



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. – **768** 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

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

A Roma Capitale
Dipartimento Programmazione Urbanistica
Direzione Pianificazione Generale
U.O. Piano Regolatore
Viale della Civiltà del Lavoro, 30
00144 Roma
PEC:
protocollo.programmazioneurbanistica@pec.comune.roma.it



ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



All' Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale
Area Pianificazione e Gestione rischio idraulico
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.aretis.it

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

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

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



ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



e, p.c., all' *Amministrazione proponente*
INAIL – Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro
gli Infortuni sul Lavoro
Consulenza tecnica per l'edilizia centrale
P.le Giulio Pastore, 6 – 00144 Roma
PEC: ctedilizia@postacert.inail.it

OGGETTO: C.d.s n. 768 – Interventi di messa a norma ed adeguamento alle esigenze delle Amministrazioni Conduttrici per l'immobile denominato Palazzo Marini, Edifici 1 e 2, sito in Roma in Via del Tritone, Via Poli, Via del Pozzetto.

Amministrazione Proponente: INAIL – Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro

PREMESSO CHE:

Con nota n. INAIL.60017.0003221 del 15/12/2025, registrata al n. 43642 di prot. del 16/12/2025, l'Amministrazione proponente ha richiesto a questo Provveditorato di attivare le procedure di cui all'art. 2 del 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 sottoscritti digitalmente, relativi alla procedura in parola.

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

Gli interventi previsti dal PFTE hanno ad oggetto la “Messa a norma e adeguamento alle esigenze delle amministrazioni conduttrici per l'immobile denominato Palazzo Marini, Edifici 1 e 2, sito in Roma in Via del Tritone, Via Poli, Via del Pozzetto” di proprietà INAIL, DISTINTO AL N.C.E.U. del comune di Roma Fg. 478 Part. 185 Sub 3, 28, 37, 507, 516, 509, 510 512, 511, 512, 513, 514, 515, 517 e al Fg. 478 Part. 187 Sub 501, in locazione alla Presidenza del Consiglio dei Ministri.

L'intervento ricade nell'ambito dell'Accordo quadro per i Servizi di Ingegneria e Architettura, incluse indagini connesse, relativi ad interventi compresi negli atti programmatori dell'INAIL – Lotto n° 4 – Edifici civili Roma e provincia – Contratto di AQ del 09/12/2024 – CIG A040AC4B35. Affidato con determina dirigenziale n° 115 del 09/04/2025.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

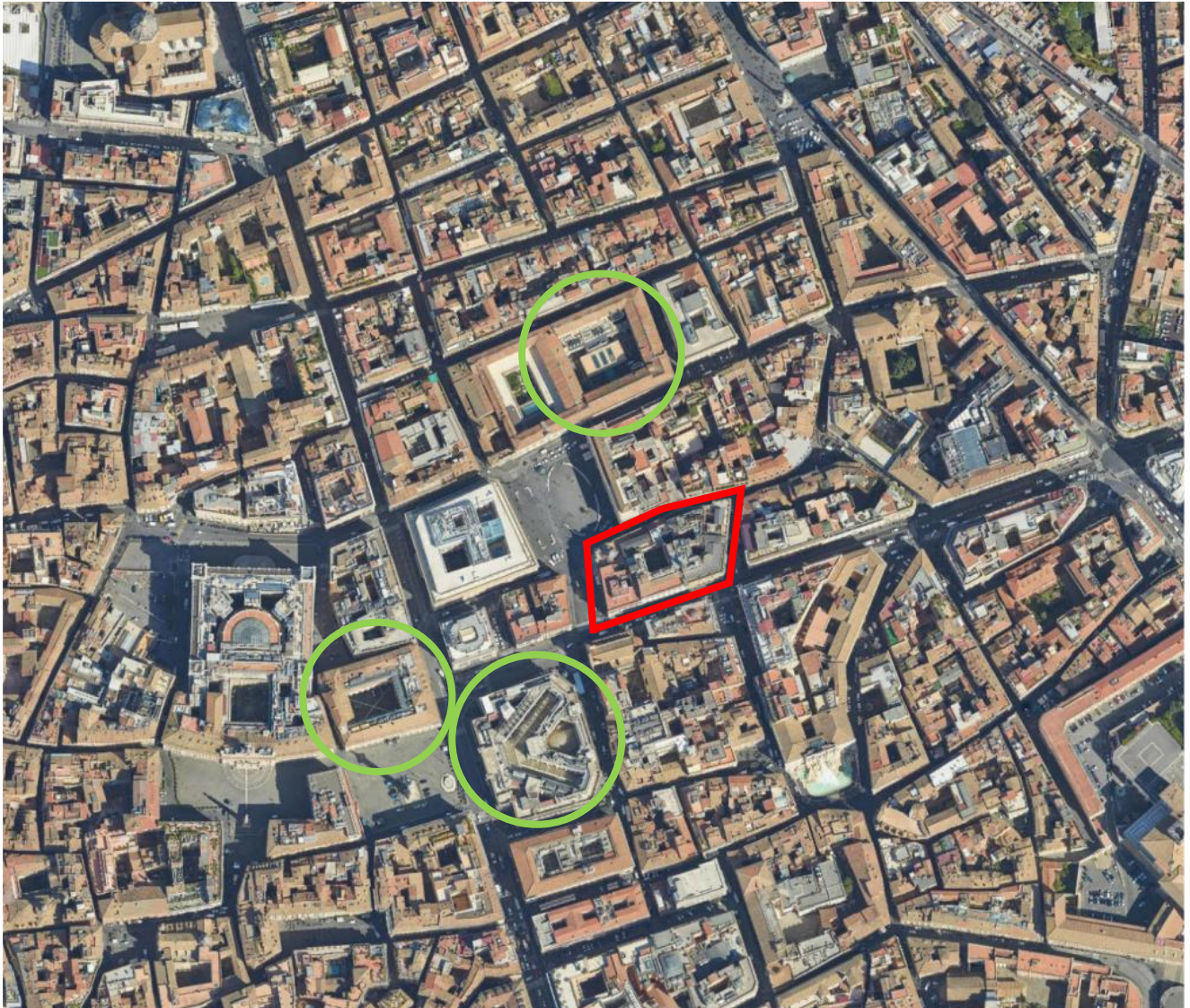
Il complesso immobiliare Palazzo Marini, sito in Via del Tritone, Via Poli, Via del Pozzetto a Roma, si costituisce di più edifici posti in adiacenza tra di loro, ad oggi identificati come “Palazzo Marini edificio 1” (part. 185-186) e “Palazzo Marini edificio 2” (part. 187-188-189).

L'immobile è sito nel centro storico di Roma e più precisamente tra il rione Colonna e il rione Trevi, a meno di 400 mt dall'omonima fontana e da Piazza Montecitorio e a 900 mt dalla fermata della metropolitana Barberini e da quella di Piazza di Spagna. La zona circostante è caratterizzata da un tessuto edilizio compatto principalmente destinato a residenze ed uffici, oltre ad attività commerciali e turistiche.

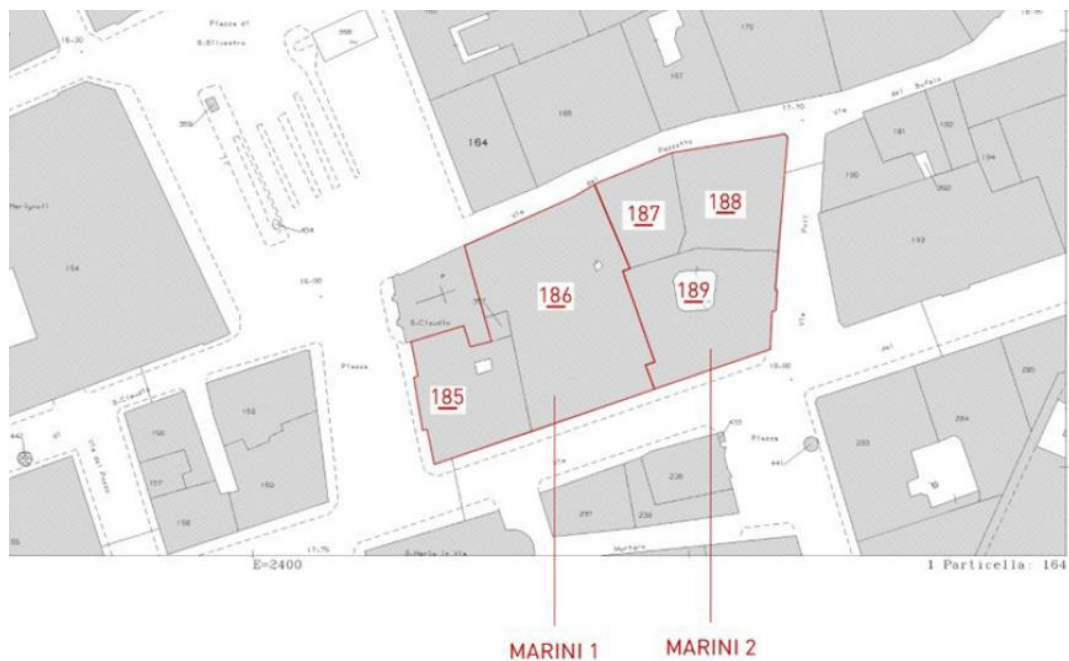
Allo stato attuale, per quanto conservato e versato nell'archivio vincoli emessi ai sensi del D.lgs. 42/2004, non risulta un provvedimento di tutela monumentale architettonica nei confronti dell'immobile sopracitato.

Il Palazzo Marini è collocato nel centro storico, zona urbanistica 1A del Municipio Roma I di Roma Capitale, in Via del Tritone, Via Poli, Via del Pozzetto, Piazza San Claudio, poco distante da 3 sedi attualmente in uso per gli uffici della Presidenza del Consiglio dei Ministri: Palazzo Chigi, Palazzo Colonna e Via della Mercede.





Localizzazione del complesso immobiliare (in rosso) in riferimento alle tre sedi della Presidenza del Consiglio (in verde) di Palazzo Chigi, Galleria Colonna e via delle Mercede.



Il complesso immobiliare è costituito da quattro corpi di fabbrica in aderenza tra loro, insistenti nell'isolato compreso tra Via del Tritone, piazza san Claudio, via del Pozzetto e via Poli. Tale complesso può essere individuato anche come segue:

- *Ex hotel Marini con accesso su via del Tritone 17;*
- *Fabbricato con accesso su Piazza san Claudio 166;*
- *Fabbricati con accessi su via del Pozzetto 155 e 160.*

Il fabbricato su via del Tritone e quello su Piazza San Claudio sono di recente costruzione (fine del secolo scorso), mentre i due su via del Pozzetto sono di epoca più remota. In tempi successivi alla loro costruzione sono avvenute trasformazioni al loro interno attraverso accorpamenti vari e modifiche alle destinazioni d'uso originarie. In particolare, il fabbricato che prende accesso da Via del pozzetto al civico 155 è stato completamente annesso all'Hotel Marini e molte delle unità immobiliari del fabbricato che affaccia su Piazza San Claudio sono state trasformate in uffici o in stanze d'albergo annesse al Marini.

Al confine tra i Rioni Colonna e Trevi, l'area compresa tra S. Silvestro e S. Maria in Via è stata per secoli caratterizzata da una intensa urbanizzazione, che solamente in epoca post-unitaria ha subito una accelerata terziarizzazione. Questa caratteristica ci è infatti confermata dalla lettura delle tradizionali fonti della storia urbana di Roma, le varie piante, cioè, che con relativa attendibilità ci informano sulle situazioni nelle varie epoche, sino alla conformazione attuale

L'isolato compreso tra S. Maria in Via, Via del Pozzetto, Piazza San Claudio si compone di manufatti edilizi risalenti a epoche diverse. Dall'analisi delle antiche piante della città e dallo studio delle modificazioni determinate dall'apertura di Via del Tritone, possiamo individuare due zone:

- *una che si affaccia su via del Tritone e piazza San Claudio, di costruzione relativamente recente, coeva all'apertura della nuova strada;*
- *una seconda parte, che prospetta su via del Pozzetto, molto probabilmente più antica, non essendo stata toccata da ristrutturazioni urbanistiche e presentando dei caratteri strutturali (grossi muri paralleli come nella tipologia a schiera) che fanno pensare, come confermato dalle fonti storiche, a un tessuto urbano minuto, di edilizia residenziale bassa di antico insediamento, sulla cui struttura siano intervenute successive stratificazioni e modifiche.*

Quadro vincolistico

Per l'immobile allo stato attuale, per quanto conservato e versato nell'archivio vincoli emessi ai sensi del D.Lgs. 42/2004, non risulta un provvedimento di tutela monumentale architettonica; tuttavia, tutte le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri enti pubblici territoriali nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico ed a persone giuridiche private senza fini di lucro che siano opera di autore non più vivente o la cui esecuzione risalga ad oltre 70 anni sono sottoposte ope legis ai disposti di tutela dettati del Codice dei Beni culturali fino a quando non sia stata effettuata la verifica dell'interesse culturale (artt. 10-12, D.Lgs. 42/2004).

L'immobile NON risulta inserito all'interno della Carta della Qualità.

In virtù di tutto ciò, a livello vincolistico, l'unico organo competente a poter rilasciare il parere è la SSABAP - Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma.

Inoltre, dalla lettura della Tavola B del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale del Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, emerge che il complesso immobiliare oggetto della presente verifica ricade interamente all'interno di un'area sottoposta a vincoli paesaggistici di cui alla parte III del D.Lgs. 42/2004:

- *Beni paesaggistici di cui all'art. 134 co. 1 lett. C) del D.Lgs. 42/2004 "Individuazione del patrimonio identitario regionale – Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto (artt. 10 e 44 delle N.T.A.)*

Analizzando la TAVOLA A risulta che il complesso immobiliare ricade all'interno del Sistema del Paesaggio Insediativo: Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto (art. 30 delle N.T.A.). Si precisa che l'art. 30 dispone che per gli edifici con funzione terziaria sono consentiti ampliamenti esclusivamente nella fascia di rispetto del Centro Storico.

Secondo la tavola C del P.T.P.R. del Lazio relativa ai Beni del Patrimonio naturale e culturale, il complesso immobiliare risulta ricompreso all'interno di:

- *Beni del patrimonio Culturale: Beni della Lista del Patrimonio mondiale dell'UNESCO (Convenzione di Parigi 1972, Legge di ratifica 184 del 06/04/1977)*

Ai sensi del comma 19 dell'art. 44 delle N.T.A., i beni ricompresi nel perimetro UNESCO e nei Beni paesaggistici di cui all'art. 134 co. 1 lett. C) del D.Lgs. 42/2004, come nella fattispecie in esame, sono sottoposti a specifica tutela disposta congiuntamente da Regione e Ministero, tuttavia non ancora pubblicata. Si applica pertanto quanto stabilito dal Protocollo

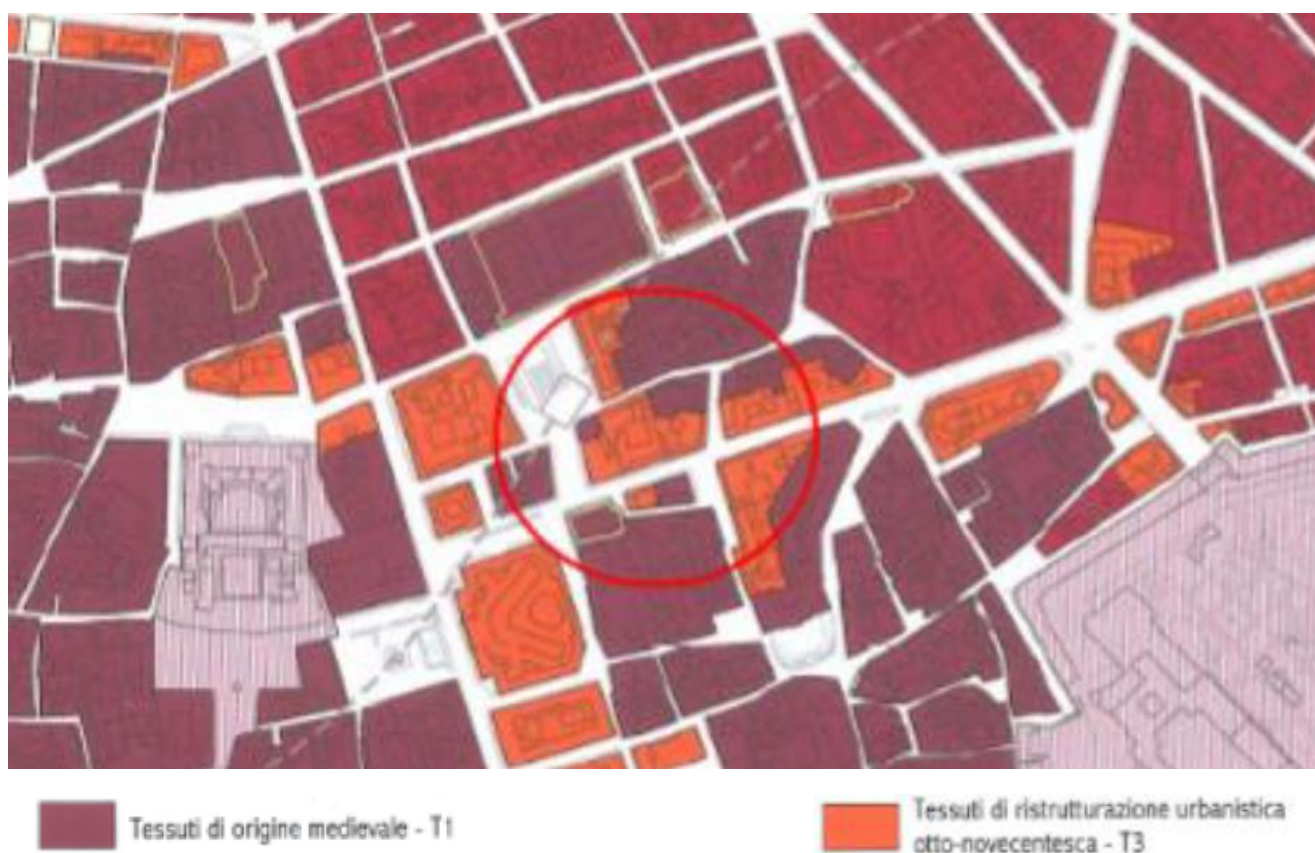
d'Intesa tra Ministero per i Beni e le Attività Culturali ed il Comune di Roma (QI/57701 dell'8 settembre 2009). Pertanto, tutti gli interventi e tutte le modifiche esterne devono essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma.

Inquadramento urbanistico-edilizio

L'area ricade nell'ambito definito dal nuovo PRG di Roma (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Roma n. 18 del 12/02/2008) in "Città Storica – Tessuti di origine medievale – T1 e Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca T3 (art.38, co.5 delle NTA).

Sono Tessuti di origine medievale i tessuti e complessi di edifici di origine medievale, trasformati nel tempo a seguito di rifusioni e sostituzioni con nuove configurazioni tipo-morfologiche, nonché di ristrutturazioni urbanistiche di epoca rinascimentale, barocca o moderna pre-unitaria.

Sono Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca i tessuti e complessi di edifici caratterizzati da un disegno urbano unitario strutturatosi, nella fase post-unitaria e nel ventennio tra le due guerre, all'interno delle Mura Aureliane, attraverso sventramenti e demolizioni finalizzati all'apertura di nuove strade e piazze e alla riconfigurazione di spazi pubblici di relazione



PRG – Sistemi e Regole

La tipologia di intervento come definito dell'art. 3, comma 1, lettera d, D.P.R. 380/2001 è quella della ristrutturazione edilizia di tipo pesante (art. 10 DPR 380/2001), al fine di compiere una ristrutturazione generale del complesso immobiliare per realizzare uffici (non aperti al pubblico) utilizzati dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri; l'attuale conformazione planimetrica è sufficientemente adeguata ad ospitarne gli uffici senza dover operare trasformazioni radicali, visto il precedente utilizzo come sede degli uffici della Camera dei Deputati già autorizzati con provvedimento n. 4115/A/98 del 25/05/1998 del Ministero dei LL.PP. a seguito di conferenza dei servizi per analoga procedura DPR 383/94 ; le opere previste rientreranno più specificatamente nelle seguenti categorie di intervento:

- *Manutenzione Ordinaria e Straordinaria (MO e MS) anche con interventi strutturali locali (MS pesante), quali opere di distribuzione interna, rifacimento finiture, nuovi impianti tecnologici, cerchiature per nuovi vani di passaggio murario;*

- Restauro e Risanamento Conservativo (RC), per la sostituzione di impianti tecnologici in copertura e il rifacimento delle stesse oltre che delle facciate esterne su via pubblica e sulle corti interne;
- Mutamento di destinazione d'uso (MdU), dalla destinazione legittima come da ultimo titolo edilizio alla futura destinazione d'uso di cui all'art. 6 delle N.T.A. nei "Servizi" - "Sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere, sopranazionali" (CU/m).

Con riferimento al mutamento di destinazione d'uso, attualmente Palazzo Marini 1 presenta un mix funzionale, come legittimato dalla Segnalazione certificata di inizio attività n. 126955 del 18/06/2019, costituito per la maggior parte della superficie in destinazione alberghiera, e nella presenza di n. 4 appartamenti, n. 4 negozi e uffici privati. Nell'ottica di un intervento unitario e non per unità immobiliari, l'intervento si configura ai sensi della Circolare Esplicativa prot. 191432 del 14/11/2017 di Roma Capitale, come un Mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante all'interno delle aree riconducibili alla zona omogenea "A" del D.M. 1444/1968 (MdU 2.3); mentre Palazzo Marini 2 all'attualità presenta una destinazione d'uso ad uffici privati, come legittimata dalla Segnalazione certificata di inizio attività prot. n. 148896 del 23/07/2019; nello specifico, secondo la classificazione di cui all'art. 6 delle N.T.A., la destinazione d'uso rientra nei "Servizi" - direzionale privato - (CU/b), l'intervento si configura, quindi, ai sensi della Circolare Esplicativa prot. 191432 del 14/11/2017 di Roma Capitale, come un Mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente non rilevante, ovvero all'interno della medesima classificazione "Produttiva e direzionale", e rientra nella sotto-categoria MdD 1.2. con opere ascrivibili al Restauro e risanamento conservativo pesante.

I dati sulla consistenza urbanistica-edilizia dello stato di fatto e del progetto coincidono e sono i seguenti:

Superficie Utile Lorda	mq	12.235
Volumetria	mc	36.211
numero dei piani	n	6 oltre uno interrato

Per quanto riguarda la dotazione di standard urbanistici, Parcheggi pertinenziali, Parcheggi pubblici, Verde pertinenziale e Verde pubblico generati dal cambio di destinazione d'uso andranno monetizzati vista l'impossibilità di reperirli nell'area.

L'intervento non risulta conforme agli strumenti urbanistici ed alle norme vigenti poiché ad oggi non sarebbe consentito il cambio di destinazione d'uso da abitazione a uffici ai piani in elevato e l'accorpamento delle diverse particelle in una unica; tuttavia, tutto ciò era già stato assentito nella CDS sopra descritta poi decaduta a seguito della dismissione degli Uffici della Camera dei Deputati.

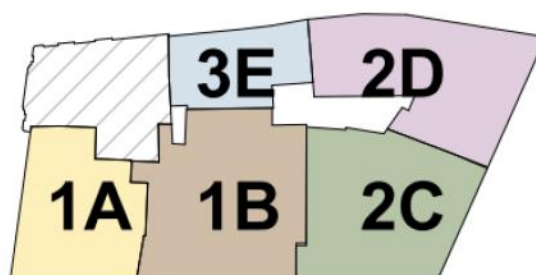
Lo stato attuale dell'immobile risulta pienamente conforme allo stato legittimo.

3. STATO DI FATTO E ANALISI DEL CONTESTO

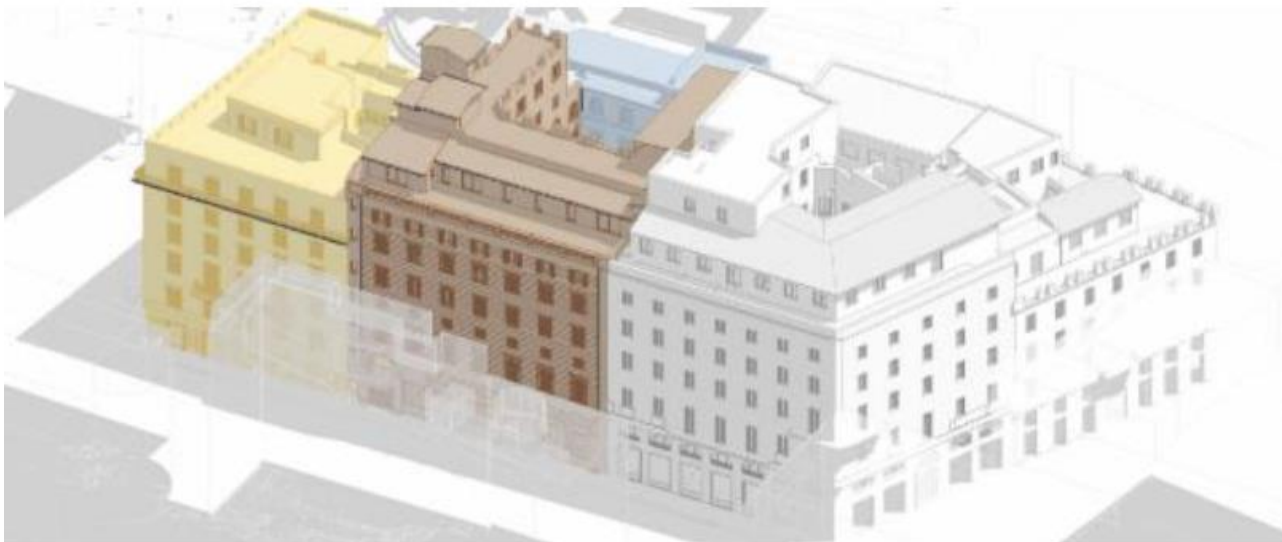
L'edificio è situato tra Piazza San Claudio, Via del Tritone, Via del Pozzetto e Via Poli, in una posizione strategica che lo collega direttamente agli assi viari e al sistema di piazze che caratterizzano il centro storico di Roma. L'edificio si sviluppa su otto piani, oltre a un livello di copertura, e si distingue per la presenza di cinque corti interne.

All'interno dell'edificio, malgrado i pesanti rimaneggiamenti, sono ben distinguibili cinque unità distinte definite ciascuna da un ingresso e numero civico ed un corpo scala autonomo, quote specifiche e livelli tra di loro sfalsati: tutte tematiche che hanno guidato l'avanzare della progettazione.

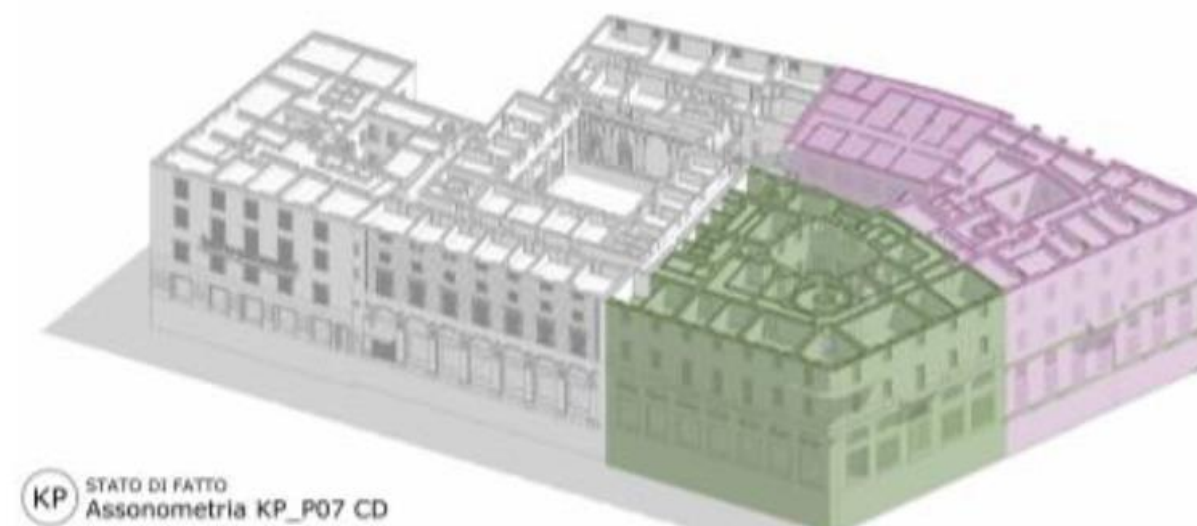
Tre di queste si trovano all'interno del complesso definito Marini 1 e due all'interno del complesso Marini 2.



Distinzione delle cinque unità che compongono l'immobile



Identificazione Unità A-B-E che compongono Marini 1



Identificazione Unità C-D che compongono Marini 2

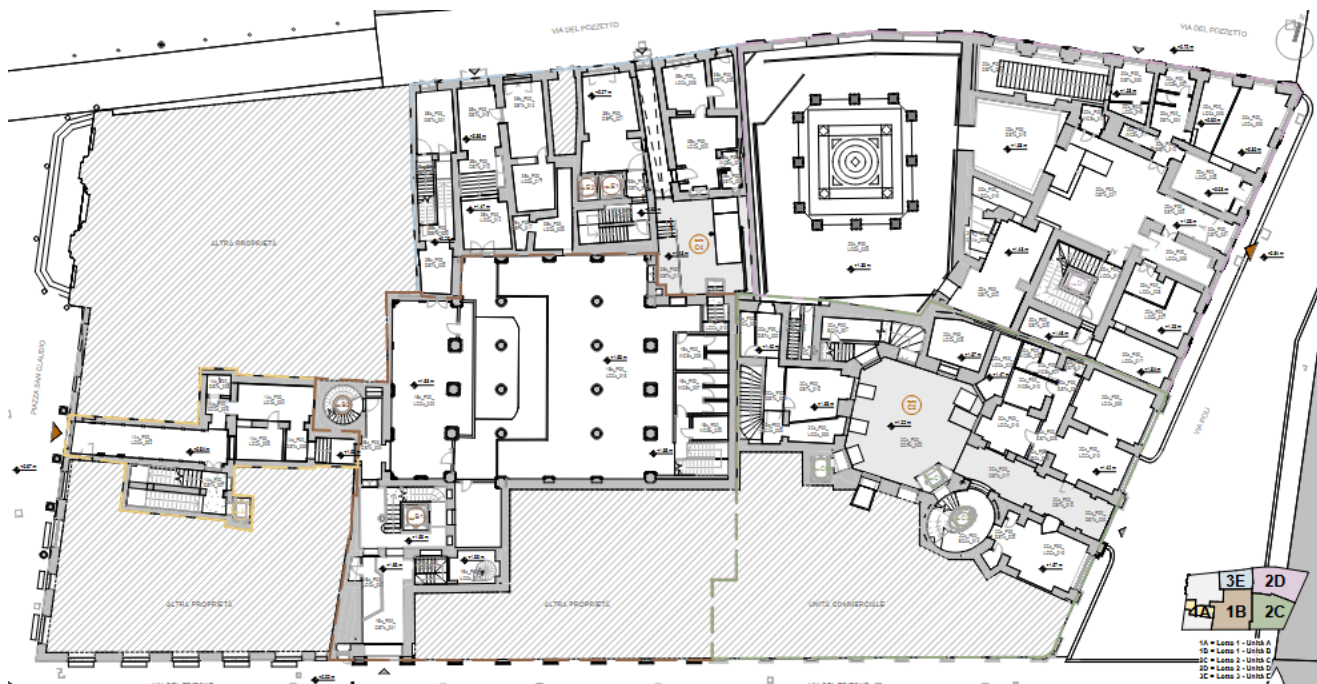
Caratteristiche e funzioni degli spazi interni

È possibile distinguere 4 macrofunzioni distribuite ai vari livelli dell'immobile:

- Ambienti di servizio e fondi al piano seminterrato
- Ambienti ingressi, distributivi e spazi rappresentanza al piano terra
- Uffici e annessi dal piano primo al settimo
- Terrazze e coperture tecniche agli ultimi livelli e coperture

Il piano terra rappresenta il livello di snodo principale dell'immobile con i suoi cinque ingressi sui quattro lati dell'immobile con i connessi ampi spazi dedicati all'accoglienza e le due grandi sale: la grande sala ristorante dell'Albergo Marini, denominata sala delle colonne, e la sala per i servizi aperta al pubblico della Società Anglo-romana del Gas, denominata parlamentino e gli ambienti a servizio. Questo piano è caratterizzato anche da due corti. La corte carrabile (Denominata C2) dalla quale si accede attraverso un caratteristico atrio mosaicato che a sua volta introduce a quello che probabilmente è l'elemento architettonico più caratteristico del complesso, la scala elicoidale in granito e all'ascensore del 1915 installato dalla Società Anglo-romana del Gas; l'altra corte, di proprietà dell'albergo Marini, ad oggi rappresenta il punto di connessione con l'unità E e l'uscita su Via del Pozzetto. La porzione di edificio che affaccia su via del Pozzetto è segnata dalla presenza di locali di servizio che si fanno spazio all'interno delle murature di spina dell'impianto medievale. Oltre ai principali, altri 2 ingressi di servizio si aprono su questo prospetto, uno dei quali in comune con i locali di servizio della Chiesa di San Claudio.

Le due porzioni Marini 1 e Marini 2 non sono connessi a questo livello.



Pianta Piano Terra. Stato di Fatto

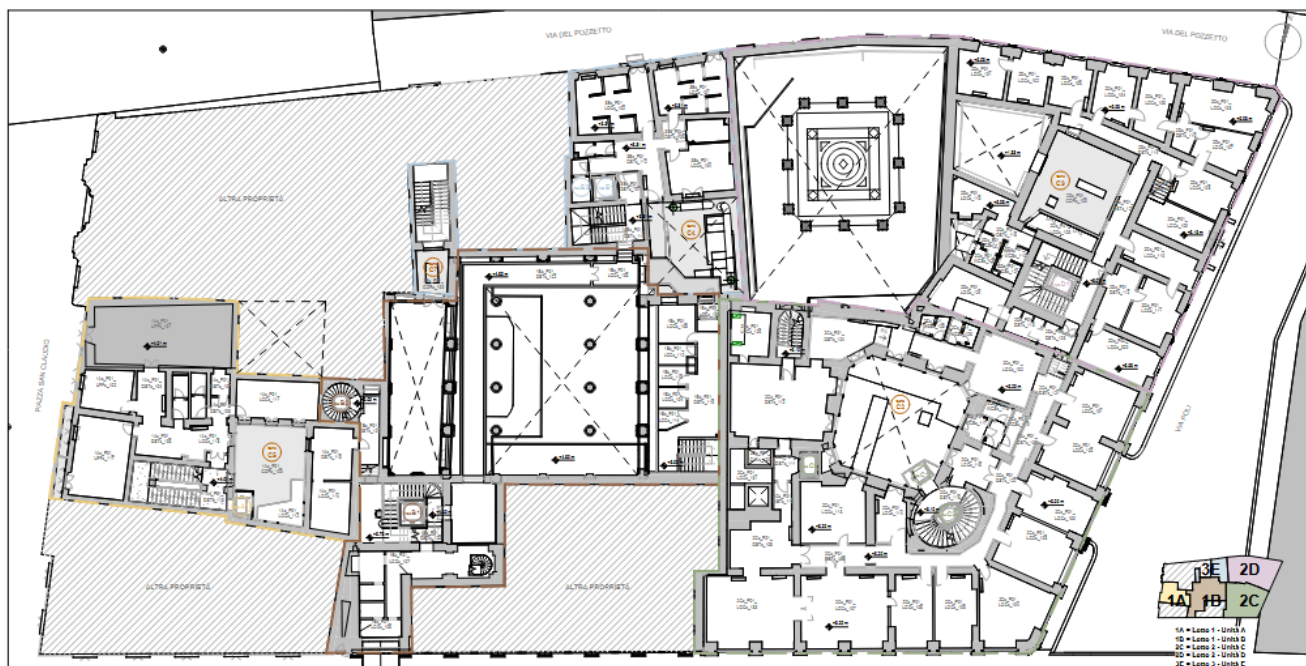
A questo livello gli spazi lungo via del Tritone e all'angolo con Piazza San Claudio non sono di proprietà della committenza ma ospitano attività commerciali; tra Piazza San Claudio e Via del Pozzetto si trova invece la chiesa di San Claudio.

Il piano seminterrato è caratterizzato da una pianta labirintica di locali e cunicoli per lo più voltati, soprattutto negli ambienti sottostanti al blocco Marini 2 e in prossimità dei locali seminterrati dell'unità E. Ospita, perlopiù, locali tecnici: cabine elettriche (di cui almeno una di pubblico servizio), boiler per l'ACS e un locale UTA con accesso diretto da Via del Pozzetto tramite una cremagliera utilizzata per le attività di manutenzione. Verso Via del Tritone, al di sotto dell'ex Albergo Marini, si trovano gli ambienti adibiti a ex spogliatoi del personale e altri spazi di servizio utili al funzionamento dell'attività ricettiva. A questo livello i due blocchi: Marini 1 e Marini 2 risultano collegati.



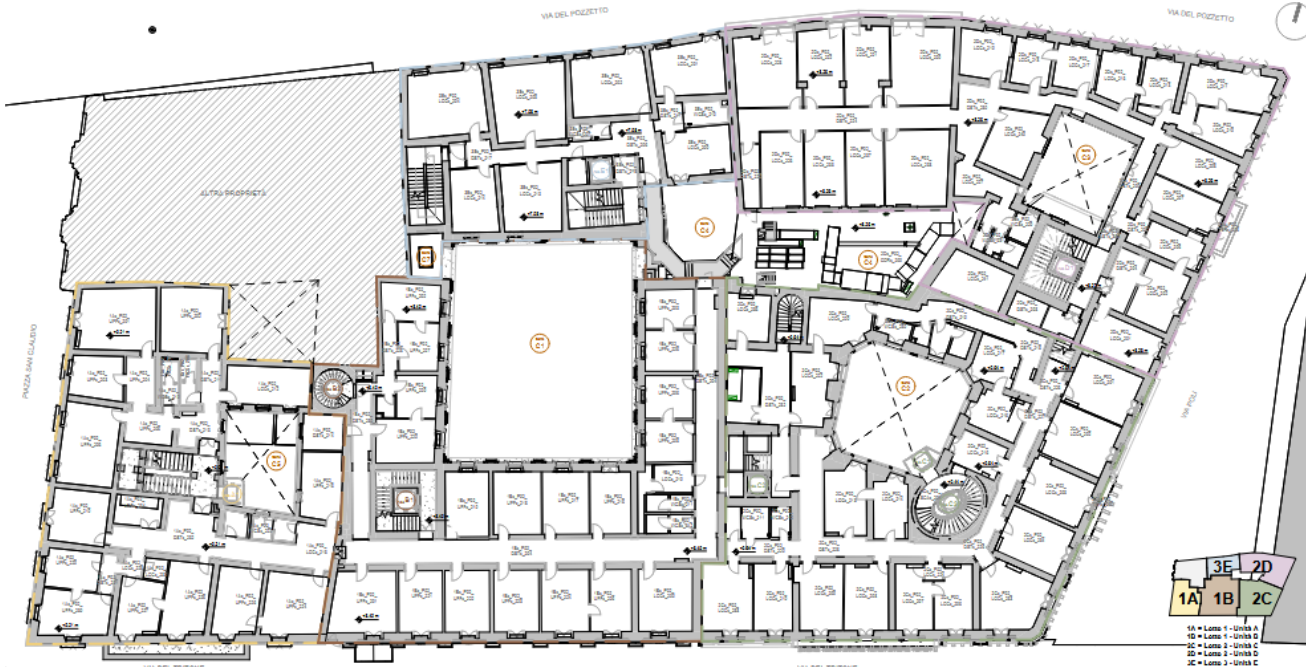
Pianta Piano seminterrato. Stato di Fatto

Al piano primo il distributivo lascia spazio alla funzione principale: quella ad uffici, seppure su una superficie molto ridotta viste le aree di proprietà delle attività commerciali e della chiesa che occupano ancora questo livello, gli spazi a doppia altezza e le corti che si aprono a questa quota (La corte denominata C5 e la C3). In prossimità delle unità C e D si trovano i lunghi corridoi su cui si affacciano gli ex uffici che hanno ospitato il personale della Camera dei deputati.



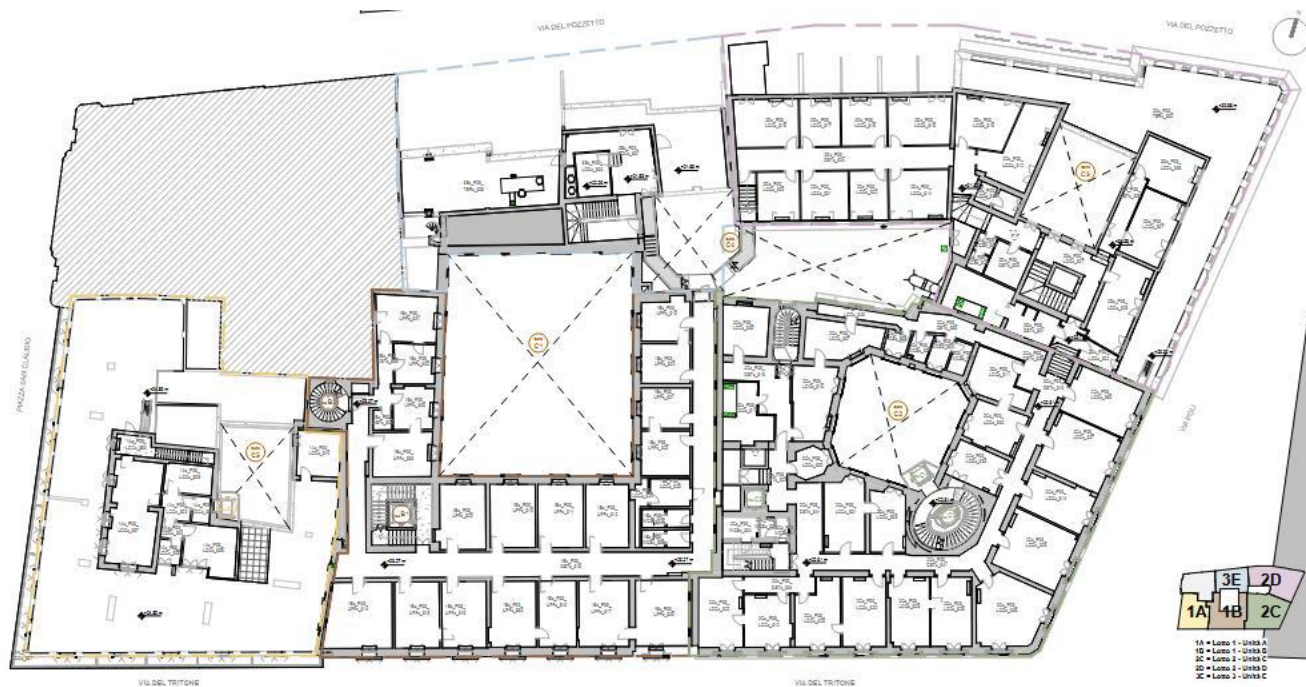
Pianta Piano primo. Stato di Fatto

Dal piano secondo al quarto/quinto la planimetria si regolarizza e si ripete ai vari livelli: lunghi corridoio che si dipanano dai corpi scala principali sui quali si affacciano i vari locali ad uso ufficio.



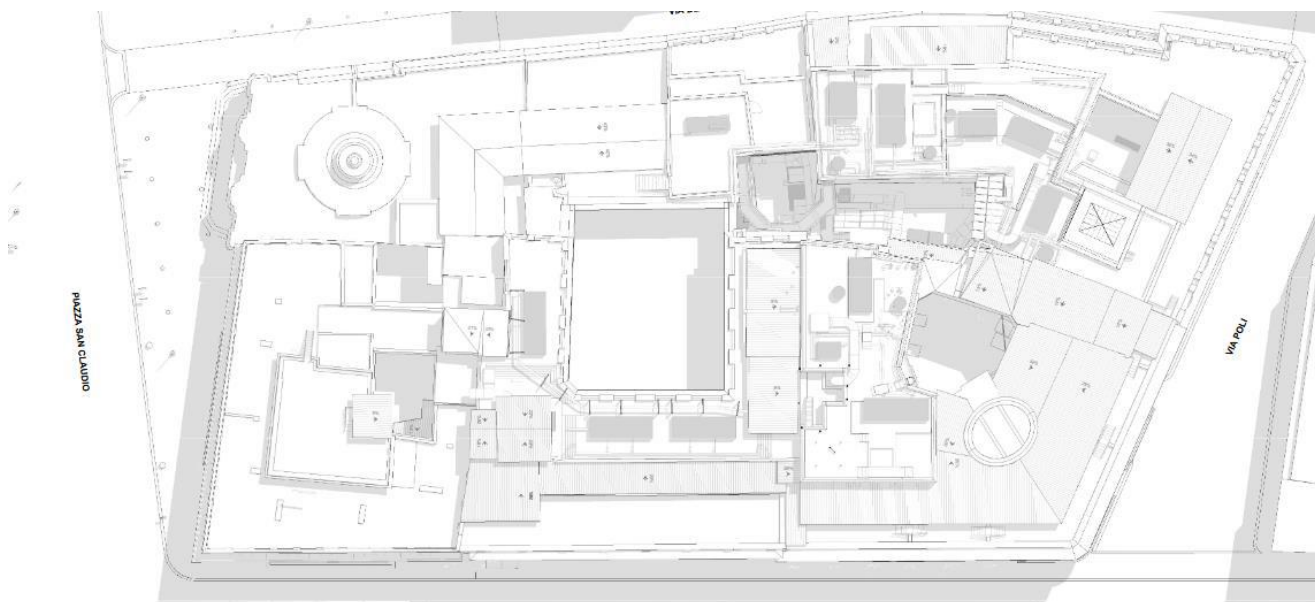
Pianta Piano Tipo. Stato di Fatto

Al livello sesto / quinto i volumi cominciano ad arretrare lasciando posto ad ampie terrazze che affacciano su Via del Tritone – Piazza San Claudio, Via del Pozzetto e Via Poli.



Pianta Piano sesto-quinto. Stato di Fatto

Le coperture sono in parte lastrici solari e in parte coperture a falda. Le parti a lastrico su tutti i livelli sono completamente occupate da elementi impantistici, canalizzazioni, UTA, gruppi elettrogeni fino alla grande antenna che poggia sul punto più alto della copertura. Le porzioni a falda sono in parte rivestite con finitura a coppi e embrici e in parte con tegola canadese. I lastrici solari presentano tre tipologie di finitura: guaina, graniglie e kinkler effetto cotto.



Pianta Coperture. Stato di Fatto

Strutture

Per consentire un'adeguata conoscenza delle caratteristiche meccaniche dei materiali, è stata eseguita una campagna di saggi esplorativi, condotta per mezzo dell'asportazione dell'intonaco superficiale, e prove sui materiali che hanno permesso di ricostruire la tessitura muraria, le connessioni esistenti tra i vari setti e il livello di degrado delle strutture.

A seguito delle suddette indagini e secondo le indicazioni riportate nella Circolare del 21 gennaio 2019 n.7 è possibile imporre un livello di conoscenza pari a LC2.

I valori delle azioni e le loro combinazioni utilizzate per il calcolo sono stati determinati in accordo ai Capitoli 2 e 3 del D.M. 17 gennaio 2018 e sono riportate nei capitoli successivi.

I materiali utilizzati sono tutti conformi alle attuali normative.

Da quanto si è riscontrato dalla documentazione fornita, l'epoca di costruzione dell'immobile si può far risalire alla seconda metà del 1800, più in particolare il 1888. Dalle indagini effettuate si è potuto evincere che le strutture portanti verticali sono realizzate, nella quasi totalità dei fabbricati, in muratura portante di sezione variabile in funzione del piano.

Per le strutture orizzontali la situazione è più variegata, giacché i vari fabbricati sono stati nel tempo oggetto di modifiche, ristrutturazioni e cambi di destinazione d'uso. Si trovano quindi, solai a volta (in particolare a piano interrato e piano terra), solai con putrelle metalliche a doppio T e voltine o tavelloni, oltre ad altre tipologie meno frequenti (legno e tavolato, travetti e pignatte, ferro e lamiera grecata).

Le fondazioni sono tutte di tipo diretto, ma di diversa tipologia: plinti in muratura di blocchi di tufo, di mattoni pieni o pietrame di varia natura e dimensioni; pozzi e barulle; a sacco.

Per la maggior parte delle pareti portanti si sono rilevate murature in mattoni pieni.

Gli spessori maggiori si trovano al piano interrato dove si riscontrano spessori murari fino a 1,50 - 1,20 m; è diffusa la presenza di archi che svolgono funzione di sostegno di tutta la struttura sovrastante, riducendo al contempo la necessità di fondazioni continue. Partendo dal piano terra la muratura portante inizia a rastremarsi passando allo spessore medio di 90 cm al piano terra fino ai 35 cm del piano settimo. Sono inoltre presenti numerose colonne costituite da elementi lapidei monolitici in granito.

Le indagini effettuate sui solai hanno posto in evidenza una notevole eterogeneità delle tipologie presenti. Inoltre, si è riscontrato che nel corso degli anni i solai dell'intero complesso sono stati oggetto di interventi di consolidamento e sostituzione con notevoli modifiche delle caratteristiche tecniche e costruttive. Si può effettuare una prima distinzione tra i tipi di solai in antichi e moderni.

Le principali tipologie di solai antichi sono:

- *solai in muratura a volta (botte o crociera) concentrati principalmente al piano interrato;*
- *solai a voltine: realizzati con travi metalliche e voltine in muratura (mattoni pieni gialli) presenti in quasi tutti i piani del complesso con maggiore concentrazione ai piani secondo, terzo e quinto (Marini 1) e secondo e quarto (Marini 2);*
- *solai in acciaio e laterizi forati è la tipologia principali i solai presenti nel fabbricato riscontrabile su tutti i piani del complesso con spessore medio inferiore ai 30 cm;*
- *solai in legno realizzati con orditure primarie di dimensioni variabili e secondarie di dimensioni medie 10cm x 10cm costituiti da elementi lignei presenti in media in una o due stanze per piano. La maggior parte di questi solai è stato tuttavia oggetto di consolidamento mediante inserimento di travi rompitratta in acciaio.*

Per quanto riguarda i solai moderni vi sono due tipologie prevalenti:

- *solai collaboranti in lamiera grecata e calcestruzzo: sono i solai più recenti e rappresentano interventi di sostituzione con spessori medi tra i 9 ed i 12 cm;*
- *Solai in travetti e pignatte gettati in opera con spessore medio 20/25 cm, concentrati nella sola zona nord/ est dell'edificio Marini 2, parte di edificio realizzata con struttura in cemento armato.*

Le coperture risultano realizzate secondo varie tipologie:

- *Solai piani in ferro e tavelloni o latero cemento;*
- *Coperture a falda singola o doppia in legno, costituite da capriate, arcarecci e travicelli, sormontate da tavolato ligneo;*
- *Coperture a falda in ferro e lamiera grecata;*

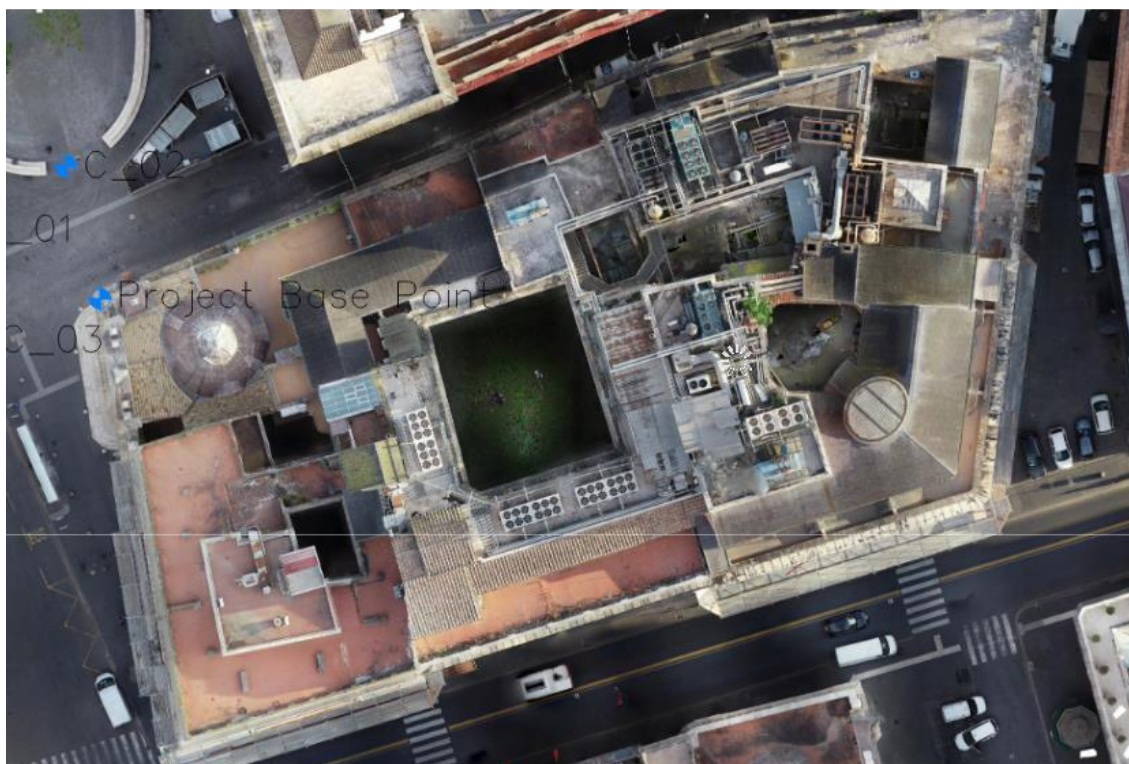
Copertura

La copertura dell'immobile ricalca le caratteristiche evolutive dell'edificio con una volumetria molto articolata e composita ed una notevole varietà di materiali e finiture. Il grosso della superficie è occupato dalla moltitudine di impianti impiantistici (UtA, gruppi frigo, caldaie gruppi elettrogeni etc.) e canalizzazioni che si sono sovrapposti nel corso degli anni, senza un ordine

“compositivo” ma semplicemente dettati dall'esigenza del momento. Oltre a questi sono anche molte le strutture in metallo a servizio: grigliati keller, coperture e tettoie in lamiera etc.

La maggior parte della superficie delle coperture è terrazzata a lastrico solare con una finitura in klinker effetto cotto o graniglie o direttamente guaina ardesiata. Le coperture a falde presentano una finitura o con guaina o coppi e sottocoppi. Si trovano anche delle finiture con elementi trasparenti come: Il grande lucernario in vetro cemento della scala elicoidale, il lucernario a padiglione a copertura del vano scala D1, alcune tettoie in vetro o policarbonato.

Sono evidenti i segni dell'incuria e della mancata manutenzione, che nel tempo che ha portato a moltissime infiltrazioni ai piani sottostanti, all'uscita di molti discendenti che hanno portato a dilavamenti sia interni che esterni alle pareti.



Ortofotopiano copertura

Prospetti esterni

Anche i prospetti presentano i segni dell'incuria del tempo e degli effetti delle infiltrazioni d'acqua e dilavamento delle superfici. Quasi tutte le cornici sono state oggetto di messa in sicurezza durante la fase di rilievo e progettazione.

È possibile descrivere la condizione di conservazione dei vari prospetti come segue:

- Unità A: edificio di fine '800 con facciata in tre ordini su Piazza San Claudio e Via del Tritone. Presenta superfici in intonaco e parti in pietra. Il colore chiaro è molto ingrigito dallo smog e si registrano cadute d'intonaco e patine biologiche, soprattutto sui balconi e ai piani alti.
- Unità B: prospetto su Via del Tritone con due ordini architettonici. Basamento in granito rosa e piani superiori intonacati, con diverse tipologie di finestre. Le superfici appaiono in buono stato di conservazione.
- Unità C: due facciate monumentali di fine '800 all'angolo tra Via del Tritone e Via Poli, con basamento scandito da lesene e piano superiore in mattoni rosati. Sono presenti ingrigimenti da smog, depositi di particellato e cadute d'intonaco con patine biologiche.
- Unità D: facciata principale su Via Poli, composta da due ordini con paraste bugnate e cornici modanate. Presenta una bicromia rosso-arancio e giallina. È diffuso il particellato atmosferico e la presenza di biodeteriogeni.
- Unità D2: piccola facciata su Via del Pozzetto con due ordini di paraste bugnate. L'intonaco giallino risulta alterato e sporco; la zoccolatura in travertino presenta depositi tenaci e distacchi tra pietra e intonaco.
- Unità E: prospetto su Via del Pozzetto con un'unica superficie scandita da marcapiani e file regolari di finestre. Gli intonaci, bicromi (giallino e avorio), sono alterati da agenti atmosferici, con patine biologiche e sporco diffuso anche sulle parti in pietra.

L'immobile è in uno stato di abbandono dato da una mancato utilizzo e quindi manutenzione da circa quindici anni. Questo ha compromesso la funzionalità delle componenti tecnologiche, molte delle quali già non funzionanti da tempo e, malgrado ciò, mai rimosse. Altra criticità è data dalle infiltrazioni d'acqua date dall'usura delle impermeabilizzazioni in copertura e dal mancato funzionamento del sistema di smaltimento delle acque piovane: ostruzioni e deterioramento dei punti di raccolta e dei discendenti interni all'edificio hanno portato a copiose infiltrazioni interne e sui prospetti dell'edificio.

4. SOLUZIONI PROGETTUALI

Demolizioni, rimozioni e strip-out

Buona parte del progetto e della cantierizzazione è rappresentata dalla fase di demolizione e strip-out, soprattutto alla luce della complessità del sito.

Dovranno essere rimosse tutta la componente tecnologica esistente che nel corso degli anni si è stratificata all'interno del complesso: in copertura, nelle corti, nel seminterrato dell'edificio. Questo, anche nell'ottica di una demolizione di tipo selettivo, richiederà un particolare impegno sia in termini di costi che di tempo per tutta la durata del cantiere. Internamente si provvederà alla rimozione di tutte le finiture di pavimenti, massetti e controsoffitti, infissi interni, ad esclusione di quelle di pregio dei locali di rappresentanza.

Anche per la copertura è prevista la rimozione dello strato di finitura esistente: pavimenti, massetti, guaine etc. ed il rifacimento del medesimo al fine di risolvere tutti i problemi di infiltrazioni ad oggi attivi all'interno dell'edificio.

La rimozione degli impianti ha come conseguenza anche la rimozione di molti volumi in copertura e nelle corti a protezione di quest'ultimi (tettoie).

Rifunionalizzazione interna

Lo studio della rifunionalizzazione degli spazi è dato dallo studio del quadro esigenziale del conduttore dell'immobile e dal rispetto delle normative vigenti in maniera ambientale, urbanistica e paesaggistica – culturale, sicurezza etc.

La Presidenza del Consiglio, amministrazione conduttrice dell'immobile, ha fornito già a base di DOCFAP un elenco di possibili funzioni da allocare all'interno dell'edificio.

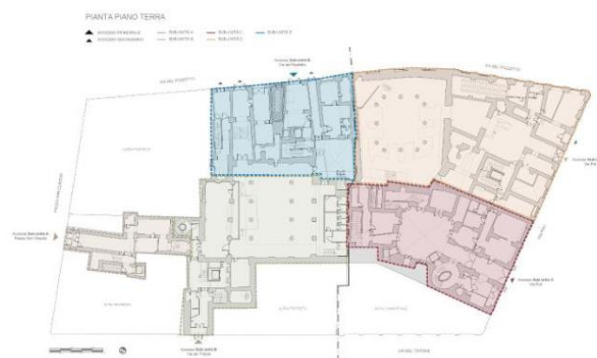
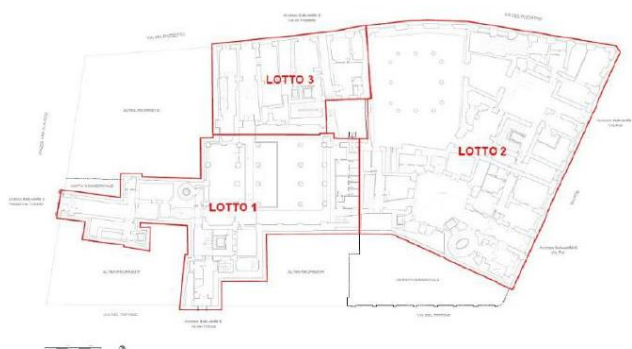
Si riporta di seguito una tabella riepilogativa delle strutture candidate ad essere accolte nella sede di Palazzo Marini, con la quantificazione del personale previsto, suddiviso nelle varie qualifiche (capostruttura "C", direttore generale "DG", dirigente "D", funzionario operativo "F", esperto "E"), così come recepito dall'amministrazione conduttrice:

SEDE	STRUTTURA	C	DG	D	F	TOT	E	TOT + E
FERRATELLA	DIPARTIMENTO POLITICHE GIOVANILI E S.C.U.	1	4	5	130	140	5	145
FERRATELLA	DIPARTIMENTO CASA ITALIA	1	4	4	45	54	0	54
FERRATELLA	DIPARTIMENTO POLITICHE ANTIDROGA	1	2	2	25	30	6	36
FERRATELLA	STR. DI MISSIONE SISMA 6 APRILE 2009	1	1	2	15	19	0	19
FERRATELLA	STR. DI MISSIONE ZES	1	3	3	15	22	4	26
SARDEGNA	DIPARTIMENTO PER LO SPORT	1	2	4	50	57	20	77
SARDEGNA	STR. DI MISSIONE ATTUAZIONE PIANO MATTEI	0	1	2	10	13	3	16
SARDEGNA	STR. DI MISSIONE SEMPLIFICAZIONE NORMATIVA	0	0	3	10	13	16	29
SAQUIRINALE	CS SISMA 2009	0	0	2	10	12	0	12
SAQUIRINALE	CS RISORSE IDRICHE	1	0	2	10	13	5	18
IV NOVEMBRE	DIPARTIMENTO POLITICHE FAMIGLIA	1	2	4	25	32	0	32
SICILIA	DIPARTIMENTO POLITICHE COESIONE	1	6	18	120	145	50	195
SICILIA	DIPARTIMENTO POLITICHE COESIONE - NUCLEO	0	0	5	15	20	15	35
SICILIA	SM PNRR COESIONE	1	0	3	20	24	5	29
PANETTERIA	DIPARTIMENTO POLITICHE DISABILITÀ	1	1	2	25	29	0	29
PANETTERIA	SM PNRR AFFARI REGIONALI	0	1	0	20	21	0	21
PANETTERIA	NUCLEO GDF	0	1	0	20	21	0	21
ALESSANDRIA	DIPARTIMENTO TRASFORMAZIONE DIGITALE	0	1	2	15	18	0	18
ALESSANDRIA	DIPARTIMENTO TRASFORMAZIONE DIGITALE - UM PNRR	0	1	3	80	84	90	174
TOTALE		11	30	66	660	767	219	986

In ragione delle dimensioni dell'immobile e al fine di poter organizzare i vari dipartimenti selezionati, l'immobile è stato suddiviso in tre lotti funzionali e, ulteriormente, in differenti sub-unità funzionali indipendenti ma allo stesso tempo collegate tra loro. Vista la presenza di cinque ingressi e di cinque corpi scala/ascensore, sono state individuate altrettante sub-unità, e in particolare:

- Sub-unità A: Piazza San Claudio
- Sub-unità B: Via del Tritone
- Sub-unità C: Via Poli
- Sub-unità D: Via Poli
- Sub-unità E: Via del Pozzetto

SEDE	STRUTTURA	
FERRATELLA	DIPARTIMENTO POLITICHE GIOVANILI E S.C.U.	LOTTO 2 – SUB C
FERRATELLA	DIPARTIMENTO CASA ITALIA	LOTTO 1 – SUB B
FERRATELLA	DIPARTIMENTO POLITICHE ANTIDROGA	LOTTO 1 – SUB B
FERRATELLA	STR. DI MISSIONE SISMA 6 APRILE 2009	LOTTO 1 – SUB B
FERRATELLA	STR. DI MISSIONE ZES	LOTTO 1 – SUB B
SARDEGNA	DIPARTIMENTO PER LO SPORT	LOTTO 1 – SUB A
SARDEGNA	STR. DI MISSIONE ATTUAZIONE PIANO MATTEI	LOTTO 1 – SUB A
SARDEGNA	STR. DI MISSIONE SEMPLIFICAZIONE NORMATIVA	LOTTO 1 – SUB A
SAQUIRINALE	CS SISMA 2009	LOTTO 3 – SUB E
SAQUIRINALE	CS RISORSE IDRICHE	LOTTO 3 – SUB E
IV NOVEMBRE	DIPARTIMENTO POLITICHE FAMIGLIA	LOTTO 2 – SUB C
SICILIA	DIPARTIMENTO POLITICHE COESIONE	ESCLUSO
SICILIA	DIPARTIMENTO POLITICHE COESIONE - NUCLEO	ESCLUSO
SICILIA	SM PNRR COESIONE	ESCLUSO
PANETTERIA	DIPARTIMENTO POLITICHE DISABILITÀ	ESCLUSO
PANETTERIA	SM PNRR AFFARI REGIONALI	ESCLUSO
PANETTERIA	NUCLEO GDF	ESCLUSO
ALESSANDRIA	DIPARTIMENTO TRASFORMAZIONE DIGITALE	LOTTO 2 – SUB D
ALESSANDRIA	DIPARTIMENTO TRASFORMAZIONE DIGITALE - UM PNRR	LOTTO 2 – SUB D



Individuazione dei Lotti e delle Sub-Unità di progetto

Sulla base di questa scansione, condivisa con la committenza e con l'amministrazione conduttrice, il gruppo di progettazione ha provveduto alla stesura di grafici ed elaborati preliminari con evidenza dello studio dei flussi e delle percorrenze e la definizione delle varie affluenze massime per ogni unità minima di progetto.

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, come integrato dall'art. 10, comma 4, del D.L. 14 marzo 2025, n. 25, 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 - **Interventi di messa a norma ed adeguamento alle esigenze delle amministrazioni Condottrici per l'immobile denominato Palazzo Marini, Edifici 1 e 2, sito in Roma in Via del Tritone, Via Poli, Via del Pozzetto.**

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 del comma 2, lettera c), dell'art. 14-bis della Legge 241/90, così come modificata dall'art. 1, comma 1, D.lgs. 127/2016, 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 e dell'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.

La documentazione progettuale e amministrativa relativa all'intervento è disponibile fino al 21 gennaio 2026 al seguente link:

[PFTE_INAIL-PALAZZO MARINI](#)

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

(Per il Dirigente dell'Ufficio 8 Tecnico III assente per congedo)

