



Francesca Parenti

NOTAIO

Roma - P.le Belle Arti, 1

Tel. (06) 3202826 - (06) 3723623

ATTO D'OBBLIGO

attuativo dell'Accordo di Programma, in variante del P.R.G., ex art. 34

Registrato a ROMA 4

D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 per la riqualificazione architettonica

il 20 novembre 2017

dell'ex cinema Metropolitan e la sua riconversione funzionale in spazio

al n. 36771

commerciale di media distribuzione e in sala cinematografica.

Serie 1T

Pagati euro 200,00

La società di nazionalità italiana "**DM EUROPA S.r.l.**", con sede in Roma, via

del Corso n. 160, capitale sociale Euro 2.000.000,00 interamente versato,

Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione presso il Registro delle

Imprese di Roma: 13101801002, R.E.A. di Roma numero 1424162, in per-

sona del Presidente ed Amministratore Delegato ATTIA Gian Morris, nato a

Roma, il giorno 8 maggio 1970, domiciliato per la carica ove sopra, al pre-

sente atto autorizzato in forza dei poteri a lui conferiti dal Consiglio di Ammi-

nistrazione con delibera in data 1 agosto 2017;

PREMESSO

- che Roma Capitale persegue da tempo l'obiettivo prioritario di riqualifica-

zione di singoli immobili e del tessuto urbano;

- che a causa della crisi che ha colpito gli esercenti cinematografici, e in par-

ticolare le sale del centro storico, il Cinema Metropolitan ha cessato l'attività

il 9 dicembre 2010;

- che al fine di arrestare il progressivo ammaloramento ed avviare la valoriz-

zazione dell'immobile, in data 20 ottobre 2011 la "D.M. IMMOBILIARE SO-

CIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" quale proprietario ha presentato

all'Ufficio Città Storica il Progetto di riconversione funzionale dell'ex Cinema

Metropolitan; detto immobile è situato in Roma Via del Corso n 5/6/7/8/9 pia-



no terra, Via del Corso 4 primo piano, Via della Fontanella n. 13 e via del Babuino 195;

- che la "DM EUROPA S.r.l." è piena ed esclusiva proprietaria di detto compendio immobiliare in quanto alla medesima pervenuto a seguito di conferimento fatto dalla partecipante D.M. IMMOBILIARE S.R.L., con atto a rogito notaio Fabrizio Gueritore in data 2 febbraio 2015, rep. n. 10.096/4.541, registrato a Roma 2 in data 13 febbraio 2015 al n. 3727, serie 1T e trascritto a Roma 1 in data 13 febbraio 2015 al numero 10712 di formalità;

- che tale immobile è così compiutamente descritto:

- locali ad uso cinematografico ed annessi ambienti e spazi accessori, compreso il cortile interno all'unità immobiliare, con ingressi da via del Corso numeri civici 6, 7, 8 e 9, con uscite di sicurezza al civico numero 13 di Vicolo della Fontanella e al civico numero 195 di via del Babuino (cinema denominato "METROPOLITAN"), da un locale bar con ingresso da via del Corso civico numero 5 (cinque) e da un appartamento ad uso ufficio al piano primo con ingresso da via del Corso civico numero 4 (quattro), confinante il tutto nell'insieme con: via del Corso, cortili verso la Chiesa di Santa Maria in Monte Santo, stabile con ingresso da via del Babuino, vicolo della Fontanella, salvo altri; censito il complesso immobiliare adibito a sala cinematografica nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 469, particella 91, subalterno 511 zona censuaria 1, categoria D/3, rendita catastale Euro 75.390,00, graffato con la particella 94, subalterno 3 e particella 256, subalterno 501, Via del Babuino n. 195, Via del Corso n. 5, n. 6, n. 7, Via della Fontanella n. 13, piano S1-T-1-2-3; intestato a DM EUROPA S.r.l. con sede in Roma;

- Appartamento ad uso ufficio è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 469, particella 91, subalterno 513, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 3, vani 7, rendita catastale Euro 1.988,97, Via del Corso n. 4, interno 1 piano 1, intestato a DM EUROPA S.r.l. con sede in Roma;

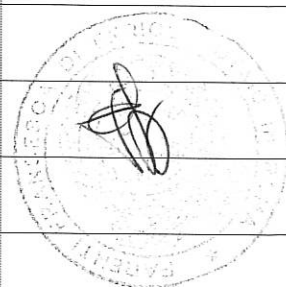
- che il complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni immobiliari sopra descritte è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967;

- che sono state apportate modifiche al progetto originario consistenti nell'ampliamento del locale cinema per metri quadrati 635,10 e cambio di destinazione d'uso per metri quadrati 299,20 di cui metri quadrati 156 per il cambio di destinazione d'uso ad ufficio dell'unità immobiliare ad uso residenziale modifiche per le quali in data 6 marzo 1986 sono state presentate al Comune di Roma, domande di concessione in sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 protocollate all'U.C.E. 86/30172/1, 86/30172/2 e 86/30172/3;

- che ad evasione della domanda protocollo numero 86/30172/1 il Comune di Roma - Dipartimento Programmazione Attuazione Urbanistica Ufficio Condono Edilizio - ha rilasciato la sanatoria numero 345207 in data 3 dicembre 2010;

- che ad evasione della domanda protocollo numero 86/30172/2 il Comune di Roma - Dipartimento Programmazione Attuazione Urbanistica Ufficio Condono Edilizio - ha rilasciato la sanatoria numero 345333 in data 17 dicembre 2010;

- che ad evasione della domanda protocollo numero 86/30172/3 il Comune di Roma - Dipartimento Programmazione Attuazione Urbanistica Ufficio Condono Edilizio - ha rilasciato la sanatoria numero 345200 in data 2 dicembre



2010;

- che successivamente per opere di trasformazione interne della Multisala Metropolitan è stata presentata al Comune di Roma in data 17 giugno 1999, Denuncia di Inizio Attività protocollo numero 41235 e successive varianti in data 3 febbraio 2000 protocollo 5604 ed in data 6 giugno 2000, protocollo n. 23087, nonché comunicazione di fine lavori protocollo numero 63552 con certificato di collaudo finale in data 14 dicembre 2000;

- che successivamente in data 23 marzo 2004 sono state presentate tre domande di concessioni edilizie in sanatoria protocolli numeri 508320, 508325 e 508328 ai sensi della legge 24 novembre 2003 n. 326 per frazionamento in tre unità immobiliari della preesistente unità immobiliare con mutamento di destinazione d'uso da ufficio a residenziale di tali unità;

- che relativamente a tali domande di concessione edilizia in sanatoria è stata presentata richiesta di rinuncia con nota acquisita dall'Ufficio Condono del Comune di Roma con protocolli numeri 57784, 57782 e 57779;

- che l'Ufficio Condono Edilizio di Roma Capitale con nota in data 3 dicembre 2010 protocolli U.C.E. numeri 2010/110813, 2010/110815 e 2010/110814 ha comunicato l'accoglimento delle predette richieste di rinunce;

- che con Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Roma Municipio Roma Centro Storico in data 27 aprile 2010, protocollo numero 32499, ai sensi dell'articolo 37, comma 5 del D.P.R. 380/01, si è proceduto, stante la rinuncia alle domande di concessione edilizie in sanatoria presentate in data 23 marzo 2004 protocolli numeri 508320, 508325, 508328, accolte dall'Ufficio Condono come sopra evidenziato, al riaccatastamento in un'unica unità immobiliare dell'originario appartamento ad uso ufficio delle tre unità immobi-

liari a destinazione ufficio derivanti dal precedente frazionamento e procedu-
to a modifiche distributive interne;

- che in data 3 ottobre 2011 è stata presentata con protocollo 86806 la Ri-
nuncia alla D.I.A. del 27 aprile 2010 di cui sopra;
- che il 15 novembre 2011 è stata presentata una Comunicazione Inizio La-
vori (CIL) protocollo 90271 per il ripristino delle geometrie interne all'appar-
tamento ad uso ufficio secondo la concessione edilizia in sanatoria protocollo
345200 del 2 dicembre 2010 e che in data 5 luglio 2012 protocollo 56065 è
stata presentata comunicazione di fine lavori;
- che il progetto urbanistico prevede il restauro conservativo del prospetto e-
sterno dell'edificio, la razionalizzazione degli spazi interni, articolati su tre
piani, nonché la modifica dell'originaria destinazione d'uso in uno spazio mo-
derno a prevalente carattere commerciale, più dettagliatamente descritto nel-
la relazione tecnica allegata al progetto medesimo;
- che nella seduta della pre-conferenza di Servizi tenutasi il 29 febbraio
2012, presso il Dipartimento Attività Economico Produttive del Comune di
Roma, gli Uffici tecnici comunali interessati hanno esaminato il progetto me-
desimo, e, esprimendosi favorevolmente, hanno dettato prescrizioni;
- che, con nota prot. n. 13418 del 22 giugno 2012 è stata convocata dal Co-
mune di Roma Capitale per il giorno 23 luglio 2012 la Conferenza dei Servizi
preordinata alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma;
- che il progetto di che trattasi è stato adeguato alle prescrizioni dettate dalla
pre-conferenza di Servizi e successivamente esaminato nella Conferenza di
Servizi del 23 luglio 2012, presso il Dipartimento Programmazione ed Attua-
zione Urbanistica, nella quale gli uffici tecnici comunali hanno concordato



che l'approvazione del progetto sarebbe avvenuta mediante la sottoscrizione di un Accordo di Programma;

- che ai fini del processo partecipativo ai sensi dell'art. 7 del regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana, approvato con deliberazione di C.C. n. 57/2006 in data 15 maggio 2013 si è svolto l'incontro pubblico aperto alla cittadinanza (art. 13 comma 9 delle NTA di PRG);

- che con decisione n. 73 del 28 luglio 2014, la Giunta Capitolina, per le motivazioni e per il raggiungimento degli obiettivi indicati nello schema di deliberazione prot. QI 114577 del 24.07.2014, ha approvato l'intervento in oggetto e, quindi, inviato la proposta in Assemblea Capitolina per l'approvazione definitiva e benché posta all'ordine del giorno per più sedute l'Assemblea non si esprime prima della chiusura della consiliatura;

- che su istanza della DM Europa S.r.l., l'A.C. ha riattivato l'iter urbanistico dell'Accordo di Programma;

- che in riscontro alle richieste del Dip.to P.A.U., con nota QI 137096 del 7 agosto 2017 e successiva integrazione QI/2017/0149919 dell'8 settembre 2017 la Società ha depositato: *i*) la Relazione asseverata dell'Arch. Massimo Famigliani, contenente il calcolo del contributo di costruzione e della monetizzazione degli standard non reperiti; *ii*) la Relazione asseverata dell'Arch. Katia Palisi, contenente il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione;

- che con Deliberazione di Consiglio Comunale di Roma n. 18 del 12 febbraio 2008 è stato approvato il P.R.G della Città di Roma;

- che il progetto comporta le seguenti varianti alle Norme Tecniche del PRG:

a) intervento di categoria RE2 (ristrutturazione edilizia) in variante all'art. 27, comma 2 e all'art. 16, comma 4;

b) possibilità di frazionamento e modifiche alle scale e ai solai in variante all'art. 27, comma 3;

c) destinazione commerciale di "medie strutture di vendita" in variante all'art. 27, comma 4, lett. a);

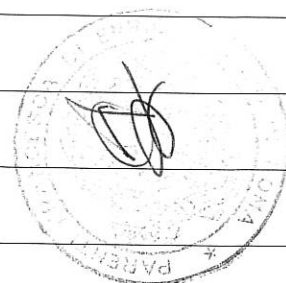
d) la completa riconversione funzionale del cinema senza il ricorso alla procedura di programma integrato ex art. 14 delle NTA, in variante all'art. 25, comma 16;

- che il progetto di riconversione funzionale dell'ex cinema Metropolitan è finalizzato:

* alla realizzazione e alla gestione da parte della DM EUROPA S.r.l. di una sala cinematografica, che sarà messa a disposizione dell'Amministrazione Capitolina, per un periodo non superiore a venti anni, per l'equivalente di centoventi giorni l'anno consecutivi o come somma di singoli eventi da comunicare entro l'anno precedente al periodo di utilizzo, secondo le modalità stabilite con apposita convenzione;

- che pertanto l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di poter procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 D.Lgs. 267/2000;

- che l'Amministrazione di Roma Capitale, per addivenire alla sottoscrizione della Convenzione, che prevede anche il rilascio contestuale dell'Autorizzazione Amministrativa all'esercizio dell'attività di media struttura di vendita e del permesso a costruire relativo al progetto (o la SCIA alternativa, ex art. 23 co. 01 DPR n. 380/01), ha richiesto il presente atto d'obbligo da parte della DM EUROPA S.r.l. la quale si è riservata la facoltà di recedere dagli obblighi da assumere con il presente atto, qualora a seguito del calcolo definitivo de-



gli oneri ordinari, straordinari e volontari da sostenere, l'importo definitivamente determinato, all'esito dell'accordo di programma, dovesse risultare eccessivamente oneroso e comunque superiore a complessivi Euro 7.000.000,00 (Euro settemilioni/00).

Tanto premesso e da ritenersi quale parte integrante e sostanziale della presente scrittura la società **"DM EUROPA S.r.l."**, come sopra rappresentata, si impegna con il presente atto d'Obbligo a:

1) attuare a propria cura e spese il progetto di riconversione funzionale dell'ex Cinema Metropolitan, come definito negli elaborati tecnici che sottoscritti dalla parte si allegano alla presente scrittura sotto le lettere "**A**" e "**B**" e con le eventuali modifiche o integrazioni che saranno disposte nel corso dell'iter approvativo, ivi compresa la realizzazione e la gestione da parte della DM EUROPA S.r.l. di una sala cinematografica, che verrà messa a disposizione gratuitamente dell'Amministrazione Capitolina, per un periodo non superiore a venti anni, per l'equivalente di centoventi giorni l'anno consecutivi o come somma di singoli eventi, da comunicare entro l'anno precedente al periodo di utilizzo secondo le modalità stabilite con apposita convenzione;

2) reperire per intero la dotazione di parcheggi privati, per complessivi mq 540,06, nell'ambito dell'intera Città storica, senza vincolo di distanza, ai sensi dell'art. 7, comma 4, e a monetizzare la restante parte degli standard urbanistici non reperiti, secondo l'importo di cui al successivo punto 3), lett. C);

3) corrispondere a Roma Capitale, all'atto del rilascio/formazione dei titoli edilizio e commerciale relativi all'intervento, le seguenti somme, come provvisoriamente determinate nelle Relazioni depositate dalla Società con nota QI 137096 del 7 agosto 2017 e successiva integrazione QI/2017/0149919 dell'8

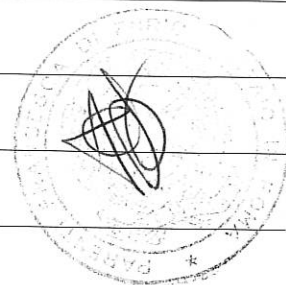
settembre 2017, e condivise dagli uffici del Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale:

a) a titolo di contributo sul costo di costruzione ai sensi della del. C.C. n. 2966/78 e della Delibera Consiglio Comunale 19/2005 e della circolare esplicativa n. 67246 del 27 giugno 2013: l'importo di Euro 228.698,40 (duecentoventottomilaseicentonovantotto/40);

b) a titolo di contributo per oneri di urbanizzazione ai sensi della Del. C.S. n. 19/2001 e Del. A.C. n. 31/2012 e della circolare esplicativa n. 67246 del 2013: l'importo di Euro 293.438,37 (duecentonovantatremilaquattrocentotrentotto/37);

c) a titolo di monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, calcolata ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 commi 20 e seguenti delle N.T.A. del P.R.G. e della deliberazione di Consiglio comunale n. 73/2010, come integrata dalla D.G.C. n. 115 dell'11 aprile 2011: l'importo di Euro 1.712.865,00 (unmilionesettecentododicimilaottocentosessantacinque/00), che sarà definitivamente calcolato in sede di accordo di programma;

d) a titolo di contributo straordinario di urbanizzazione, di cui all'art. 20 delle N.T.A. del P.R.G. approvato con deliberazione n. 18 del 12 febbraio 2008 ed all'art. 14, comma 16, lettera f) Legge 30 luglio 2010 n. 122, calcolato ai sensi e per gli effetti del regolamento approvato con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 128 dell'11 dicembre 2014, già sottoposto a verifica di congruità da parte degli Uffici capitolini competenti, fatta salva la piena facoltà di Roma Capitale di verificarne e/o aggiornarne la stima in sede successiva e fino alla stipula della Convenzione di cui al successivo n. 4, l'importo di Euro 3.018.764,10 (tremilionidiciottomilasettecentosessantaquattro/10). Tale



importo verrà vincolato dall'A.C. a specifico centro di costo per le finalità previste all'art. 16 co. 4 lett. d-ter) DPR n. 380/01;

e) a titolo di contributo straordinario volontario: l'importo di Euro 1.746.234,13

(unmilionesettecentoquarantaseimiladuecentotrentaquattro/13), che l'Amministrazione potrà destinare alla realizzazione di interventi pubblici.

4) stipulare con Roma Capitale apposita Convenzione, secondo lo schema, redatto sulla base dei moduli già tipizzati da Roma Capitale per la reciproca regolamentazione dei diritti e degli obblighi inerenti la realizzazione del Progetto in questione entro i termini stabiliti dall'Accordo di Programma.

L'efficacia della Convenzione Urbanistica e l'attuazione degli interventi a cura della DM Europa S.r.l. saranno svincolati dall'approvazione e realizzazione degli interventi pubblici realizzabili con gli oneri ordinari, straordinari e volontari previsti al precedente punto 3.

Gli obblighi assunti con il presente atto devono intendersi condizionati al rilascio del titolo abilitativo edilizio relativo al progetto e dell'autorizzazione amministrativa dell'attività di media struttura di vendita, in attuazione dell'Accordo di Programma.

La società DM EUROPA S.r.l., inoltre, si riserva la facoltà di recedere dagli obblighi sopra assunti, qualora a seguito del calcolo definitivo degli oneri ordinari, straordinari e volontari da sostenere, l'importo definitivamente determinato all'esito dell'accordo di programma dovesse risultare eccessivamente oneroso rispetto a quanto sopra indicato e comunque superiore a complessivi Euro 7.000.000,00 (Euro settemilioni/00).

Il presente atto rimarrà in raccolta del Notaio autenticante la firma.

F.TO GIAN MORRIS ATTIA

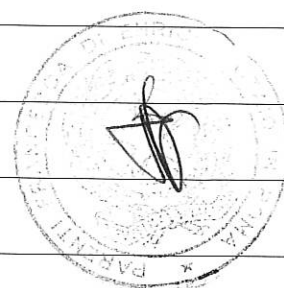
Repertorio n. 1434

Raccolta n. 789

AUTENTICA DI FIRMA

Io sottoscritto **avv. Francesca PARENTI**, Notaio in Roma, con studio in Piazzale delle Belle Arti n. 1, ed iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, certifico ed attesto che il signor ATTIA GIAN MORRIS, nato a Roma il giorno 8 maggio 1970, domiciliato per la carica ove appresso, quale Presidente ed Amministratore Delegato della società di nazionalità italiana **DM EUROPA S.r.l.**, con sede in Roma, via del Corso n. 160, capitale sociale Euro 2.000.000,00=, interamente versato, Codice Fiscale e numero di iscrizione: 08277821008 del Registro delle Imprese di Roma, R.E.A. di Roma n. 1424162, Partita IVA n. 13101801002, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, ha apposto, alla mia presenza, alle ore diciassette e venticinque, la propria firma in calce ed a margine al sujesto atto ed agli allegati; atto del quale ho dato lettura alla parte, la quale mi ha espressamente esonerato dal dare lettura degli allegati, dichiarando di averne già esatta conoscenza, in Roma, nel mio studio, oggi venti novembre duemiladiciassette.

F.TO FRANCESCA PARENTI NOTAIO



[illegible]

ELENCO ELABORATI

I. Inquadramento ed Analisi Storica

11. Aerofoto
12. Catastale
13. Urbanistico - PRG 2003
14. Urbanistico - Carta per la qualità - PRG 2003
15. Urbanistico - PTPR_Tav. A
16. Repertorio storico-fotografico
17. Progetto originario 1948
18. Progetto Millennium

2. Stato di fatto

- 2.1. Pianta quota -3,35
- 2.2. Pianta quota -0,84_+1,68
- 2.3. Pianta quota +4,49_+7,08
- 2.4. Sezione A-A_B-B'

3. Stato di progetto

- 3.1. Pianta quota -3,35
- 3.2. Pianta quota -0,16
- 3.3. Pianta quota +4,49
- 3.4. Sezione A-A'
- 3.5. Sezione B-B'
- 3.8. Restauro facciata_RENDER

4. Categorie di intervento

- 4.1. Demolizioni quota -3,35
- 4.2. Demolizioni quota -0,84_+1,68
- 4.3. Demolizioni quota +4,49_+7,08
- 4.4. Ricostruzioni quota -3,35
- 4.5. Ricostruzioni quota -0,16
- 4.6. Ricostruzioni quota +4,49

5. Analisi SUL

- 5.1. Stato di fatto quota -3,35
- 5.2. Stato di fatto quota -0,84_+1,68
- 5.3. Stato di fatto quota +4,49_+7,08
- 5.4. Stato di progetto quota -3,35
- 5.5. Stato di progetto quota -0,16
- 5.6. Stato di progetto quota +4,49
- 5.7. Tabella riepilogativa
- 5.8. Superficie di Vendita - SILV
- 5.9. Determinazione del Volume

6. QUADRO ECONOMICO

- 6.1. Quadro economico_1/4
- 6.2. Quadro economico_2/4
- 6.3. Quadro economico_3/4
- 6.4. Quadro economico_4/4
- 6.5. Inquadramento aree di intervento
- 6.6. Progetto Metropolitan 1948_Demolizioni anno 2000_piante
- 6.7. Progetto Metropolitan 1948_Demolizioni anno 2000_sezioni
- 6.8. Individuazione delle Categorie d'intervento

[Handwritten signature]

PROPOSTA DI INTERVENTO: RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO "EX CINEMA METROPOLITAN" Via del Corso n. 7 - ROMA

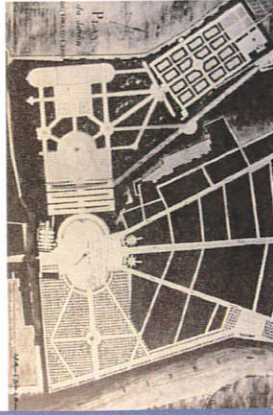
PIANO PARTICOLAREGGIATO IN DEROGA

Proponente  **EUROPA srl**

ALLEGATO: *A* AL N. *1434/789*



Pianta del Rione Campo Marzio nel 1777



Pianta del giardino del grande Cesarea

Foto aerea

L'immagine è parte del fotopiano del Centro Storico di Roma
Da questa immagine è visibile la copertura delle sale

DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO

L'immobile sorgeva tra le maglie del tridente mediceo già nel seicento, alle spalle della chiesa di Santa Maria del Monte Santo e racchiuso tra Via del Corso, Via del Babuino e Via delle Fontanelle.

Dopo successive trasformazioni nel tempo arriva a noi come un cinema multisala. L'attuale edificio è costituito da due corpi di fabbrica:

il primo con ingresso diretto ed affacci su Via del Corso, il secondo racchiuso all'interno dell'isolato su cui insiste il fabbricato, con ingressi su Via del Babuino e su Via della Fontanella.

Planimetria catastale
Individuazione particelle di proprietà
foglio 469, part. 91, sub. 511-512-513



Teodoro Bianchi

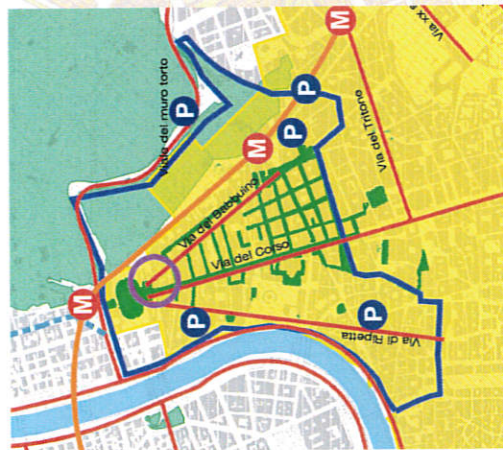
12

PROPOSTA PIANO PARTICOLAREGGIATO IN DEROGA
ex Cinema Metropolitan - Via del Corso n. 7, Roma



Sistemi e regole

Sistema insediativo	
CITTÀ STORIA	
Tessuti	
Tessuti di origine medievale - 11	
Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria - 12	
Tessuti di espansione ottocentesca - 13	
Tessuti di espansione novecentista - 14	
Tessuti di espansione post-seconda guerra mondiale - 15	
Tessuti di espansione contemporanea - 16	
Tessuti di espansione contemporanea - 17	
Tessuti di espansione contemporanea - 18	
Edifici isolati - 19	
Edifici e complessi speciali	
Centri archeologici monumentali	
Capitale architettonico e urbanistico	
Viale storico	
Grandi attrezzature e impianti post-unitari	
Edifici speciali isolati di interesse storico-artistico e monumentale	
Spazi aperti	
Centri culturali	
Spazi verdi conformi al contesto	
Verde di verde	
Spazi preesistentemente attrezzati per attività sportive e del tempo libero	
Spazi verdi di interesse naturalistico	
Spazi verdi privati di valore storico-ambientale e ambientale	



Analisi dei sistemi - Viabilità

Intervento	
Confine Campo Marzio	
Tridente Mediceo	
Edifici di particolare interesse	
-1 Via del Corso	
-2 Castel Sant'Angelo	
-3 Città del Vaticano	
-4 Palazzo Venezia	
-5 Quirinale	
Piazza storica	
-1 Piazza del Popolo	
-2 Piazza Navona	
-3 Campo dei Fiori	
-4 Piazza di Spagna	
Nuovi poli commerciali	
-1 Hinascente	
-2 Louis Vuitton	
-3 Apple Store	
Assi commerciali	
Area commerciale	
Centro storico	
INQUADRAMENTO TEATRE CINEMA	
Multisala	
Monosala	
Teatri	

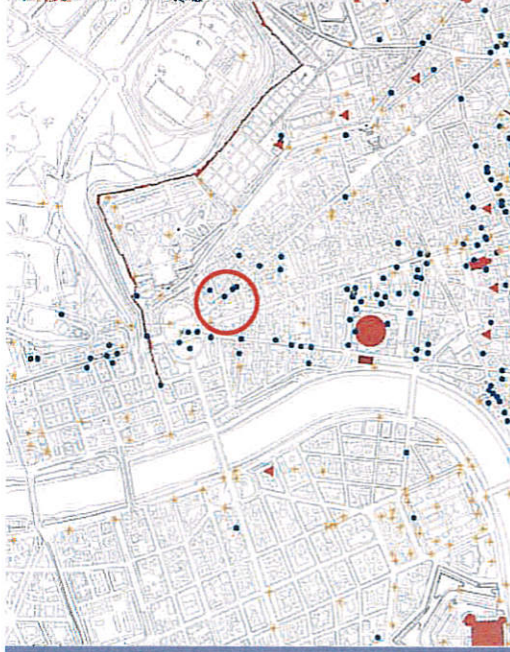
Analisi dei sistemi - Centralità

ANALISI URBANISTICA

L'edificio è classificato all'interno dei Sistemi e Regole di PRG in Zona T2 "Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria".

In Zona T2 sono identificati tutti quei tessuti o complessi di edifici costituiti originariamente da aggregazioni di case a schiera unifamiliari che hanno interessato l'espansione di Roma a partire dalla fine del XV° secolo.

Alcune categorie d'intervento oggetto della presente proposta, non sono ammesse in zona T2 di PRG; tuttavia lo strumento urbanistico di attuazione di tale proposta è il piano particolareggiato in deroga.



Sistemi ed ambiti del paesaggio

Sistema del Paesaggio Naturale	
Paesaggio Naturale	
Paesaggio Naturale di Continuità	
Paesaggio Naturale Agrario	
Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua	
Sistema del Paesaggio Agrario	
Paesaggio Agrario di Rilevante Valore	
Paesaggio Agrario di Valore	
Paesaggio Agrario di Continuità	
Sistema del Paesaggio Ineditivo	
Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri	
Parchi, ville e giardini storici	
Paesaggio degli Insediamenti Urbani	
Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione	
Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso	
Reti Infrastrutturali e Servizi	
Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica	
Aree o Punti di Visuale	
Proposte comunali di modifica del PTP vigenti	
Limiti comunali	

Piano territoriale Paesistico Regionale
Sistemi ed ambiti del paesaggio
Tav. A24, Foglio 374



Stralcio Catasto Gregoriano

Questa planimetria è ripresa dal Foglio I del Cassato Catasto Gregoriano, in vigore fino al 1819.

Dall'immagine è chiaramente visibile il sistema dei giardini interni agli isolati urbani.

Rione Campo Marzo

Archivio di Stato di S. Ivo alla Sapienza - Roma

1. Veduta prospettica di P.zza del Popolo - 1920 ca. - Boemi Travaglini, "Roma dall'alto", Roma 2006

Dalla foto è evidente che la corte all'interno dell'isolato non era ancora occupata dalla sala cinematografica. Secondo alcune fonti però, presso l'immobile su Via del Corso, era già in attività il Cinematografo chiamato Cinema Teatro Americano.

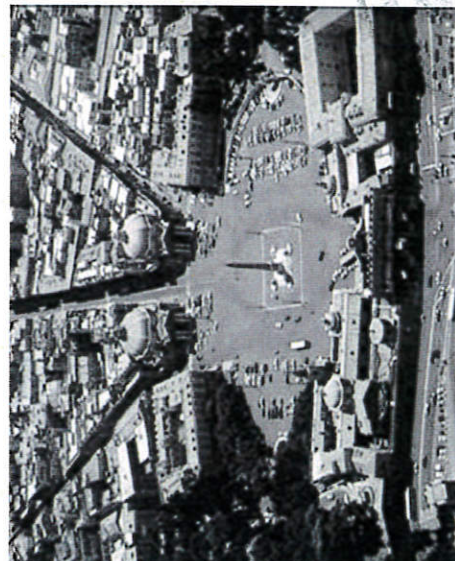
2. Veduta dall'alto del Tridente Mediceo - 1950/1960 - Benevolo, "Roma da ieri a domani", Roma 1971

Nel 1948 venne inaugurata la nuova Sala Cinematografica, chiamata Metropolitan. Nella foto è visibile la copertura.

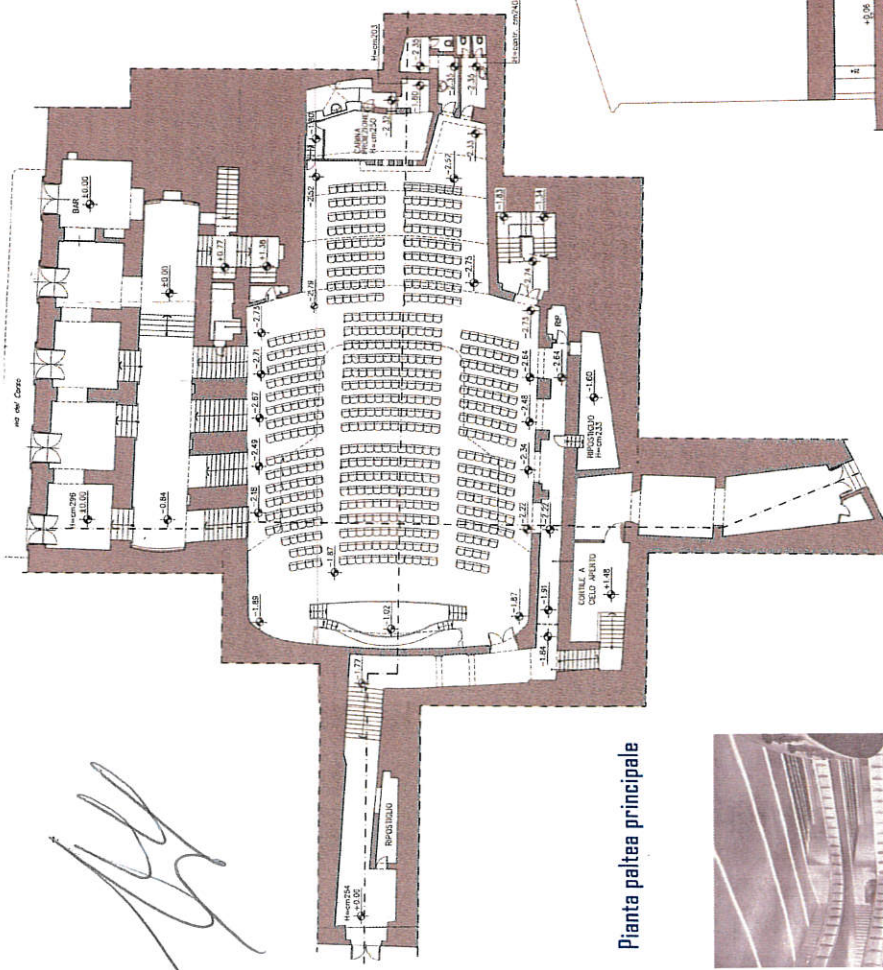
3. Veduta prospettica di P.zza del Popolo - 1970 circa - Fonte web -



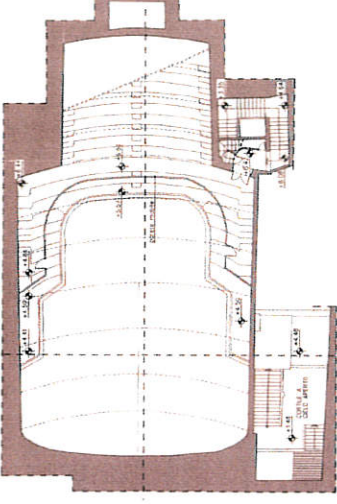
PROPOSTA PIANO PARTICOLAREGGIATO IN DEROGA
ex Cinema Metropolitan - Via del Corso n. 7, Roma



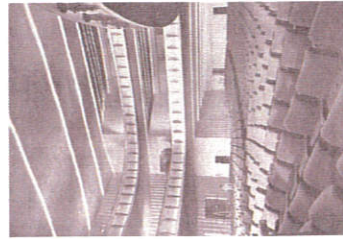
Francesca Bech - 102



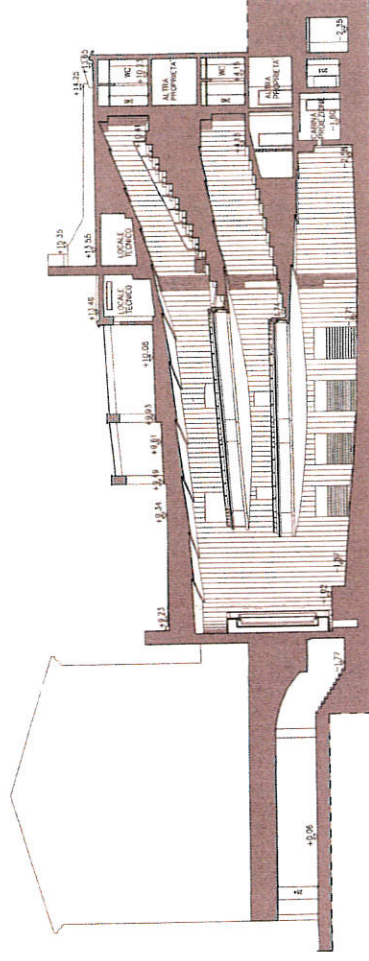
Pianta paltea principale



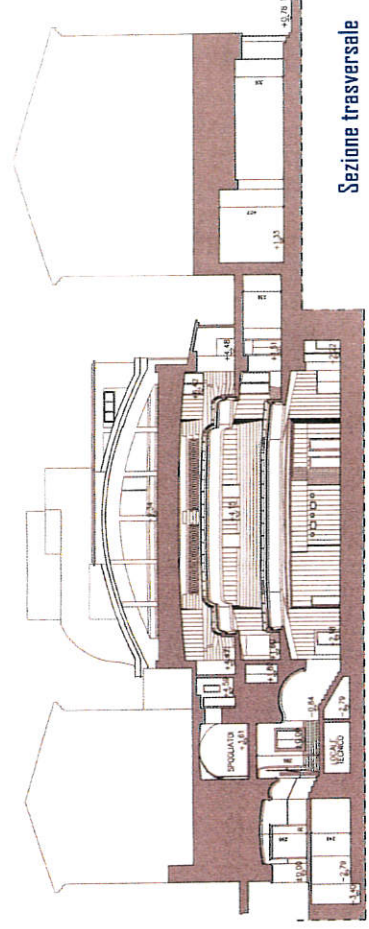
Pianta seconda galleria



Vista interna della platea e delle due gallerie
anni '50 - Immagini di repertorio - fonte web



Sezione longitudinale



Sezione trasversale

CENNI STORICI

Dalle cartografie del Catasto Gregoriano del 1816 si identificano le forme dell'edificio posto a ridosso della chiesa di Santa Maria in Montesanto, ed è possibile notare l'ampio cortile interno arredato con giardino.

Alcune fonti fanno risalire la realizzazione del primo cinema/teatro nell'anno 1911; originariamente il nome era "Cinema Teatro Americano".

Solo nel 1948 il cinema prese il nome "Metropolitan" con l'inaugurazione della nuova sala cinematografica che andava ad occupare interamente lo spazio del cortile interno.

La nuova struttura, con una capienza di circa 1600 posti con una grande platea e due gallerie, veniva realizzata all'avanguardia per l'epoca sia come architettura cinematografica sia come impianti ed arredi.

ISOLA AMBIENTALE "TRIDENTE"

Le due fasi di attuazione

- **FASE 1:** pedonalizzazione di via del Corso e della viabilità minore trasversale del Tridente mantenendo il transito su via del Babuino. Su via di Ripetta transito e mantenimento della sosta. Apertura parcheggio Piazza Cavour.
- **FASE 2:** al termine dei lavori di ampliamento del parcheggio di Villa Borghese e con la realizzazione di quello dell'Ara Pacis, la pedonalizzazione sarà estesa a Piazza Augusto Imperatore, via di Ripetta e alle strade comprese tra quest'ultima e passeggiata di Ripetta.

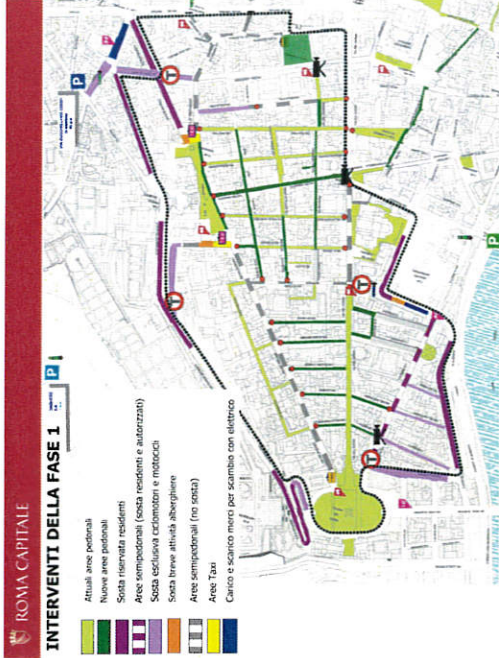


COSTRUIAMO INSIEME LA NUOVA CAPITALE



INTERVENTI DELLA FASE 1

- Attuali aree pedonali
- Nuove aree pedonali
- Sosta riservata residenti
- Aree semipeditonali (sosta residenti e autorizzati)
- Sosta esclusiva ciclisti e motoristi
- Sosta breve attività alberghiera
- Aree semipeditonali (no sosta)
- Aree Taxi
- Carico e scarico merci per scambio con il centro



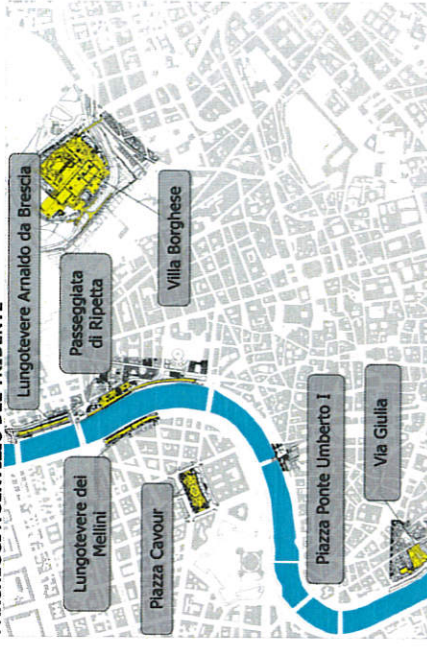
TECNOLOGIE A SERVIZIO DELL'ISOLA AMBIENTALE

Per il controllo degli accessi alle aree pedonali e semi-pedonali verranno installati:

- 4 nuovi varchi Tridente
 - 3 telecamere
 - 30 dissuasori mobili
- con un investimento di 1 mln di euro.

L'accesso carrabile all'Isola Ambientale verrà controllato attraverso l'uso dei varchi elettronici sia in entrata che in uscita.

PARCHEGGI A SERVIZIO DEL TRIDENTE



PROGETTO MILLENNIUM

Le tavole a lato sono tratte dalla documentazione del Comune di Roma, relativa alla presentazione del Progetto Millennium - Roma 2010/2011.

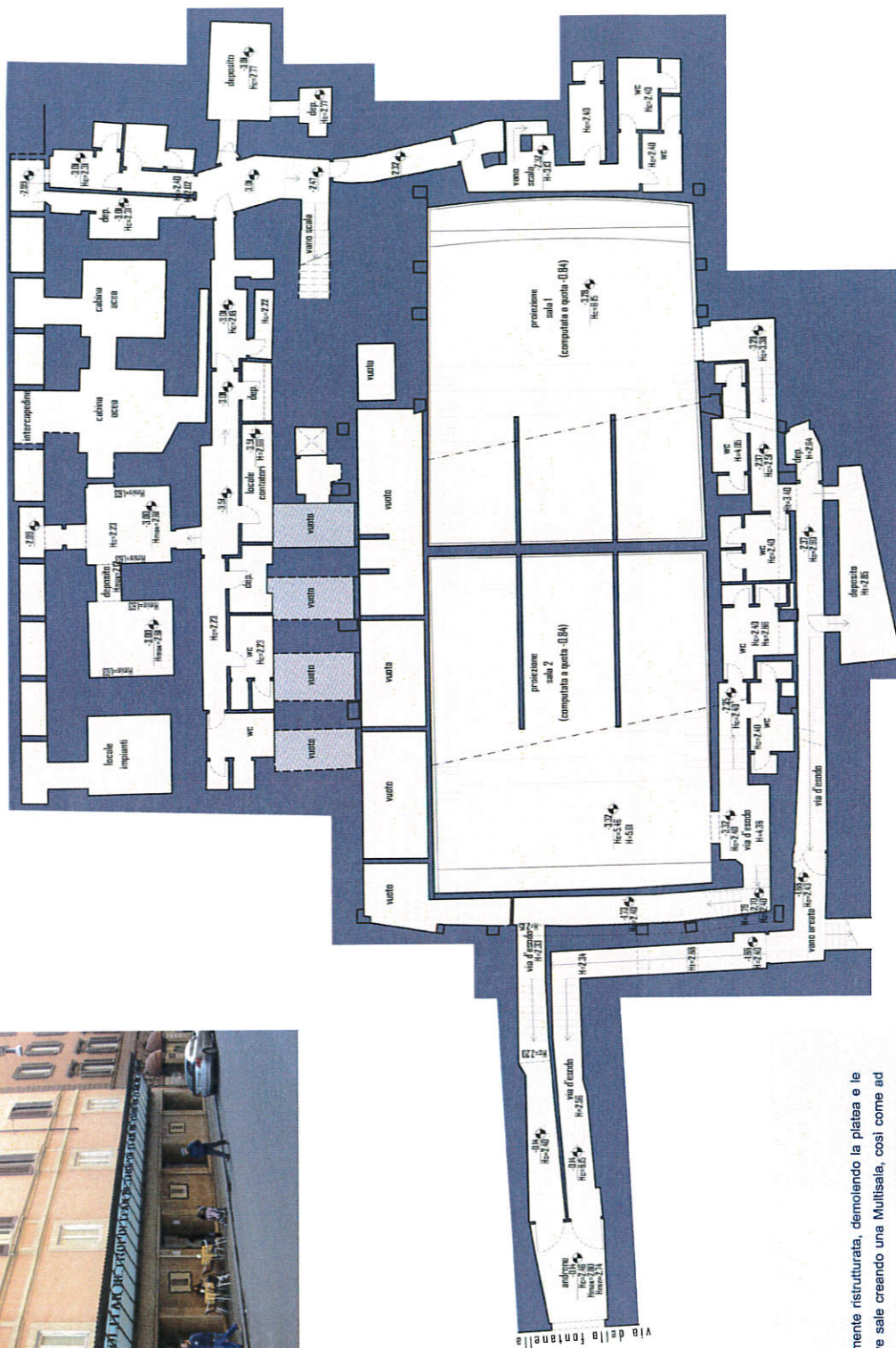
L'immobile di proprietà ricade nell'area interessata dagli interventi per la valorizzazione del Tridente Mediceo.

Il progetto prevede, l'ampliamento delle aree pedonali, la realizzazione di nuovi parcheggi e l'ampliamento degli esistenti. Inoltre è prevista la realizzazione di un impianto pneumatico per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.

La proposta di trasformazione dell'ex Cinema Metropolitan in attività commerciale si pone l'obiettivo di "riempire" lo spazio vuoto che la cessazione dell'attività cinematografica lascia all'interno del tridente Mediceo.

PROPOSTA PIANO PARTICOLAREGGIATO IN DEROGA
ex Cinema Metropolitan - Via del Corso n. 7, Roma

Francesco Borroni



Pianta quota -3,35

ANALISI DELLO STATO DI FATTO

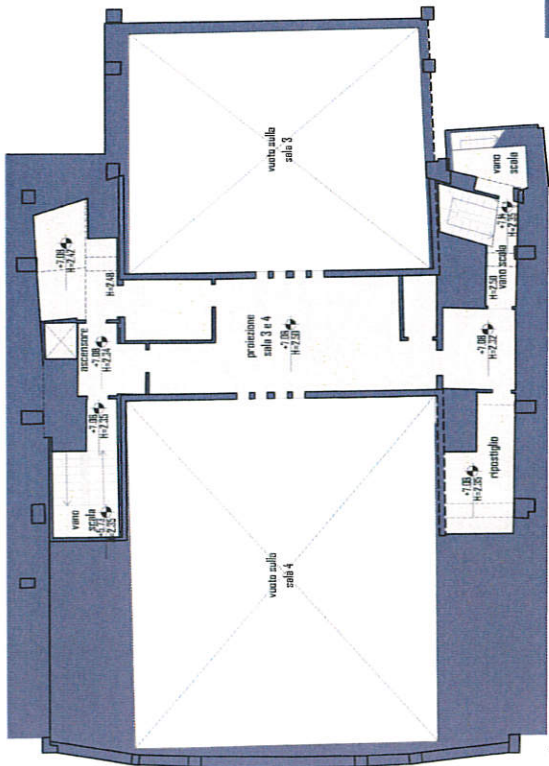
Nell'anno 2000 la sala venne completamente ristrutturata, demolendo la platea e le gallerie; vennero realizzate quattro nuove sale creando una Multisala, così come ad oggi risulta essere.

Della storica sala del primo Metropolitan, oggi, non rimane più alcun elemento di memoria.

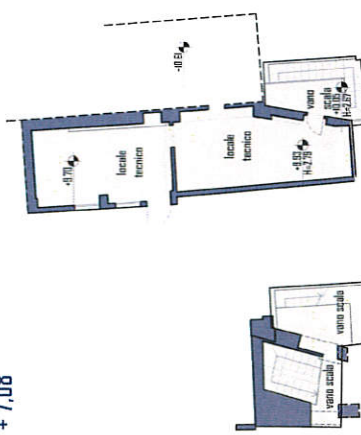


Charles Dech. Vol.

PROPOSTA PIANU PARTICULAREGGIAU IN DERUGA
ex Cinema Metropolitan - Via del Corso n. 7, Roma



Pianta quota + 7,08



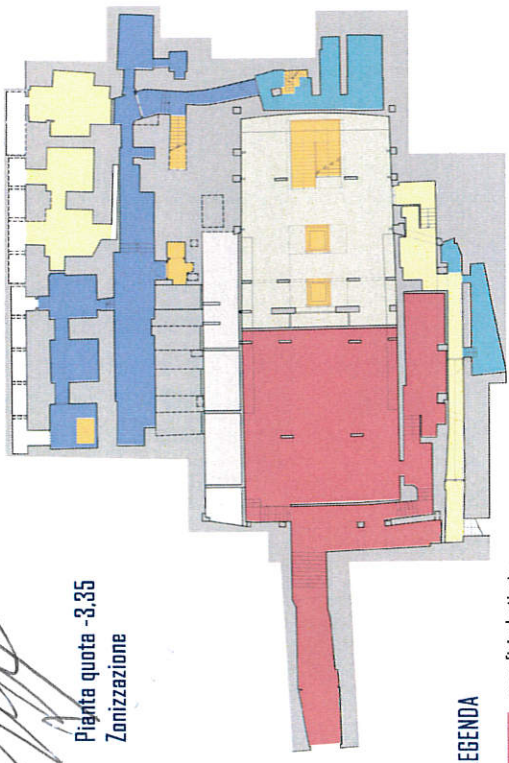
Pianta quota + 9,93



Pianta quota + 4,49

STATO DI FATTO - quote +4,49 - +7,08

Pianta quota -3,35
Zonizzazione



LEGENDA

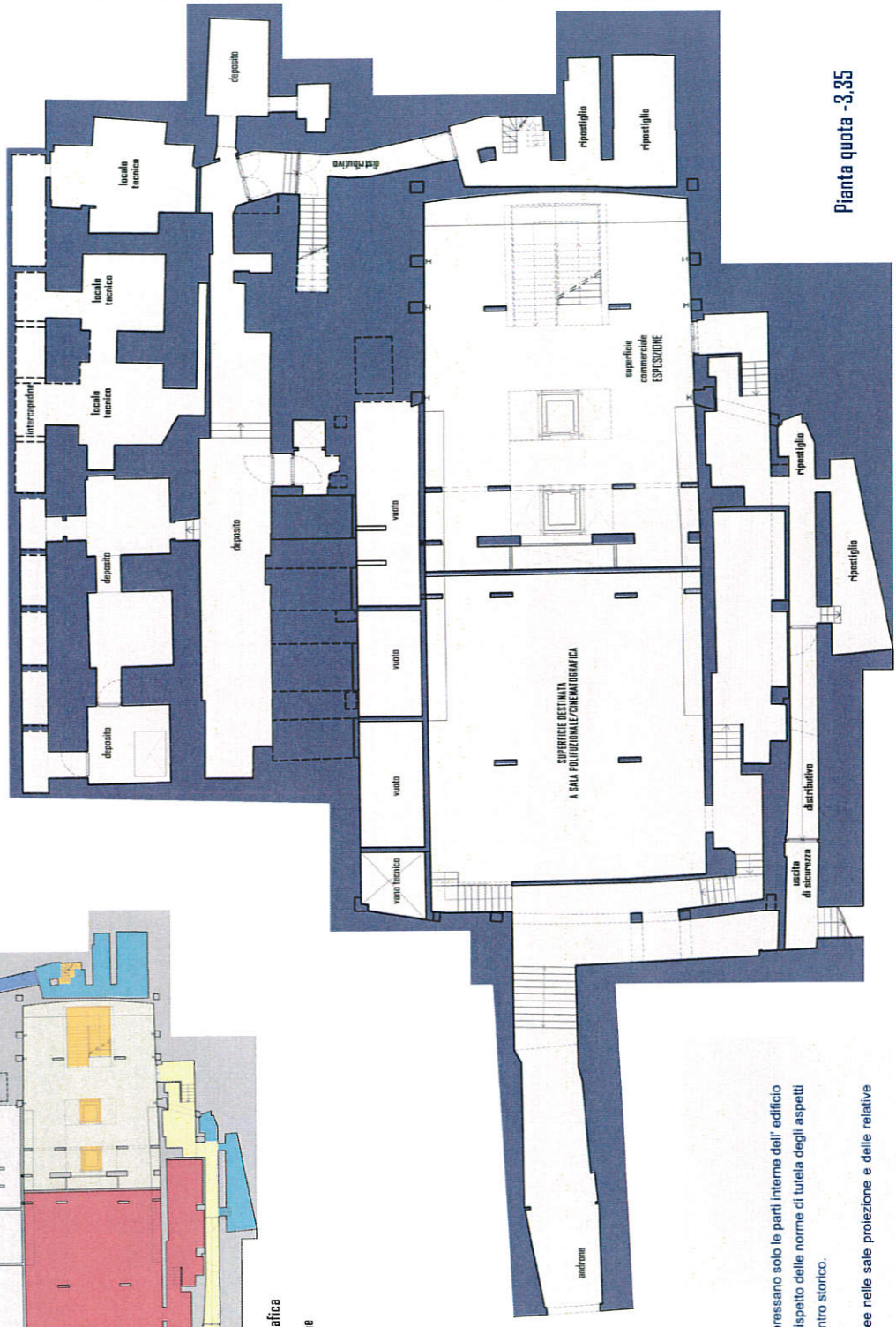
- superficie destinata a sala polifunzionale/cinematografica
- superficie commerciale - esposizione
- collegamenti verticali
- servizi e ripostigli
- depositi
- locali tecnici e vie d'uscita

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Le opere edilizie ed impiantistiche previste interessano solo le parti interne dell'edificio non modificando la sagoma ed i prospetti nel rispetto delle norme di tutela degli aspetti architettonici e paesaggistici della zona del centro storico.

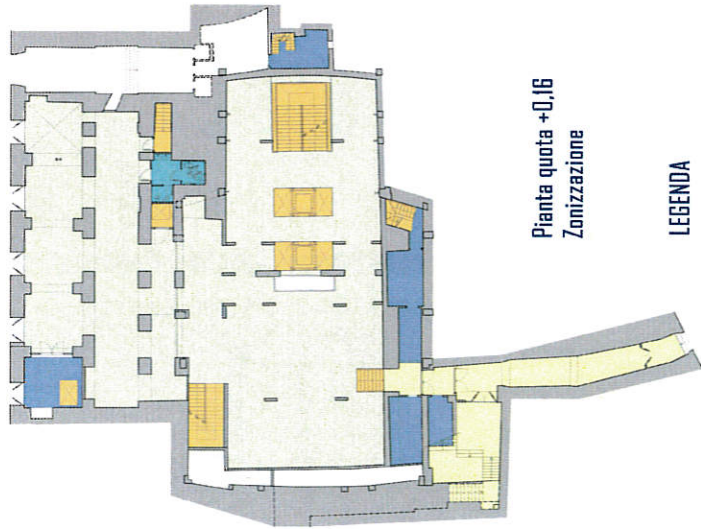
In particolare le principali opere consistono in:

- Demolizione parziale delle strutture delle platee nelle sale proiezione e delle relative strutture tecniche;
- Ricostruzione dei solai piani e degli elementi di comunicazione verticale;



Pianta quota -3,35





Pianta quota +0,16
Zonizzazione

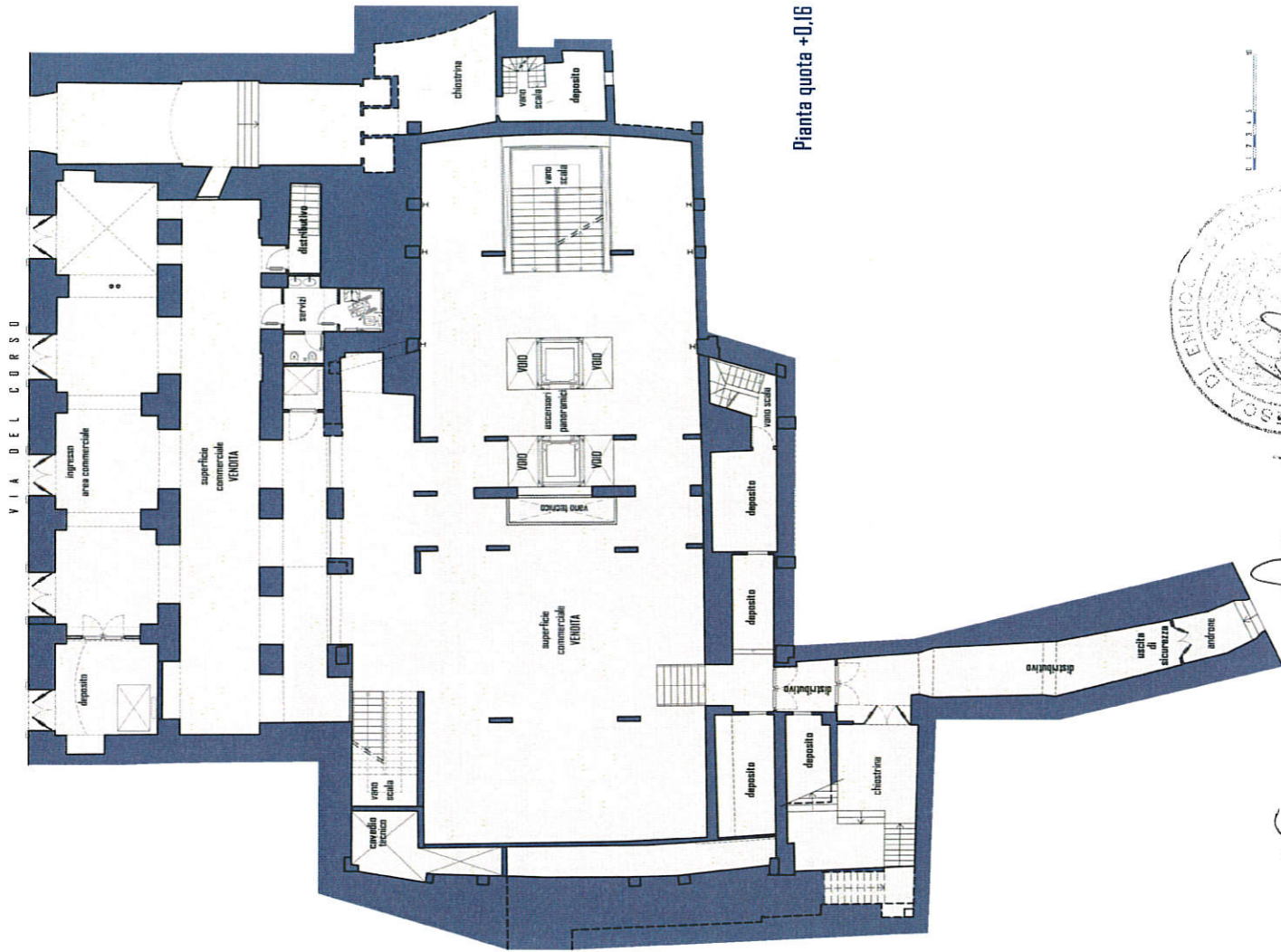
LEGENDA

- superficie commerciale - vendita
- collegamenti verticali
- servizi
- depositi
- vie d'esodo e chiostro

[Handwritten signature]

PROPOSTA PIANO PARTICOLAREGGIATO IN DEROGA
ex Cinema Metropolitan - Via del Corso n. 7, Roma

3.2

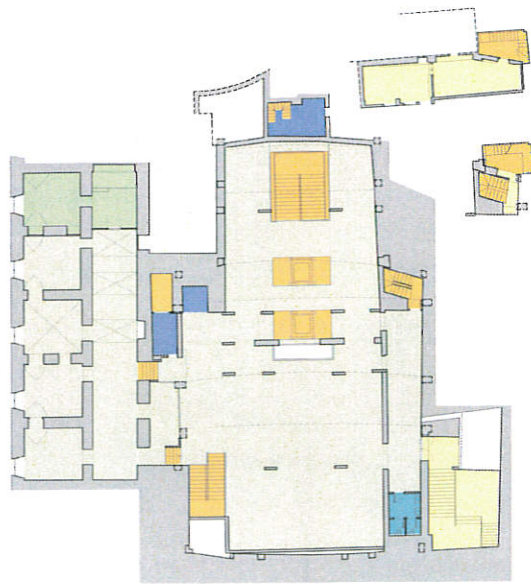


Pianta quota +0,16



[Handwritten signature]

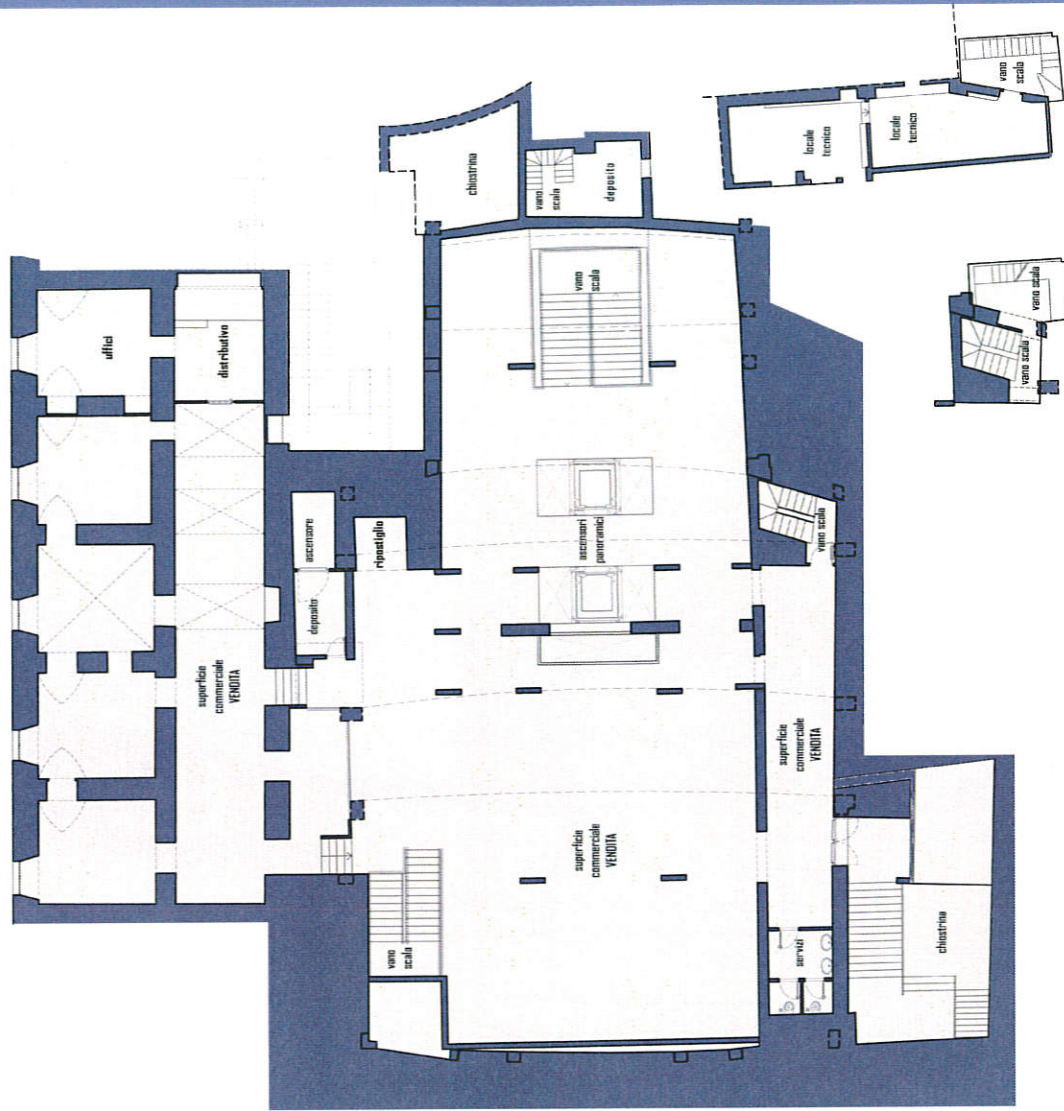
[Handwritten signature]



Pianta quota +4,49
Zonizzazione

LEGENDA

- superficie commerciale - vendita
- uffici
- collegamenti verticali
- servizi
- vie d'accesso e chiostro
- depositi



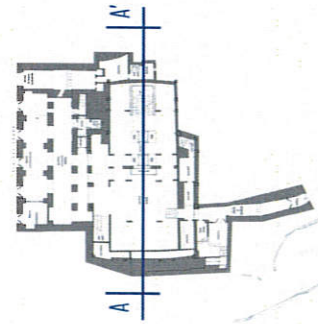
Pianta quota +4,49



STATO DI PROGETTO - quota +4,49



sala polifunzionale/cinematografica
superficie commerciale
esposizione e vendita
collegamenti verticali
depositi
locali tecnici e vie d'uscita



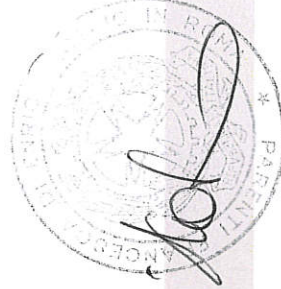
PROPOSTA PIANO PARTICOLAREGGIATO IN DEROGA
ex Cinema Metropolitan - Via del Corso n. 7, Roma

Sezione B-B' _ Zonizzazione

LEGENDA

- sale polifunzionale/cinematografica
- superficie commerciale - esposizione
- collegamenti verticali
- servizi e area staff
- depositi
- locali tecnici e vie d'uscita

PROPOSTA PIANO PARTICOLAREGGIATO IN DEROGA
ex Cinema Metropolitan - Via del Corso n. 7, Roma

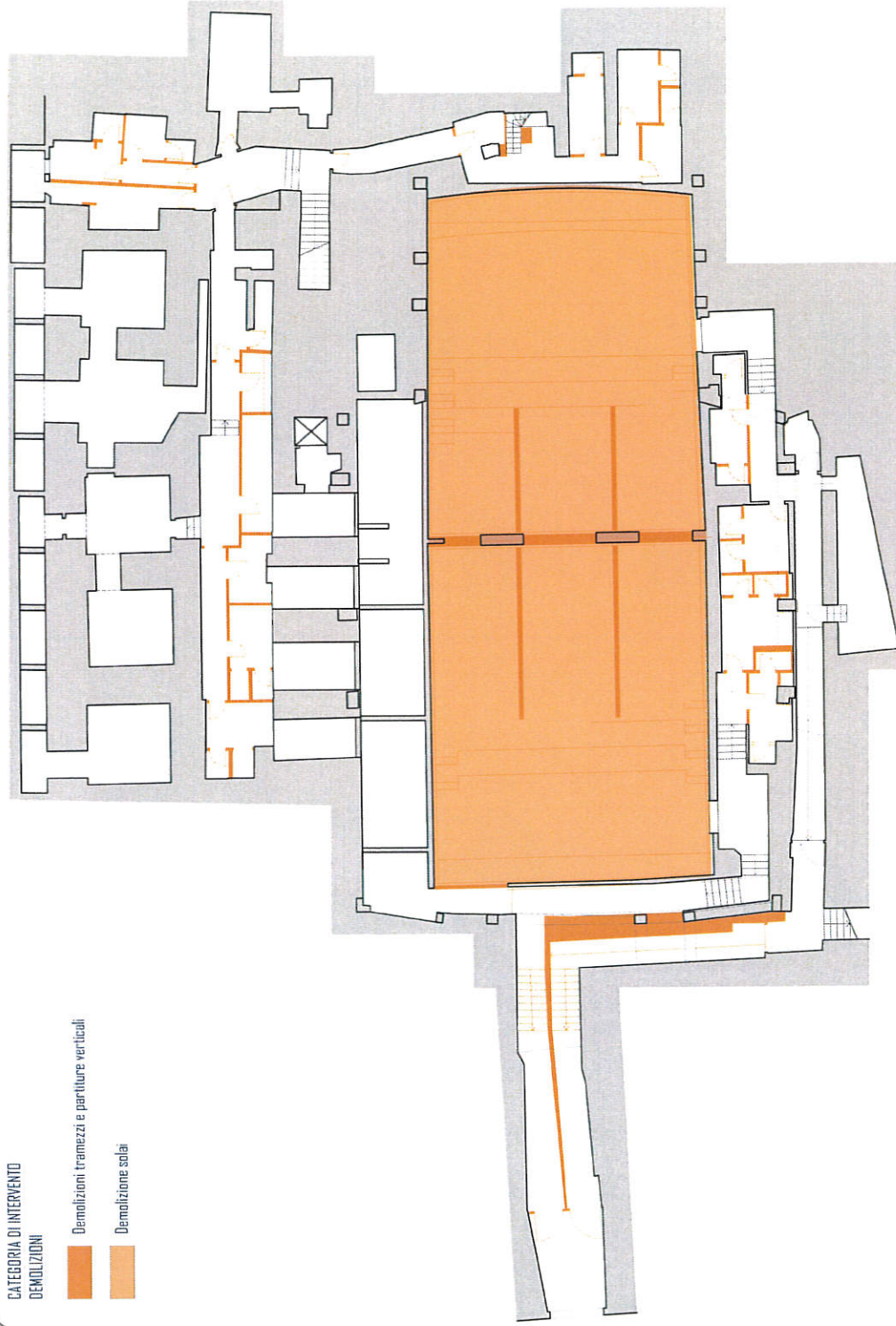


Francesco Dech

3.6

PROPOSTA PIANO PARTICOLAREGGIATO IN DEROGA
ex Cinema Metropolitan - Via del Corso n. 7, Roma

[Signature]



Pianta quota -3,35

CATEGORIA DI INTERVENTO
DEMOLIZIONI

Demolizioni tramezzi e partiture verticali

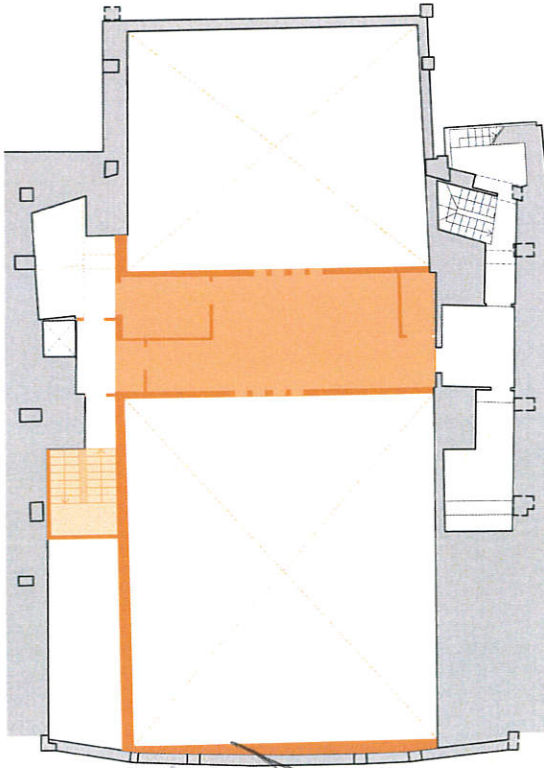
Demolizione soletti



PROPOSTA PIANO PARTICOLAREGGIATO IN DEROGA
ex Cinema Metropolitan - Via del Corso n. 7, Roma

CATEGORIA DI INTERVENTO
DEMOLIZIONI

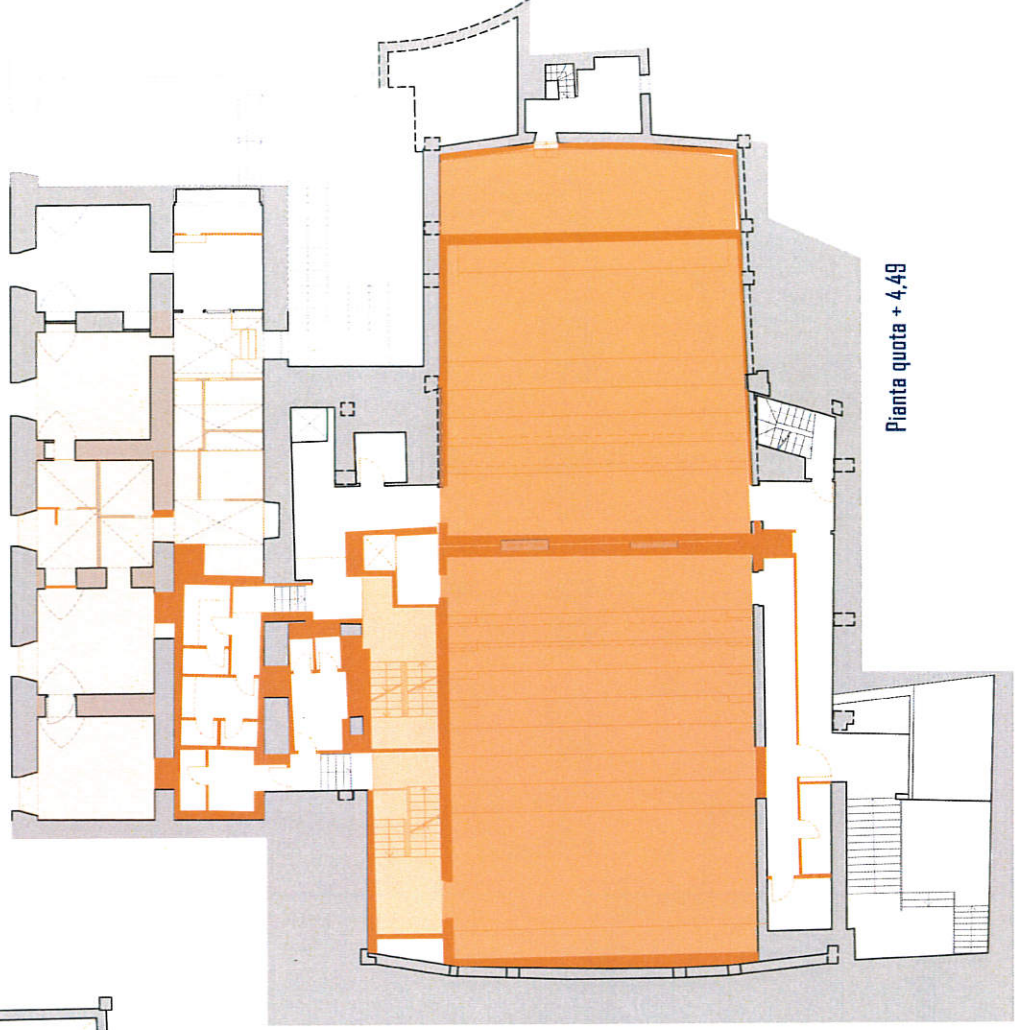
- Demolizioni tramezzi e partiture verticali
- Demolizione solai
- Demolizione scale e ascensori
- Cambio di destinazione d'uso
da ufficio a negozio ed accorpamento



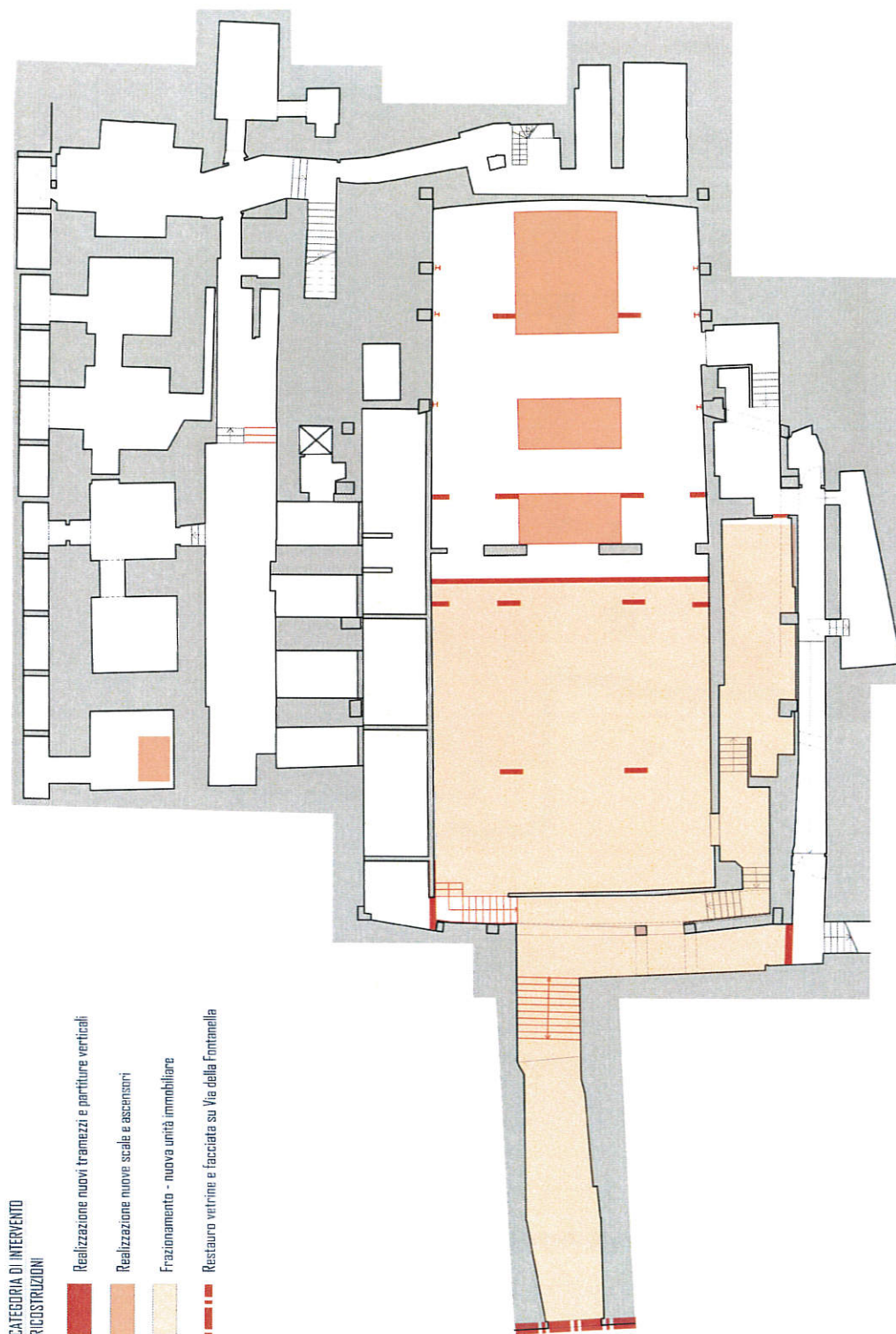
Pianta quota + 7,08

CATEGORIA DI INTERVENTO
DEMOLIZIONI

- Demolizioni tramezzi e partiture verticali
- Demolizione solai
- Demolizione scale e ascensori



Pianta quota + 4,49



Pianta quota -3,35

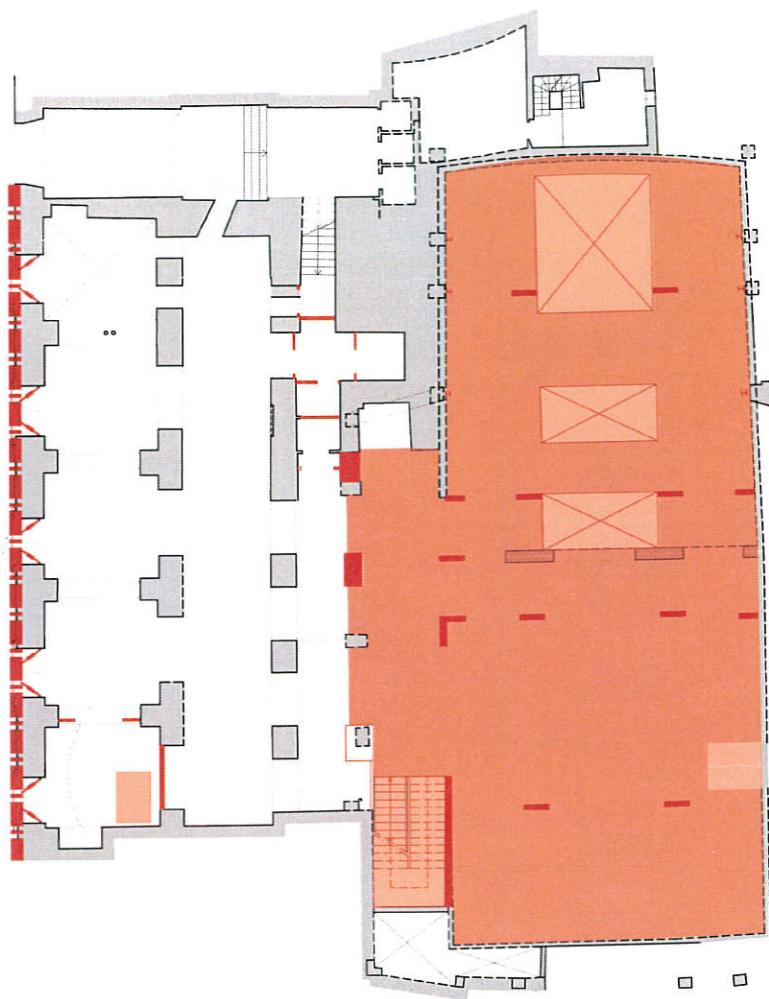
Francesco De Rosa

PROPOSTA PIANO PARTICOLAREGGIATO IN DEROGA
ex Cinema Metropolitan - Via del Corso n. 7, Roma

[Signature]

**CATEGORIA DI INTERVENTO
RICOSTRUZIONI**

- Realizzazione nuovi tramezzi e partiture verticali
- Realizzazione nuovo solaio
- Realizzazione nuove scale e ascensori
- Restauro vetrine e facciata su Via del Corso



Pianta quota + 0.16

[Signature]

SUPERFICIE TOTALE
543.55 mq

SUL (superficie utile lorda):

378.20 mq

SUPERFICIE ESCLUSA DALLA SUL

Vani scala, ascensori, androni, locali tecnici cantine e depositi completamente interrati, locali tecnici all'estradosso della copertura, locali tra l'intradosso del piano di copertura e l'estradosso dell'ultimo solaio di calpestio con h < 1.80 m:

vani scala e ascensore

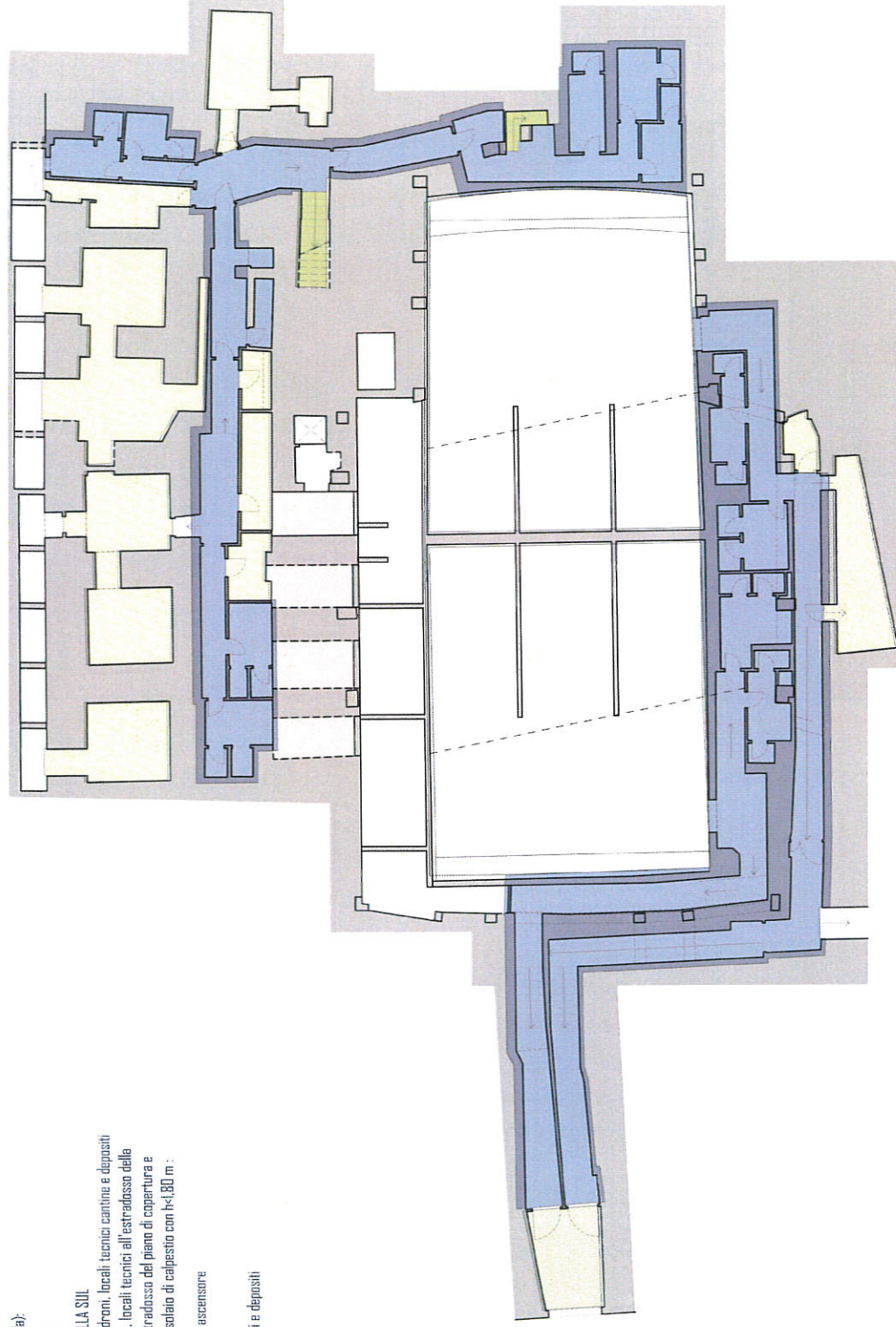
7.75 mq

locali tecnici e depositi

144.50 mq

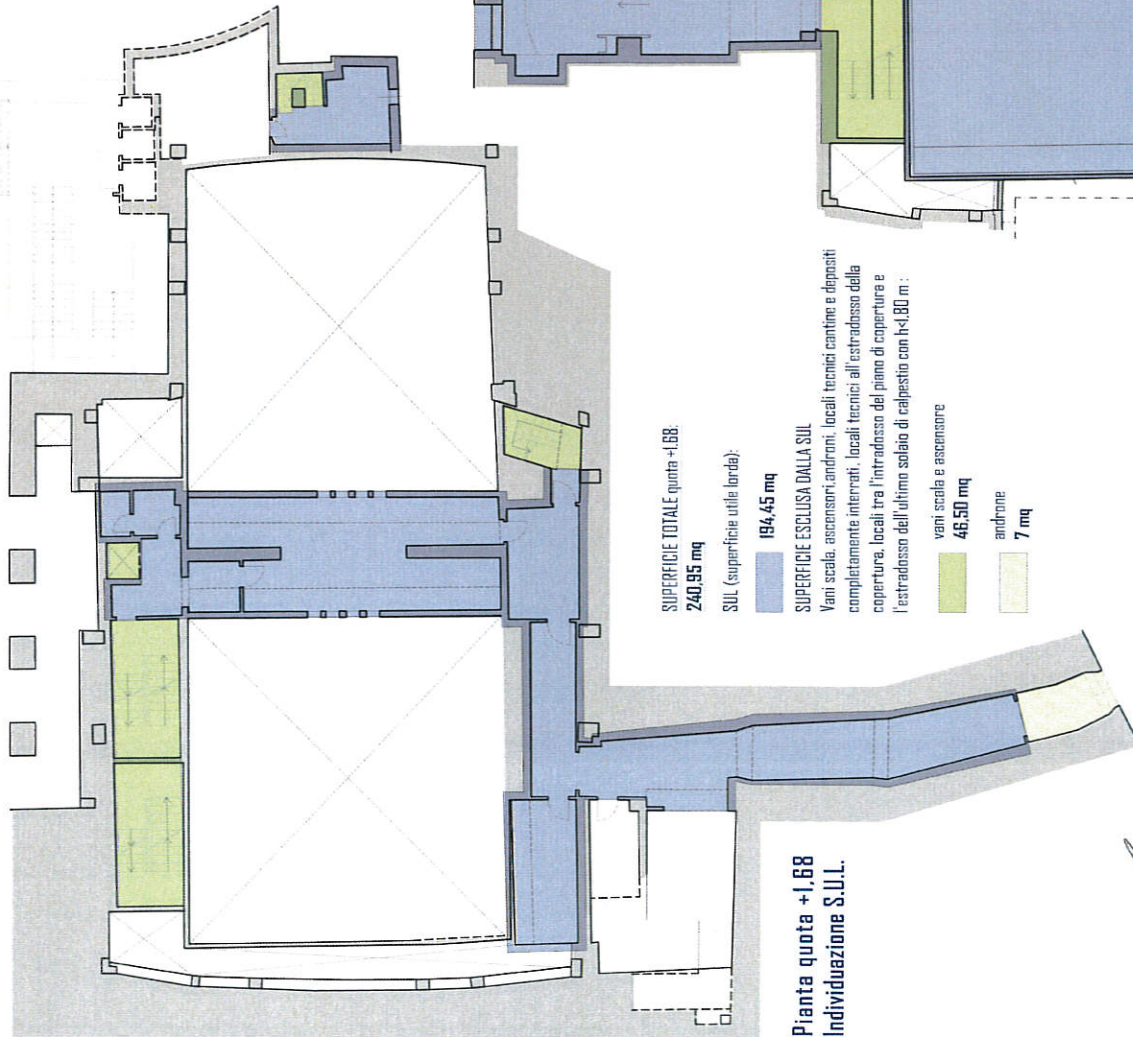
androne

13.10 mq



Pianta quota -3,35 _ Individuazione S.U.L.

0 1 2 3 4 5



**SUPERFICIE TOTALE quota -0,84:
781,60 mq**

SUL (superficie utile lorda):

- 738,55 mq**

SUPERFICIE ESCLUSA DALLA SUL
 Vani scala, ascensori, androni, locali tecnici cantine e depositi
 completamente interrati, locali tecnici all'estradosso della
 copertura, locali tra l'intradosso del piano di copertura e
 l'estradosso dell'ultimo solaio di calpestio con h<1,80 m:

- 43,05 mq** (vani scala e ascensore)



Pianta quota -0,84 _ Individuazione S.U.L.

Enrica Adami

SUPERFICIE TOTALE SPAZIO COMMERCIALE:
563,30 mq

SUL (superficie utile lorda):

superficie commerciale - esposizione
241,55 mq

SUPERFICIE ESCLUSA DALLA SUL

Vani scala, ascensori, androni, locali tecnici cantine e depositi completamente interrati, locali tecnici all'estradosso della copertura, locali tra l'intradosso del piano di copertura e l'estradosso dell'ultimo solaio di calpestio con h<1,80 m:

vani scala, ascensori
57,70 mq
locali tecnici e depositi
264,05 mq

SUPERFICIE TOTALE DESTINATA SALA POLIFUNZIONALE/CINEMATOGRAFICA:
331,70 mq

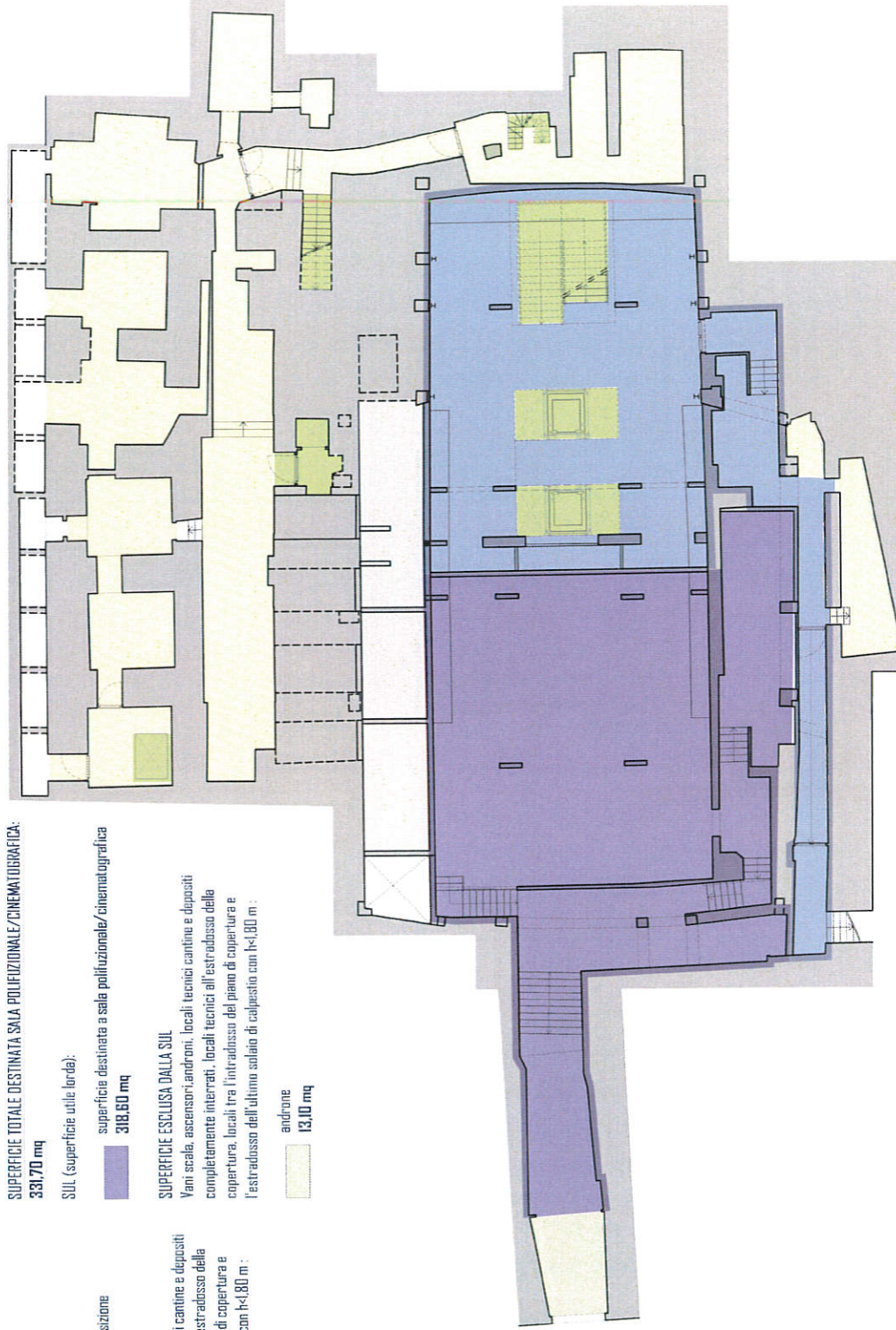
SUL (superficie utile lorda):

superficie destinata a sala polifunzionale/cinematografica
318,60 mq

SUPERFICIE ESCLUSA DALLA SUL

Vani scala, ascensori, androni, locali tecnici cantine e depositi completamente interrati, locali tecnici all'estradosso della copertura, locali tra l'intradosso del piano di copertura e l'estradosso dell'ultimo solaio di calpestio con h<1,80 m:

androne
13,10 mq



Pianta quota - 3,35 _ Individuazione S.U.L.

SUPERFICIE TOTALE E SPAZIO COMMERCIALE:
924,15 mq

SUL (superficie utile lorda):

superficie commerciale - vendita
746,50 mq

superficie commerciale - depositi
97,70 mq

SUPERFICIE ESCLUSA DALLA SUL

Vani scala, ascensori, androni, locali tecnici cantine e depositi, completamente interrati, locali tecnici all'estradosso della copertura, locali tra l'intradosso del piano di copertura e l'estradosso dell'ultimo solaio di calpestio con h<1,80 m:

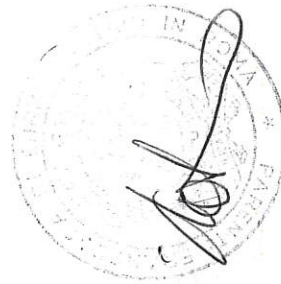
vani scala e ascensore
72,95 mq

androne
7 mq



Pianta quota +0,16 - Individuazione S.U.L.

0 1 2 3 4 5



Scalco Redaelli

PROPOSTA PIANO PARTICOLAREGGIATO IN DEROGA
ex Cinema Metropolitan - Via del Corso n. 7, Roma

[Signature]

[Signature]

SUPERFICIE TOTALE SPAZIO COMMERCIALE - UFFICI:

903,45 mq

SUL (superficie utile lorda):

superficie commerciale - vendita

691,60 mq

superficie commerciale - depositi

22,85 mq

uffici

51,30 mq

SUPERFICIE ESCLUSA DALLA SUL

Vani scala, ascensori, androni, locali tecnici cantine e depositi completamente interrati, locali tecnici all'estradosso della copertura, locali tra l'intradosso del piano di copertura e l'estradosso dell'ultimo solaio di calpestio con h=1,80 m:

vani scala e ascensore

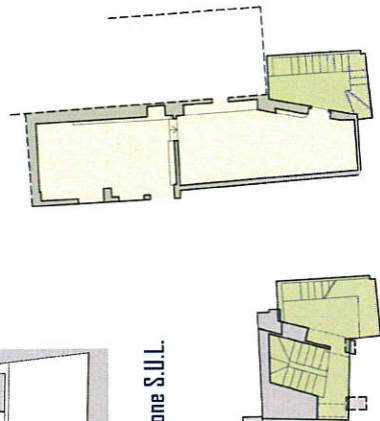
93,35 mq

locali tecnici

44,35 mq



Pianta quota +4,49 _ Individuazione S.U.L.



Pianta quota +9,93 _ Individuazione S.U.L.

0 1 2 3 4

F-609680

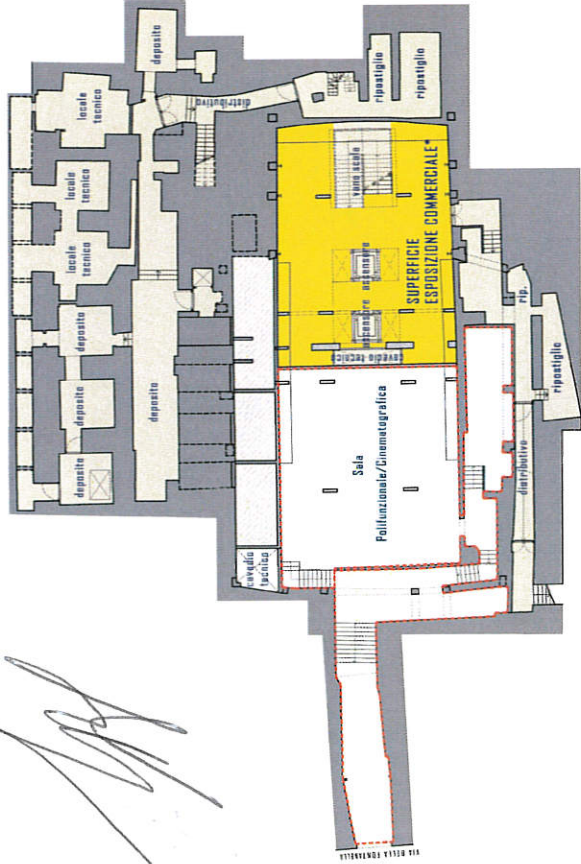
STATO DI PROGETTO Individuazione SUL (mq)

SUPERFICIE TOTALE

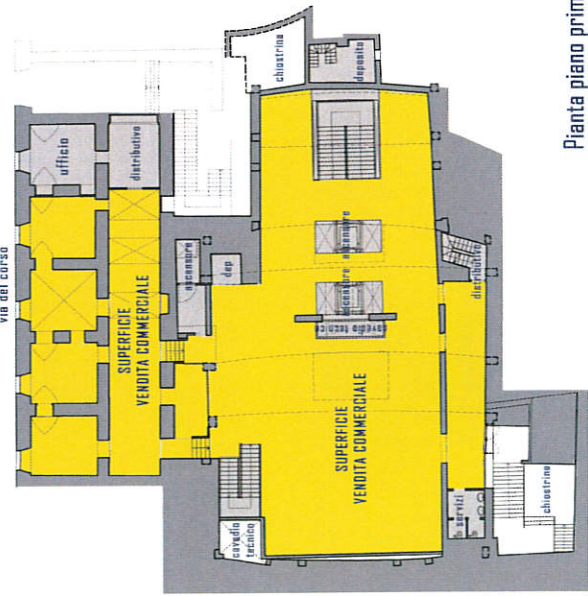
Quota + 8,83

ATO IN DEROGA
corso n. 7, Roma

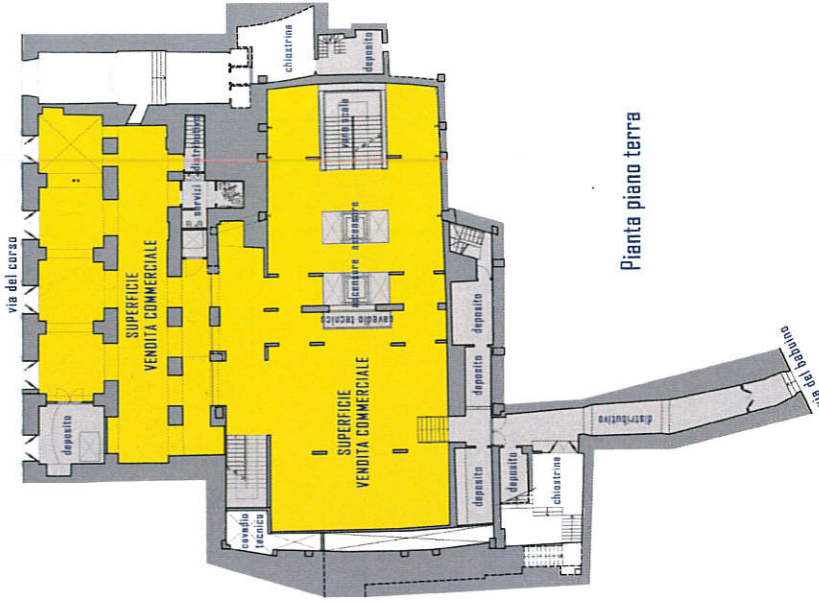
[Handwritten signature]



Pianta piano interrato



Pianta piano primo



Pianta piano terra

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI VENDITA - utilizzata ai soli fini del calcolo degli standard per la monetizzazione dei parcheggi a del rilascio della licenza commerciale ai sensi dell'art. 23, comma 1, lett. b) della L.R. 33/99 (lettera modificata dall'articolo 1, comma 1 della legge regionale 25 maggio 2001, n. 12), che definisce la superficie di vendita come:

"l'area coperta o scoperta destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili o destinata a stanziini di prova; non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, scale di accesso, corridoi e simili nonché l'area scoperta destinata ad esposizione delle merci di cui al comma 2 bis dell'articolo 24".



SUV = Superficie di vendita

Pianta Piano Interrato (solo ESPOSIZIONE)*	= mq 168,80
Pianta Piano Terra	= mq 591,84
Pianta Piano Primo	= mq 591,15
TOTALE	= mq 1351,39

* La SUPERFICIE COMMERCIALE al Piano Interrato è dedicata esclusivamente all'ESPOSIZIONE dei prodotti, pertanto NON POTRÀ ESSERE UTILIZZATA PER LA VENDITA in ottemperanza alle prescrizioni Igienico Sanitarie in materia.

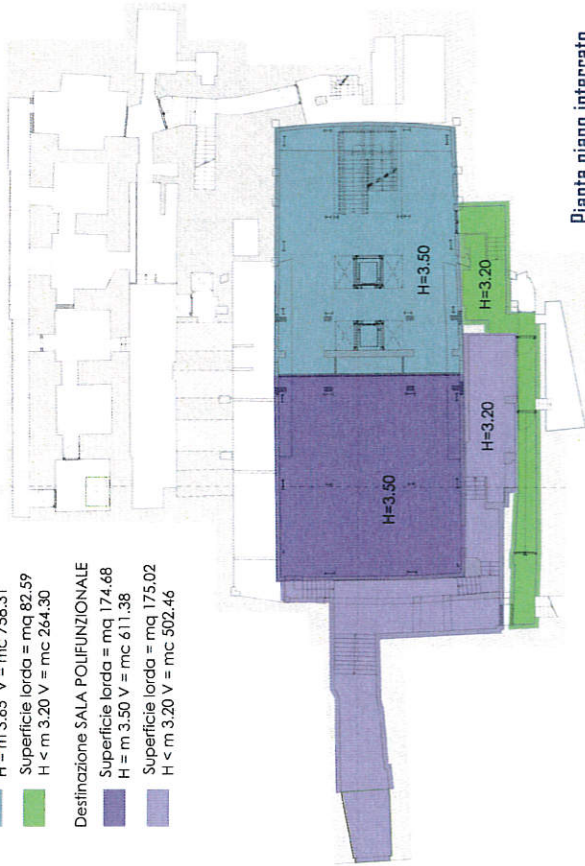


Destinazione COMMERCIALE

Superficie lorda = mq 216,66
H = m 3,65 V = mc 758,31
Superficie lorda = mq 82,59
H < m 3,20 V = mc 264,30

Destinazione SALA POLIFUNZIONALE

Superficie lorda = mq 174,68
H = m 3,50 V = mc 611,38
Superficie lorda = mq 175,02
H < m 3,20 V = mc 502,46



Pianta piano interrato

Destinazione COMMERCIALE

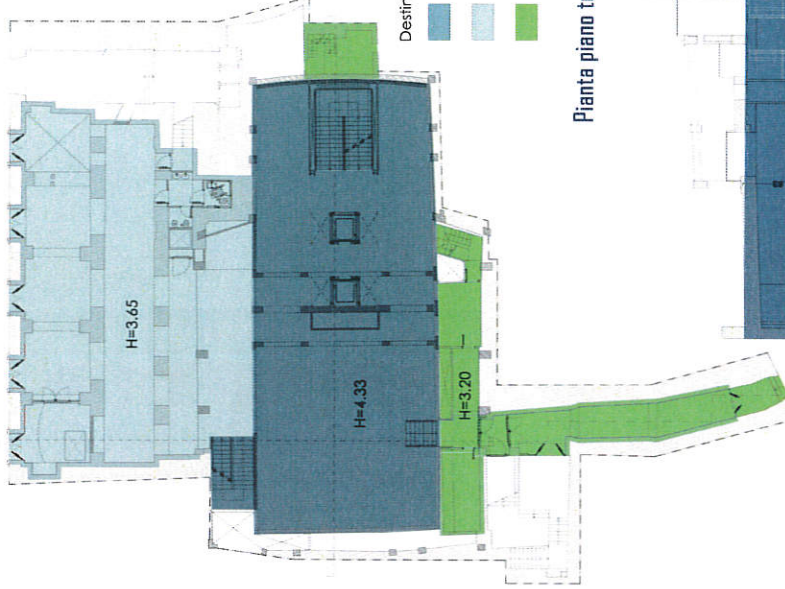
Superficie lorda = mq 528,68
H = m 4,83 V = mc 2553,52
Superficie lorda = mq 263,25
H = m 3,50 V = mc 921,37
Superficie lorda = mq 15,87
H < m 3,20 V = mc 50,78

Destinazione UFFICI

Superficie lorda = mq 51,30
H = m 3,50 V = mc 179,55



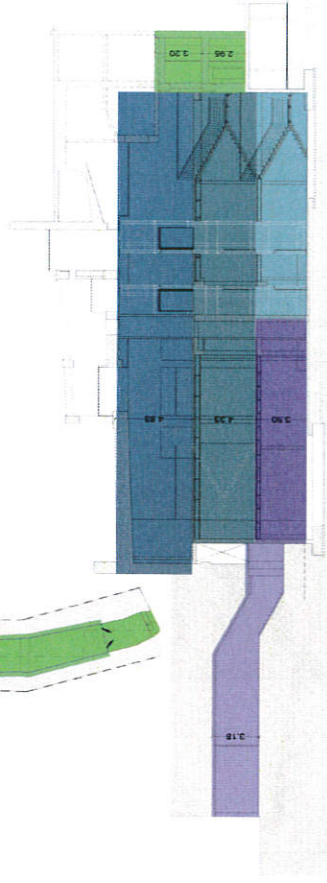
Pianta piano primo



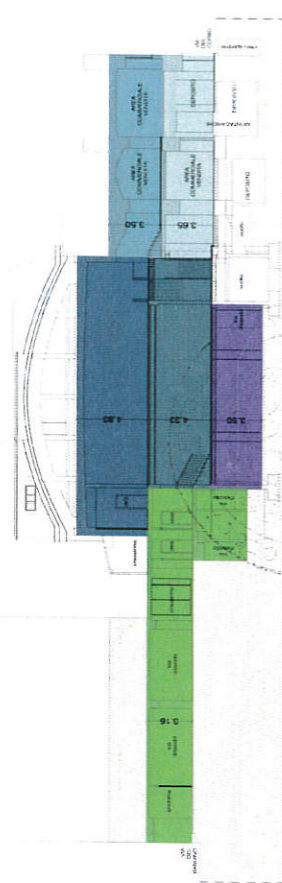
Pianta piano terra

Destinazione COMMERCIALE

Superficie lorda = mq 441,28
H = m 4,33 V = mc 1910,74
Superficie lorda = mq 310,62
H = m 3,65 V = mc 1133,76
Superficie lorda = mq 172,25
H < m 3,20 V = mc 551,20



Sezione A-A



Sezione B-B

REFERIMENTI NORMATIVI

N.T.A. del PRG - art. 6 - Classificazione delle destinazioni d'uso

N.T.A. del PRG - art. 7 - Parcheggi pubblici e privati

(prelucisce L. 1150/42 articoli 4-quines, 4-sexies e succ. modifica L. 122/80)

L.R. Lazio 33/99 - Disciplina relativa al settore commercio

Delibera C.C. n. 73 del 30/31 luglio 2010 - Disciplina della monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, ai sensi dell'art. 7 comma 20 delle N.T.A. del PRG

Delibera G.C. n. 115 del 2011 - Aggiornamento dell'Allegato B1, "calcolo della tariffa unitaria di monetizzazione", di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 30/31 luglio 2010 Disciplina della monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, ai sensi dell'art. 7, comma 20, delle N.T.A. del PRG.

Delibera C.C. n. 2951 del 1978 - Norme per il rilascio delle concessioni edilizie soggette alla corresponsione del contributo per spese di urbanizzazione

Delibera C.C. n. 19 del 2001 - Disciplina delle modificazioni delle destinazioni d'uso degli immobili - Determinazione dei contributi concessori.

Delibera A.C. n. 31 del 2012 - Aggiornamento del contributo per il Permesso di Costruire, relativamente agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Delibera A.C. n. 1 del 2017 - Aggiornamento del contributo per il Permesso di Costruire, relativamente agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Delibera C.C. n. 2966 del 30 maggio 1978 - Determinazione del contributo al costo di costruzione in relazione alla destinazione d'uso ed agli interventi

Delibera C.C. n. 19 del 31 gennaio 2005 - Nuova determinazione del costo di costruzione, modificazione ed integrazione in relazione alla disciplina per il pagamento del contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successive modificazioni

Circolare esplicativa n. 57246 del 27 giugno 2013 - Determinazione del contributo di costruzione

Dati progettuali:

L'edificio è sito in zona di **PRG: CITTA' STORICA** - "Tessuti di espansione rinascimentale e moderna - T2"

Parte dell'edificio è individuato nella **Carta della Qualità - foglio B** come "Edificio con tipologia edilizia ed impianto seriale"

La Superficie Utile Lorda esistente risulta inferiore rispetto alla Superficie Utile Lorda di progetto:

SUPERFICIE UTILE LORDA SUL		
	CINEMA	UFFICI
ESISTENTE	Pieno quota -3,35	370,20 mq
	Pieno quota -0,84	738,55 mq
	Pieno quota +1,68	145,45 mq
	Pieno quota +4,49	557,00 mq
	Pieno quota +7,09	112,80 mq
Sub. totale SUL CINEMA		1951,00 mq
Sub. totale SUL UFFICI		202,25 mq
TOTALE SUL CINEMA + UFFICI		2193,25 mq

SUPERFICIE UTILE LORDA SUL				
	COMMERCIALE	UFFICI	SALA CINEMATOGRAFICA	
PROGETTO	Pieno quota -3,35	241,55 mq		318,60 mq
	Pieno quota +0,16	844,20 mq		
	Pieno quota +4,49	714,45 mq	51,30 mq	
Sub. totale SUL COMMERCIALE		1800,20 mq		Sub. totale SUL CULTURA
Sub. totale SUL UFFICI		51,30 mq		318,60 mq
SUB TOTALE SUL COMMERCIALE + UFFICI		1851,50 mq		
TOTALE SUL COMMERCIALE + UFFICI + CULTURA		2170,10 mq		

N.T.A. del PRG - art. 6, comma 1 CARICO URBANISTICO MEDIO: (CU/m)

COMMERCIALE: medie strutture di vendita (superficie di vendita da 250 a 2500 mq)

SERVIZI: direzionale privato (uffici e studi professionali....)

N.T.A. del PRG - art. 7, comma 1 STANDARD URBANISTICI PER DESTINAZIONE D'USO

N.T.A. del PRG - art. 8, comma 2

	DESTINAZIONE D'USO	CARICO URBANISTICO	SUPERFICIE UTILE LORDA SUL
ESISTENTE	CINEMA		
	SERVIZI - attrezzature collettive (per lo sport, la spettacolo, la cultura...) con SUL oltre 500 mq	CU/alto	1951 mq
	UFFICI		
PROGETTO	SERVIZI - direzionale privato (uffici...)	CU/medio	202,25 mq
	COMMERCIALE		
	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA superficie di vendita da 250 a 2500 mq	CU/medio	1800,20 mq
PROGETTO	UFFICI		
	SERVIZI - direzionale privato (uffici...)	CU/medio	51,30 mq

ESISTENTE (CINEMA + UFFICI)
 SUL TOTALE = 2193,25 mq



PROGETTO (COMMERCIALE + UFFICI)
 SUL TOTALE = 1851,50 mq

*** Art. 7 comma 1 delle N.T.A. del P.R.G.**

[...] In applicazione della legislatura regionale in materia, per le destinazioni commerciali si assume, quale riferimento, la Superficie di vendita: alla parte restante di SUL di pertinenza dell'attività commerciale, che non siano i depositi ai quali si applica "Pubblici" = 4 mq /10 mq, o che sia spazio d'uso pubblico comune ad altre destinazioni d'uso, si applica "Pubblici" = 5 mq/10 mq"

Roma Capitale - Roma
 Dipartimento Urbanistica e Territorio
 Ufficio Urbanistica e Territorio
 Roma, 12/05/2016
 Oggetto: Richiesta di autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico
 Per la destinazione d'uso di area pubblica comune ad altre destinazioni d'uso, si applica "Pubblici" = 5 mq/10 mq"

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: ROMA
 Comune: ROMA
 Frazione: ZONA CANTIERE/STAZIONE/FRONTE CAMPANO/MADEO/COLOMBA/PIAZZA/TERZO
 Codice di zona: 001

Microzona catastale: no 2

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Qualificazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore nominale (€)	Superficie (L/m)	Superficie (L/m)	Superficie (L/m)
Ufficio	NOMIALE	8500	17,8	34,5	34,5

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie lorda (L) (escluso LUL)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per metro quadro della superficie lorda (L) (escluso LUL)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i valori di mercato o di locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per la tipologia "SUL" sono stati addebitati i valori significativi di quanto approssimato dal mercato secondo la scala contrattiva.
- Per la tipologia "Pubblici" il risultato di "L" si è da intendere riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

QUOTAZIONI OMI AGGIORNATE - Quotazioni dell'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare - Consultazioni Quotazioni Immobiliari 2° semestre 2016

[Handwritten signature]

PROPOSTA PIANO PARTICOLAREGGIATO IN DEROGA
ex Cinema Metropolitan - Via del Corso n. 7, Roma

6.2

N.T.A. del PRG - art. 7 comma 10 CALCOLO DELLA DOTAZIONE DI PARCHEGGI

La dotazione minima relativa ai parcheggi pubblici e privati si calcola all'intera SUL aggiuntiva rispetto alla SUL preesistente.

N.T.A. del PRG - art. 7 comma 11

Per la SUL esistente soggetta a cambio di destinazione d'uso, nel caso di destinazione commerciali a CU/m, la dotazione deve essere calcolata per intero sulla base della SUL e delle destinazioni di progetto.

	DESTINAZIONE D'USO	CARICO URBANISTICO	SUPERFICIE UTILE LORDA SUL	SUPERFICIE COMMERCIALE	STANDARD URBANISTICI	
					Parcheeggi PRIVATI	Parcheeggi PUBBLICI
ESISTENTE	CINEMA SERVIZI	CU/alto	1981 mq	-	(2 mq/10 mq SUL) 398,20 mq	(20 mq/10 mq SUL) 3982,00 mq
	UFFICI SERVIZI	CU/medio	202,25 mq	-	(4 mq/10 mq SUL) 80,90 mq	(6 mq/10 mq SUL) 121,35 mq
PROGETTO	COMMERCIALE* MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	CU/medio	1800,20 mq	SUL (esp. di vendita): 1351,39 mq SUL depositi: 120,55 mq SUL complementari: 328,26 mq	(10 mq/10 mq SUL) 1351,39 mq + (4 mq/10 mq SUL depositi) 48,72 mq + (5 mq/10 mq SUL complementari) 164,13 mq Sub. totale: 1563,74 mq	(4 mq/10 mq SUL) 796,40 mq (4 mq/10 mq SUL) 770,08 mq
	UFFICI SERVIZI	CU/medio	51,30 mq	-	(4 mq/10 mq SUL) 20,52 mq	(6 mq/10 mq SUL) 30,70 mq

La SUPERFICIE DI PARCHEGGI PRIVATI richiesta per la destinazione d'uso COMMERCIALE risulta: mq 540,08

La SUPERFICIE DI PARCHEGGI PUBBLICI richiesta per la destinazione d'uso COMMERCIALE risulta: mq 1563,74

La SUPERFICIE DI VERDE PUBBLICO richiesta per la destinazione d'uso COMMERCIALE risulta: mq 720,08

La SUPERFICIE TOTALE DI PARCHEGGI richiesta per la destinazione d'uso UFFICI risulta minore rispetto alla superficie esistente: SUL ESISTENTE > SUL PROGETTO → mq PARCHEGGIO ESISTENTE > mq PARCHEGGIO PROGETTO

L.R. LAZIO N. 33/99 - art. 19 CRITERI PER LA DOTAZIONE DI PARCHEGGI

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: 1mq ogni mq di vendita + 0,5mq ogni mq di ulteriori spazi utili coperti aperti al pubblico, destinati a attività complementari a quella commerciale, riservando una quota al carico-scarico merci, e agli spazi per diversamente abili.

SUL = superficie di vendita = 1351,39 mq
 SUL depositi = 120,55 mq
 SUL altro = 19,65 mq

1 mq x mq Sul	= 1 mq x 1351,39 mq	= 1351,39 mq
0,5 mq x mq altri spazi	= 0,5 x (120,55 + 19,65)	= 70,10 mq
TOTALE:		1372,02 mq

a conclusione dell'analisi urbanistica per il reperimento parcheggi consideriamo il dato più oneroso ottenuto (N.T.A. del P.R.G.) volendo soddisfare con abbondanza la richiesta di standard parcheggi.

[Handwritten signature]

PROGETTO

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORRA TOTALE

Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)		Superficie esclusa dalla Superficie lorda (mq)
	COMMERCIALE	UFFICI	SALE POLIFUNZIONALE
Piano quota -3,35	241,55	308,6	70,80
Piano quota -0,65	844,20		79,95
Piano quota -4,45	714,45	51,30	93,35
Totale parziale	1800,2	51,30	244,10
TOTALE mq	2.444,80		7772,80

DETERMINAZIONE DEL VOLUME V per destinazione COMMERCIALE

	Altezza reale interpieno (ml) da utilizzare quando h > 3,20 ml			Altezza convenzionale
	3,30	3,35	4,33	4,83
Piano quota -3,35	ml	ml	ml	ml
Piano quota -0,65	241,55	308,6	70,80	264,05
Piano quota -4,45	714,45	51,30	93,35	44,35
VOLUME PARZIALE	1.679,69	1.133,76	1.900,74	2.553,52
TOTALE mc	8.163,99			8.163,99

DETERMINAZIONE DEL VOLUME V per destinazione UFFICI

	Altezza reale interpieno (ml) da utilizzare quando h > 3,20 ml	
	3,30	3,35
Piano quota -4,45	ml	ml
VOLUME TOTALE mc	51,30	179,55

DETERMINAZIONE DEL VOLUME V per destinazione UFFICI

	Altezza reale interpieno da utilizzare quando h > 3,20 ml		Altezza convenzionale
	3,30	3,35	3,20
Piano quota -4,45	174,63	157,02	ml
VOLUME TOTALE mc	611,38	502,46	502,46

La richiesta di reperire gli STANDARD URBANISTICI è ottemperata mediante la proposta di monetizzazione, come previsto dalle N.T.A. del P.R.G. (art. 7 comma 20).

La monetizzazione consiste nella corrispondenza al Comune di una somma commisurata al valore degli standard urbanistici non reperiti.

Delibera G.C. n. 115 dell' 11/04/2011 - DISCIPLINA DELLA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI NON REPERITI
Ai sensi dell'art.7 comma 20 delle N.T.A. del P.R.G.

ALLEGATO A - art. a CRITERI PER IL CALCOLO DELLA TARIFFA UNITARIA DI MONETIZZAZIONE

Si assume che a tariffa unitaria di monetizzazione, per ogni mq di standard non reperito, è calcolata con la seguente formula:

$$Tum = V \times K \times 75\% \times 0,2$$

V è il valore massimo di mercato immobiliare al mq dell'edificio, desunto dalle quotazioni (OMI) più aggiornate (sono le quotazioni dell'Agenzia del Territorio - Osservatorio del mercato Immobiliare - Consultazioni Quotazioni Immobiliari):

K rappresenta l'incidenza del valore dell'area edificabile relativa al fabbricato:

75% è il coefficiente di riduzione dell'indennità di esproprio ex art. 37 D.P.R. n. 327/2001;

0,2 mq/mq è l'indice medio di edificabilità delle aree destinate dal PRG a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale"

ALLEGATO BI SPECIFICHE TECNICHE PER IL CALCOLO DELLA TARIFFA UNITARIA DI MONETIZZAZIONE

Tabella per il calcolo della Tum

per $V = 10'000 \text{ €/mq}$ e $K = 50\%$

Tum COMMERCIALE:

Totale PARCHEGGI non reperiti:

Totale VERDE non reperito:

€/mq	750,00
mq	1'563,74
mq	720,08

MONETIZZAZIONE STANDARD: $750 \text{ €/mq} \times (1'563,74 + 720,08) \text{ mq} = \text{€ } 1'712'865,00$

Delibera C.S. n. 19/2001. Delibera A.C. n. 31/2012, Delibera A.C. n. 2/2017 circolare esplicativa n. 67246 del 2013 - DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE (Dup)

Dup = $V \times Up \times Tab \text{ Cf} \times 0,90$

V - Volume dell'edificio in mc (da calcolarsi ai sensi del punto 2 della Circolare esplicativa n. 67246 del 2013):

Up - Importo unitario del contributo di urbanizzazione (tab.B) - ai sensi della Del AC 1/2017:

Kc - coefficiente per zona e tipo di intervento (tab. C) - ai sensi della Del AC 1/2017:

0,90 - coefficiente andamento demografico (valore fisso):

CUT = $V \times Up \times Kc \times 0,90 = mc \text{ € } 9'437,38 \times 57,58 \times 0,60 \times 0,90 = \text{€ } 293'438,37$

La proprietà si impegna, nell'attuazione del Piano Particolareggiato, a realizzare e gestire, in una porzione dell'immobile, una Sala Polifunzionale/Cinematografica di circa 332 mq destinata ad Attività Culturali, che verrà concessa, per 120 giorni all'anno, anche non consecutivi, al Comune di Roma, per 20 anni

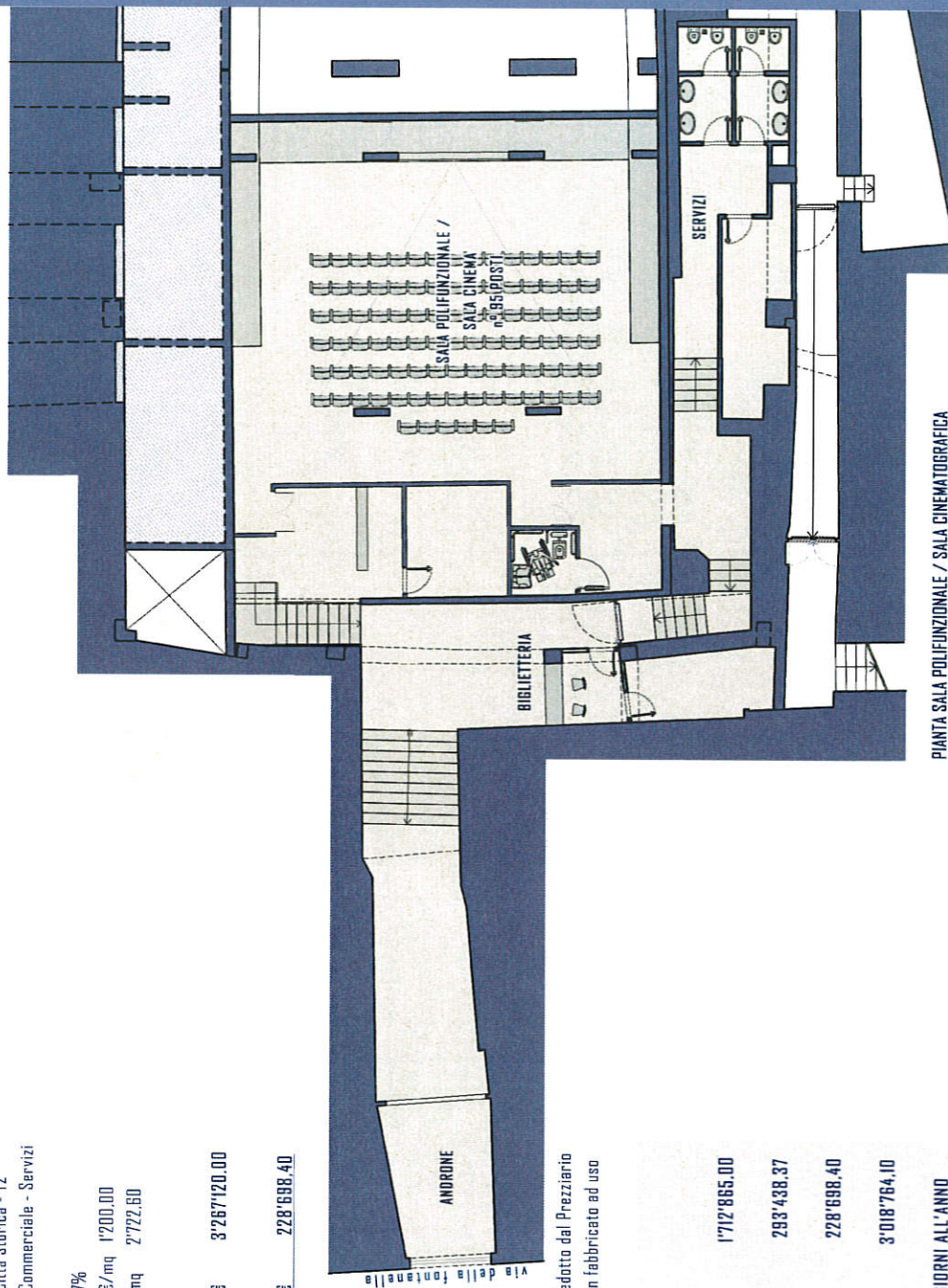
Ccc = Ce x 7% (Titolo III, punto 10 Del C.C. 2966/78 ss.mm.ii.)

P.R.G. 1965: Zona A
P.R.G. 2008: Città Storica - T2
Tipologia: Commerciale - Servizi

Aliquota: 7%
Costo stimato dell'intervento*: €/mq 1'200,00
Superficie lorda totale: mq 2'722,60

COSTO DI COSTRUZIONE:
mq 2'722,60 x €/mq 1'200,00 = € 3'267'120,00

CONTRIBUTO AL COSTO DI COSTRUZIONE:
€ 3'267'120,00 x 7% = € 228'698,40



PIANTA SALA POLIFUNZIONALE / SALA CINEMATOGRAFICA

* Costo dell'intervento calcolato utilizzando il valore parametrico dedotto dal Prezziario
DEI, edizione 2014, categoria di intervento D4: "Ristrutturazione di un fabbricato ad uso
ufficio in centro storico".

RIEPILOGO QUADRO ECONOMICO

1. MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI:	€ 1'712'865,00
2. ONERI DI URBANIZZAZIONE:	€ 293'438,37
3. Contributo COSTO DI COSTRUZIONE:	€ 228'698,40
4. Contributo STRAORDINARIO di URBANIZZAZIONE*:	€ 3'018'764,10
5. Utilizzo SALA POLIFUNZIONALE/CINEMATOGRAFICA per 120 GIORNI ALL'ANNO per 20 anni	
6. Contributo STRAORDINARIO VOLONTARIO	€ 1'746'234,13

* come da Relazione Asseverata dell'architetto Katia Palisi

PROPOSTA PIANO PARTICOLAREGGIATO IN DEROGA
ex Cinema Metropolitan - Via del Corso n. 7, Roma

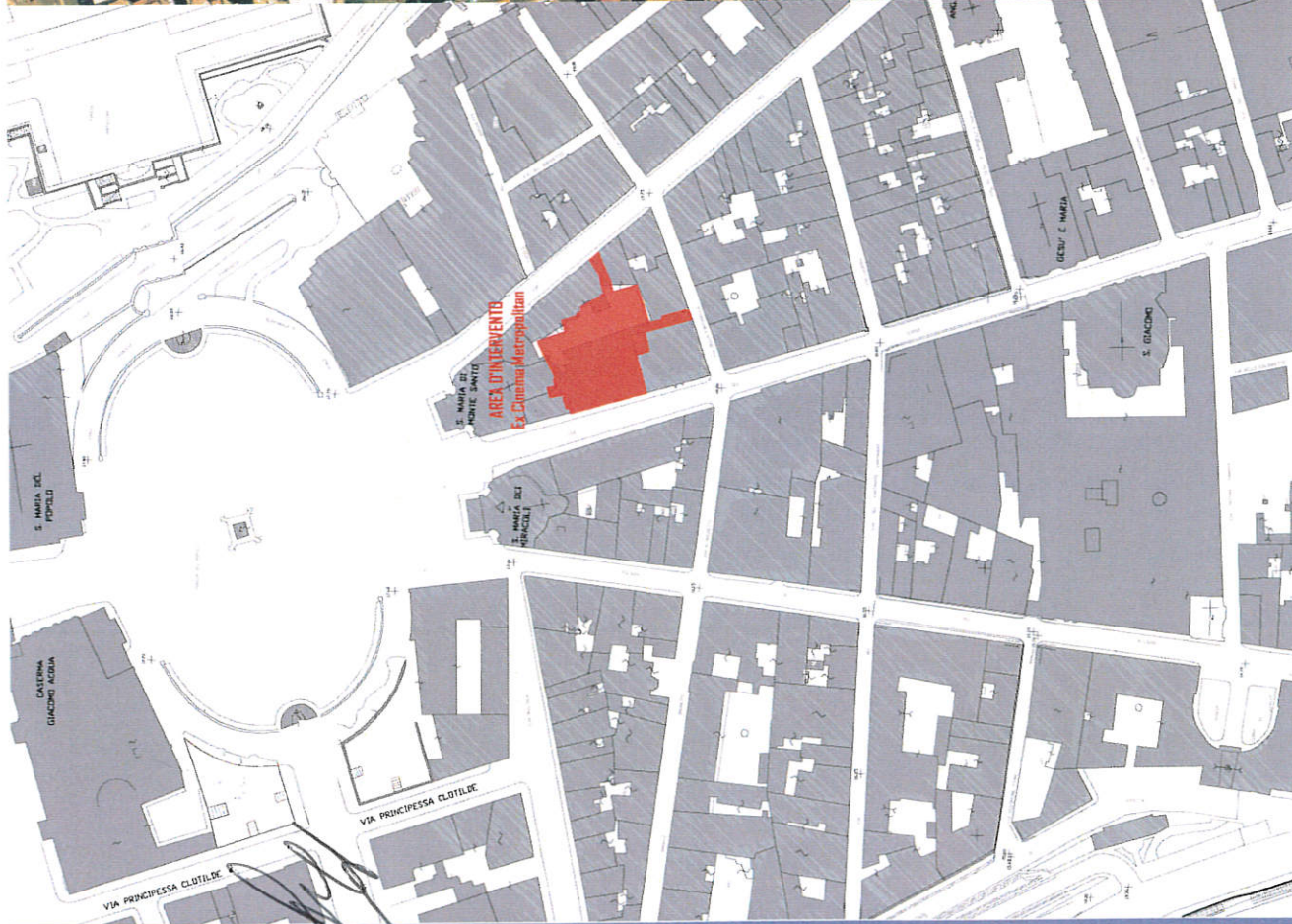
6.4

Francesco Rosh

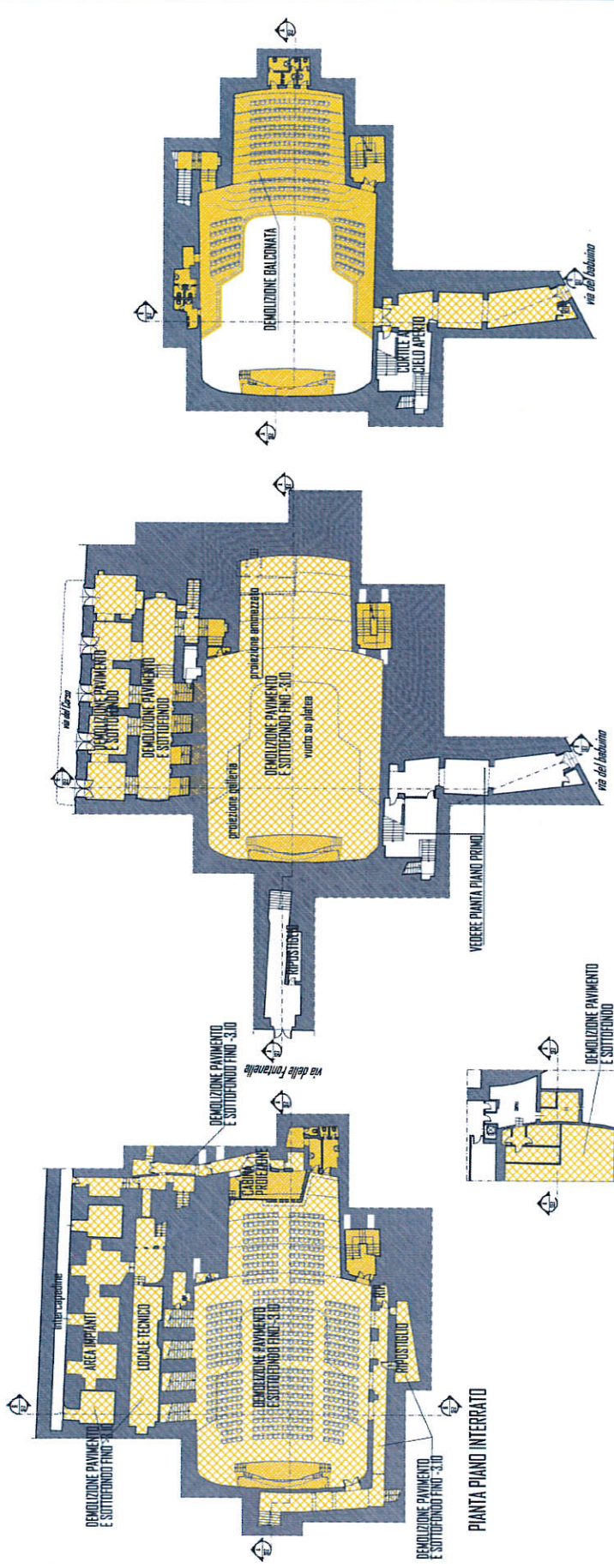




Aerofotogrammetrico
Fotopiano del Centro Storico di Roma



Planimetria catastale - Individuazione Area d'Intervento



PIANTA PIANO PRIMO

PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO COPERTURA

PIANTA PIANO SECONDO

PROGETTO ORIGINARIO del 1948 INDIVIDUAZIONE DEMOLIZIONI ANNO 2000

- LEGENDA
- DEMOLIZIONI STRUTTURE E TAVOLATI
 - DEMOLIZIONI PAVIMENTI E SOTTOFONDO

Con la normativa denominata *Nuovo Cinema Paradiso* il Comune di Roma ha consentito l'aumento di superfici di attività cinematografiche mediante interventi di ristrutturazione e/o demolizioni e ricostruzioni anche all'interno del centro storico.

A seguito della ristrutturazione dell'anno 2000 la struttura originaria del cinema venne completamente demolita; della grande platea e delle gallerie non rimane più alcun elemento di memoria.

Le demolizioni sono rappresentate in giallo le demolizioni subite dalla struttura originaria.

PROPOSTA PIANO PARTICOLAREGGIATO IN DEROGA
ex Cinema Metropolitan - Via del Corso n. 7, Roma

Leonardo De Rosa

8.6

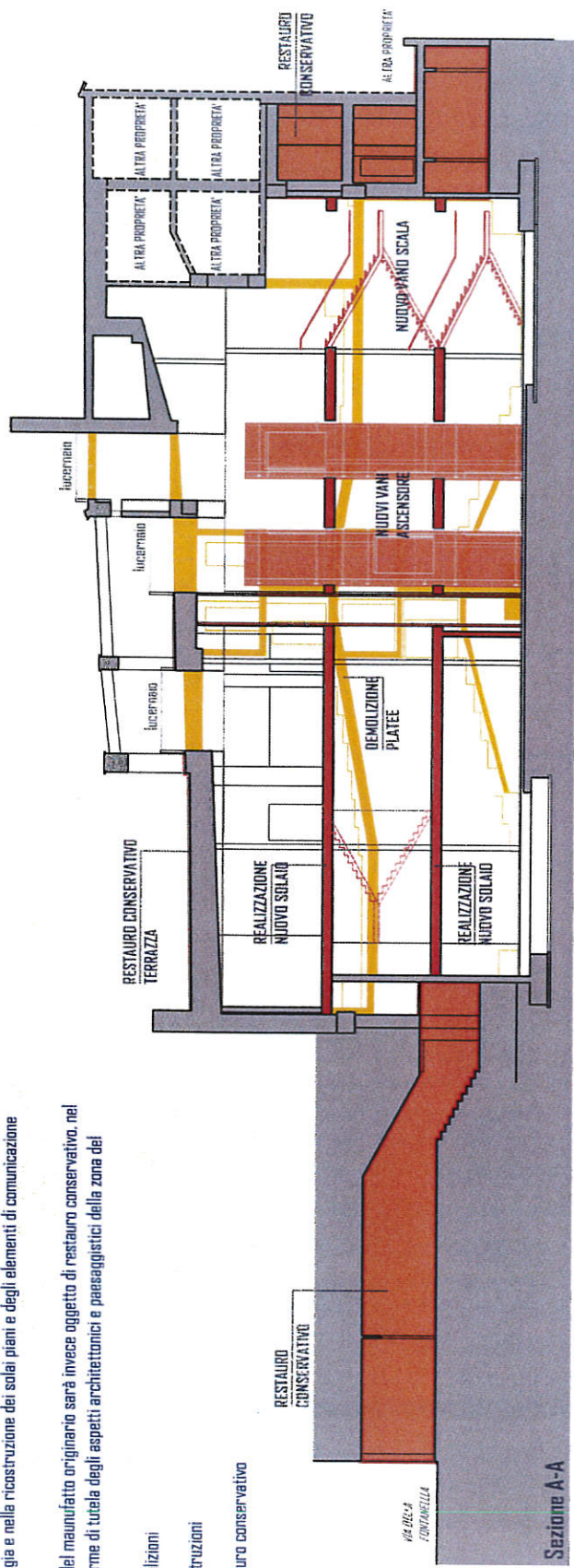


PROPOSTA PIANO PARTICOLAREGGIATO IN DEROGA
ex Cinema Metropolitan - Via del Corso n. 7, Roma

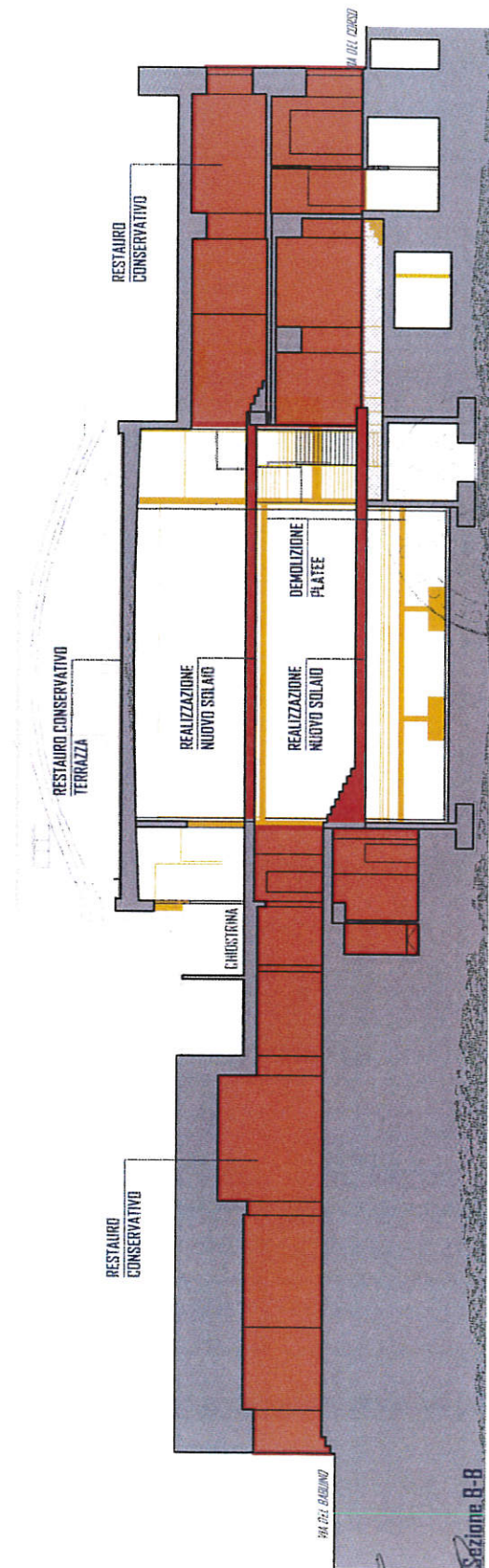
L'intervento proposto interesserà solo l'interno dell'edificio ed unicamente le strutture realizzate a seguito della ristrutturazione dell'anno 2000.
Le principali opere edilizie consistono nella demolizione parziale delle strutture delle platee e delle cabine regia e nella ricostruzione dei solai piani e degli elementi di comunicazione verticale.

Ciò che rimane del manufatto originario sarà invece oggetto di restauro conservativo, nel rispetto delle norme di tutela degli aspetti architettonici e paesaggistici della zona del centro storico.

- Demolizioni
- Ricostruzioni
- Restauro conservativo



Sezione A-A



Sezione B-B

ALLEGATO: *B* AL N. *1434/789*

PROPOSTA DI INTERVENTO:
RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO
"EX CINEMA METROPOLITAN"

Via del Corso n. 7 – Roma

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Proponente:

DM Europa S.r.l.

Via del Corso n. 160, 00186 Roma

Progettazione ed elaborazione grafica:

SPACEPLANNERS S.r.l.

Via Portuense n. 953, 00148 Roma, tel. 06/6556096, fax 06/65090027

Arch. Massimo Famiglioni – ord. Arch. Roma n. 4583

Arch. Micol Fargion – ord. Arch. Roma n. 18689

Relazione tecnica_novembre 2017.docx



La relazione è composta dai seguenti capitoli:

- PROPRIETÀ E CONSISTENZE
- PROPOSTA DM EUROPA SRL
- CENNI STORICI DELL'EDIFICIO
- MOTIVAZIONI DELLA PROPOSTA
- ANALISI URBANISTICA
- VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI DELLA PROPOSTA
- ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE NATURALE – VENTILAZIONE FORZATA –
IMPIANTO CDZ – PRESCRIZIONI DI CARATTERE ACUSTICO



PROPRIETÀ E CONSISTENZE

L'immobile di proprietà della società proponente è sito in via del Corso n. 7, via del Babuino n. 195 e via della Fontanella n. 13.

La società proponente è divenuta proprietaria dell'immobile, a seguito di conferimento fatto dalla partecipante D.M. IMMOBILIARE S.R.L., con atto Notaio Gueritore rep. n. 10096 del 02.02.15.

L'edificio è distinto nel Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 469 part. 91 sub. 511, con destinazione d'uso D3 - *teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili*, e sub 513 ad uso ufficio.

Lo stato attuale dell'edificio è legittimato dai seguenti atti:

- sanatorie edilizie n. 345207 del 3 dicembre 2010, n. 345200 del 2 dicembre 2010 e 345333 del 17 dicembre 2010 relativi alle domande di concessione in sanatoria n. 86/30172/1, 86/30172/3 e 86/30172/2 del 28 febbraio 1985;
- dia n. 41235 del 17/06/1999 e succ. varianti n. 5604 del 03/02/2000 e n. 23087 del 06/06/2000, nonché comunicazione di fine lavori con certificato di collaudo finale n. 63552 del 14/12/2000;
- CIL n. 90271 del 15/11/2011 e comunicazione di fine lavori n. 56065 del 5 luglio 2012;

e relativi accatastamenti.

Allo stato attuale l'edificio è formato da due corpi di fabbrica, il primo con ingresso ed affaccio su Via del Corso, il secondo, interno all'isolato, in cui si trovano le sale cinematografiche;

Il primo corpo di fabbrica su via del Corso è costituito da:

- PIANO INTERRATO: in cui sono collocati i depositi, i locali tecnici e i servizi igienici ad uso del personale della sala cinematografica ormai in disuso;
- PIANO TERRA: in cui si trovano l'atrio di accesso ed il bar dell'ex cinema;
- PIANO PRIMO: dove sono ubicati gli appartamenti ad uso ufficio.

Il secondo corpo di fabbrica consta di:

- PRIMO LIVELLO: in cui sono collocate le sale proiezione 1 e 2 del cinema costituite da platee inclinate e i vani tecnici;

- SECONDO LIVELLO: in cui si trovano le sale proiezione 3 e 4, costituite anch'esse da platee inclinate e i vani tecnici;
 - LIVELLI INTERMEDI: in cui sono ubicati i servizi igienici, le cabine regia e vani tecnici.
 - COPERTURA: realizzata parte convessa e parte a gradoni in cui sono posizionati gli impianti tecnologici a servizio della sala cinematografica.
- La superficie utile lorda totale attualmente è pari a circa 2193 mq.

PROPOSTA DM EUROPA S.R.L.

La proprietà, in considerazione della consistente e continua crisi delle sale cinematografiche, dovuta al modificarsi del modello di consumo del cinema, propone la ristrutturazione dell'edificio, che verrà destinato ad attività commerciale di tipo "media superficie di vendita", pur mantenendo parte della superficie a sala cinematografica.

Il progetto prevede di affidare l'attività della struttura ad una società commerciale con brand riconosciuto a livello internazionale per l'apertura di un flag store.

Tale proposta si ritiene in linea con gli intenti del Progetto Millennium, in quanto si propone come una iniziativa atta ad "occupare" la superficie risultante dalla cessazione dell'attività del cinema Metropolitan all'interno del sistema del Tridente Mediceo.

CENNI STORICI DELL'EDIFICIO

L'edificio originario nasce nel contesto urbano seicentesco di via del Corso, l'antica via Flaminia, e del Tridente Mediceo di Roma.

Dalle cartografie del Catasto Gregoriano del 1816 si identificano le forme dell'edificio posto a ridosso della chiesa di Santa Maria in Montesanto, ed è possibile notare l'ampio cortile interno arredato con giardino.

Alcune fonti fanno risalire la realizzazione del primo cinema/teatro nell'anno 1911; originariamente il nome era "Cinema Teatro Americano".

Solo nel 1948 il cinema prese il nome "Metropolitan" con l'inaugurazione della nuova sala cinematografica che andava ad occupare interamente lo spazio del cortile interno. La nuova struttura, con una capienza di circa 1600 posti con una grande platea e due gallerie, veniva realizzata all'avanguardia per l'epoca sia come architettura cinematografica sia come impianti ed arredi. Nell'anno 2000 la sala venne completamente ristrutturata, demolendo la platea e le gallerie; vennero realizzate quattro nuove sale creando un Multisala, così come ad oggi risulta essere. Della storica sala del primo Metropolitan, oggi, non rimane più alcun elemento di memoria.

In generale la struttura dell'edificio non ha valenze storiche ed architettoniche e non è sottoposto a vincolo di protezione paesaggistico ed artistico diretto salvo quello relativo all'area in del centro storico in cui è ubicato.

MOTIVAZIONI DELLA PROPOSTA

LA CRISI DELLE SALE CINEMATOGRAFICHE NEL CENTRO STORICO DI ROMA
La proposta di trasformazione, come introdotto nel capitolo precedente, nasce dall'analisi della difficoltà di sostenere l'attività cinematografica nell'ambito della odierna situazione che vede una costante diminuzione della "domanda di cinema", in particolar modo all'interno del Centro storico di Roma.

Ciò è dovuto a quanto di seguito riportato.

Negli anni '90 sono sorte le prime "multisala"; e fino al 2005 è stato costante l'incremento del numero delle nuove multisala nate dalla trasformazione di sale cinematografiche tradizionali.

Allo stesso periodo si fa risalire la nascita dei "multiplex", specialmente nelle aree periferiche della città.

Gli interventi del Comune di Roma sono stati indirizzati prevalentemente a favorire la trasformazione delle tradizionali sale cinematografiche in "multisala". Con il varo della normativa denominata "Nuovo Cinema Paradiso" il Comune di Roma, in variante al PRG, ha consentito l'aumento di superfici di attività cinematografiche mediante interventi di ristrutturazione e/o demolizioni e ricostruzioni anche all'interno del centro storico.

Con la successiva delibera del C.C. n. 39/2000 si sono estesi i benefici della suddetta normativa, dando la possibilità di inserire attività di tipo culturale all'interno delle sale cinematografiche, oltre a prevedere incrementi di volume fino al 35%.

Nonostante altre iniziative legislative del Comune di Roma che mirano al recupero ed alla riconversione funzionale delle sale cinematografiche anche dismesse si sta assistendo in questi ultimi anni ad un costante incremento delle chiusure dei cinema, dovuto al numero modesto degli utenti, in particolar modo all'interno della città e del centro storico.

Questa tendenza non è solo di Roma ma è dell'intero territorio nazionale; infatti, così come riportato dall' ANEC, dal 2000 al 2009 hanno chiuso 615 cinema, di cui 30 solamente nel 2009; i dati dell'ANEC aggiornati al 2015 evidenziano l'incremento delle sale chiuse che dal 2003 al 2014, nell'ambito dell'intero territorio nazionale, ammonta a 1.056, di cui 60 solo nel Lazio (più di 80 solo a Roma se si contano anche le sale già trasformate).

Tra le cause della chiusura delle sale cinematografiche, di tipo monosala e multisala, oltre alla riduzione delle presenze e degli incassi, è la crescita del numero dei multiplex e dell'utilizzo di canali alternativi quali pay per view e streaming on line.

La tendenza alla modernizzazione del settore con la concentrazione di circuiti propria del mercato europeo, a cui se pur in ritardo l'Italia si sta adeguando, ha visto l'affermarsi dei complessi multiplex e megaplex.

Oggi sempre più spettatori scelgono i multiplex, nuovi modelli di consumo, per la loro differenziata offerta di proiezioni e di servizi (negozi, ristorazione, luoghi di incontro ed aggregazione, facilità di parcheggio, ecc).

In particolare soffrono le multisala con un numero di sale inferiore ad otto (il Metropolitan ne aveva quattro), in quanto non sono in grado di garantire un'adeguata offerta in termini di quantità e durata di film proiettati.

Sulla base di quanto sopra descritto la proprietà ritiene che l'ipotesi di riattivare il Cinema Metropolitan, con gli interventi di modernizzazione, non è accompagnata dai necessari requisiti imprenditoriali; da qui la necessità di individuare una possibile conversione dell'immobile da cinema a destinazione

commerciale, fatta salva la percentuale di progetto da mantenere destinata ad attività culturali.

LE ASPETTATIVE E I BENEFICI DI UNA RICONVERSIONE COMMERCIALE

In generale la proposta di trasformazione della struttura in attività commerciale, oltre a soddisfare le aspettative dell'intervento di tipo privato imprenditoriale, fa proprie le aspettative di crescita della città nel rispetto e nella valutazione di tutte le particolari tematiche proprie del centro storico di Roma ed in generale:

- mantenere in vita una struttura edilizia interna al centro storico con una nuova attività di maggiore attrattiva;
 - garantire un impegno occupazionale maggiore rispetto a quello dell'attività di sala cinematografica, oltre all'indotto relativo alle opere di ristrutturazione;
 - ridurre l'impatto urbanistico della struttura; le sale cinematografiche hanno carico urbanistico maggiore rispetto ad una attività commerciale di tipo media struttura di vendita;
 - diminuire l'inquinamento ambientale ed acustico in relazione all'installazione di nuovi impianti ed agli orari di apertura della struttura commerciale e di flusso degli utenti (il nuovo impianto non sarà funzionante in orario notturno);
 - aumentare il risparmio energetico in relazione ai nuovi impianti;
- queste tematiche sono oggetto dei seguenti approfondimenti.

ANALISI URBANISTICA

L'edificio è sito in zona di PRG "Tessuti di espansione rinascimentale e moderna - T2";

Parte dell'edificio è individuato nella Carta della Qualità - foglio b come "edificio con tipologia edilizia ad impianto seriale";

L'edificio non ha vincolo diretto di salvaguardia dei beni architettonici;

Nella Tavola A del PTPR, relativa al Sistema ed Ambiti di Paesaggio, l'edificio è classificato all'interno del Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici; nella tavola B,

relativa all'individuazione dei beni paesistici, è classificato all'interno degli insediamenti urbani storici e territori contermini;

Lo strumento urbanistico di attuazione è il Piano Particolareggiato in deroga alle N.T.A. del PRG:

- art. 27 comma 4 lettera A (superfici commerciali >250mq)
- art. 27 comma 3 lettera A (nuove scale)
- art. 27 comma 3 lettera B (frazionamento)
- art. 27 comma 2 (ristrutturazione edilizia a contenuto trasformativo)

Considerata l'ubicazione dell'immobile nella zona pedonale del tridente mediceo, così come previsto dal Progetto Millennium, l'intervento non riesce ad ottemperare alla richiesta di parcheggi. In accordo con il Comune saranno individuate le relative forme di compensazione;

La nuova destinazione d'uso dei locali sarà di tipo commerciale;

Per una superficie di circa mq 332 è prevista la realizzazione e la successiva gestione da parte della D.M. Europa Srl di una Sala polifunzionale/cinematografica che verrà concessa in uso al Comune di Roma per 4 (quattro) mesi all'anno per la durata di 20 (venti) anni.

Le opere edilizie ed impiantistiche previste dal progetto interessano solo le parti interne dell'edificio non modificando la sagoma ed i prospetti nel rispetto delle norme di tutela degli aspetti architettonici e paesaggistici della zona del centro storico. In particolare le principali opere consistono in:

- Demolizione parziale delle strutture delle platee nelle sale proiezione e delle relative strutture tecniche;
- Ricostruzione dei solai piani e degli elementi di comunicazione verticale;
- Rifacimento degli impianti tecnologici;
- Opere di adeguamento alle normative di sicurezza;
- Manutenzione e restauro delle parti esterne dell'edificio e degli elementi di maggior valenza artistica e architettonica, prevedendo l'eliminazione della pensilina e la ricostruzione degli accessi ad arco del cinema come da progetto originario della facciata.

VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI DELLA PROPOSTA

La nuova proposta di trasformazione della struttura in attività commerciale comporta i seguenti impatti di tipo urbanistico e socio economico.

IMPATTO URBANISTICO

Particolare valenza assume l'analisi della variazione del carico urbanistico conseguente l'attuazione del progetto.

Ad una prima analisi risulta che la trasformazione da sala cinematografica in esercizio commerciale di tipo media struttura di vendita comporterebbe una riduzione del carico urbanistico con relativo minor fabbisogno di standard urbanistici di fabbisogno parcheggi. Positiva risulta essere la riduzione del fabbisogno di parcheggi in relazione all'ubicazione dell'immobile interna all'area pedonale del tridente mediceo; posizione che tra l'altro non consente una realizzazione di strutture a parcheggio in quanto non raggiungibili dalle autovetture.

Per ottemperare alla richiesta di reperimento dei Parcheggi Privati si propone di stipulare una convenzione con una vicina struttura di parcheggio come previsto dalle n.t.a. del PRG art. 7 comma 4 ovvero di altra struttura all'interno della Città Storica.

La richiesta di reperire Parcheggi Pubblici è invece ottemperata mediante la proposta di monetizzazione (come previsto dalle n.t.a. del PRG all'art. 7 comma 20 e della deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2010, come integrata dalla delibera G.C. n. 115 dell'11 aprile 2011).

IMPATTO SOCIO ECONOMICO

Nell'attuale momento di crisi economica è importante analizzare l'impatto sull'occupazione che la proposta comporterebbe.

E' importante ricordare che i n. 6 addetti dell'ex cinema Metropolitan sono stati ricollocati all'interno delle strutture della ex gestore del cinema (Soc. Circuito Cinema S.r.l.).

Per la sola nuova attività commerciale oggetto della proposta si prevede un impatto occupazionale di circa n. 60 nuovi addetti ai quali vanno aggiunti quelli relativi alla nuova sola polifunzionale/cinematografica.

Per maggior chiarezza di quanto sopra descritto si rimanda agli elaborati grafici allegati che sono parte integrante della presente relazione.



ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE NATURALE – VENTILAZIONE FORZATA – IMPIANTO CDZ – PRESCRIZIONI DI CARATTERE ACUSTICO

Gli spazi oggetto del progetto, erano adibiti ad uso multisala, e in un futuro prossimo saranno destinati ad ospitare un'attività di tipo commerciale.

Il fabbisogno del rapporto illuminante dei locali ad uso commerciale (1/20 della superficie commerciale netta misurata in pianta - 1474,24 mq di superficie commerciale e 76,11 mq di superficie illuminante di progetto) è garantito grazie alla presenza delle vetrine al piano terra e delle finestre al primo piano lato Via del Corso e mediante l'apertura di nuove superfici vetrate al piano primo, lato corte interna, ed in copertura (lucernari); il fabbisogno del rapporto aero-illuminante dei locali adibiti ad ufficio (in misura di 1/8 della superficie netta misurata in pianta dei locali - 18,75 mq di ufficio e 2,35 mq di superficie aero-illuminante di progetto) è garantito grazie alla presenza della finestra apribile

aerazione e illuminazione naturale							
locale	destinazione	sup. mq	RAPPORTO AERO ILLUMINANTE	RAPPORTO ILLUMINANTE	RAPP. AERO e/o ILLUMINANTE FABBISOGNO	RAPP. AERO e/o ILLUMINANTE FABBISOGNO TOTALE	RAPP. AERO e/o ILLUMINANTE PROGETTO
piano interrato	commerciale*	184,15	-	1/20	9,21	73,71	76,11
piano terra	commerciale*	628,65	-	1/20	31,43		
piano primo	commerciale*	661,44	-	1/20	33,07		
	uffici	18,75	1/8	-	2,34	2,34	2,35

aerazione forzata con prevalenza di estrazione		
locale	destinazione	sup. mq
piano interrato	depositi e bagni*	253,32
	distributivo*	76,85
piano terra	depositi e bagni*	99,72
	distributivo*	60,30
piano primo	depositi e bagni*	25,22
	distributivo*	45,31

* zone interessate da ricambio d'aria forzato

posta al piano primo lato Via del Corso.

La scelta progettuale, stante la particolarità e il pregio dell'edificio, è ricaduta su un sistema del tipo VRV (Volume di Refrigerante Variabile) abbinato a delle Unità di Trattamento dell'Aria per il rinnovo dell'aria ambiente in osservanza delle prescrizioni della UNI 10339.

L'impianto di condizionamento è stato pensato per garantire nelle varie aree a diversa destinazione d'uso condizioni microclimatiche specifiche in funzione delle condizioni interne rilevate e richieste. Per questo motivo in alcune zone dell'edificio si è preferito utilizzare un sistema impiantistico ad espansione diretta a "recupero di calore", in grado di fornire contemporaneamente tramite unità interne seletttrici, il caldo e il freddo richiesti dai fruitori.

L'architettura dell'impianto di condizionamento da prevedere, sarà concepita ipotizzando l'utilizzo di due diversi sistemi di condizionamento, il primo in grado di fornire alle unità interne collegate la potenzialità termo-frigorifera tramite unità esterne del tipo a Volume di Refrigerante Variabile (VRV) ad alta efficienza a pompa di calore, il secondo in grado di fornire simultaneamente condizioni di utilizzo diverse per ogni unità interna (contemporaneità di caldo o freddo in funzione della richiesta dell'ambiente) collegata allo stesso circuito tramite unità esterne del tipo a Volume di Refrigerante Variabile (VRV) a "recupero di calore" ad alta efficienza. A questi sistemi di condizionamento sarà abbinato un sistema aeraulico, composta da una UTA (Unità Trattamento Aria) in grado di garantire una portata complessiva di aria primaria pari a 8500 mc/h, oltre le giuste condizioni di purezza e il giusto livello di umidità relativa agli ambienti climatizzati. La scelta progettuale dei sistemi sopra descritti nasce dall'esigenza di creare all'interno dei vari livelli architettonici diverse zone da trattare in maniera specifica in funzione delle diverse condizione d'uso.

PIANO INTERRATO (*depositi, servizi e area esposizione*)

Nel piano interrato l'impianto di condizionamento sarà concepito per garantire condizioni termo-igrometriche diverse tra l'area esposizione, i depositi e i servizi. Per l'area esposizio l'impianto ipotizzato prevede l'installazione di unità interne canalizzabili ad alta prevalenza della potenzialità di 33 kW abbinate ad un circuito aeraulico per l'aria di rinnovo. La scelta di predisporre unità interne canalizzabili ad alta prevalenza è stata dettata dalle ridotte altezze dello spazio da condizionare che di fatto impongono la presenza delle sole canalizzazioni aerauliche e lo spostamento di dette unità in spazi protetti dalla vista al pubblico. Queste unità canalizzabili collocate all'interno di una nicchia dell'area deposito e all'interno di un cavedio tecnico (per l'esatto posizionamento delle

unità interne canalizzabili vedere gli elaborati di progetto allegati alla presente relazione) saranno dipendenti da una unità esterna denominata UEPC 01 del tipo a VRV a pompa di calore condensata ad aria a inverter, funzionante con gas R410A della potenzialità di 56,5 kW termici e 49 kW frigoriferi in grado di fornire il giusto apporto termo-frigorifero richiesto dagli spazi da condizionare. L'aria di rinnovo sarà garantita da una distribuzione aeraulica dedicata proveniente attraverso montanti posizionate in appositi cavedi tecnici (così come indicati negli elaborati grafici di progetto) dall' U.T.A. 01. Tale macchina sarà dotata di una sezione per il recupero del calore tramite recuperatore rotativo entalpico, e sarà dotata di una batteria di scambio termico alimentata da un modulo idronico dotato di serbatoio inerziale della capacità di 280 l collegato alla UEPC 01 del sistema VRV. Il condizionamento delle rimanenti zone del piano interrato, aree di pertinenza del personale addetto al punto vendita sarà affidato a unità interne del tipo split a parete collegate ad una unità esterna a "recupero di calore" UEPCRC_01 del tipo a VRV a pompa di calore condensata ad aria a inverter, funzionante con gas R410A della potenzialità di 69 kW termici e 61,5 kW frigoriferi, che tramite l'ausilio di unità seletttrici multiple sarà in grado di fornire simultaneamente alle zone servite condizioni termo-igrometriche diversificate in funzione delle condizioni richieste dai fruitori.

PIANO TERRA (zona d'ingresso e area vendita e zona bagni)

Nel piano terra l'impianto di condizionamento sarà concepito per garantire condizioni termo-igrometriche diverse tra l'area d'ingresso al punto vendita da via del Corso e l'area vendita. Le aree d'ingresso saranno servite da 9 unità interne del tipo Round-flow poste a controsoffitto collegate all'unità esterna a "recupero di calore" UEPCRC_01 del tipo a VRV a pompa di calore condensata ad aria a inverter, funzionante con gas R410A della potenzialità di 69 kW termici e 61,5 kW frigoriferi, che tramite l'ausilio di unità seletttrici multiple sarà in grado di fornire simultaneamente alle zone servite condizioni termo-igrometriche diversificate in funzione delle condizioni richieste dai fruitori. Per l'area vendita verrà prevista l'installazione di unità interne del tipo Round-flow poste a controsoffitto, abbinate ad una unità esterna UEPC02 del tipo a VRV a pompa di calore condensata ad aria a inverter, funzionante con gas R410A della

potenzialità di 69 kW termici e 61,5 kW frigoriferi. Inoltre le aperture d'ingresso al punto vendita saranno dotate di lame d'aria del tipo a soffitto, collegate alla unità esterna UEPC03 del tipo a VRV a pompa di calore condensata ad aria a inverter (area ingressi via del Corso), funzionante con gas R410A della potenzialità di 56,5 kW termici e 49 kW frigoriferi e alla UEPC02 precedentemente descritta (area uscita verso via del Babbuino).

L'aria di rinnovo sarà garantita da una distribuzione aeraulica dedicata proveniente attraverso montanti posizionate in appositi cavedi tecnici (così come indicati negli elaborati grafici di progetto) dall' U.T.A. 01. Tale macchina sarà dotata di una sezione per il recupero del calore tramite recuperatore rotativo entalpico, e sarà dotata di una batteria di scambio termico alimentata da un modulo idronico dotato di serbatoio inerziale della capacità di 280 l collegato ad una unità esterna UEPC05 del tipo a VRV a pompa di calore condensata ad aria a inverter, funzionante con gas R410A della potenzialità di 62,5 kW termici e 55,9 kW frigoriferi.

Per i bagni sarà previsto un impianto di ventilazione a recupero di calore, in ottemperanza alle norme UNI 10339 e ai regolamenti della ASL di competenza, realizzato tramite valvole di ventilazione poste a soffitto, sia nelle zone WC (estrazione 8 Vol/h) sia negli antibagni (immissione aria), collegate tramite opportune canalizzazioni realizzate in lamiera zincata del tipo Z 200 secondo norma UNI 5753, di adeguata sezione circolare ad un Recuperatore Entalpico di Calore Statico RCES_01 del tipo a piastre metalliche, caratterizzato da una portata di aria di 250 mc/h. Tale unità di recupero canalizzata sarà posta in copertura, e garantirà i fabbisogni di ventilazione di tutti i bagni presenti nel punto vendita.

La produzione di ACS sarà garantita da 2 appositi bollitori elettrici a pompa di calore della capacità complessiva di 600 l posti in copertura.

PIANO PRIMO (zona uffici, area vendita e bagni)

Nel piano primo l'impianto di condizionamento sarà concepito per garantire condizioni termo-igrometriche diverse tra l'area staff manager, l'area vendita e la fitting-room. Le aree staff manager (cash office e area relax) e fitting-room saranno servite da unità interne del tipo Round-flow poste a controsoffitto e a

soffitto rivestite da carter decorativo collegate all'unità esterna a "recupero di calore" UEPCRC_01 del tipo a VRV a pompa di calore condensata ad aria a inverter, funzionante con gas R410A della potenzialità di 69 kW termici e 61,5 kW frigoriferi, che tramite l'ausilio di unità seletttrici multiple sarà in grado di fornire simultaneamente alle zone servite condizioni termo-igrometriche diversificate in funzione delle condizioni richieste dai fruitori. Per l'area vendita verrà prevista l'installazione di unità interne del tipo Round-flow poste a controsoffitto, abbinate ad una unità esterna UEPC05 del tipo a VRV a pompa di calore condensata ad aria a inverter, funzionante con gas R410A della potenzialità di 62,5 kW termici e 55,9 kW frigoriferi e unità interne del tipo Round-flow poste a controsoffitto, abbinate ad una unità esterna UEPC04 del tipo a VRV a pompa di calore condensata ad aria a inverter, funzionante con gas R410A della potenzialità di 56,5 kW termici e 49 kW frigoriferi.

L'aria di rinnovo sarà garantita da una distribuzione aeraulica dedicata proveniente attraverso montanti posizionate in appositi cavedi tecnici (così come indicati negli elaborati grafici di progetto) dall' U.T.A. 01. Tale macchina sarà dotata di una sezione per il recupero del calore tramite recuperatore rotativo entalpico, e sarà dotata di una batteria di scambio termico alimentata da un modulo idronico dotato di serbatoio inerziale della capacità di 280 l collegato ad una unità esterna UEPC05 del tipo a VRV a pompa di calore condensata ad aria a inverter, funzionante con gas R410A della potenzialità di 62,5 kW termici e 55,9 kW frigoriferi. Tutti i collegamenti tra unità esterne ed unità interne verranno realizzati tramite tubazioni in rame isolate rispondenti alle norme UNI EN 12735, EN 378-2 e ISO 5149. Le saldature dovranno essere eseguite in atmosfera di azoto con lega unio. Il raggio di curvatura dovrà essere maggiore o uguale ad almeno tre volte il diametro della tubazione, e l'isolamento dovrà essere di uno spessore minimo di 10mm, e dovrà essere eseguito in polietilene espanso a cellule chiuse e pellicola esterna in polietilene per prevenire la formazione di condensa (materiale prodotto secondo UNI EN 12735-1). Gli spessori minimi delle tubazioni saranno come quelli riportati nella tabella precedente. Le diramazioni dalle unità esterne verso le unità terminali di condizionamento avverranno tramite giunti tipo "refnet" (la distribuzione delle

tubazioni del gas e del liquido e le diramazioni costituenti il circuito dell'impianto sono riportati negli elaborati di progetto allegati alla presente relazione).

Per i bagni sarà previsto un impianto di ventilazione a recupero di calore, in ottemperanza alle norme UNI 10339 e ai regolamenti della ASL di competenza, realizzato tramite valvole di ventilazione poste a soffitto, sia nelle zone WC (estrazione 8 Vol/h) sia negli antibagni (immissione aria), collegate tramite opportune canalizzazioni realizzate in lamiera zincata del tipo Z 200 secondo norma UNI 5753, di adeguata sezione circolare ad un Recuperatore Entalpico di Calore Statico RCES_01 del tipo a piastre metalliche, caratterizzato da una portata di aria di 250 mc/h. Tale unità di recupero canalizzata sarà posta in copertura, e garantirà i fabbisogni di ventilazione di tutti i bagni presenti nel punto vendita.

La produzione di ACS sarà garantita da 2 appositi bollitori elettrici a pompa di calore della capacità complessiva di 600 l posti in copertura.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE ACUSTICO

Le componenti dell'impianto di condizionamento poste in copertura dovranno essere realizzate in ottemperanza dei regolamenti e del clima acustico tipico della zona di intervento. In particolare tutte le unità esterne a pompa di calore caratterizzanti le varie sezioni dell'impianto di condizionamento, dovranno essere dotate di cuffia fonoassorbente posta sui compressori e dovranno essere dotate di tubi coassiali di altezza di almeno un metro posti sulle eliche dei ventilatori dei condensatori, realizzati in lamiera microforata e dotate di sandwich fonoassorbente. L'isolamento acustico dell'impianto aeraulico sarà garantito tramite silenziatori da canale del tipo a setti paralleli fonoassorbenti.

La scelta delle apparecchiature e dei componenti e le modalità d'isolamento acustico dovranno garantire la massima silenziosità dell'impianto.

Nella zona centrale di ogni ambiente servito il livello sonoro durante il funzionamento dell'impianto dovrà essere inferiore al limite di accettabilità previsto dalla UNI 8199/81.

Copia conforme all'originale che si
rilascia per uso
Roma, li 20 NOV. 2017

Enrico Rinaldi

