

# COMUNE DI ROMA

## MUNICIPIO I

### 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



RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA ATTESTANTE LA  
LEGITTIMITA' DELLE PREESISTENZE

Disegni -- Drawings	Misure espresse in: m □ cm □ Mesaures ar expressed in:	Scala di disegno - Drawing scale	Scala di stampa 1:1 Plot scale	File RELAZIONE TRASPORTISTICA File	Formato A4 Size	Data 28/02/2020 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, 28/02/2020

**OGGETTO: Conferenza di Servizi decisoria relativa all'intervento di riconversione funzionale dell'ex Cinema Metropolitan in Media Struttura di Vendita e Attività Culturali – Delibera Assemblea Capitolina n. 56/19 di indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma  
RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA ATTESTANTE LA LEGITTIMITA' DELLE PREESISTENZE**

Il sottoscritto Arch. Massimo Famiglini Cod. Fisc. FMGM52c06h501B, con studio in Roma – Via Portuense 953, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma al n. 4593, nella qualità di tecnico incaricato dalla DM Europa S.r.l., con sede in Roma Via del Corso n. 160 in relazione alla richiesta formulata con nota prot. QI 19874 e alla nota della Regione Lazio – Segretariato Generale – Ufficio Rappresentante Unici e Ricostruzione, conferenza dei servizi prot. QI 16299 comunica che i locali oggetto di intervento sono:

- (A) Locale ad uso cinematografico ed annessi ambienti e spazi accessori, compreso il cortile interno all'unità immobiliare, con ingresso 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 (ex cinema denominato "METROPOLITAN") e locale bar con ingresso da via del Corso civico numero 5 (cinque). Il tutto individuato e censito al Nuovo Catasto Urbano 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;
- (B) Immobile ad uso ufficio al piano primo con ingresso da via del Corso civico numero 4 (quattro) 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;

E ASSEVERA

- che il complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni immobiliari sopra descritte è stato costruito in data anteriore al 1934. In particolare, risulta che il

fabbricato con accesso dal civ.4 risultava nel già nel 1907 adibito a "porzione di casa", mentre i locali (interessati dalla presente) posti ai civici 5-6-7-8 e 9 risultavano destinati a locali "Botteghe" fino al 21 febbraio 1910, data in cui, veniva riscontrata l'ampliamento della consistenza e variata la destinazione in Casa (per il civ.4) con Sala Cinematografica;

- che in relazione all'immobile sopra descritto sotto la lettera (A):

(i) risulta depositato fascicolo n° 29101 del 1947 a nome del Sig. Farelli Ferrero di Cambiano, per cui risulta rilasciata Licenza Edilizia n. 12842 del 24/01/1948 e successivo progetto approvato dalla C.E. seduta del 1948;

(ii) successivamente, per l'intero complesso cinematografico, risultano eseguite modifiche al progetto originario, consistenti nella nuova costruzione/ampliamento della sala cinema per metri quadrati 635,10 e ristrutturazione/frazionamento/cambio d'uso con destinazione d'uso Teatri Cinematografi, sale di mq.142.85. Per l'esecuzione di tali interventi, 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 e 86/30172/2;

(iii) ad evasione della domanda protocollo numero 86/30172/1 il Comune di Roma - Dipartimento Programmazione Attuazione Urbanistica Ufficio Condono Edilizio - ha rilasciato concessione in sanatoria numero 345207 in data 3 dicembre 2010 (di cui alleghiamo copia). Tale concessione in sanatoria, veniva rilasciata sulla scorta della denuncia di variazione catastale depositata presso l'UTE con prot. 66708 del 1989 (Fg.469, p.lle 91/94/25, subalterni 504-3-501);

(iv) ad evasione della domanda protocollo numero 86/30172/2 il Comune di Roma - Dipartimento Programmazione Attuazione Urbanistica Ufficio Condono Edilizio - ha rilasciato concessione in sanatoria numero 345333 in data 17 dicembre 2010 (di cui alleghiamo copia). Tale concessione in sanatoria, veniva rilasciata sulla scorta della denuncia di variazione catastale depositata presso l'UTE con prot. 66708 del 1989 (Fg.469, p.lle 91/94/25, subalterni 504-3-501);

(v) successivamente per opere di trasformazione interne della Multisala Metropolitan è stata presentata al Comune di Roma in data 17 giugno 1999,

progetto 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;

(vi) Con Comunicazione Inizio Lavori presentata al Comune di Roma Municipio Roma Centro Storico in data 15 marzo 2012, protocollo numero 21349 sono stati eseguiti dei lavori di rimozione stigliature, controsoffitti, suppellettili, rivestimenti, impianti e canalizzazioni, ecc. a;

(vii) Con fascicoli progettuali n° 29306 e 29312 del 10/04/2012, la DM Immobiliare S.r.l. (oggi DM Europa S.r.l.), depositava allo Sportello Unico del Municipio I - Roma Centro Storico - n°2 progetti architettonici e strutturali finalizzati ad autorizzare interventi di natura strutturale sulle fondazioni, solai e strutture in elevazione. Tali interventi non venivano eseguiti dal richiedente, rimanendo lo stato ante-operam inalterato rispetto allo stato attuale;

- che, in relazione all'immobile descritto sotto la lettera (B):

(i) sono state apportate modifiche allo stato originario, consistenti nella ristrutturazione/frazionamento/cambio d'uso con destinazione d'uso Ufficio per metri quadrati 142.85. Per l'esecuzione di tali interventi, in data 6 marzo 1986 è stata presentata al Comune di Roma, domanda di concessione in sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 protocollate all'U.C.E. 86/30172/3;

(ii) ad evasione della domanda protocollo numero 86/30172/3 il Comune di Roma - Dipartimento Programmazione Attuazione Urbanistica Ufficio Condono Edilizio - ha rilasciato concessione in sanatoria numero 345200 in data 2 dicembre 2010. Tale concessione in sanatoria, veniva rilasciata sulla scorta della denuncia di variazione catastale depositata presso l'UTE con prot. 66453 del 1989 (Fg.469, p.lle 91 sub. 8);

(iii) 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;

(iii) relativamente a tali domande di concessione edilizia in sanatoria è stata presentata richiesta di rinuncia con note acquisite dall'Ufficio Condono del Comune di Roma con protocolli numeri 57784, 57782 e 57779;

(iv) l'Ufficio Condono Edilizio di Roma Capitale con note del 3 dicembre 2010 protocolli U.C.E. numeri 2010/110813, 2010/110815 e 2010/110814 ha comunicato alla Cinema 5 S.p.A. l'accoglimento delle predette richieste di rinunce, demandando i Vigili Urbani ed il 1° Municipio di accertare il ripristino dei luoghi;

(v) con pratica presentata al prot. n. 32499 del 27/04/2010, 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 ricatastamento in un'unica unità immobiliare dell'originario appartamento ad uso ufficio delle tre unità immobiliari a destinazione ufficio derivanti dal precedente frazionamento e proceduto a modifiche distributive interne;

(vi) che in data 3 ottobre 2011 è stata presentata con protocollo 86806 la Rinuncia alla pratica del 27 aprile 2010 di cui sopra;

(vii) il 15 novembre 2011 è stata presentata nuova pratica edilizia protocollo 90271 per il ripristino delle geometrie interne all'appartamento 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 verificati con successivo sopralluogo dei vigili urbani;

(viii) Con fascicolo progettuale n° 29306 del 10/04/2012, la DM Immobiliare S.r.l. (oggi DM Europa S.r.l.), depositava allo Sportello Unico del Municipio I - Roma Centro Storico - progetto architettonico e strutturale finalizzato ad autorizzare interventi di natura strutturale sulle fondazioni, solai e strutture in elevazione. Tali interventi non venivano eseguiti dal richiedente, mentre risultavano eseguite le sole opere di cui alla pratica di ripristino prot. 90271 del 15/11/2011;

- che, in relazione all'intero compendio immobiliare descritto sotto la lettera A e B risulta inoltre presentato in data 20 ottobre 2011 - presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - prot.22826 un progetto di

riconversione funzionale dell'ex Cinema Metropolitan - Piano  
Particolareggiato in Deroga, di cui alla presente relazione.

