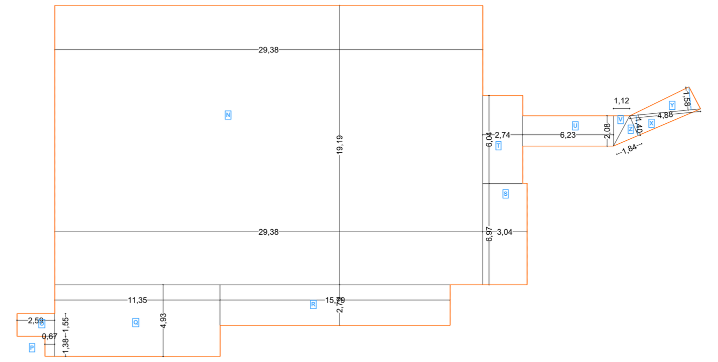


FIGURE ELEMENTARI
CALCOLO SNR - PIANO S1
Scala 1/200

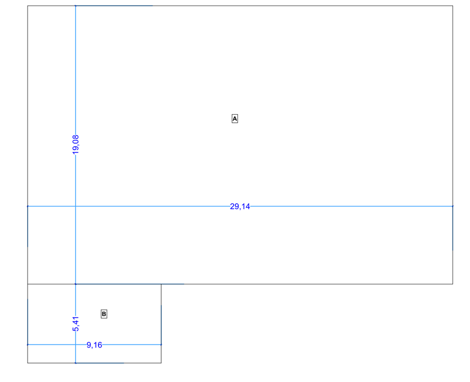


FIGURE ELEMENTARI
CALCOLO SUL - PIANO TERRA
Scala 1/200

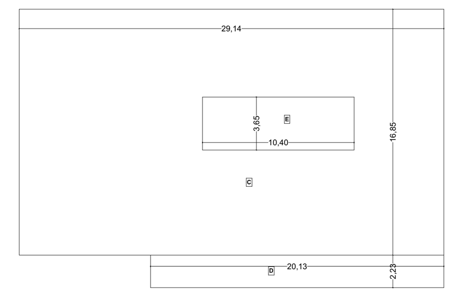


FIGURE ELEMENTARI
CALCOLO SUL - PIANO 1°
Scala 1/200

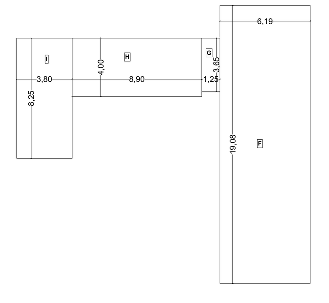


FIGURE ELEMENTARI
CALCOLO SUL - PIANO 2°
Scala 1/200

DIMOSTRAZIONE SUL E CUBATURE EDIFICI ESISTENTI						
Piano	Figura	b	h	mq SUL	h	Volume
Terra	A	2,44	6,47	15,79	3,20	50,52
	B	5,98	6,00	35,88	3,20	114,82
	C	6,10	3,93	23,97	3,20	76,71
	D	10,98	4,18	45,90	3,20	146,87
	E	4,24	1,77	3,76	3,20	12,03
	F	4,24	2,11	4,47	3,20	14,31
	G	4,88	2,39	5,83	3,20	18,66
	H	0,31	0,45	0,14	3,20	0,45
	I	8,58	4,57	39,21	3,20	125,47
	L	0,68	0,58	0,39	3,20	1,26
	K	7,17	10,58	75,86	3,20	242,75
	M	5,47	1,95	10,67	3,20	34,13
	N	4,54	1,32	5,99	5,20	31,16
Primo	O	1,40	4,95	6,93	3,20	22,18
	P	3,60	3,46	12,46	3,20	39,86
	Q	4,10	4,67	19,15	3,20	61,27
	R	6,57	5,64	37,05	3,20	118,58
	S	7,70	3,71	14,28	3,20	45,71
	T	2,55	1,44	3,67	3,20	11,75
	U	1,15	0,82	0,47	3,20	1,51
	V	7,70	1,15	8,86	3,20	28,34
	Z	7,11	4,95	35,19	3,20	112,62
	X	6,55	7,15	46,83	3,20	149,86
	Y	4,57	2,05	9,37	3,20	29,98
				mq SUL		mc
Totale Superficie Utlie Lorda e Cubatura				**462,13**		**1.490,79**

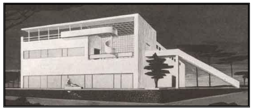
SUL E CUBATURA PROGETTO						
Piano	Figura	b	h	mq SUL	h	Volume
Terra	A	29,14	19,08	555,99	4,00	2.223,96
	B	9,16	5,41	49,56	4,00	198,22
Primo	C	29,14	16,85	491,01	4,00	1.964,04
	D	20,13	2,23	44,89	4,00	179,56
	-E	-10,40	3,65	-18,98	4,00	-75,92
Secondo	F	19,08	6,19	59,05	3,20	188,97
	G	1,25	3,65	2,28	3,20	7,30
	H	8,90	4,00	17,80	3,20	56,96
	I	3,80	8,25	15,68	3,20	50,16
				mq		mc
		Totale		**1.217,27**		**4.793,25**
EDIFICIO ESISTENTE				462,13		1.490,79
DIFFERENZA				755,14		3.302,46

VERIFICA DELLE SUPERFICI FINESTRATE							
Piano	Locale	SU	b	h	SF	>	1/8
PT	SALONE 1	99,00	11,50	2,30	26,45	>	12,38
	SALONE 2	57,18	6,70	2,30	15,41	>	7,15
	SALONE 3	46,50	4,80	2,30	11,04	>	5,81
	INGRESSO	195,00	13,70	3,70	50,69	>	24,38
	PRANZO	57,94	8,00	1,20	9,60	>	7,24
	CUCINA	14,70	1,60	1,20	1,92	>	1,84
	STUDIO	30,16	6,10	2,25	13,73	>	3,77
	STUDIO	38,80	3,20	2,30	7,36	>	4,85
P1	SOGGIORNO	61,37	12,00	1,50	18,00	>	7,67
	CORRIDOIO/ DISIMPEGNO	54,22	19,72	3,70	72,96	>	6,78
	CAMERA 1	46,89	7,00	1,65	11,55	>	5,86
	CABINA ARMADIO	18,32	2,90	1,20	3,48	>	2,29
	BAGNO	25,34	2,90	1,20	3,48	>	3,17
	CAMERA 2	34,73	4,90	1,20	5,88	>	4,34
	BAGNO	10,90	1,60	1,20	1,92	>	1,36
	DISIMPEGNO	13,16	1,60	1,20	1,92	>	1,65
	CAMERA 3	38,21	3,20	2,30	7,36	>	4,78
	BAGNO	11,70	1,60	1,20	1,92	>	1,46
	CAMERA 4	33,60	3,20	2,30	7,36	>	4,20
	CABINA ARMADIO	12,11	2,00	1,20	2,40	>	1,51
	BAGNO	12,76	2,00	1,20	2,40	>	1,60
P2	CAMERA 5	15,87	2,00	1,20	2,40	>	1,98
	BAGNO	7,62	2,00	1,20	2,40	>	0,95
	CAMERA 6	26,68	3,20	2,30	7,36	>	3,34

ROMA CAPITALE
MUNICIPIO XV ex XX

PROGETTO DI DEMOLIZIONE DI EDIFICIO ESISTENTE IN VIA DELLA CAMILLUCCIA

RICOSTRUZIONE DELLA EX "VILLA PETACCI"
A SERVIZIO DELL'AMBASCIATA DELLA REPUBBLICA DELL'IRAQ - RESIDENZA DELL'AMBASCIATORE



DATA:	**PROGETTO:** **PIANTE / SEZIONI / PROSPETTI**	TAVOLA
AGG. :		03
AGG. :		
	POST- OPERA	
SCALA:		

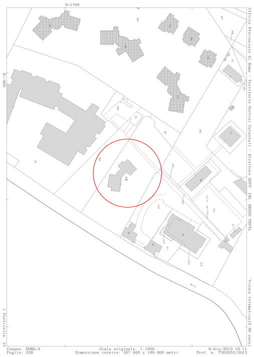
PROGETTAZIONE:
Arch. Cosimo DE NORA

PROPRIETA':
Ambasciata IRAQ a Roma

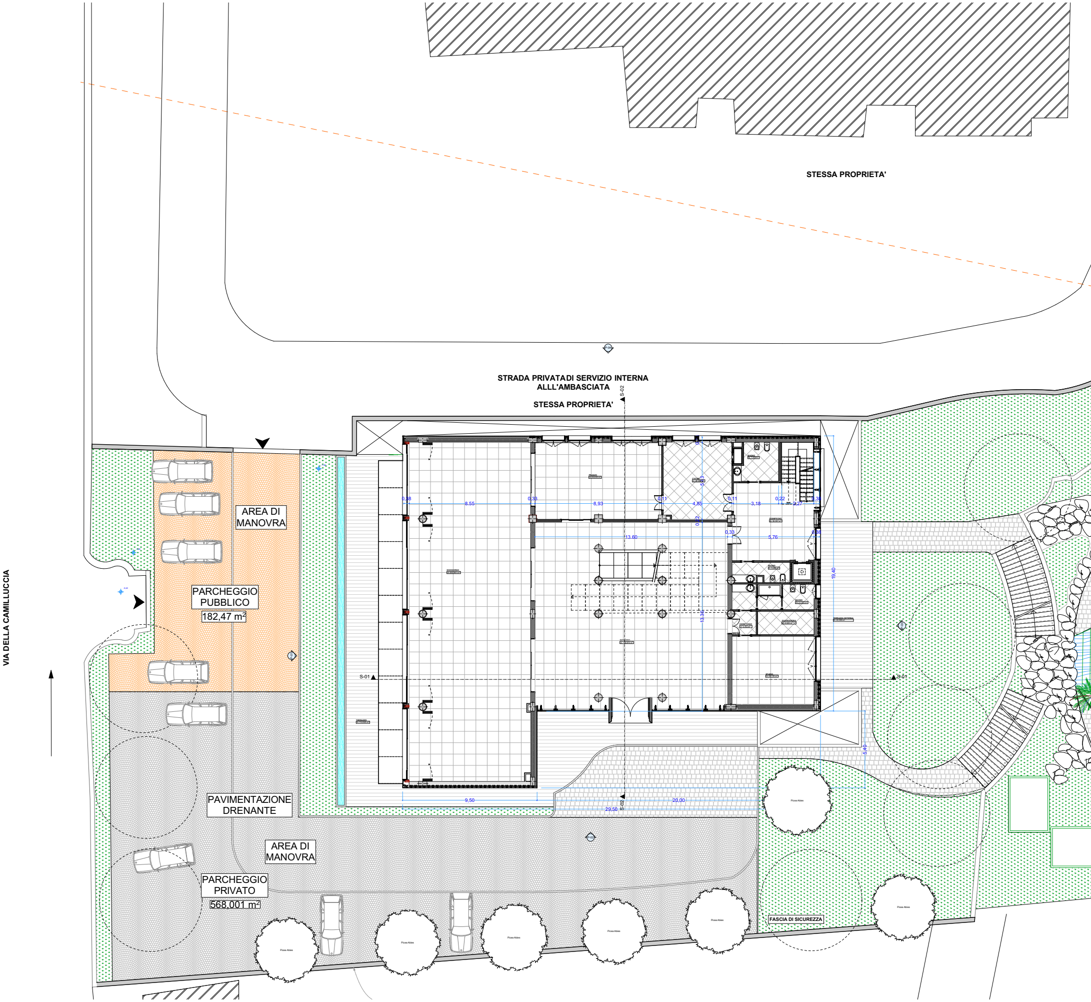
DIREZIONE DEI LAVORI:
Arch. Cosimo DE NORA

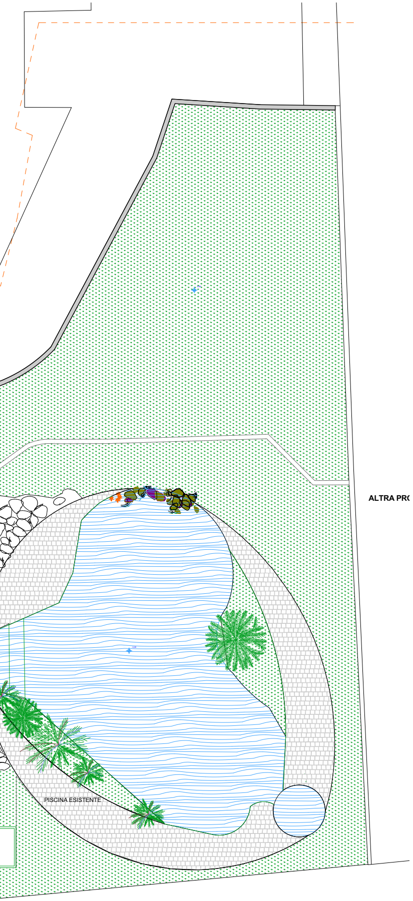
NOTA:

Galleria Giovanni XXIII
Galleria Giovanni XXIII
Camilluccia Lofts

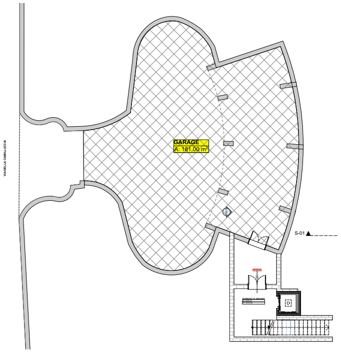

N=1700
E=800
13
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore DOTT. ING. RENZO TESTA
Visura telematica(0.90 euro)
1 Particella: 13
Comune: ROMA/A
Foglio: 228
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
6-Giu-2013 18:11
Prot. n. T303053/2013

ESTRATTO DI MAPPA
Foglio 228
Particelle 13-28

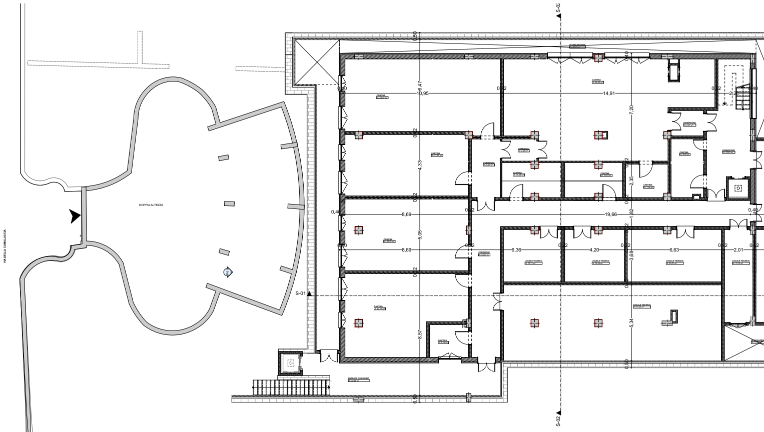

STESSA PROPRIETA'
STRADA PRIVATA DI SERVIZIO INTERNA ALLL'AMBASCIATA
STESSA PROPRIETA'
S-02
VIA DELLA CAMILLUCCIA
AREA DI MANOVRA
PARCHEGGIO PUBBLICO
182,47 m²
PAVIMENTAZIONE DRENANTE
AREA DI MANOVRA
PARCHEGGIO PRIVATO
568,001 m²
S-01
S-01
8,55
8,93
4,85
3,18
13,60
5,76
19,40
9,50
20,00
29,50
13,30
5,40
FASCIA DI SICUREZZA


ALTRA PR
PISCINA ESISTENTE

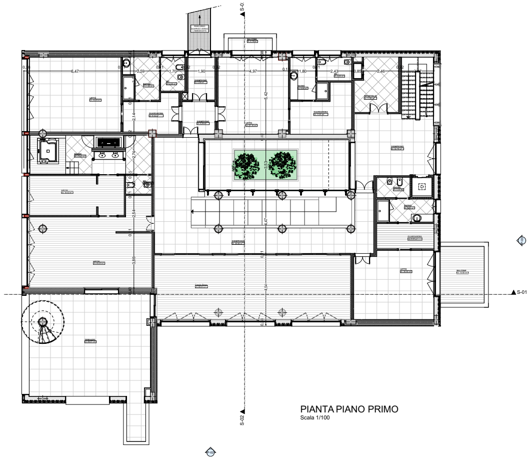
PIANTA PIANO TERRA/RIALZATO
Scala 1/100


GARAGE
A: 181,00 m²
VIA DELLA CAMILLUCCIA
S-01

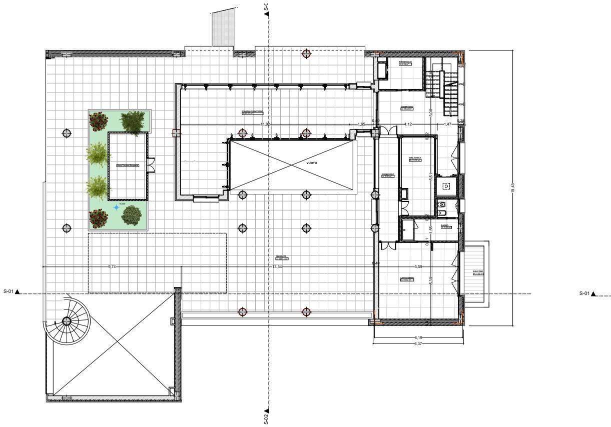
PIANTA PIANO S2
Scala 1/100


DOPPIA ALTEZZA
VIA DELLA CAMILLUCCIA
S-01
S-02
10,95
14,91
7,20
4,33
8,69
19,66
6,36
4,20
6,63
2,01
5,05
8,69
3,68
5,34
8,57

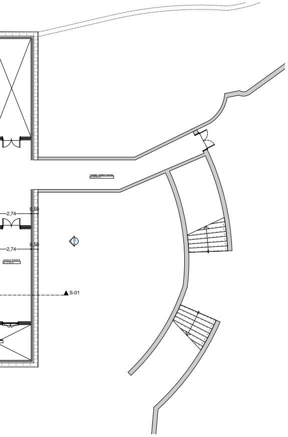
PIANTA PIANO S1
Scala 1/100

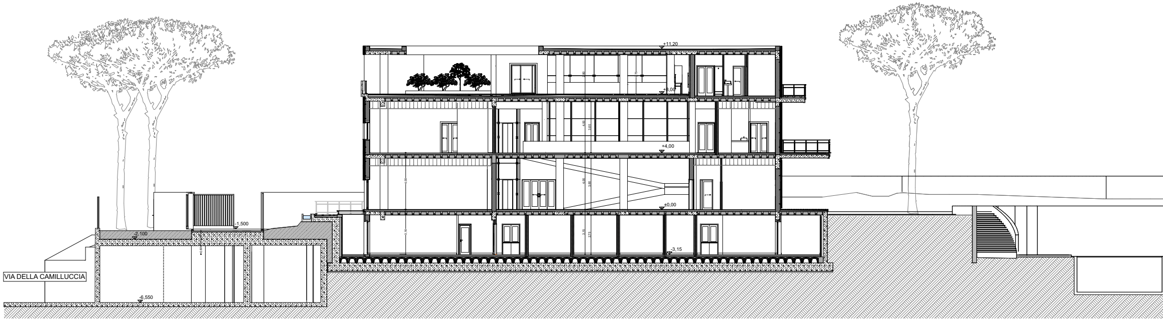

S-01
S-02
6,47
4,97

PIANTA PIANO PRIMO
Scala 1/100

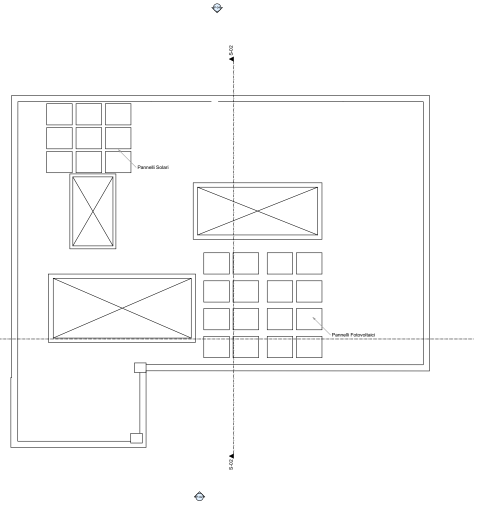

VUOTO
S-01
S-02
19,43
13,56
6,59
6,37

PIANTA PIANO SECONDO/SERVIZI
Scala 1/100

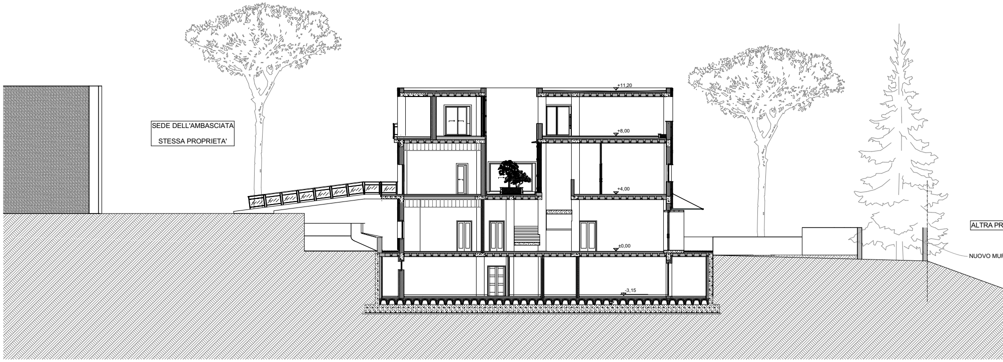

TUNNEL VERSO PISCINA
2,74
0,50
2,74
0,50
P-03
LOCALE TECNICO
S-01


+11,20
+8,00
+4,00
±0,00
-3,15
-1,500
-2,100
-6,550
VIA DELLA CAMILLUCCIA

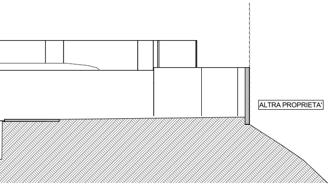
SEZIONE LONGITUDINALE
Scala 1/100

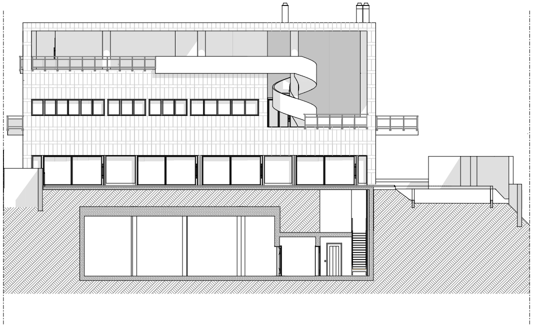

S-02
Pannelli Solari
Pannelli Fotovoltaici
S-02

PIANTA COPERTURE
Scala 1/100

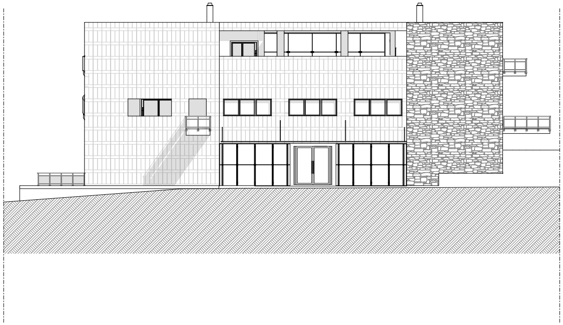

SEDE DELL'AMBASCIATA
STESSA PROPRIETA'
+11,20
+8,00
+4,00
±0,00
-3,15
ALTRA PR
NUOVO MUR

SEZIONE TRASVERSALE
Scala 1/100

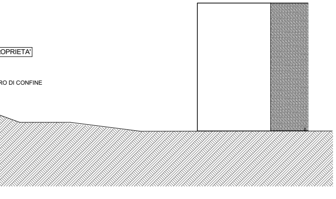

ALTRA PROPRIETA'



PROSPETTO - 1
Scala 1/100



PROSPETTO - 2
Scala 1/100


OPRIETA'
RO DI CONFINE

PROSPETTO - 3
Scala 1/100

PROSPETTO - 4
Scala 1/100

(OMISSIS)

La Presidente invita quindi l'Assemblea alla votazione, con sistema elettronico, della sopra portata proposta di deliberazione.

Procedutosi alla votazione la stessa Presidente, con l'assistenza dei Consiglieri Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 15 voti favorevoli, 1 contrario e l'astensione della Consigliera Melito.

Hanno espresso voto favorevole i Consiglieri Amodeo, Angelucci, Baglio, Battaglia, Celli, Ciani, Converti, Lancellotti, Marinone, Michetelli, Palmieri, Pappatà, Stampete, Tempesta e Trabucco.

Ha espresso voto contrario il Consigliere Alemanni.

La presente Deliberazione assume il n. 41.

(OMISSIS)

IL PRESIDENTE
S. CELLI – C. BARBATI

LA SEGRETARIA GENERALE
R. IOVINELLA

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 10 maggio 2024 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 24 maggio 2024.

Lì, 9 maggio 2024

SEGRETARIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina
IL DIRETTORE
F.to: L. Massimiani