

# COMUNE DI ROMA



ROMA CAPITALE

02

MUNICIPIO I

23 DIC. 2019

DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA

Prot. n. Ql

196245

## INTERVENTO

DI RICONVERSIONE FUNZIONALE  
DELL'EX CINEMA METROPOLITAN  
IN SPAZIO COMMERCIALE  
DI MEDIA DISTRIBUZIONE  
E PER ATTIVITÀ CULTURALI

Via del Corso n.7 - ROMA

Richiedente :

**DM Europa S.r.l.** - Via del Corso n. 160, 00186 - ROMA

Progettista :

**Arch. Massimo Famiglioni** - ord. arch. Roma 4583  
Via Portuense, 953 - 00148 Roma



### DICHIARAZIONE ASSEVERATA DI ESCLUSIONE DA VERIFICA DI ASSOGGETTIBILITA' VAS

Disegni

--  
Drawings

Misure espresse in:

m □ cm □  
Mesures ar expressed in:

Scala di disegno

-  
Drawing scale

Scala di stampa

1:1  
Plot scale

File

DICHIARAZIONE VAS

File

Formato

A4  
Size

Data

20/12/2019

Date

Elaborazione grafica:

**SPACEPLANNERS.**

roma via Portuense 953, 00148 - tel. (+39) 066556096 - 0665670256, fax 0665090027

spaceroma@spaceplanners.it - www.spaceplanners.it

cap.soc. € 40.000,00 reg. trib. RM 8184/84 p.iva 01597411006 c.c.i.a.a. 540658 - tutti i disegni sono di proprietà spaceplanners

Roma, 20/12/2019

**Oggetto:** Deliberazione di Assemblea Capitolina n° 56 del 23.07.2019 di Indirizzi al Sindaco, ex art. 24 dello Statuto Comunale, ai fini della sottoscrizione di un Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., per l'approvazione in variante al PRG vigente dell'intervento di riconversione funzionale dell'ex cinema Metropolitan in spazio commerciale di media distribuzione e per attività culturali **dichiarazione di esclusione da verifica di assoggettabilità a VAS**

Il sottoscritto Arch. Massimo Famiglioni, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma al n. 4583, con studio in Via Portuense n. 953 – 00148 Roma, per incarico ricevuto da DM Europa srl, con sede in Via del Corso 160 – 00186 Roma, visto l'art. 12 del D.lgs 152/2006 e ss.mm.ii.

## PREMESSO CHE

- l'ex Cinema Metropolitan, sito in via del Corso n 7, nel rione Campo Marzio, è distinto nel Nuovo Catasto Fabbricati di Roma Capitale al foglio n. 469 part. 91 sub 511, dismesso a seguito della totale cessazione dell'attività cinematografica, costituendo con la sua chiusura funzionale e manutentiva, rilevante fattore di degrado urbano della tratta iniziale di via del Corso, a ridosso di piazza del Popolo;
- **la struttura che ha accompagnato per oltre un secolo di storia la vita del rione Campo Marzio, fu costruita nel 1906 come grande magazzino**, adattata nel 1911 come cinema teatro Americano per poi, attraverso una complessiva ristrutturazione avvenuta nel 1948, assumere la definitiva denominazione di "Metropolitan"; costituita originariamente da un'unica sala da 1.600 posti con platea e due gallerie, nel 2000 è stato totalmente riconfigurato con la completa demolizione della sala e trasformata in un multisala;
- in data 20 ottobre 2011 - prot. QFH n.22826 - la Società DM Immobiliare S.r.l. (ora DM Europa S.r.l.) in piena ed esclusiva proprietà del compendio immobiliare ha presentato al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica/Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio/U.O. Città Storica, un **progetto di riconversione funzionale dell'ex Cinema Metropolitan da cinema a spazio per attività commerciale, piccola e media struttura di vendita, con annessa sala cinematografica e ripristino della facciata originale**, rimuovendo le superfetazioni presenti
- l'immobile ha attuale **destinazione d'uso catastale "D3" e non è vincolato ai sensi del D.L. n. 42/2004**, così come confermato dalla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma con nota del 24 luglio 2012 prot. n. QFH15742;
- il complesso edilizio ricade, secondo il PRG vigente, nella componente **"Tessuto di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria - T2" della Città Storica** disciplinato dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e, per la parte generale, dagli articoli 24 e 25 delle medesime NTA e in parte è classificato nell'Elaborato gestionale G1 "Carta per la qualità", di cui all'art. 16 delle NTA, quale "Edificio con tipologia edilizia speciale ad impianto seriale";

Asseverazione Metropolitan.docx

**SPACEPLANNERS srl**

roma via portuense.953 - 00148 - tel. +39/06/6556096-65670256 - fax +39/06/65090027 [spaceroma@spaceplanners.it](mailto:spaceroma@spaceplanners.it)  
p. iva 01597411006 - cod.fisc. 06695690583 - cap.soc. € 40.000.00 int. versato [www.spaceplanners.it](http://www.spaceplanners.it)

**CONSIDERATO CHE**

- l'immobile, allo stato attuale, presenta una (SUL) complessiva pari a mq 2.193,25, di cui mq 1.991,00 destinati a 4 sale cinematografiche e mq 202,25 ad uffici, cui si aggiungono superfici accessorie per mq 412,50 (androni, vani, scala, depositi, locali tecnici) che non concorrono al computo della SUL;
- a seguito dell'intervento, **la SUL complessiva del progetto di riconversione risulterà pari a mq 2.170,10** di cui mq 1.800,20 adibiti a spazio commerciale unitario (con una superficie di vendita netta di mq 1.351,39 - settore non alimentare - mq 120,55 deposito e mq 328,26 complementari articolata su tre livelli), mq 51,30 destinati ad uffici e mq 318,60 dedicati a sala cinematografica e altri spazi accessori e complementari; la superficie esclusa dal calcolo della SUL è pari a mq 552,50 (vani scala, ascensori, androni, locali tecnici, ecc);
- **la destinazione d'uso proposta**, pur in parte preclusa dalla disciplina urbanistica vigente, **risponde alla vocazione funzionale dei luoghi ed è inserita all'interno di un contesto urbano oggetto di riqualificazione e di pedonalizzazione della viabilità locale**, anche in considerazione delle destinazioni d'uso preesistenti che, non più attuali, sono state progressivamente dismesse causando il degrado sopra evidenziato;
- il progetto pertanto comporta la variante alle **sole** Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG vigente con riferimento ai seguenti articoli:
  - art. 27, comma 2, e art. 16, in quanto trattasi di intervento di categoria RE2 (Ristrutturazione edilizia) non consentito dalle NTA e inserito nell'elaborato gestionale "Carta per la qualità";
  - art. 27, comma 3, in quanto l'intervento prevede il frazionamento e modifiche alle scale e ai solai;
  - art. 27, comma 4, lett. a), in quanto la destinazione commerciale di "media struttura di vendita" non è consentita dalle NTA;
  - art. 25, comma 16, in quanto l'intervento prevede la completa riconversione funzionale del cinema senza il ricorso alla procedura di programma integrato ex art. 14 delle NTA;

**ASSEVERA**

che **IL PROGETTO DI RICONVERSIONE FUNZIONALE DELL'EX CINEMA METROPOLITAN** di mq 2.193,25 di SUL totale di cui 1.351,39 mq di superficie commerciale è da ritenersi **ESCLUSO DALLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ AL PROCEDIMENTO DI VAS AI SENSI DELL'ART.12 DEL D.LGS 152/06 E SS. MM. II**, in quanto le opere proposte per dimensioni e tipologia, risultano prive di impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

Arch. Massimo Famiglioni



MASSIMO  
FAMIGLIONI  
N° 4583  
ROMA