



MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

PROVVEDITORATO INTERREGIONALE PER LE OPERE PUBBLICHE

per il Lazio l'Abruzzo e la Sardegna

Sede Centrale di Roma

* * * * *

N. di Prot. – **749** All.....

Roma,
Via Monzambano, 10 – 00185 Roma
Tel. 06492352834 – Fax 06492352709
Email cert: oopp.lazio-uff8@pec.mit.gov.it

Al Presidente della Regione Lazio
Via Rosa Raimondi Garibaldi, 7
00145 Roma

Al Sindaco Metropolitano
Via IV Novembre, 119/A
00163 Roma

Al Sindaco di Roma Capitale
Piazza del Campidoglio, 1
00186 Roma

Al Ministero della Cultura
Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e
Paesaggio di Roma
Piazza dei Cinquecento, 67
00185 Roma
PEC: ss-abap-rm@pec.cultura.gov.it

Alla Regione Lazio
Direzione regionale urbanistica e politiche abitative,
pianificazione territoriale, politiche del mare
Area Urbanistica, Copianificazione, Programmazione
Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana
Via di Campo Romano, 65
00173 Roma
PEC: copian_romacapitale@pec.regione.lazio.it

Direzione regionale lavori pubblici e infrastrutture,
innovazione tecnologica
Area Autorità Idraulica regionale
PEC: vigilanzaidro@pec.regione.lazio.it

Alla Città Metropolitana di Roma Capitale
Dipartimento IV – Pianificazione, sviluppo e governo
del territorio
Servizio 1 – Urbanistica e attuazione PTMG
Via Giorgio Ribotta, 41/43
00144 Roma
PEC: pianificaterr@pec.cittametropolitanaroma.it



A Roma Capitale
Dipartimento Programmazione e Attuazione
Urbanistica
Direzione Pianificazione Generale
Servizio Coordinamento Tecnico PRG –
Valorizzazione delle Aree Pubbliche e di Interesse
Pubblico – Compensazioni Urbanistiche
Via del Turismo, 30 - 00144 Roma
PEC: protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

All' Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino
Centrale
Settore Roma Capitale e Sub-Distrettuale Lazio
Via Monzambano, 10 - 00185 Roma
PEC: protocollo@pec.autoritadistrettoac.it

Al Ministero dell'Interno
Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso
Pubblico e della Difesa Civile
Comando Provinciale Vigili del Fuoco Roma
Via Genova, 3/A - 00184 Roma
PEC: com.roma@cert.vigilfuoco.it

All' ASL ROMA 2 – UOC Servizio Interzonale Progetti,
Abitabilità, e Acque Potabili
Via del Casale De Merode, 8 - 00147 Roma
PEC: paap@pec.aslroma2.it

All' Agenzia del Demanio
Direzione Roma Capitale
Via Piacenza 3 - 00184 Roma
PEC: dr_romacapitale@pce.agenziademanio.it

Ad ACEA ATO 2 S.p.A.
Direzione Operazioni
Piazzale Ostiense, 2 - 00154 Roma
PEC: acea.ato2@pec.aceaspa.it

Ad Areti S.p.A.
Pianificazione e Sviluppo Rete
Piazzale Ostiense, 2 - 00154 Roma
PEC: areti@pec.aret.it

A SNAM Rete Gas S.p.A.
Distretto Centro Occidentale
Viale Libano, 74 - 00144 Roma
PEC: centroguidonia@pec.snam.it

A ITALGAS S.p.A.
Via del Commercio, 9/11 - 00154 Roma
PEC: romaurbe@pec.italgasreti.it

A FiberCop S.p.A.
PEC: aol_roma@pec.fibercop.it



ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



e, p.c., all' Amministrazione proponente
Sport e Salute S.p.A.
Spazio Sport – Ingegneria dello Sport
L.go Lauro de Bosis, 15
00135 Roma
PEC: ingegneria@cert.sportesalute.eu

OGGETTO: C.d.s. n. 749 - Ridistribuzione, ristrutturazione e completamento del Complesso dell'ex Civis – Realizzazione Corpo 4 - Roma

Amministrazione Proponente: Sport e Salute S.p.A.

PREMESSO CHE:

Con nota n. SES/1297 del 06/03/2025, registrata in pari data al protocollo di questo Provveditorato con n. 8201, l'Amministrazione proponente ha richiesto di attivare le procedure di cui al DPR 383/1994 e s.m.i. e di indire una Conferenza di Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14 comma 2 della Legge 241/90, per l'acquisizione di più pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, resi da diverse amministrazioni, per i lavori di cui all'oggetto.

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

Con nota n.13358 del 11/04/2025 questo Ufficio ha richiesto integrazioni documentali necessarie per la valutazione del progetto da parte delle Amministrazioni competenti.

Con note registrate al protocollo di questo Provveditorato con n. 15623 e 15760 del 05/05/2025, l'Amministrazione proponente ha trasmesso le integrazioni progettuali richieste.

In ragione di quanto sopra premesso si rileva che le attività connesse al procedimento in argomento, secondo quanto si evince dalle relazioni in atti, possono sintetizzarsi come di seguito:

1. PREMESSA

La Casa Internazionale dello Studente (ex CIVIS) è un complesso edilizio situato nell'area antistante il Ministero degli Affari Esteri e realizzato su progetto dell'Arch. Enrico del Debbio tra il 1957-60 in collaborazione con l'architetto Piero Maria Lugli. La realizzazione del complesso fu prevista per le Olimpiadi del 1960 per ospitare borsisti stranieri e gruppi di giovani ed è composto da due lotti simmetrici sui quali insistono due edifici denominati A e B.

L'oggetto dell'intervento progettuale ha come contenuto le opere di ristrutturazione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso del solo "Edificio B" censito al NCEU del Comune di Roma, foglio 249, particella 13.

Per effetto dell'art.4 del Decreto MEF 26 Febbraio 2015, viene trasferita la proprietà dell'intero immobile (Edificio B), facente parte dei beni immobili patrimoniali dello Stato, alla società Sport e Salute S.p.a.

La presa in consegna è stata formalizzata con verbale del 16 Giugno 2015. Il succitato Decreto stabiliva che Sport e Salute è tenuta a garantire che il Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale (in seguito MAECI) fruisca dell'uso gratuito della porzione utile all'allocatione dell'Agenzia italiana per la cooperazione allo sviluppo, comprensiva degli spazi attualmente occupati dal Ministero.

In seguito alla presa in consegna sono stati acquisiti i permessi e atti di assenso relativi al progetto di risanamento e restauro conservativo e completamento dell'Edificio B, ad eccezione del Corpo in uso all'AICS.

Con il Permesso di Costruire n.62 Prot. 56266 del 29/03/2018 Istanza 170064846 è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso di tutto l'Edificio B e gli interventi di risanamento e restauro conservativo del Corpo 1 (costituito dai corpi 1a, 1b e 1c) ed il Corpo 3, mentre con la convocazione della Conferenza di servizi ai sensi della L. 241/1990 s.m.ii. mediante il Provveditorato interregionale per le Opere Pubbliche Prot.577 n.25180 del 15 giugno 2018 è stata autorizzata la realizzazione dell'edificio di completamento denominato Corpo 2.

A seguito dell'emergere di nuove esigenze istituzionali è stato redatto e firmato un Accordo nel Febbraio 2022, ai sensi dell'art. 15 L.241/1990 tra il Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale, Regione Lazio, Sport e Salute S.p.a.,

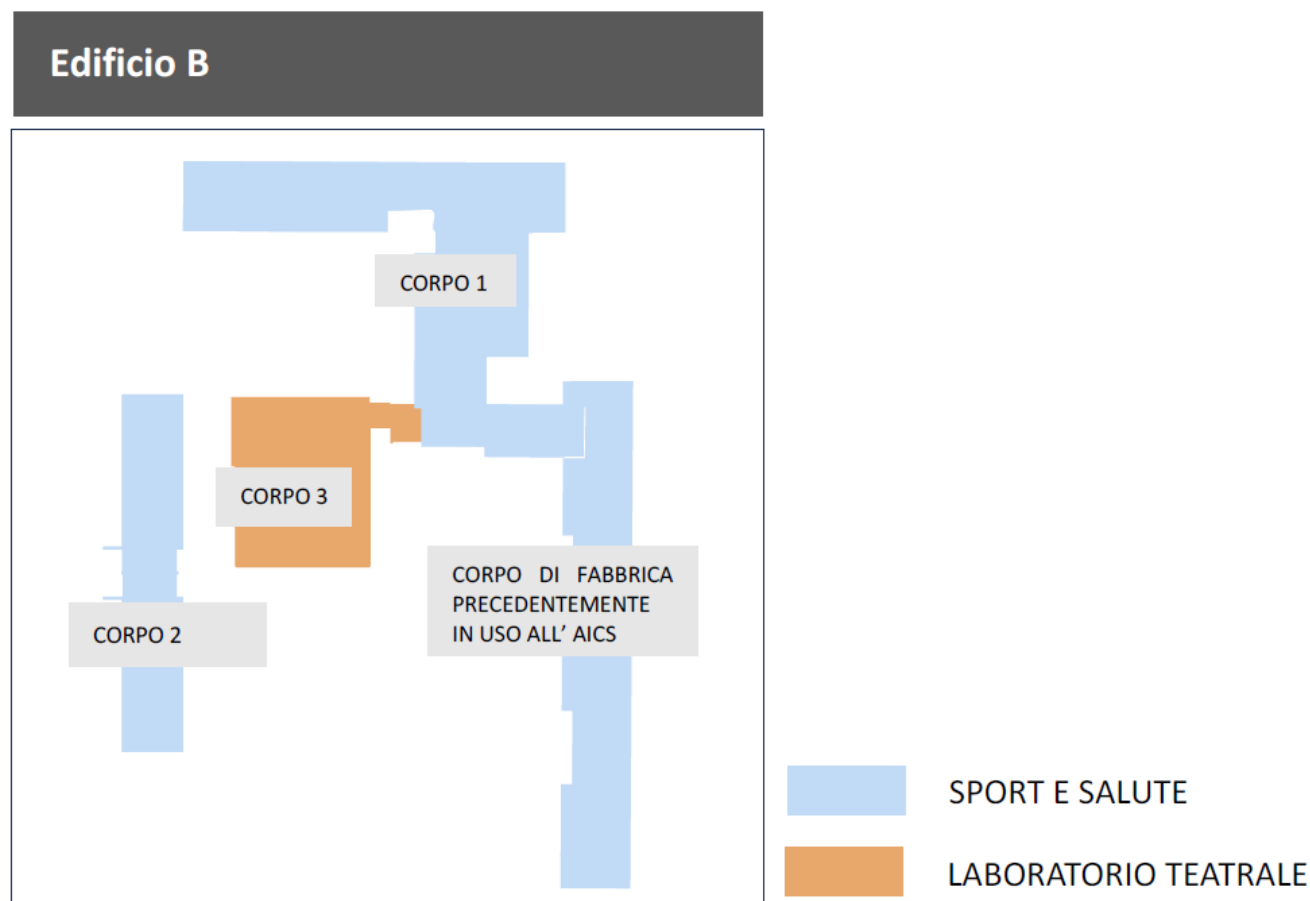


Agenzia Italiana per la Cooperazione allo Sviluppo, Agenzia del Demanio e Provveditorato interregionale alle Opere Pubbliche per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna che prevede una nuova redistribuzione delle porzioni dell'edificio B rispetto a quanto previsto nel Decreto del 26 Febbraio 2015.

Con Decreto del 25 Luglio 2022 è stata apportata una modifica al Decreto del 26 Febbraio 2015: tale modifica consiste nella rinuncia, da parte del Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale, alla disponibilità ad uso gratuito della porzione in uso all'AICS dell'Edificio B.

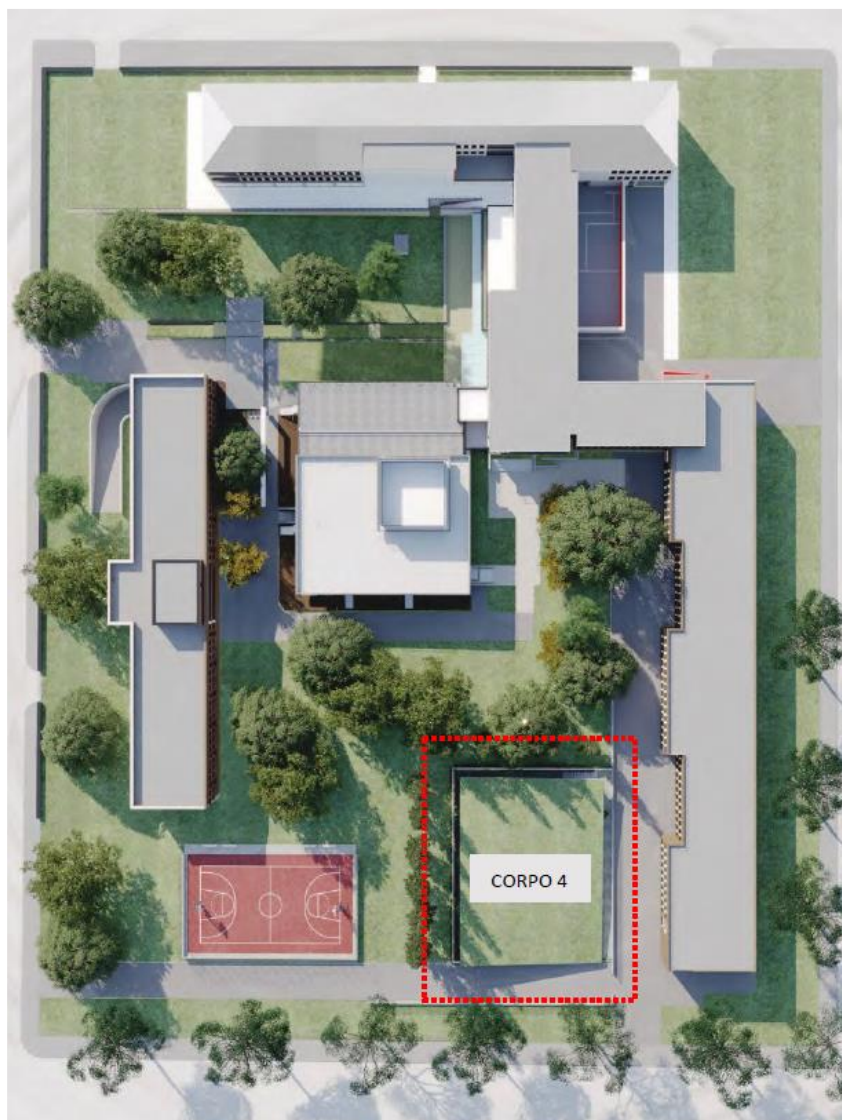
Tale rinuncia è subordinata all'impegno della società Sport e Salute di ospitare nel Corpo 3 il Laboratorio Teatrale, attualmente ospitato nell'Edificio A del complesso Ex-Civis, curandone l'allestimento interno per garantirne le esigenze funzionali.

Di seguito uno schema con l'individuazione dei suddetti corpi di fabbrica dell'Edificio B:



Tuttavia, il Laboratorio Teatrale ha espresso l'esigenza di poter usufruire di ulteriori spazi rispetto a quanto previsto nell'Accordo, nell'ambito del processo di riqualificazione e valorizzazione dell'intero complesso (Edificio A ed Edificio B); gli enti coinvolti si sono adoperati per soddisfare tale richiesta.

Pertanto, dando attuazione a quanto convenuto nel corso del tavolo tecnico dello scorso 17 luglio e definitivamente confermato dalla Regione Lazio con lettera formale del 23 settembre 2024, la società Sport e Salute ha redatto una proposta progettuale che consiste nella realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica denominato Corpo 4 che prevede gli ulteriori spazi atti a soddisfare le esigenze del laboratorio teatrale.



Planimetria con individuazione dell'area d'intervento

2. OBIETTIVI DEL PROGETTO

L'intervento proposto trova piena corrispondenza con gli obiettivi dell'Accordo sottoscritto nell'anno 2022, ai sensi dell'art. 15 della L. 241/1990, tra il Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale, La Regione Lazio, Sport e Salute, l'Agenzia Italiana per la Cooperazione allo Sviluppo, l'Agenzia del Demanio e il Provveditorato Interregionale alle Opere Pubbliche per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna, al fine di disciplinare l'attuazione degli interventi necessari alla redistribuzione, la ristrutturazione ed il pieno utilizzo delle Palazzine A e B del Complesso Ex Civis, oltre alla costruzione dei due corpi edilizi di completamento previsti dal progetto originario dell'Arch. Del Debbio.

Nello specifico, tra gli impegni assunti con l'Accordo di cui sopra, le Parti intervenute hanno concordato sulla necessità di ricavare all'interno delle aree di pertinenza della Palazzina B delle superfici idonee ad ospitare il Laboratorio Teatrale "Officina Pasolini", precedentemente localizzato nella Palazzina A.

L'intervento proposto, nel rispetto degli impegni assunti da Sport e Salute circa la realizzazione di un nuovo Laboratorio Teatrale, si pone pertanto come obiettivo sia la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente che la promozione della cultura quale volano di sviluppo economico e inclusione sociale.

L'iniziativa si configura come un'importante operazione di rigenerazione urbana, in quanto si inserisce nell'ambito di un più ampio piano di recupero di un complesso immobiliare di particolare pregio, restituendo spazi riqualificati a beneficio della collettività.

A ciò deve aggiungersi che sulla medesima area urbana insiste un importante intervento di riqualificazione che interesserà tutta la superficie e gli edifici del Parco del Foro Italico.

In tale contesto, la realizzazione del nuovo corpo consentirà di creare un polo culturale di riferimento in un'area di rilevante importanza, garantendo la disponibilità di ambienti idonei ad accogliere eventi, mostre, spettacoli e attività formative rivolte alla cittadinanza.

Considerata la prossimità del sito con il Ministero degli Esteri e con la sede dell'Agenzia Italiana per la Cooperazione allo Sviluppo, l'iniziativa assumerà un ruolo strategico nella promozione della diplomazia culturale, facilitando lo sviluppo di sinergie tra istituzioni, artisti e operatori culturali a livello internazionale. Inoltre, tale intervento contribuirà a rendere la cultura più accessibile a un pubblico ampio e diversificato, attraverso una programmazione inclusiva e innovativa, in grado di soddisfare esigenze differenti e di favorire una partecipazione attiva della comunità

3. PROPOSTA PROGETTUALE

Stato dei luoghi

Il Corpo 4 come anticipato sorgerà in corrispondenza dei container usati come uffici dall'AICS. L'area è delimitata da due filari di cipressi, da una recinzione esistente alta circa 3 metri e dalla strada di viabilità interna del lotto.

La società Sport e Salute sta eseguendo, presso i locali del Complesso dell'Ex-Civis, i lavori autorizzati in base ai titoli:

- *Permesso di Costruire n.62 del 29/03/2018, rilasciato dal Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica per la ristrutturazione e l'esecuzione dei lavori di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia sull'edificio B;*
- *Provvedimento d'intesa Stato – Regione Lazio n. 25180 del 15 giugno 2018 in conformità alla determinazione conclusiva favorevole della Conferenza di servizi esperita ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 383/94, in merito ai lavori di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso dell'edificio B.*

I container, come precedentemente indicato sono stati oggetto di demolizione, di seguito le foto dello stato dei luoghi.



Foto interno lotto – vista ingresso Via Paolo Boselli



Foto interno lotto – basamento container



Foto interno lotto – basamento container in prossimità della recinzione Corpo 3

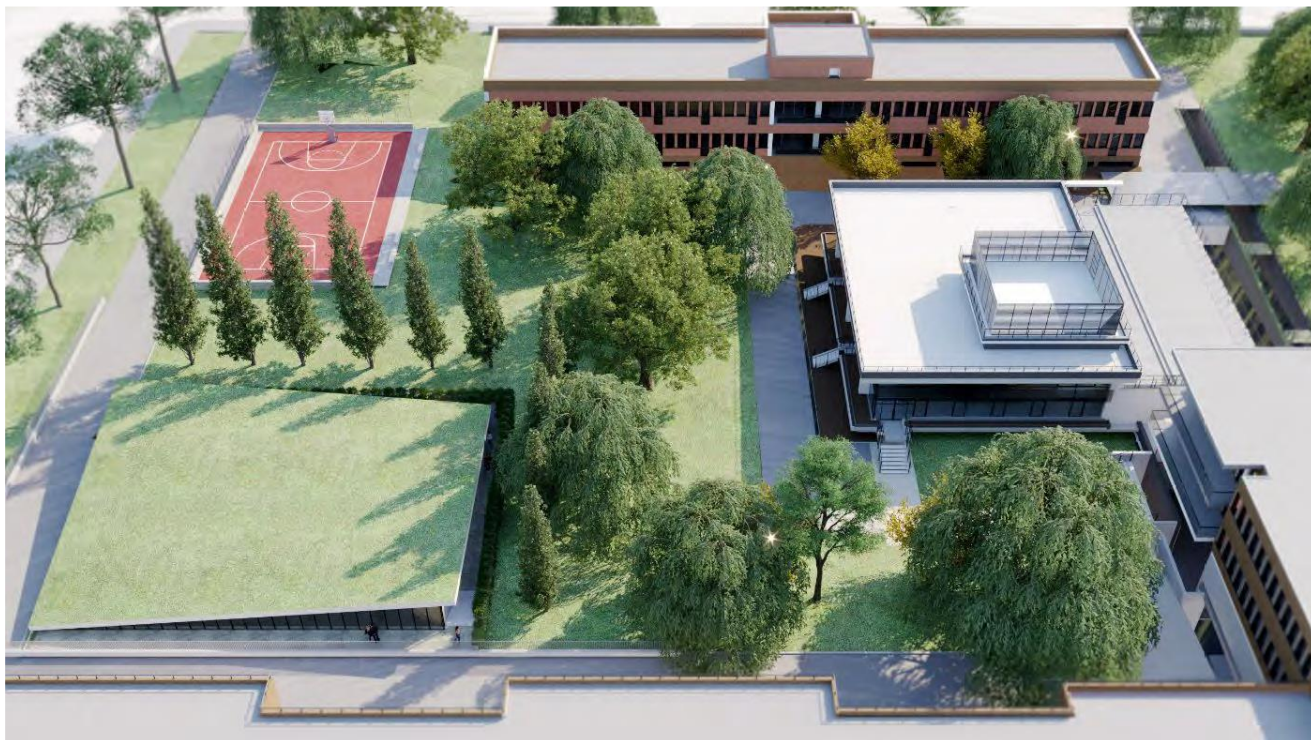
Stato di progetto

Il nuovo corpo di fabbrica, in gran parte ipogeo, avrà una forma rettangolare suggerita proprio dalla conformazione dell'area stessa in cui verrà realizzato.

La forma simmetrica è alla base del codice classico; pertanto, si inserisce perfettamente nel linguaggio architettonico del contesto storico che ha dato origine agli edifici limitrofi e al complesso dell'ex- Civis.

Al tempo stesso, il nuovo volume architettonico, avrà un tetto giardino con diverse inclinazioni segno di un linguaggio contemporaneo e dinamico che fornirà all'utilizzatore diversi punti di vista.

Il volume interno comunicherà con l'esterno grazie ad un percorso scoperto ad L, mitigato da una parte dalla vegetazione circostante e dall'altra dal tetto giardino. Tale camminamento verrà realizzato per consentire il passaggio della luce naturale negli ambienti interni ed allo stesso tempo per creare una connessione con l'ambiente circostante; tale conformazione consentirà al nuovo volume di integrarsi nel lotto senza alterarne le visuali dall'esterno.



Veduta aerea dell'intervento di progetto

L'accesso all'edificio (punto più alto del tetto giardino) avverrà nella parte interna del lotto, attraverso una ampia scala che porterà al piano interrato posto a circa 3,5 metri al di sotto del piano di campagna.

Il nuovo corpo ospiterà le funzioni previste del Laboratorio teatrale, come uno spazio polifunzionale, spazi comuni, spogliatoi, servizi igienici e locali tecnici.

Tale volume sarà collegato al Corpo 3, porzione dell'edificio B anch'esso destinato al Laboratorio teatrale, mediante un percorso pavimentato esterno. Per consentire il trasporto del materiale per allestire gli spazi interni, in base alle diverse esigenze del Laboratorio, è stato predisposto un montacarichi in corrispondenza dell'accesso della sala polifunzionale.

Il nuovo corpo di fabbrica sarà costruito secondo i moderni criteri di sostenibilità e di bioarchitettura; essendo un'architettura in gran parte ipogea, avrà benefici connessi alla riduzione dell'impronta ecologica e al benessere microclimatico con conseguente risparmio energetico, ottime prestazioni di stabilizzazione delle temperature interne (grazie all'inerzia termica del terreno) e isolamento termoacustico.

Il tetto giardino sarà progettato in maniera sinergica con sistemi drenanti e sistemi con capacità di detenzione e ritenzione idrica, fondamentali per riequilibrare il ciclo dell'acqua, in quanto uno dei più rilevanti benefici ambientali fornito dal verde in copertura è la capacità di accumulare, trattenere e restituire lentamente l'acqua piovana all'ambiente, riducendo drasticamente la dispersione di questa risorsa preziosa.



Veduta del lato sud del Corpo 4



Veduta dell'accesso al Corpo 4 dal percorso esterno al L

4. INDIVIDUAZIONE CATEGORIA INTERVENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

In base all'art. 3 del DPR 380 del 2001 comma 1 si intendono:

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

Il volume fuori terra del nuovo corpo (Corpo 4) è di circa 4.000 mc inferiore al 20% (5.640 mc) del volume totale dell'edificio B che è di circa 28.200 mc, per cui il Corpo 4, può essere considerato un ampliamento.

La categoria individuata come Ampliamento è confermata anche dalla "Variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente" approvata con la delibera della Assemblea Capitolina n. 169 del 11.12.2024 e pubblicata il 30.1.2025.

Secondo l'art.38 l'area d'intervento ricade nel Sistema Insediativo della Città storica nei Capisaldi architettonici ed urbani; tale articolo non consente Ampliamenti.

Pertanto, si è individuato nell'art. 3 "Localizzazione delle opere di interesse statale difforni dagli strumenti urbanistici e mancato perfezionamento dell'intesa" del DPR del 18 aprile n.383 lo strumento per la richiesta delle autorizzazioni necessarie.

Verifica degli Standard Urbanistici

La destinazione del Corpo 4 dell'edificio B, secondo l'art. 6 della "Variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente", approvata con la delibera della Assemblea Capitolina n. 169 del 11.12.2024 e pubblicata il 30.1.2025, rientra nella macrocategoria Produttivo e Direzionale e nella sottocategoria c8.

La destinazione d'uso del nuovo corpo prevede una dotazione di parcheggi privati di 4 mq ogni 10 mq di SUL e di parcheggi pubblici di 6 mq ogni 10 mq di SUL come specificato nell'art.7 delle NTA.

Per quanto riguarda la dotazione del verde pubblico, essendo la destinazione d'uso non residenziale, si prevede un'area non inferiore a 4 mq ogni 10 mq di SUL, con la possibilità di destinare a parcheggi pubblici una quota non superiore a 2 mq ogni 10 mq di SUL come specificato dall'art. 8 delle NTA.

Il nuovo volume denominato **Corpo 4** avrà una SUL di circa **800 mq**, di seguito il dettaglio della verifica degli standard urbanistici:

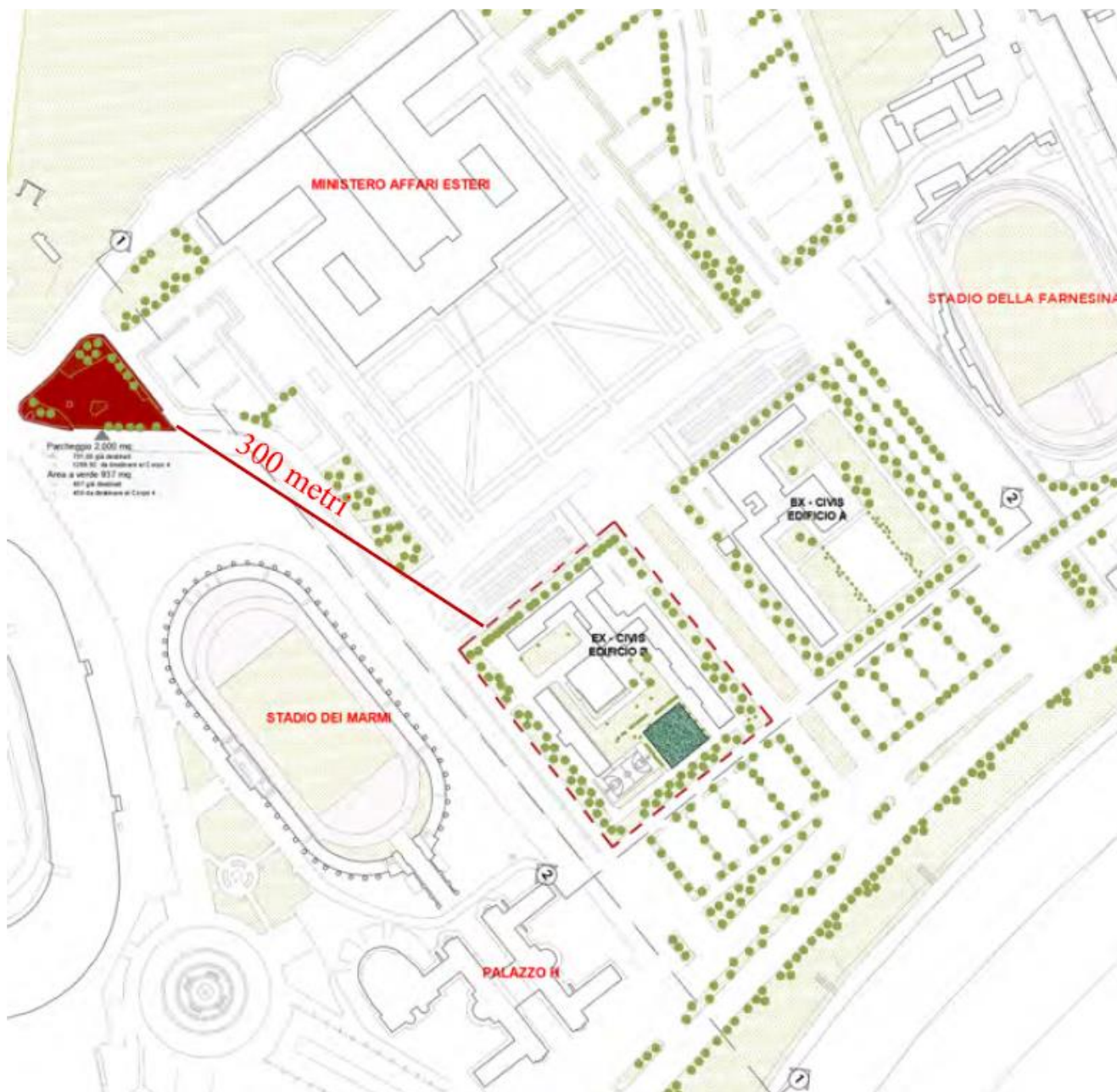
Richiesti:

- Parcheggi privati 4/10 mq di SUL = 320 mq
- Parcheggi pubblici = 6/10 mq di SUL = 480 mq
- Verde pubblico = 4/10 mq di SUL = 320 mq

Reperiti nell'area posta a 300 m di distanza (vedi area indicata in rosso nella planimetria allegata):

- Parcheggi privati e pubblici = 2000 mq – 731.08 mq già destinati = 1268,92 mq > 800 mq (parcheggi privati richiesti 320 mq + parcheggi pubblici richiesti 480mq)
- Verde pubblico = (937 mq - 487,38 mq già destinati) = 449,62 mq > 320 mq

Si specifica che i parcheggi pubblici e privati sono stati localizzati nell'area indicata in planimetria di proprietà Sport e Salute come previsto nell'art.7 comma 3 e comma 6 delle NTA.



Planimetria con indicata in rosso l'area destinata al reperimento degli standard urbanistici

5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

PRG vigente – Sistemi e regole

L'area di intervento ricade nel Sistema Insediativo della Città Storica, in dettaglio negli Edifici e complessi speciali – C1 Capisaldi architettonici e urbani (art. 38 NTA).

La realizzazione del Corpo 4, come già indicato, non rientra negli interventi previsti dall'art. 9 delle NTA.



Sistemi e Regole

Sistema insediativo

CITTA' STORICA

Tessuti vedi tavole 1-5/200

T6 Espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme

T6 Espansione novecentesca a fronti continue

T7 Espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme

T8 Espansione novecentesca a impianto moderno e unitario

T10 Nuclei storici isolati

Edifici e complessi speciali

Centro archeologico monumentale

Capisaldi architettonici e urbani

Ville storiche

Grandi attrezzature e impianti post-unitari

Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale

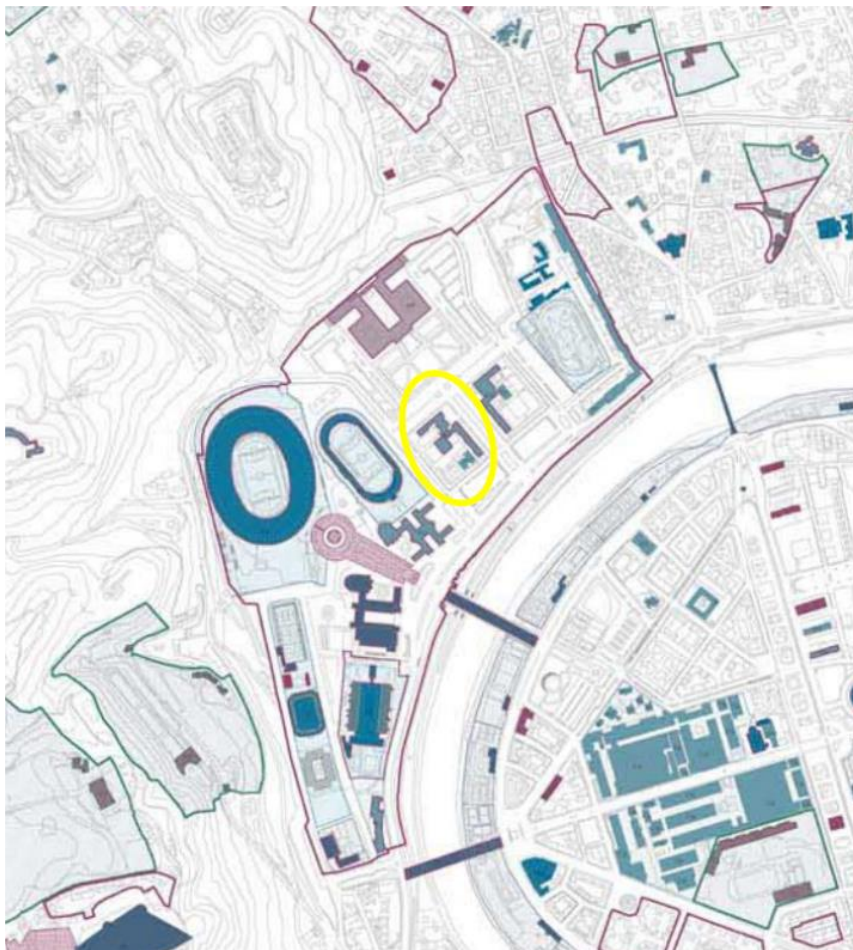
Spazi aperti vedi tavole 1-5/200

Spazi verdi privati di valore storico-morfologico-ambientale

PRG vigente – Carta della qualità

Nella Carta per la Qualità – tavola G1b, gli edifici risultano così individuati:

- Tipologia edilizia speciale: ad impianto seriale
- Edifici e complessi edilizi moderni: Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale



EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE

Ad impianto nodale

E: Edificio per il culto

SP: Edificio per spettacoli e manifestazioni pubbliche

AS: Edificio per attività e manifestazioni sportive

TT: Teatro

PD: Padiglione

CP: Capannone

ST: Stazione ferroviaria

Pertinenza

Residenziali speciali

PA: Palazzo gentilizio

C: Casale

V: Villa

Pertinenza

Ad impianto seriale

CO: Convento

RC: Residenza collettiva

US: Edificio per servizi sociali

AL: Albergo

CA: Carcere

GO: Governo

SC: Scuola

AC: Accademia

Pertinenza

Ad impianto seriale complesso

AP: Edificio per pubblica amministrazione

ER: Edificio per attività espositive o museali

IC: Edificio industriale complesso

GM: Grande magazzino

Pertinenza

Ad impianto singolare

FO: Fortino

MA: Museo

TO: Torre

MR: Mura

CB: Castello

Pertinenza

Giardini e parchi di pertinenza delle ville storiche

EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI

Edifici di archeologia industriale

Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale

Opere di rilevante interesse architettonico o urbano

Complessi specialistici di rilevante interesse urbano

Nell'Elaborato G2 – Guida per la qualità degli interventi sono indicati i seguenti requisiti per la conservazione e le trasformazioni compatibili:

- *Conservazione del volume edificato e del preesistente numero dei piani.*
- *Conservazione o ripristino degli ambienti paritetici caratterizzanti l'unità edilizia, sia nel numero che nelle caratteristiche dimensionali.*
- *Conservazione o ripristino dell'impianto distributivo e spaziale originario proprio di ciascuna unità edilizia e in particolare del sistema dei collegamenti orizzontali, (androni, atri, ambulatori, ballatoi, porticati) degli accessi e degli affacci (logge, balconi, altane) sugli spazi aperti di pertinenza.*
- *Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno degli ambienti paritetici, con strutture che ne consentano la riconoscibilità, finalizzate alla realizzazione di servizi ed impianti tecnologici ed igienico-sanitari, strettamente necessari alle esigenze d'uso relative alle funzioni ammesse, purché non comportino variazioni tipologiche e strutturali.*
- *Conservazione e/o ripristino del sistema degli spazi aperti interni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini e orti.*
- *Eventuali accorpamenti sono ammessi se finalizzati al ripristino degli assetti distributivi organizzativi originari, alterati da precedenti interventi.*

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- *Funzioni abitative: "Residences" e abitazioni collettive.*
- *Funzioni terziarie: Pubblici esercizi; Servizi privati (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio, altri servizi privati); **Attrezzature per il tempo libero, la cultura e lo spettacolo;** Attrezzature commerciali; Sedi istituzionali e rappresentative; Terziario direzionale, compresa la pubblica amministrazione e l'università.*
- *Funzioni alberghiere e congressuali*

Inoltre, secondo il paragrafo 8 del Capitolo 3 dell'elaborato G2 – Guida per la qualità degli interventi, gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, come specificati nel comma 5, sono ammessi alle particolari condizioni stabilite nelle norme dei singoli tessuti e si attuano con le seguenti modalità:

- a) *gli interventi di categoria RE sono consentiti con modalità diretta;*
- b) *gli interventi di categoria DR, AMP e NE, sono consentiti con modalità diretta di evidenza pubblica: in tal caso, la richiesta del titolo abilitativo e il relativo progetto saranno resi noti ed esposti al pubblico, nelle sedi e con le forme stabilite dall'amministrazione comunale, ai sensi e per gli effetti degli articoli 7, 8, 9, 10 e 11, della legge 241/1990.*

PTPR

Nella Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio l'area ricade nel Sistema del paesaggio insediativo – Paesaggio dell'insediamento storico diffuso.

Nella Tavola B – Beni paesaggistici l'area in analisi risulta individuata come Bene paesaggistico art. 134 ed art.136 D.lgs 42/2004 – lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, regolamentate dall'articolo 8 delle NTA.; ricade inoltre nella fascia di protezione di fiumi, torrenti e corsi d'acqua regolamentata dall'articolo 36.

Nelle Tavola C e D non risultano vincoli o prescrizioni.



Legenda	
Sistema del Paesaggio Naturale	
	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Coste marine, lacuali e corsi d'acqua
Sistema del Paesaggio Agrario	
	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Continuità
Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di ripetto
	Parchi, Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti, Infrastrutture e Servizi
	Aree di Visuale
	Punti di Visuale
	Percorsi panoramici
	Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica
	Piani attuativi con valenza paesistica

Stralcio Tav. A del PTPR



Legenda	
Individuazione degli invasi e delle aree di notevole interesse pubblico	
	art. 134 co. 1 lett. a art. 134 D.lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. b art. 134 D.lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. c art. 134 D.lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. d art. 134 D.lgs. 42/2004
Riconoscimento delle aree tutelate per legge	
	art. 134 co. 1 lett. b art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. c art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. d art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. e art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. f art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. g art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. h art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. i art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. j art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. k art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. l art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. m art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. n art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. o art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. p art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. q art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. r art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. s art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. t art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. u art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. v art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. w art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. x art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. y art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. z art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
Individuazione del patrimonio storico-artistico regionale	
	art. 134 co. 1 lett. a art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. b art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. c art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. d art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. e art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. f art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. g art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. h art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. i art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. j art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. k art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. l art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. m art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. n art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. o art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. p art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. q art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. r art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. s art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. t art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. u art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. v art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. w art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. x art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. y art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004
	art. 134 co. 1 lett. z art. 140 co. 1 D.Lgs. 42/2004

Stralcio Tav. B del PTPR

6. CONCLUSIONI

Il volume architettonico risulterà perfettamente integrato nell'ambiente circostante, nel rispetto della conformazione originale del sito e del lotto stesso; lo "skyline" dell'edificio B rimarrà per lo più invariato in quanto il volume avrà un'altezza media di 2,5 metri rispetto al piano di campagna, limitandone così la percezione visiva dalle strade adiacenti.

Tale mitigazione sarà facilitata dalla presenza dei cipressi che lo circondano su due lati e dal doppio filare dei pini che insistono sul perimetro dell'intero lotto.



Vista da Viale Contarini



Vista da Via Boselli

CONSIDERATO CHE:

- trattandosi di opere di interesse statale, in applicazione della Direttiva dell'On.le Ministro dei LL. PP. n. 4294/25 del 4.06.1996, come sostituita dalla Circolare Min. Il.TT. n. 26/Segr. del 14.01.2005, la competenza per la procedura di cui al citato D.P.R. 383/94 è del Provveditore Interregionale per le OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna;
- per quanto sopra, non ravvisandosi caratteri di particolare complessità, si ritiene di procedere, in applicazione dell'art. 14-bis della Legge 241/90, così come modificata dall'art. 1, comma 1, del D.Lgs. 30 giugno 2016 n.127 e dall'art.13, del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, come convertito dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120, alla indizione della 1ª Conferenza di Servizi decisoria, in forma semplificata e in modalità asincrona, sul progetto di fattibilità tecnica ed economica segnato in oggetto;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO È INDETTA

su proposta del Responsabile del Procedimento, in applicazione del combinato disposto dal D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383 e dall'art. 14-bis della Legge 241/90, così come modificata dall'art. 1, comma 1, del D.Lgs. 30 giugno 2016, n. 127 e dall'art.13, del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, come convertito dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120, come integrato dall'art.10 comma 4 del D.L. 14 marzo 2025 n. 25, la 1ª Conferenza di Servizi decisoria, in forma semplificata e in modalità asincrona, sul progetto di fattibilità tecnica ed economica in argomento per l'acquisizione di intese, pareri, autorizzazioni e nulla-osta, comunque

nominati, richiesti dalle normative vigenti per il progetto denominato **Ridistribuzione, ristrutturazione e completamento del Complesso dell'ex Cavis – Realizzazione Corpo 4 - Roma.**

Le Amministrazioni in indirizzo, ai sensi del comma 2, lettera b), dell'art. 14-bis della Legge 241/90, così come modificata dall'art. 1, comma 1, D.lgs. 127/2016, entro il termine di 15 (quindici) giorni a far data dal ricevimento della presente, possono richiedere, ai sensi dell'art. 2, comma 7 della stessa Legge 241/90 e ss.mm.ii., integrazioni documentali o chiarimenti relativi a fatti, stati o qualità non attestati in documenti già in possesso o non direttamente acquisibili da altre Amministrazioni.

Le stesse Amministrazioni in indirizzo, ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. a) del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, come convertito dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120, come integrato dall'art.10 comma 4 del D.L. 14 marzo 2025 n. 25, debbono rendere le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della presente conferenza entro il termine di **45 (quarantacinque) giorni** a far data dal ricevimento della presente, con le eventuali prescrizioni/condizioni di legge o di atto amministrativo generale o discrezionalmente apposte per la migliore tutela dell'interesse pubblico.

Tramite il link [PROGETTO ALLEGATO_CDS](#), disponibile fino al 13 giugno 2025, si allegano i seguenti elaborati progettuali:

- RG.4.00.001 - Relazione generale
- RG.04.00.002 - Relazione paesaggistica
- RG.4.00.003 - Relazione di prevenzione incendi
- EA.4.00.001 - Inquadramento urbanistico
- EA.4.00.002 - Individuazione corpi con profili
- EA.4.00.003 - Planimetria sistemazioni esterne ante e post operam
- EA.4.00.004 - Planimetria, prospetti e sezioni di progetto
- EA.4.00.005 - Viste tridimensionali
- EA.4.00.006 - Valutazione progetto – Planimetria generale
- EA.4.00.007 - Valutazione progetto – Planimetria piano terra

Ai sensi dell'art. 20 D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36, tutti gli atti relativi al procedimento de quo sono pubblicati e aggiornati sul sito del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, nella sezione 'Amministrazione trasparente', con l'applicazione delle disposizioni di cui al decreto legislativo 14 marzo 2013, n.33.

IL PROVVEDITORE
Dott. Ing. Vittorio RAPISARDA FEDERICO

L'estensore: Dott. Arch. Luca Rijtano

Il Responsabile del Procedimento: Dott. Arch. Alessia Costa

Il Dirigente dell'Ufficio 8 Tecnico III: Dott. Arch. Demetrio Beatino

