

## ELENCO ELABORATI

### 1. Inquadramento ed Analisi Storica

- 1.1 Aerofoto
- 1.2 Catastale
- 1.3 Urbanistico - PRG 2003
- 1.4 Urbanistico - Carta per la qualità - PRG 2003
- 1.5 Urbanistico - PTPR Tav. A
- 1.6 Repertorio storico-fotografico
- 1.7 Progetto originario 1948
- 1.8 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'
- 3.6 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 - SUV

### 6. QUAGRO 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

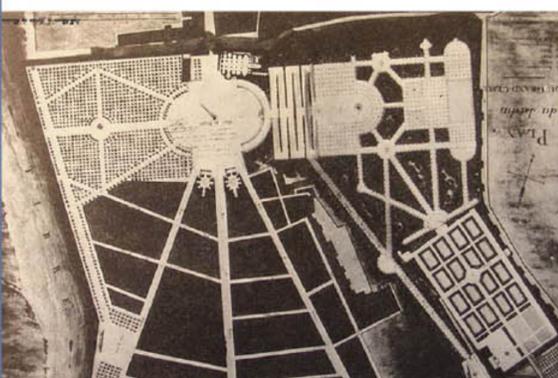
# PROPOSTA DI INTERVENTO: RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO "EX CINEMA METROPOLITAN" Via del Corso n. 7 - ROMA

## PIANO PARTICOLAREGGIATO IN DEROGA

Proponente  Immobiliare srl



Pianta del Rione Campo Marzio nel 1777



Pianta del giardino del grande Cesare



#### Foto aerea

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

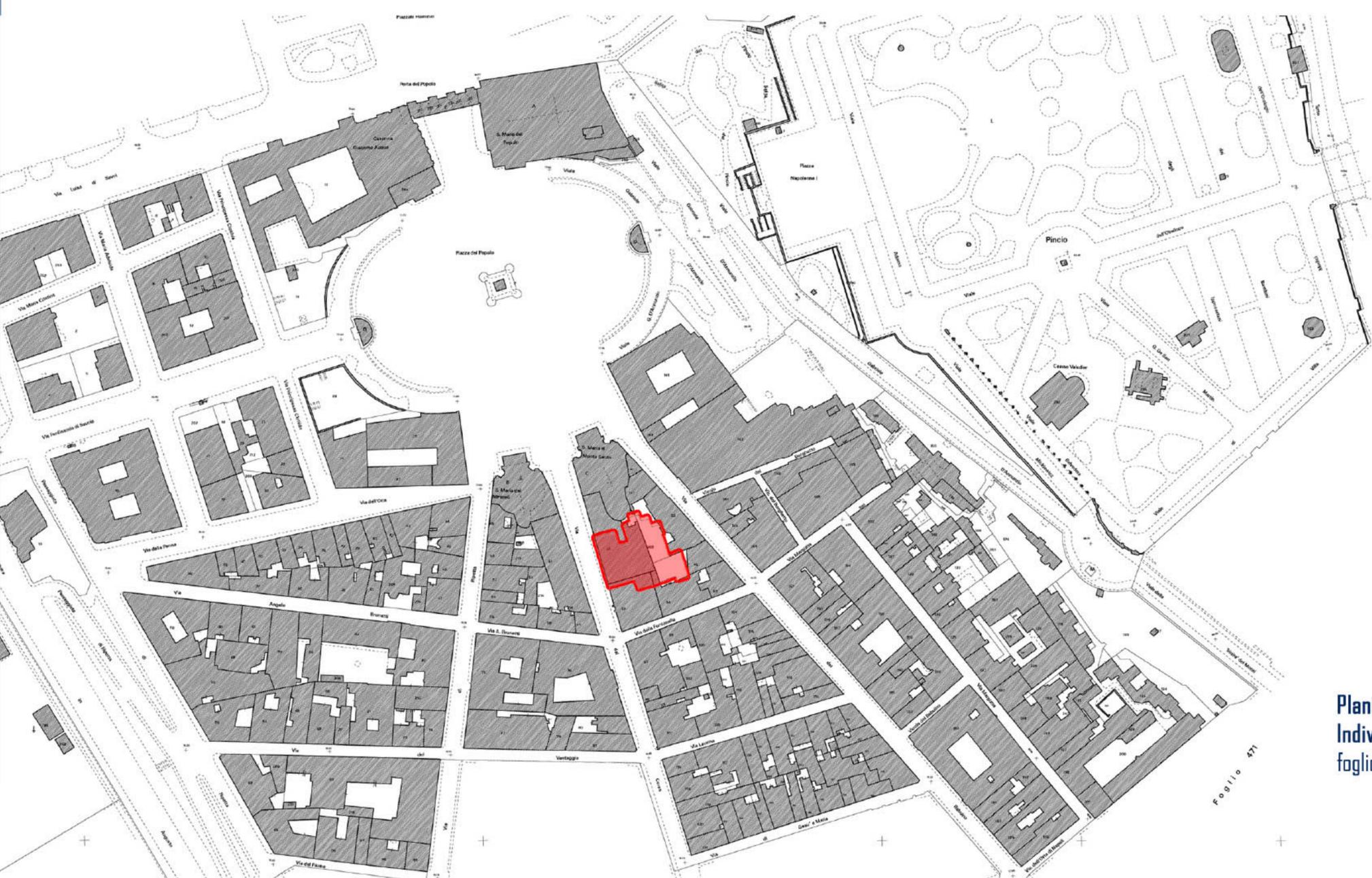
#### DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO

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.

ARCH. N. MIMIELINI, ARCH. M. LISCIANI, ARCH. M. SCANDALETTI, ARCH. M. FARBIONI, ARCH. L. SCANDALETTI, ARCH. M. FARBIONI, ARCH. L. SCANDALETTI, ARCH. M. FARBIONI  
 ROMA - VIA PORTUENSE 953 - 00148 - SPACEDMILANO@SPACEDMILANO.IT - WWW.SPACEDMILANO.IT - 20121 - SPACEDMILANO@SPACEDMILANO.IT - WWW.SPACEDMILANO.IT

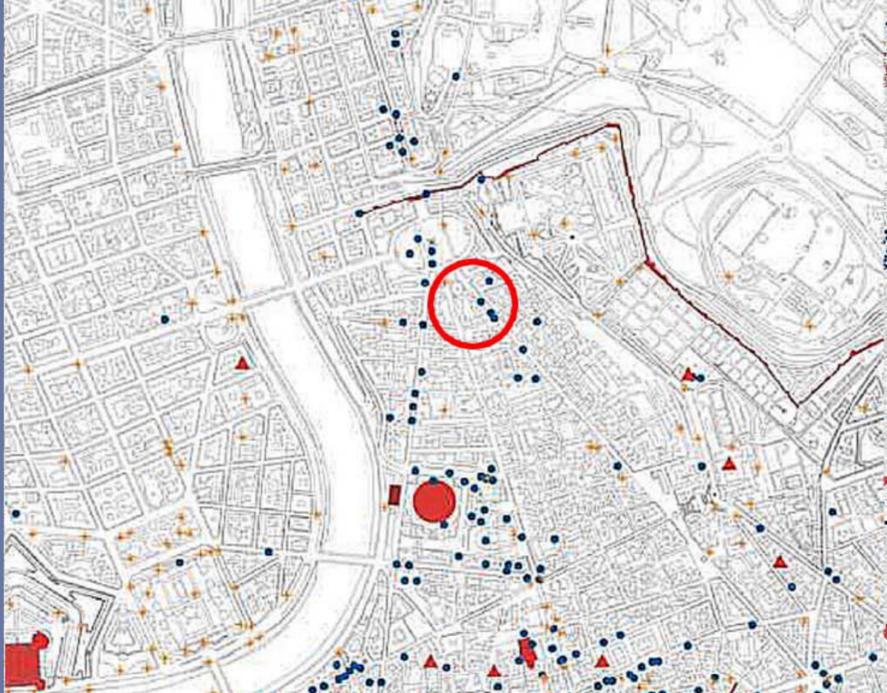


**Planimetria catastale**  
 Individuazione particelle di proprietà  
 foglio 469, part. 91, sub. 511-513

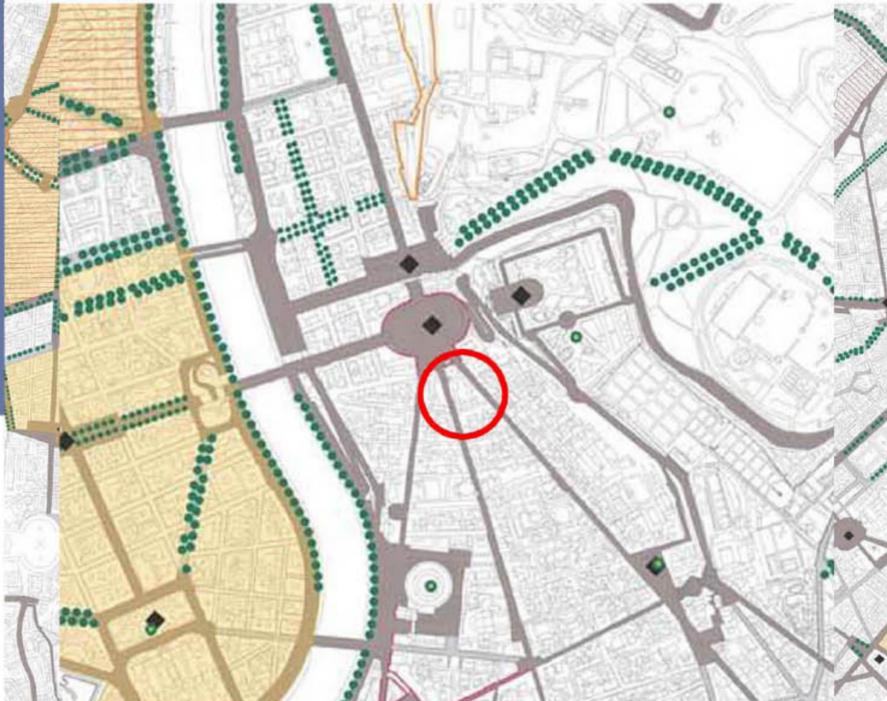


INQUADRAMENTO - Planimetria catastale





Stralcio Foglio C - Deposito archeologico e naturale nel sottosuolo



Stralcio Foglio A - Elementi degli spazi aperti

EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE

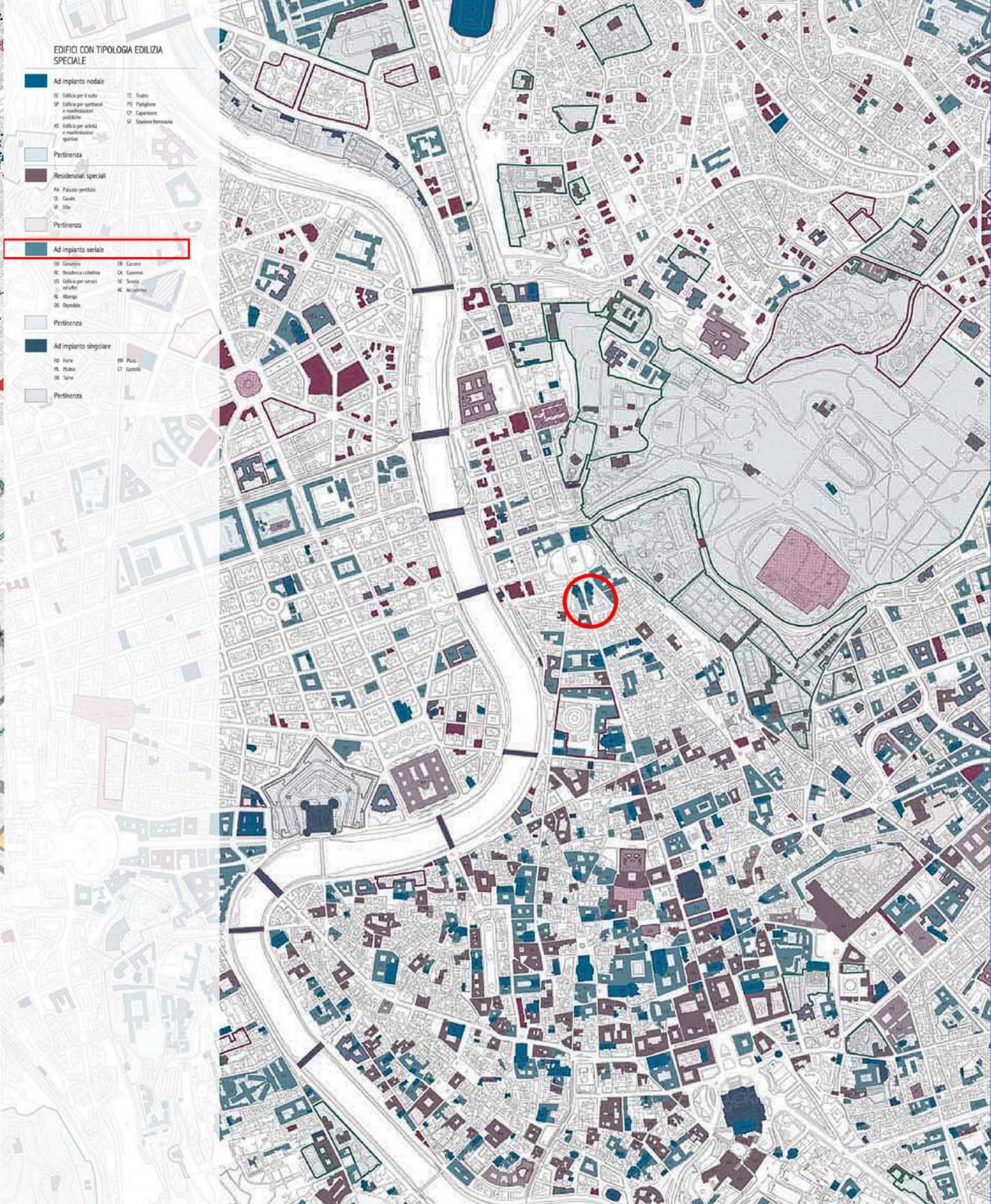
|   |                         |
|---|-------------------------|
| ■ Ad impianto nodale                                  | TT Teatro               |
| EC Edificio per il culto                              | PD Padiglione           |
| SP Edificio per spettacoli e manifestazioni pubbliche | CP Capannoni            |
| KS Edificio per attività e manifestazioni sportive    | SF Stazione ferroviaria |
| ■ Pertinenza  |                         |
| ■ Residenza speciali                                  |                         |
| PA Palazzo gentile                                    |                         |
| G. Sede   |                         |
| VS Villa  |                         |
| ■ Pertinenza  |                         |

■ Ad impianto seriale

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| CG Convento                       | CG Carcere   |
| RC Residenza collettive           | CA Caserma   |
| US Edificio per servizi ed uffici | SC Scuola    |
| AL Albergo                        | AC Accademia |
| OS Ospedale                       |              |
| ■ Pertinenza                      |              |

■ Ad impianto singolare

|              |             |
|--------------|-------------|
| FD Forte     | MR Mura     |
| MC Museo     | CT Castelli |
| IS Isola     |             |
| ■ Pertinenza |             |



ANALISI URBANISTICA  
Una parte dell'edificio, di limitata dimensione è individuata nella Carta della Qualità - foglio B, come "edificio con tipologia edilizia ad impianto seriale".  
Tuttavia l'edificio non ha vincolo diretto di salvaguardia dei beni architettonici.

ARCH. N. MIMIELINI, ARCH. M. LISCIANI, ARCH. A. NINI, L. BONDALLETTI, ARCH. M. FARBION, PIAZZA DEL VANTO, ROMA - VIA PORTUENSE, 953 - 00148 - SPACEDMILANO@SPACEDMILANO.IT - WWW.SPACEDMILANO.IT - 20121 - SPACEDMILANO@SPACEDMILANO.IT - WWW.SPACEDMILANO.IT

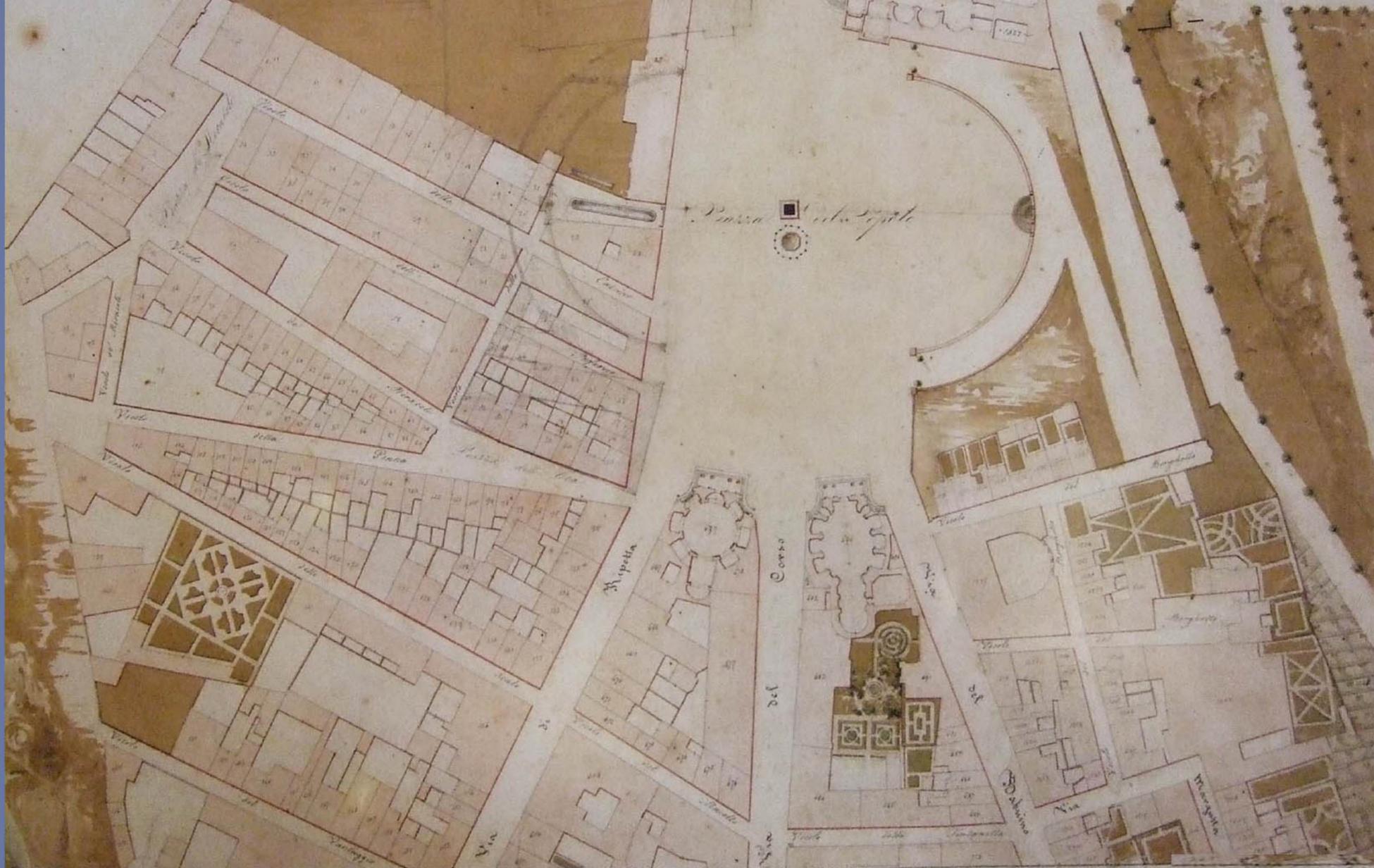
Sistemi ed ambiti del paesaggio

| 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 Insediativo |  |
|                                   | Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri |
|                                   | Parchi, ville e giardini storici   |
|                                   | Paesaggio degli Insedimenti Urbani   |
|                                   | Paesaggio degli Insedimenti in Evoluzione  |
|                                   | Paesaggio dell'Insedimento Storico Diffuso   |
|                                   | Reti Infrastrutture e Servizi  |
|                                   | Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica                                     |
|                                   | Aree o Punti di Visuali  |
|                                   | Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti                                      |
|                                   | Limiti comunali  |

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



INQUADRAMENTO\_PTPR\_Tav. A



### Stralcio Catasto Gregoriano

Questa planimetria è ripresa dal Foglio I del Cessato 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

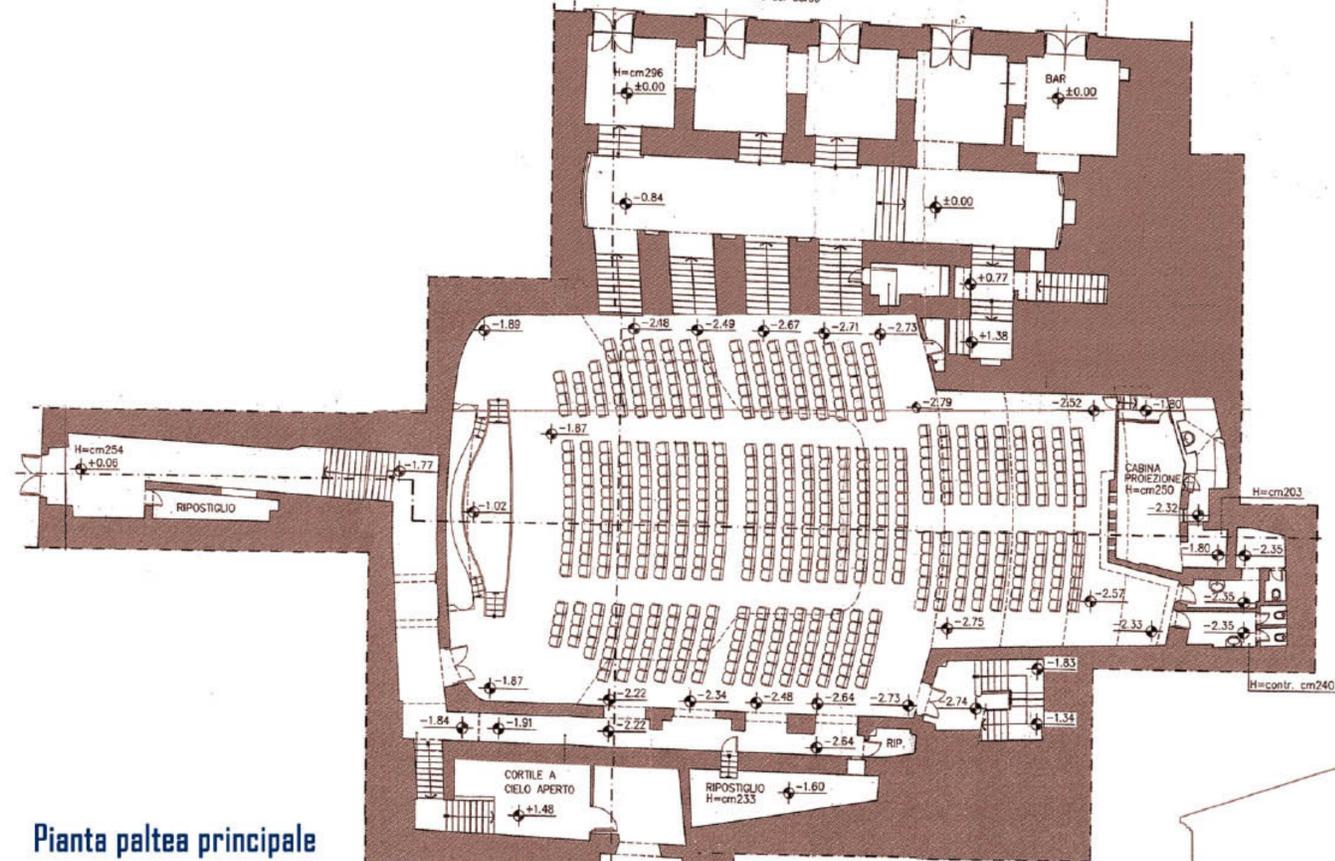
Dalla foto è evidente che la corte all'interno dell'isolato non era ancora occupata dalla sala cinematografica. Secondo alcune fonti però, presso l'immobile su Via del Corso, era già in attività il Cinematografo chiamato Cinema Teatro Americano.

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 -

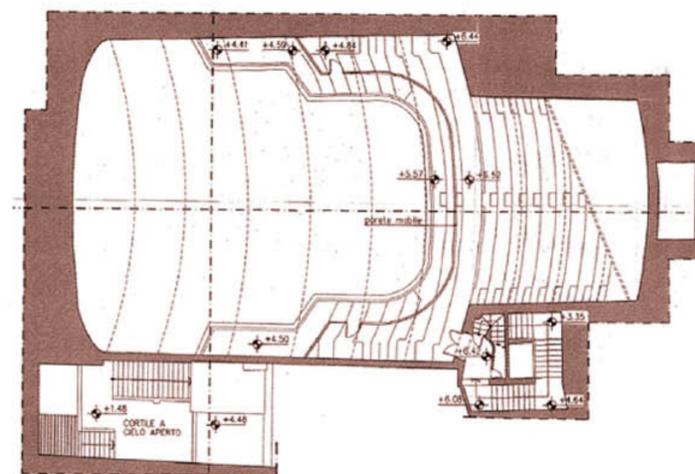




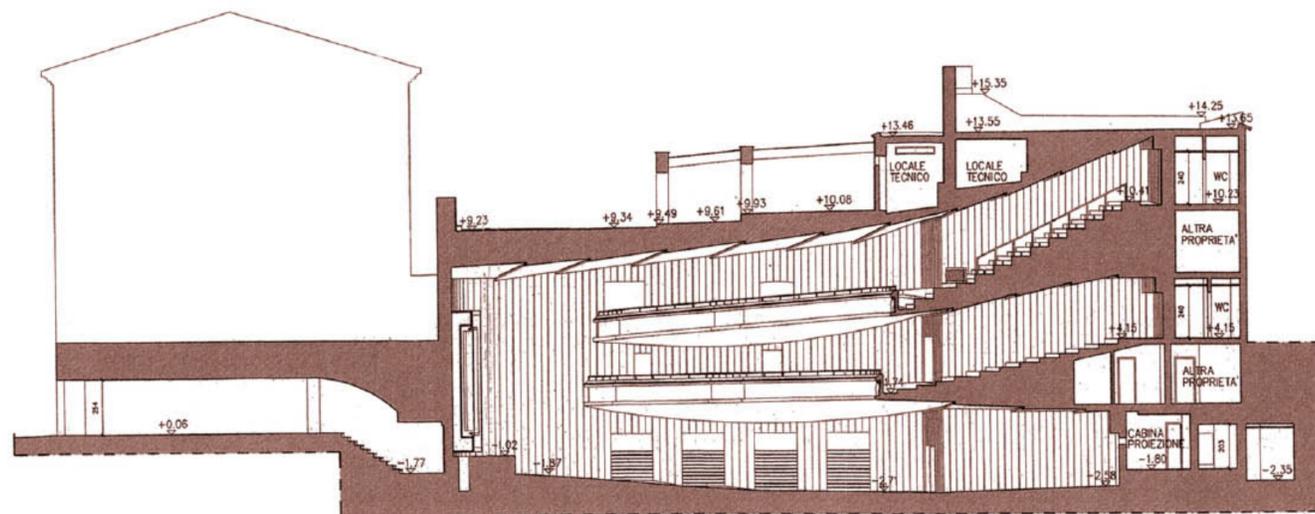
Pianta paltea principale



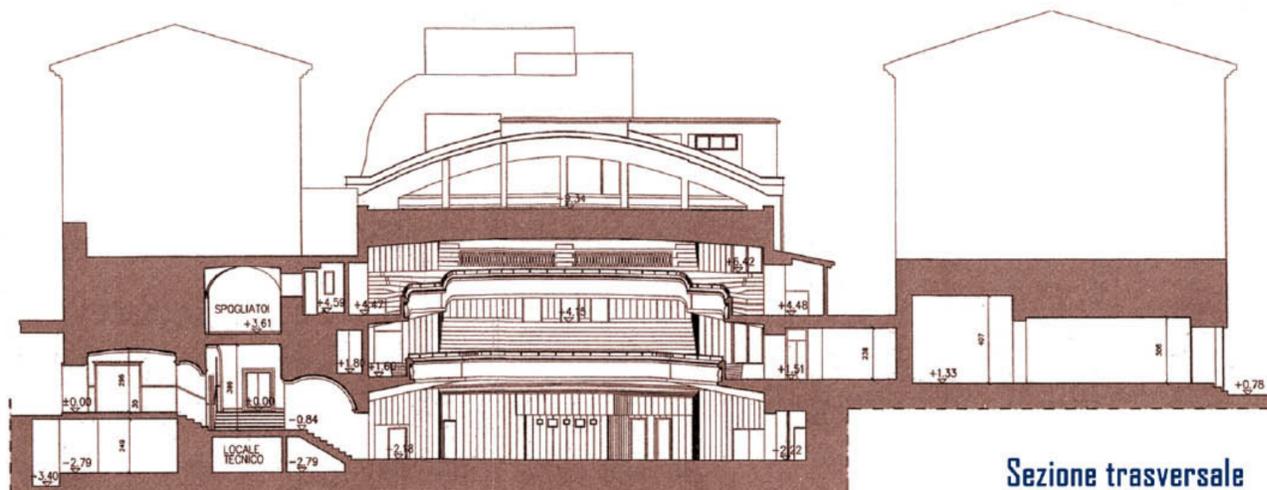
Vista interna della platea e delle due gallerie  
anni '50 - Immagini di repertorio - fonte web



Pianta seconda galleria



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"

mobilità  
ROMA

## 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.

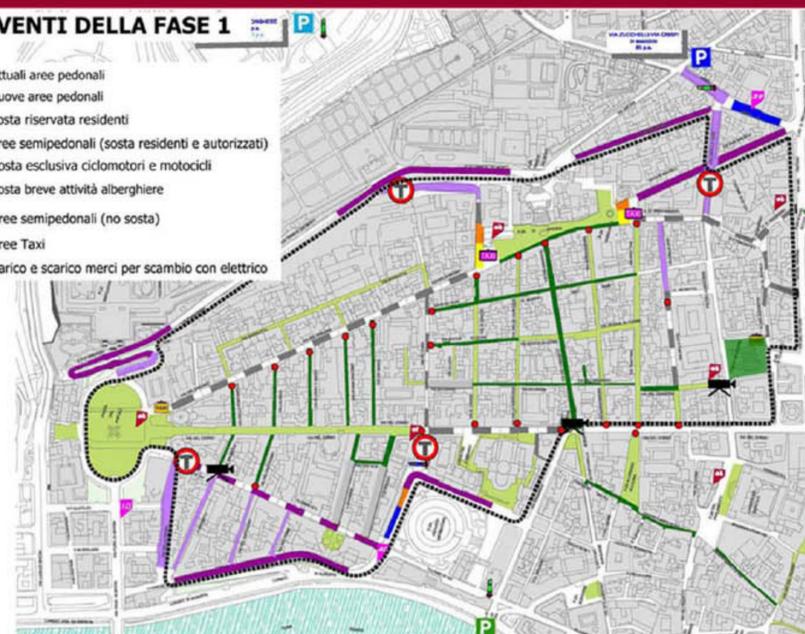


COSTRUIAMO INSIEME LA NUOVA CAPITALE



## INTERVENTI DELLA FASE 1

- Attuali aree pedonali
- Nuove aree pedonali
- Sosta riservata residenti
- Aree semipedonali (sosta residenti e autorizzati)
- Sosta esclusiva ciclomotori e motocicli
- Sosta breve attività alberghiere
- Aree semipedonali (no sosta)
- Aree Taxi
- Carico e scarico merci per scambio con elettrico



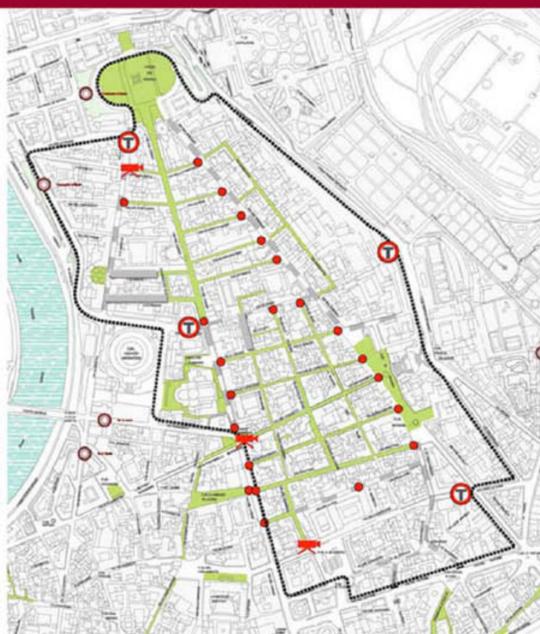
## TECNOLOGIE A SERVIZIO DELL' ISOLA AMBIENTALE

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

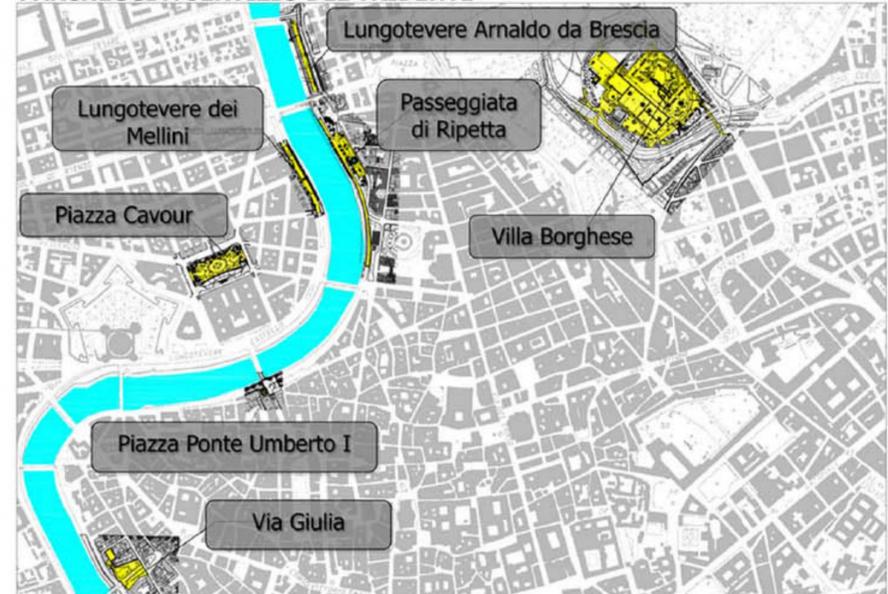
- 4 nuovi varchi Tridente
- 3 telecamere
- 30 dissuasori mobili

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.

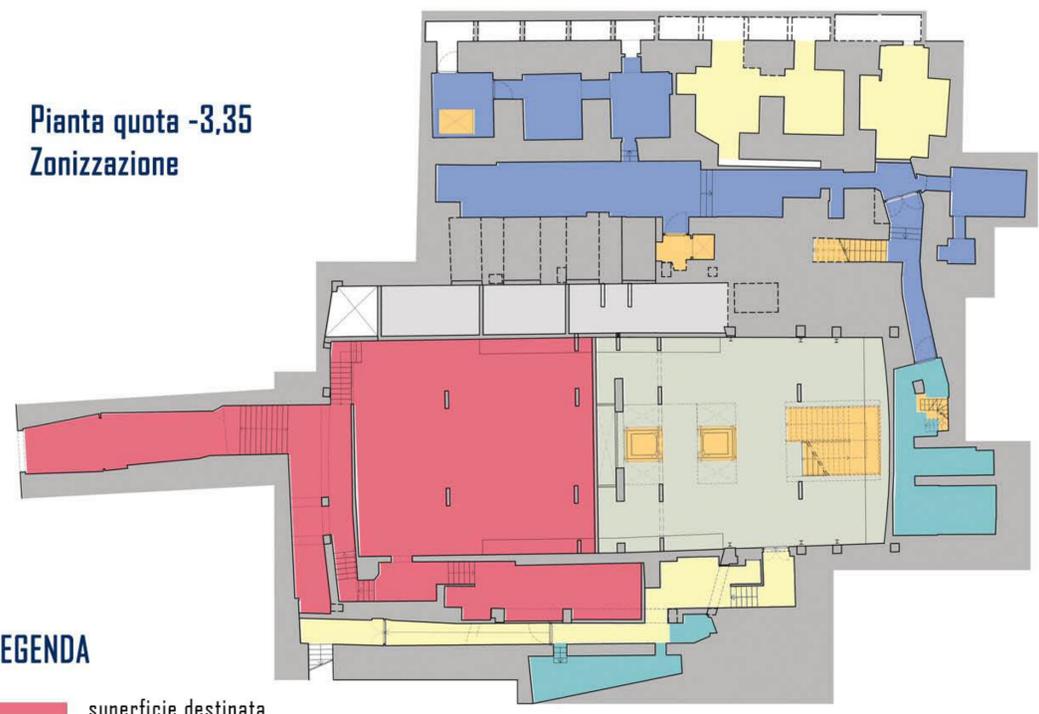








**Pianta quota -3,35  
Zonizzazione**



**LEGENDA**

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



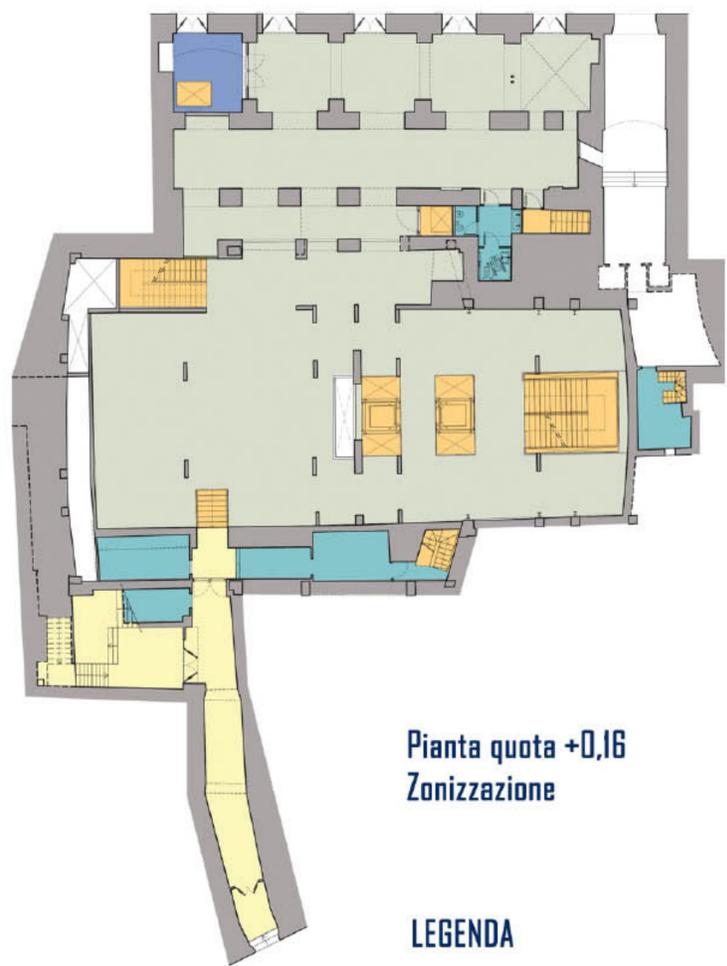
**Pianta quota -3,35**

**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 +0,16  
Zonizzazione

LEGENDA

- superficie commerciale - vendita
- collegamenti verticali
- servizi e area staff
- depositi
- vie d'esodo e chiostroina



Pianta quota +0,16

ARCH. M. FAMILIINI, ARCH. M. LISDIANI, ARCH. L. SCANDALETTI, ARCH. M. FARBIGLI  
ROMA - VIA PORTUENSE 953 - 00148 - SPACEDIMILANO@SPACEDIMILANO.IT - WWW.SPACEDIMILANO.IT  
SPACEDIMILANO@SPACEDIMILANO.IT - 20121 - SPACEDIMILANO@SPACEDIMILANO.IT - WWW.SPACEDIMILANO.IT



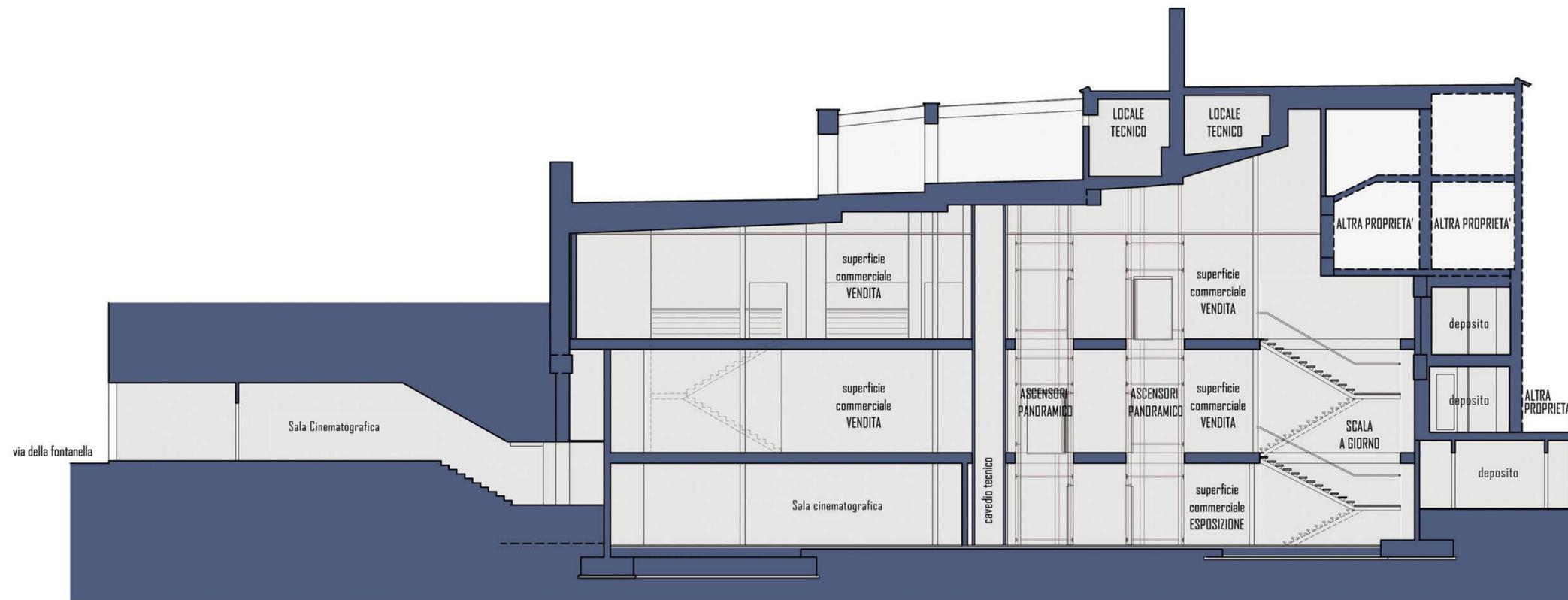
Piata quota + 4,49  
Zonizzazione

LEGENDA

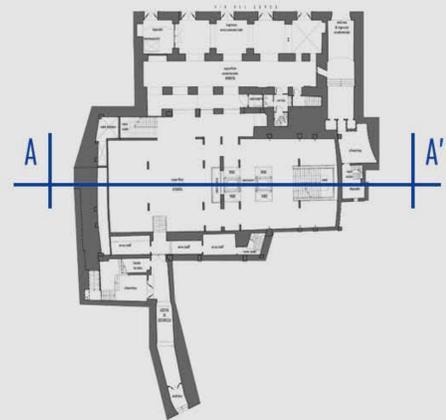
-  superficie commerciale - vendita
-  uffici
-  collegamenti verticali
-  servizi e area staff
-  vie d'esodo e chiostroina



Pianta quota +4,49

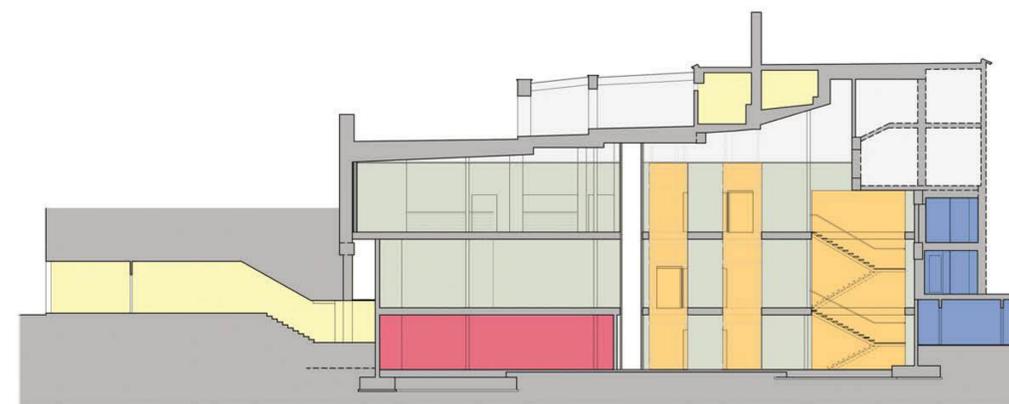


Sezione A-A'



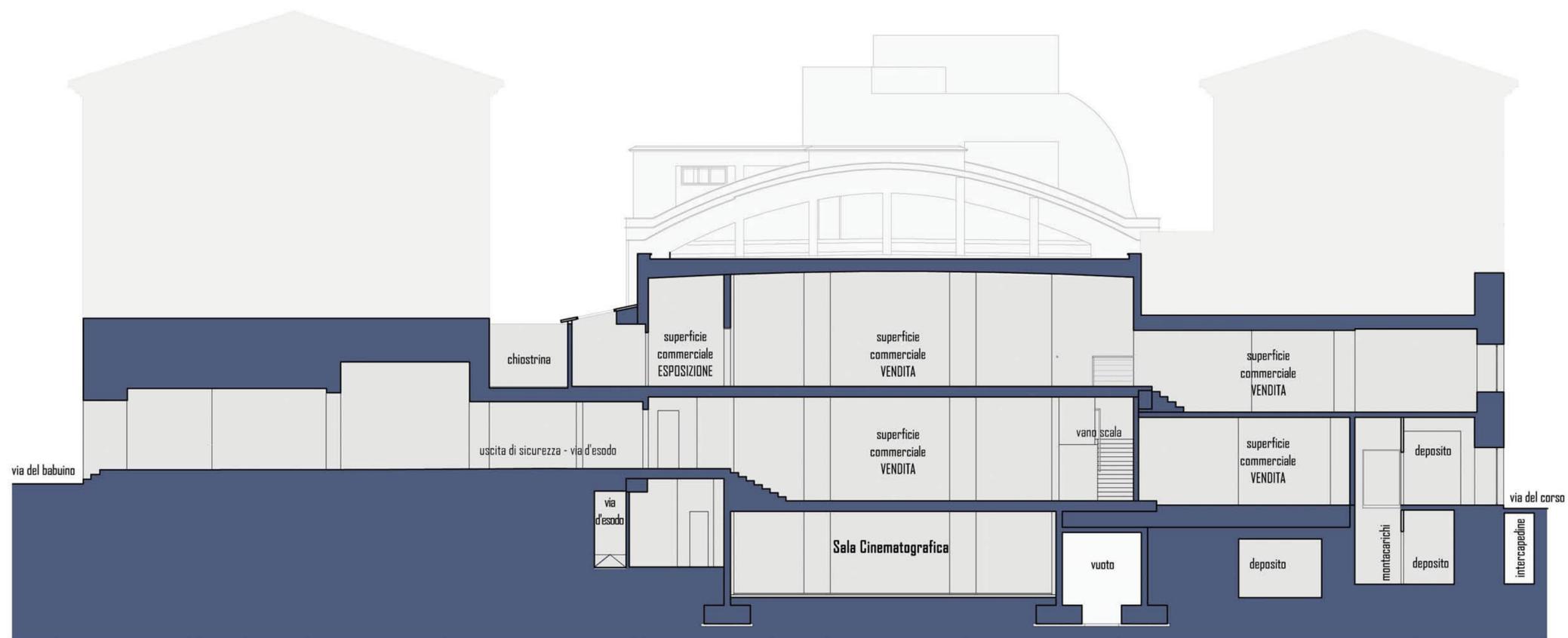
LEGENDA

- sala cinematografica
- superficie commerciale esposizione e vendita
- collegamenti verticali
- depositi
- locali tecnici e vie d'esodo

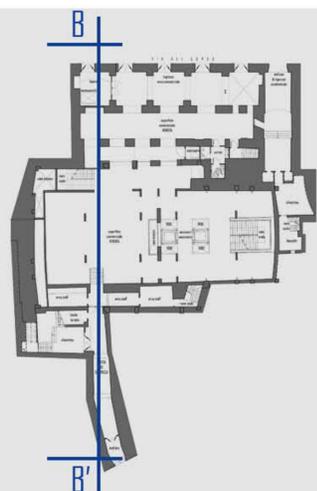


Sezione A-A' \_ Zonizzazione

0 1 2 3 4 5 10

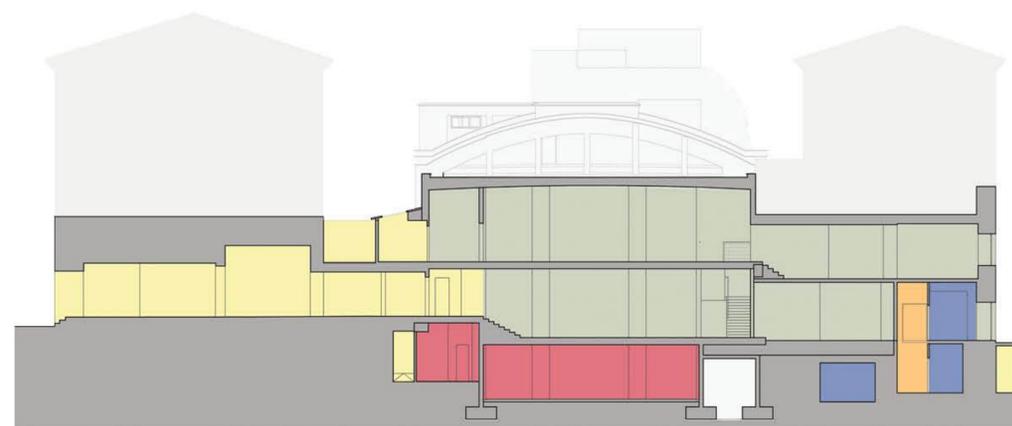


Sezione B-B'



LEGENDA

- sala cinematografica
- superficie commerciale - esposizione
- collegamenti verticali
- servizi e area staff
- depositi
- locali tecnici e vie d'esodo



Sezione B-B' \_ Zonizzazione

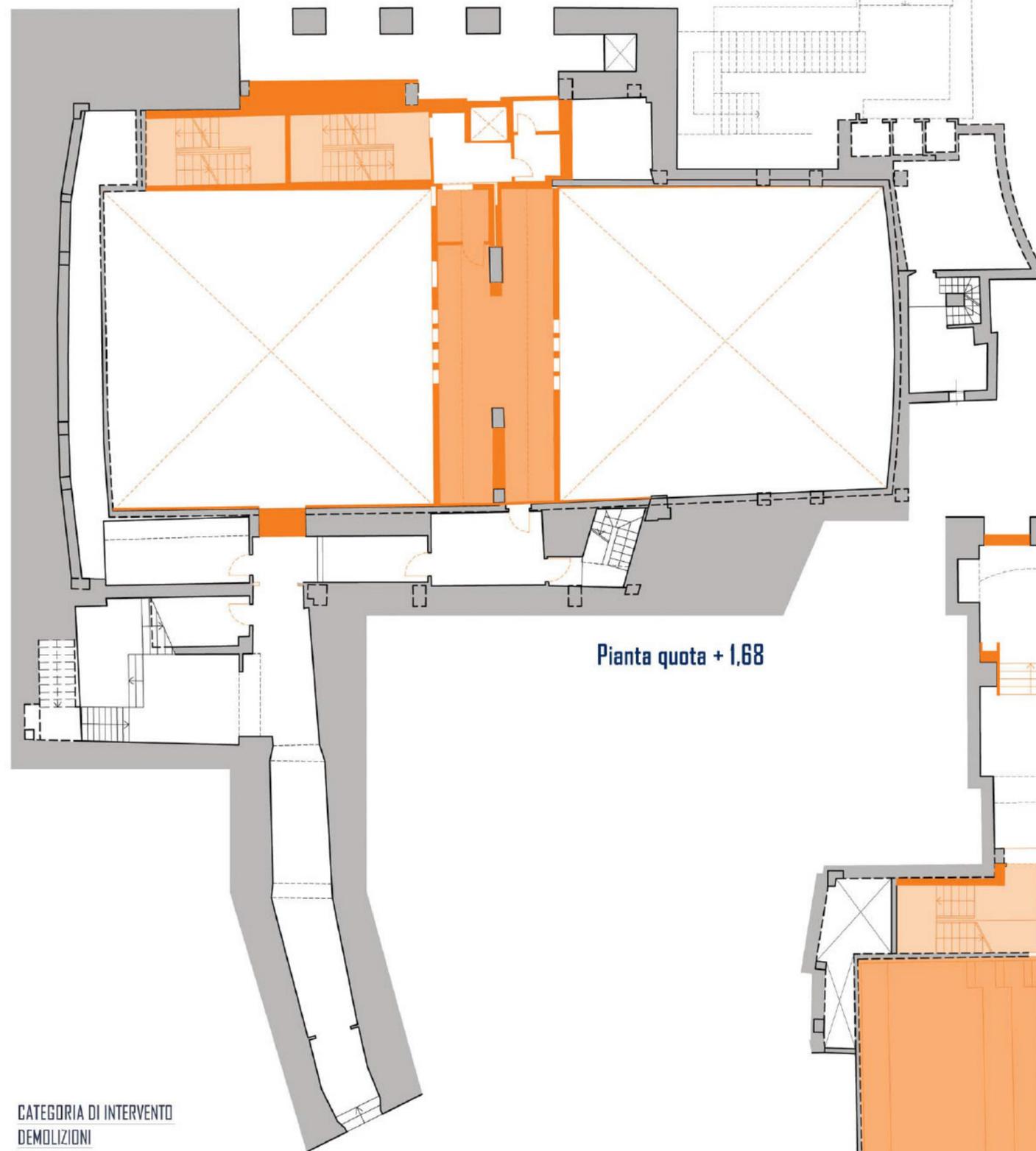
0 1 2 3 4 5 10



ARCH. N. FAMILIINI, ARCH. M. LISDIANI, ARCH. L. SCANDALETTI, ARCH. M. FARIGIONI, ROMA - VIA PORTUENSE 953 - 00148 - SPACEDMVA@SPACEDPLANNERS.IT - MILANO - P.ZZA DAVOUR 3 - 20121 - SPACEMILANO@SPACEDPLANNERS.IT - WWW.SPACEDPLANNERS.IT

RESTAURO FAGGIATA - Render





Pianta quota + 1,68

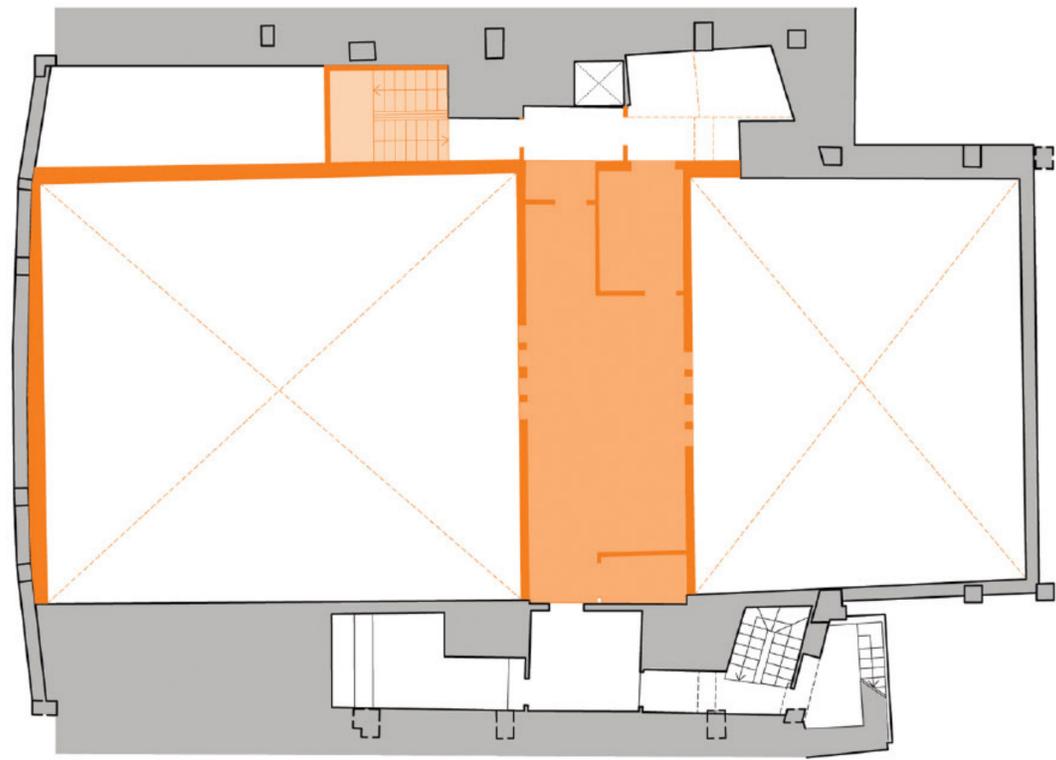
CATEGORIA DI INTERVENTO  
DEMOLIZIONI

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



Pianta quota - 0,84





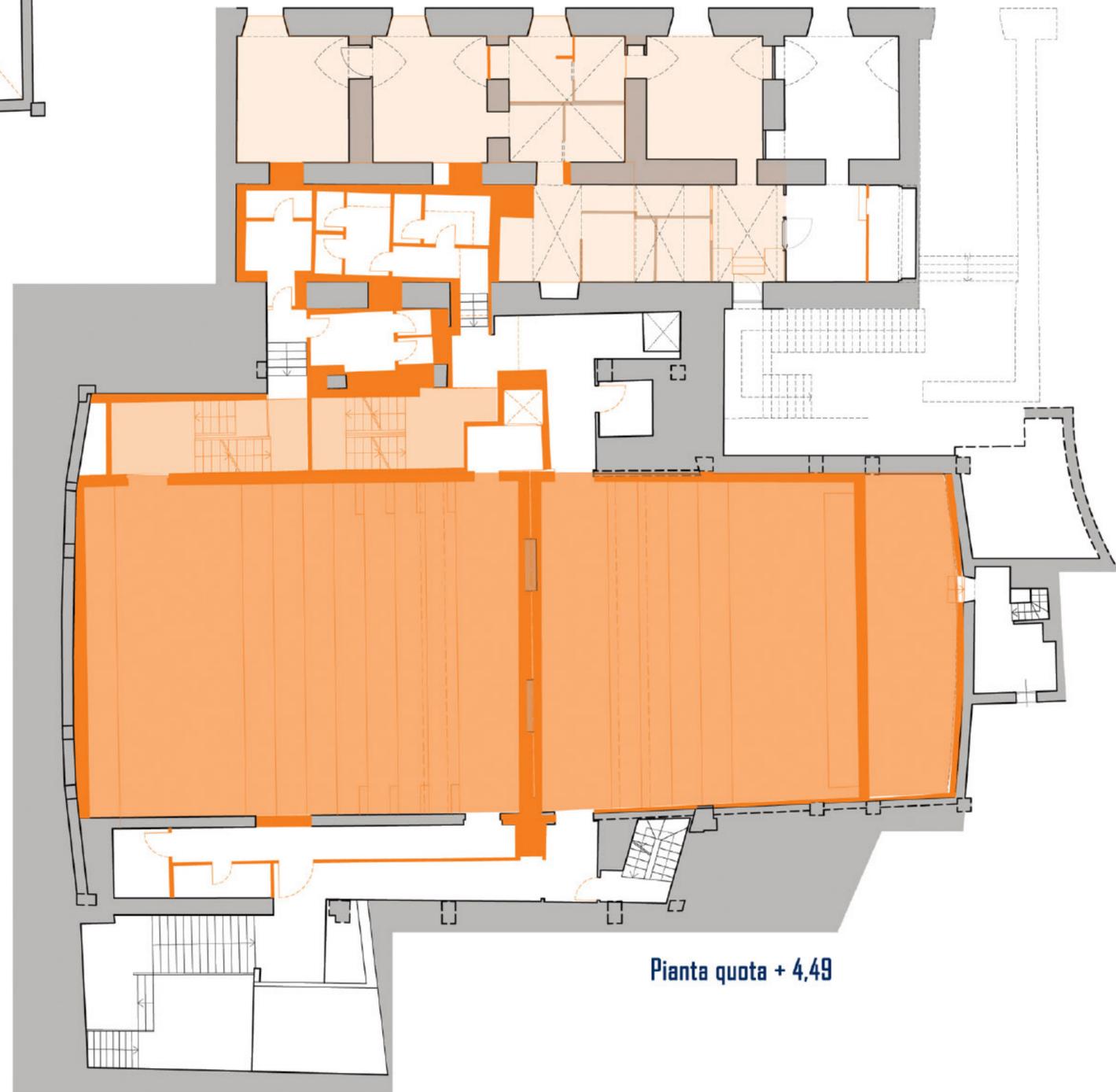
Pianta quota + 7,08

CATEGORIA DI INTERVENTO  
DEMOLIZIONI

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

CATEGORIA DI INTERVENTO  
DEMOLIZIONI

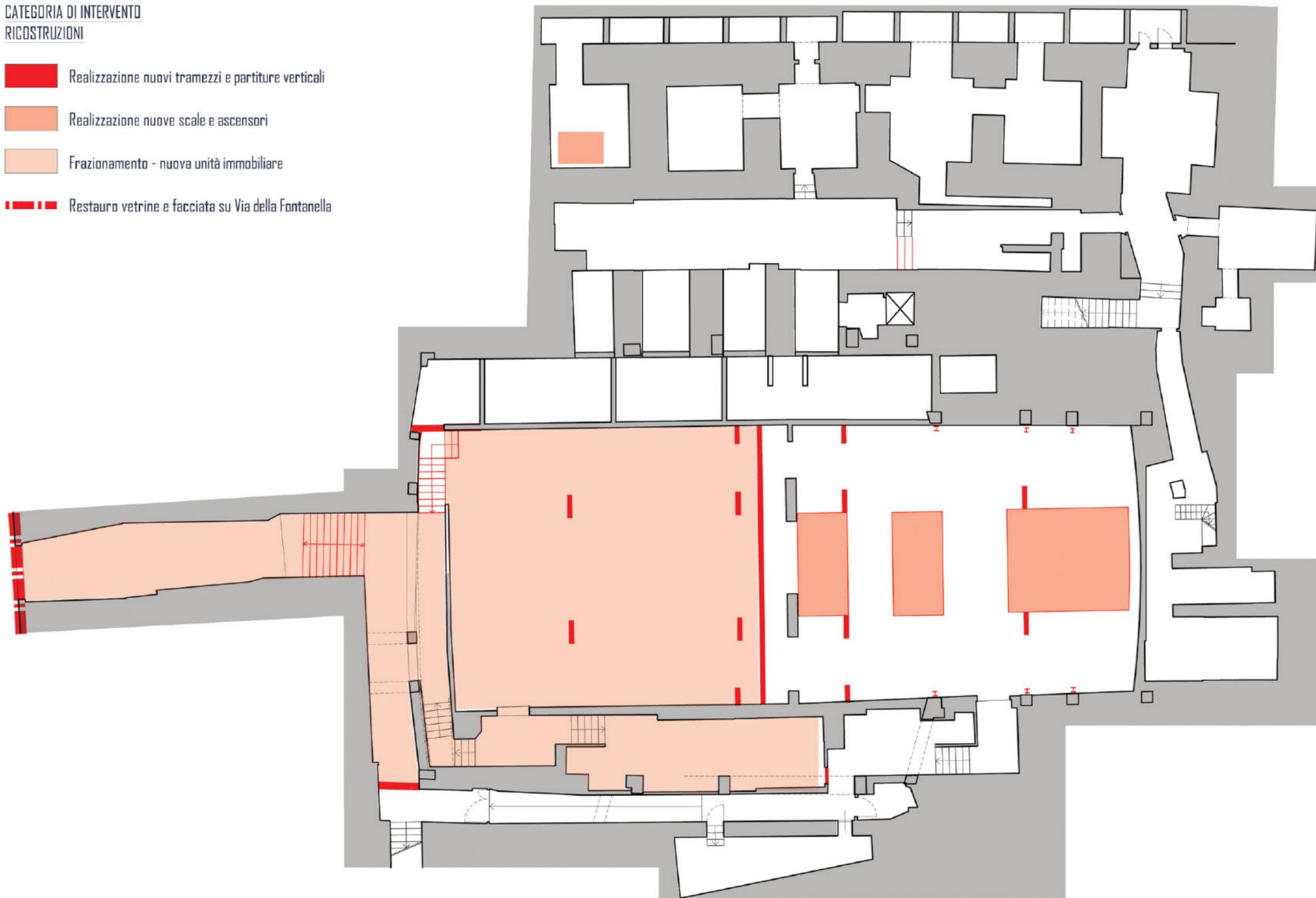
- Demolizioni tramezzi e partiture verticali
- Demolizione solai
- Demolizione scale e ascensori
- Cambio di destinazione d'uso da ufficio a negozio ed accorpamento



Pianta quota + 4,49

CATEGORIA DI INTERVENTO  
RICOSTRUZIONI

-  Realizzazione nuovi tramezzi e partiture verticali
-  Realizzazione nuove scale e ascensori
-  Frazionamento - nuova unità immobiliare
-  Restauro vetrine e facciata su Via della Fontanella



Pianta quota -3,35



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

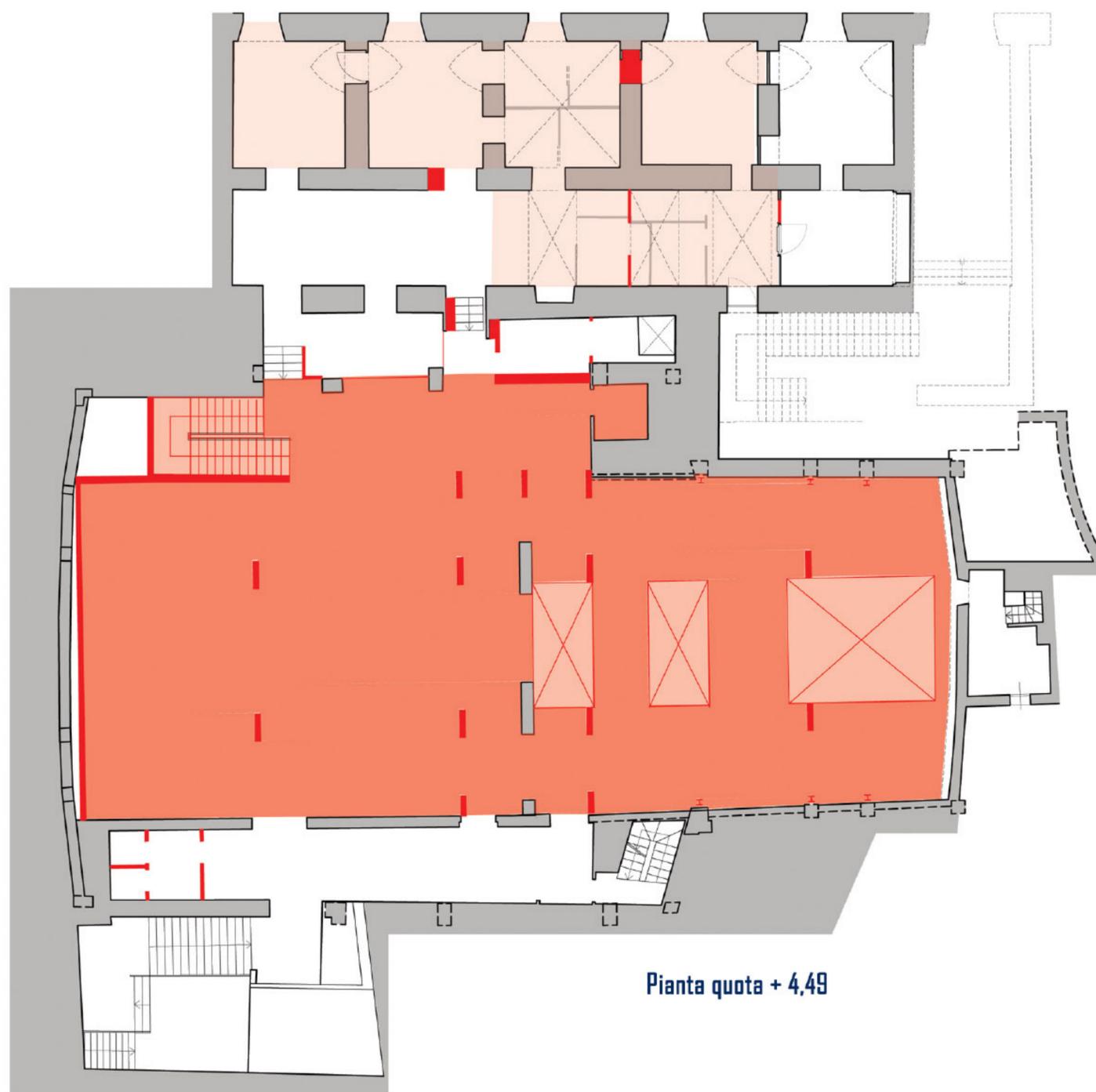


Pianta quota + 0.16



CATEGORIA DI INTERVENTO  
RICOSTRUZIONI

-  Realizzazione nuovi tramezzi e partiture verticali
-  Realizzazione nuovo solaio
-  Realizzazione nuove scale e ascensori
-  Cambio di destinazione d'uso da ufficio a negozio ed accorpamento



Pianta quota + 4,49

0 1 2 3 4 5 10

SUPERFICIE TOTALE:  
**543,55 mq**

SUL (superficie utile lorda):

**378,20 mq**

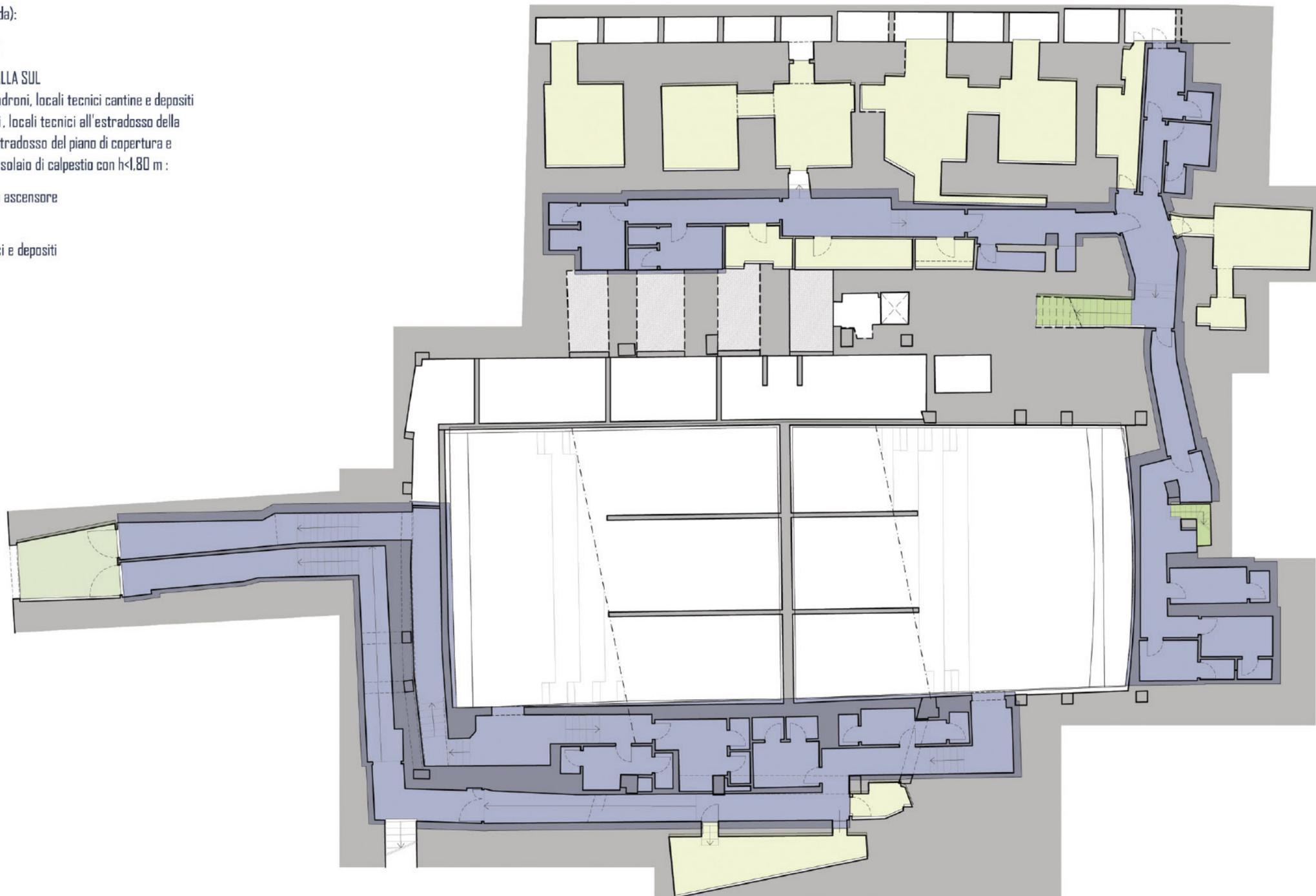
SUPERFICIE ESCLUSA DALLA SUL

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**

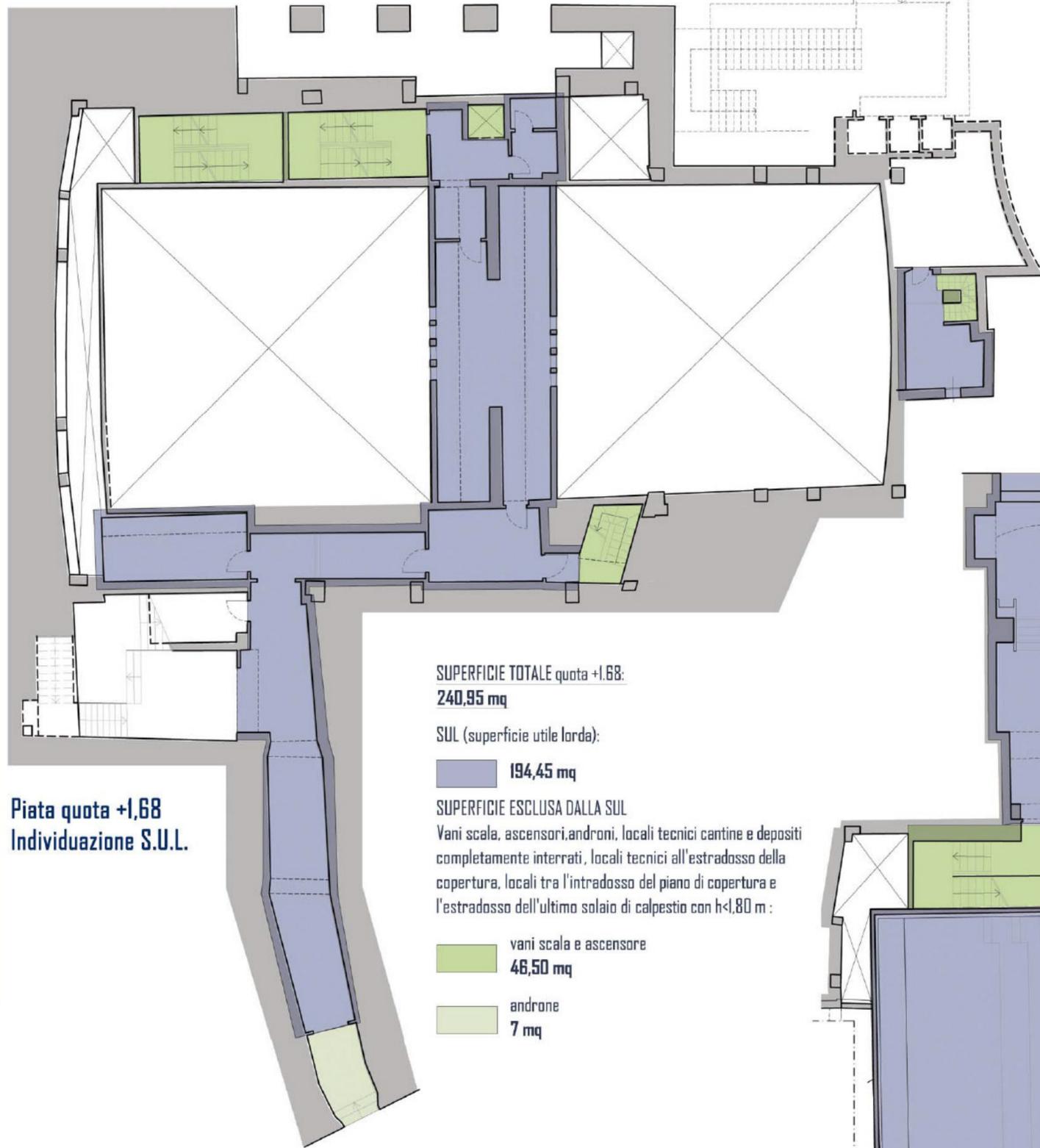
locali tecnici e depositi  
**144,50 mq**

androne  
**13,10 mq**



Piata quota -3,35 \_ Individuazione S.U.L.

0 1 2 3 4 5 10



**Piata quota +1,68**  
**Individuazione S.U.L.**

**SUPERFICIE TOTALE quota +1,68:**  
**240,95 mq**

SUL (superficie utile lorda):

**194,45 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**  
**46,50 mq**

**androne**  
**7 mq**

**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 :

**vani scala e ascensore**  
**43,05 mq**



**Piata quota -0,84 \_ Individuazione S.U.L.**





Piata quota +7,08 \_ vIndividuazione S.U.L.

**SUPERFICIE TOTALE** quota +7,08:  
**141,40 mq**

SUL (superficie utile lorda):

**112,80 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**  
**28,60 mq**

**SUPERFICIE TOTALE** quota +4,49:  
**822 mq**

SUL (superficie utile lorda):

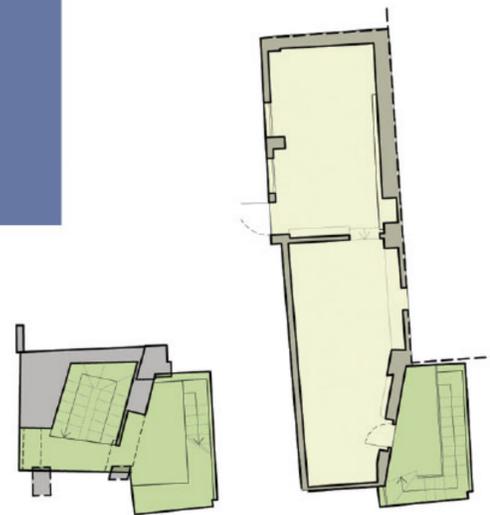
**cinema**  
**567 mq**

**ufficio**  
**202,25 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**  
**52,75 mq**



Piata quota +4,49 \_ Individuazione S.U.L.

**SUPERFICIE TOTALE** quota +9,93:  
**69,10 mq**

**SUPERFICIE ESCLUSA DALLA SUL**

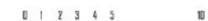
Vani scala, ascensori, androni, locali tecnici cantine e depositi completamente interrati, locali tecnici all'estradosso della copertura, locali tra l'intradosso del piano di copertura e l'estradosso dell'ultimo solaio di calpestio con h<1,80 m :

**vani scala e ascensore**  
**24,75 mq**

**locali tecnici**  
**44,35 mq**



Piata quota +4,49 \_ Individuazione S.U.L.



**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 CINEMATOGRAFICA  
331,70 mq**

SUL (superficie utile lorda):

superficie destinata ad sala 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**



**Piata quota - 3,35 \_ Individuazione S.U.L.**

**SUPERFICIE TOTALE SPAZIO COMMERCIALE:**  
924,15 mq

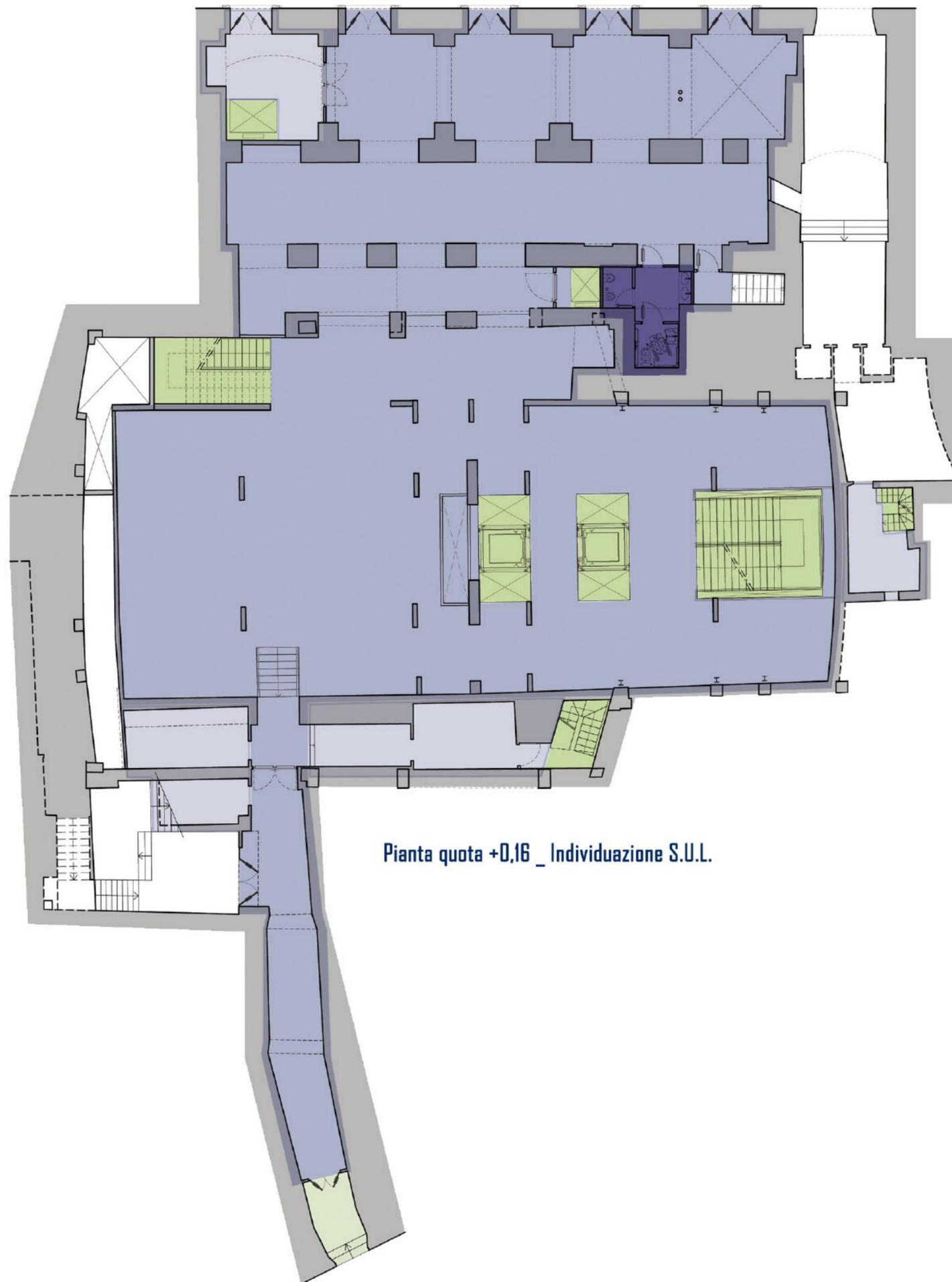
SUL (superficie utile lorda):

- SUL - vendita  
738,12 mq
- SUL - altro (servizi)  
8,38 mq
- SUL - depositi  
97,7 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.

**SUPERFICIE TOTALE SPAZIO COMMERCIALE + UFFICI:**  
**903,45 mq**

SUL (superficie utile lorda):

- SUL - vendita  
**680,33 mq**
- SUL - altro (servizi)  
**11,27 mq**
- SUL - depositi  
**22,85 mq**
- SUL - 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:

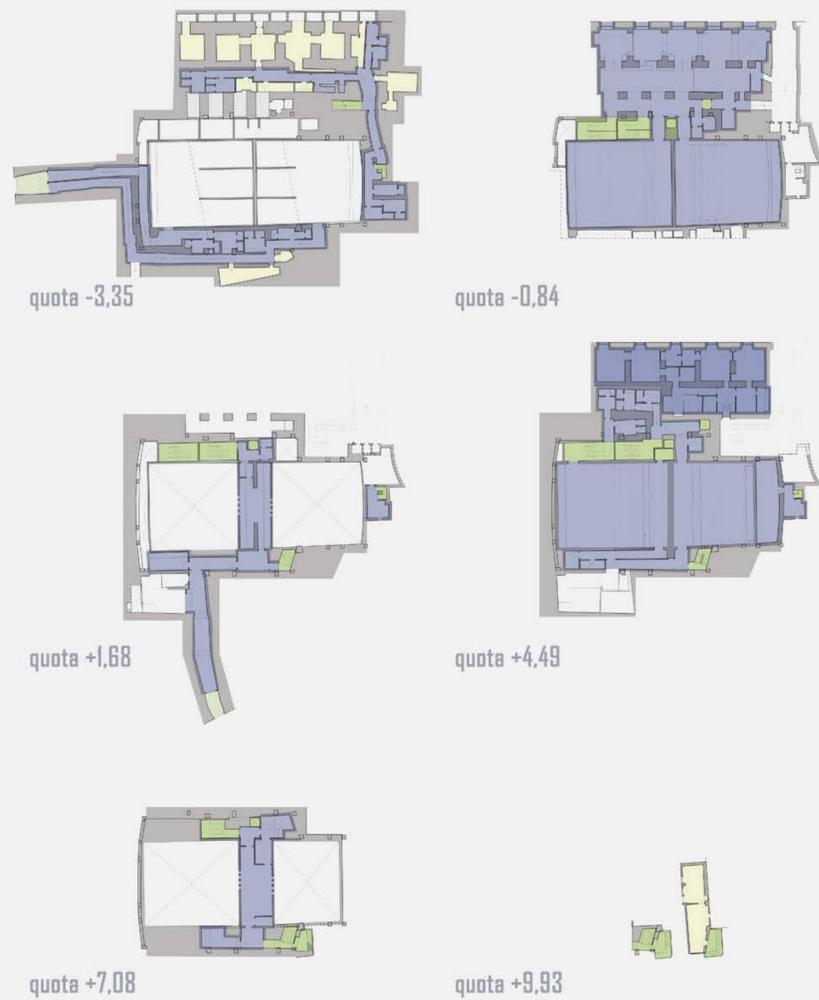
- vani scala e ascensore  
**93,35 mq**
- locali tecnici  
**44,35 mq**



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



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



## STATO DI FATTO

| STATO DI FATTO_Individuazione SUL (mq) |  |                   |  |                           |             |                   |
|--|--|-------------------|--|---------------------------|-------------|-------------------|
|  | SUL superficie utile lorda                 |                   | 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: |                           |             | SUPERFICIE TOTALE |
|  | cinema                                     | uffici            | vani scala e ascensore   | locali tecnici e depositi | androni     |                   |
| Piano quota -3,35                      | 378,2                                      |                   | 7,75   | 144,5                     | 13,1        | 543,55 mq         |
| Piano quota -0,84                      | 738,55                                     |                   | 43,05  |                           |             | 781,6 mq          |
| Piano quota +1,68                      | 194,45                                     |                   | 46,65  |                           | 7           | 248,1 mq          |
| Piano quota +4,49                      | 567  | 202,25            | 52,75  |                           |             | 822 mq            |
| Piano quota +7,09                      | 112,8                                      |                   | 28,6   |                           |             | 141,4 mq          |
| Piano quota +9,93                      |  |                   | 24,75  | 44,35                     |             | 69,1 mq           |
| <b>Subtotali</b>                       | <b>1191</b>                                | <b>202,25</b>     | <b>203,55</b>  | <b>188,85</b>             | <b>20,1</b> |                   |
|  | <b>TOTALE SUL (superficie utile lorda)</b> | <b>2193,25 mq</b> | <b>TOTALE superficie esclusa dalla SUL</b>   | <b>412,5 mq</b>           |             | <b>2605,75 mq</b> |
| <b>SUPERFICIE TOTALE</b>               |  |                   |  |                           |             |                   |

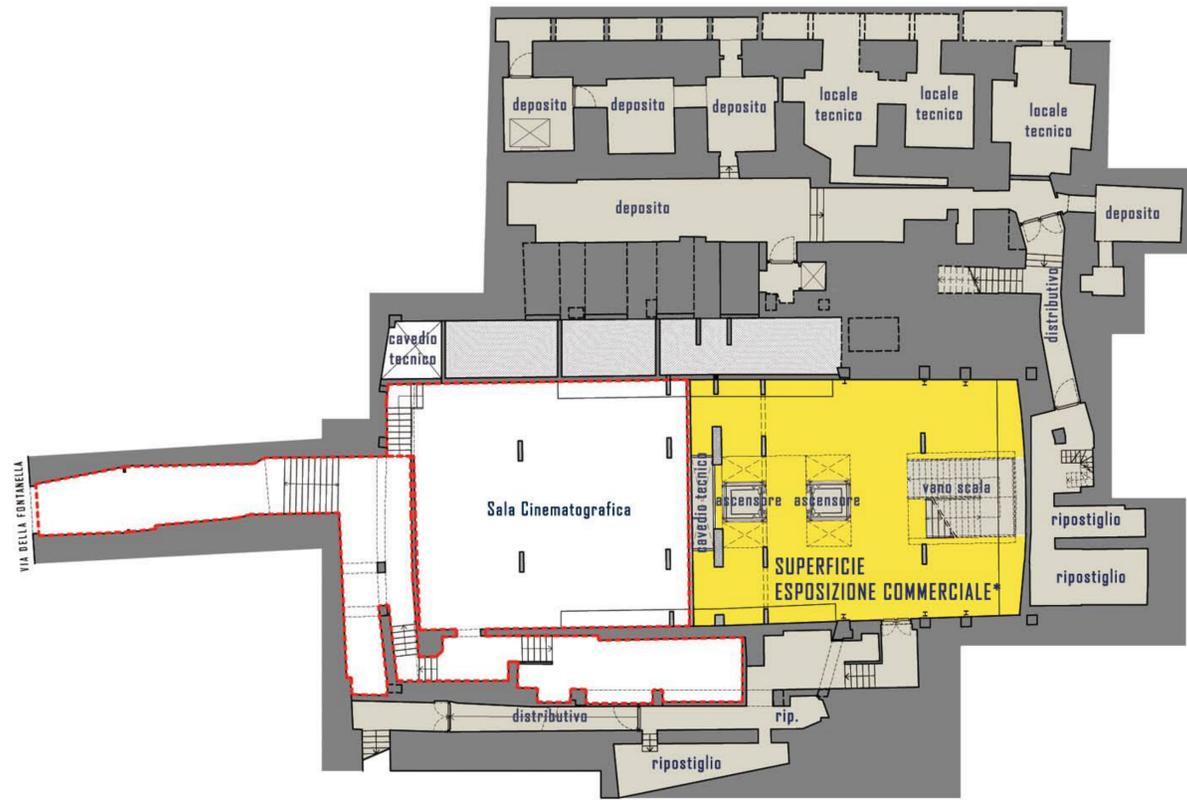
## STATO DI PROGETTO



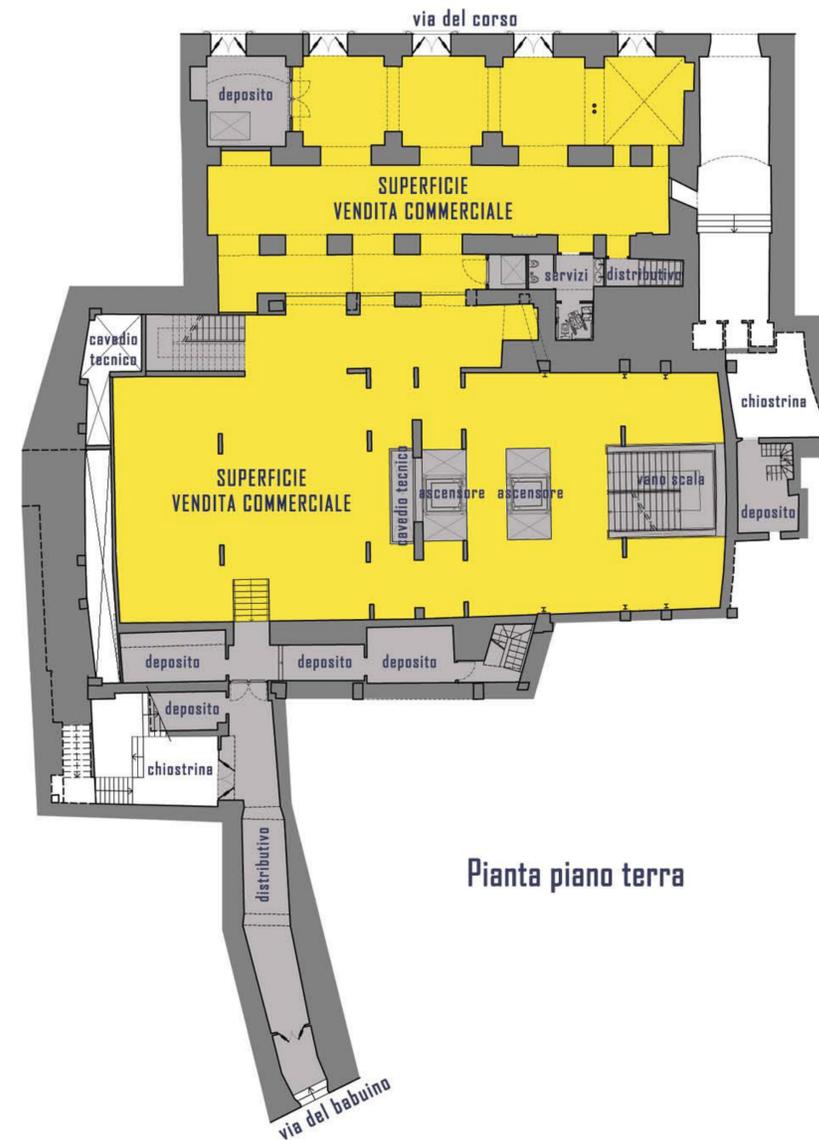
| STATO DI PROGETTO_Individuazione SUL (mq) |  |                |                     |               |             |  |                           |          |                   |
|---|--|----------------|---------------------|---------------|-------------|--|---------------------------|----------|-------------------|
|   | SUL superficie utile lorda                 |                |                     |               |             | 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: |                           |          | SUPERFICIE TOTALE |
|   | SUL esposizione                            | SUL vendita    | SUL altro (servizi) | SUL depositi  | uffici      | vani scala e ascensore   | locali tecnici e depositi | androni  |                   |
| Piano quota -3,35                         | 241,55                                     |                |                     |               |             | 57,7   | 264,05                    |          | 563,3 mq          |
| Piano quota +0,16                         |  | 738,12         | 8,38                | 97,7          |             | 72,95  |                           | 7        | 924,15 mq         |
| Piano quota +4,49                         |  | 680,33         | 11,27               | 22,85         | 51,3        | 93,35  | 44,35                     |          | 903,45 mq         |
| <b>Subtotali</b>                          | <b>241,55</b>                              | <b>1418,45</b> | <b>19,65</b>        | <b>120,55</b> | <b>51,3</b> | <b>224</b>   | <b>308,4</b>              | <b>7</b> |                   |
|   | <b>TOTALE SUL (superficie utile lorda)</b> |                |                     |               |             | <b>TOTALE superficie esclusa dalla SUL</b>   |                           |          | <b>2390,9 mq</b>  |
| <b>SUPERFICIE TOTALE</b>                  |  |                |                     |               |             |  |                           |          |                   |

| SUPERFICIE CEDUTA AL COMUNE     |                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| SUL Sala cinematografica        | androni e scale | TOTALE          |
| 318,6                           | 13,1            | 331,7 mq        |
| <b>TOTALE superficie ceduta</b> |                 | <b>331,7 mq</b> |

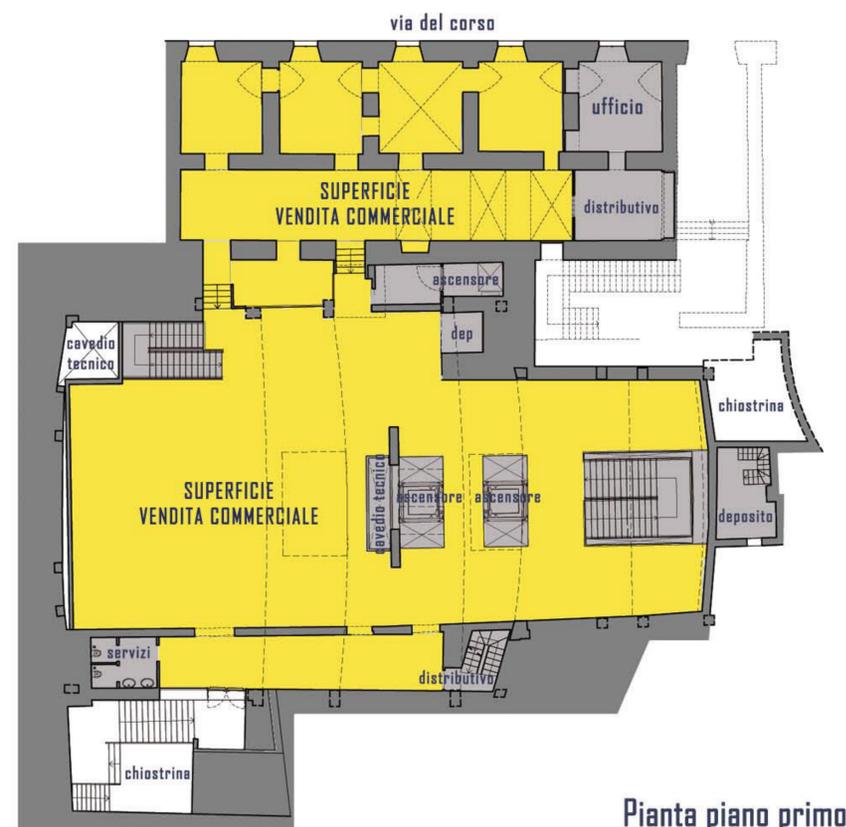
note: calcolo della *Superficie Utile Lorda* (SUL) ai sensi dell'art. 4 comma I delle N.T.A. del P.R.G. vigente



Pianta piano interrato



Pianta piano terra



Pianta piano primo



**CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI VENDITA** - utilizzata ai soli fini del calcolo degli standard per la monetizzazione dei parcheggi e 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 stanzini 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         |
| <b>TOTALE</b>                              | <b>= mq 1351,39</b> |

**\* 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.**

## RIFERIMENTI NORMATIVI

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

N.T.A. del PRG - art. 7 - *Parcheggi pubblici e privati*  
(recepisce L. 1150/42 articoli 41-quinques, 41-sexies e succ. modifica L. 122/89)

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 C.C. n. 2966 del 30/05/1978 - *Determinazione del contributo al costo di costruzione in relazione alla destinazione d'uso ad agli interventi*

## 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                  | Piano quota -3.35                            | 378,20 mq                                   |           |
|                            | Piano quota -0.84                            | 738,55 mq                                   |           |
|                            | Piano quota +1.68                            | 145,45 mq                                   |           |
|                            | Piano quota +4.49                            | 567,00 mq                                   | 202,25 mq |
|                            | Piano quota +7.09                            | 112,80 mq                                   |           |
|                            | Sub. totale SUL CINEMA:<br><u>1991,00 mq</u> | Sub. totale SUL UFFICI:<br><u>202,25 mq</u> |           |
| TOTALE SUL CINEMA + UFFICI |  | <b>2193,25 mq</b>                           |           |

| SUPERFICIE UTILE LORDA_SUL                |   |  |  |
|---|---|--|--|
|   | COMMERCIALE                                       | UFFICI                                     | SALA CINEMATOGRAFICA                         |
| PROGETTO                                  | Piano quota -3.35                                 | 241,55 mq                                  | 318,60 mq                                    |
|   | Piano quota +0.16                                 | 844,20 mq                                  |  |
|   | Piano quota +4.49                                 | 714,45 mq                                  | 51,30 mq                                     |
|   | Sub. totale SUL COMMERCIALE:<br><u>1800,20 mq</u> | Sub. totale SUL UFFICI:<br><u>51,30 mq</u> | Sub. totale SUL CULTURA:<br><u>318,60 mq</u> |
| SUB TOTALE SUL COMMERCIALE + UFFICI       |   | <b>1851,50 mq</b>                          |  |
| TOTALE SUL COMMERCIALE + UFFICI + CULTURA |   |  | <b>2170,10 mq</b>                            |

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 | <b>CINEMA</b><br>SERVIZI - attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura,...) con SUL oltre 500 mq | CU/alto            | 1991 mq                    |
|           | <b>UFFICI</b><br>SERVIZI - direzionale privato (uffici,...)   | CU/medio           | 202,25 mq                  |
| PROGETTO  | <b>COMMERCIALE</b><br>MEDIE STRUTTURE DI VENDITA<br>superficie di vendita da 250 a 2500 mq                            | CU/medio           | 1800,20 mq                 |
|           | <b>UFFICI</b><br>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



Home - Servizi - Banche dati - Quotazioni Immobiliari OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 1

Provincia: **ROMA**

Comune: **ROMA**

Fascia/zona: **Centrale/CAMPO MARZIO (LARGO GOLDONI)**

Codice di zona: **B23**

Microzona catastale n.: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Commerciale**

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |       | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|-------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
|           |                    | Min                   | Max   |                  | Min                            | Max  |                  |
| Negozi    | NORMALE            | 12100                 | 14200 | L                | 73,5                           | 85,5 | L                |

- 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 Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi 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

\* 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"

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 | SUPERFICI COMMERCIALE   | STANDARD URBANISTICI           |  |                                |
|-----------|--|--------------------|----------------------------|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
|           |  |                    |                            |   | Parcheeggi PRIVATI             | Parcheeggi PUBBLICI  | VERDE PUBBLICO                 |
| ESISTENTE | CINEMA SERVIZI                             | CU/alto            | 1991 mq                    | -   | (2 mq/ 10 mq SUL)<br>398,20 mq | (20 mq/ 10 mq SUL)<br>3982,00 mq   | (4 mq/ 10 mq SUL)<br>796,40 mq |
|           | UFFICI SERVIZI                             | CU/medio           | 202,25 mq                  | -   | (4 mq/ 10 mq SUL)<br>80,90 mq  | (6 mq/ 10 mq SUL)<br>121,35 mq   | (4 mq/ 10 mq SUL)<br>80,90 mq  |
| PROGETTO  | COMMERCIALE*<br>MEDIE STRUTTURE DI VENDITA | CU/medio           | 1800,20 mq                 | SUV (sup. di vendita):<br>1351,39 mq<br>SUL depositi:<br>120,55 mq<br>SUL complementari:<br>328,26 mq | (3 mq/ 10 mq SUL)<br>540,06 mq | (10 mq/ 10 mq SUV)<br>1351,39 mq<br>+<br>(4 mq/ 10 mq SUL depositi)<br>48,22 mq<br>+<br>(5 mq/ 10 mq SUL complementari)<br>164,13 mq<br>Sub. totale:<br>1563,74 mq | (4 mq/ 10 mq SUL)<br>720,08 mq |
|           | UFFICI SERVIZI                             | CU/medio           | 51,30 mq                   | -   | (4 mq/ 10 mq SUL)<br>20,52 mq  | (6 mq/ 10 mq SUL)<br>30,70 mq  | (4 mq/ 10 mq SUL)<br>20,52 mq  |

La SUPERFICIE DI PARCHEGGI PRIVATI richiesta per la destinazione d'uso COMMERCIALE risulta: mq 540,06 (da reperire nell'ambito dell'intera città storica)

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.

SUV = superficie di vendita = 1351,39 mq

SUL depositi = 120,55 mq

SUL altro = 19,65 mq

|                         |                          |              |
|-------------------------|--------------------------|--------------|
| 1 mq x mq SUV           | = 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.

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 corresponsione 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 STANDAR 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=14'200 €/mq              |      |          |
| Tum COMMERCIALE:               | €/mq | 1'371,60 |
| Totale PARCHEGGI non reperiti: | mq   | 1'563,74 |
| Totale VERDE non reperito:     | mq   | 720,08   |

$$\text{MONETIZZAZIONE STANDARD: } 1'371,60 \text{ €/mq} \times (1'563,74 + 720,08) \text{ mq} = 1'371,60 \text{ €/mq} \times 2'283,82 \text{ mq} = \underline{\underline{€ 3'132'487,52}}$$

**Delibera C.S. n. 19/2001 e Delibera A.C. n. 31/2012 - DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE (CUT)**

|  |      |          |
|--|------|----------|
| <b>Ve</b> - Volume dell'edificio in mc:                                | mc   | 7'847,54 |
| <b>Up</b> - Importo unitario del contributo di urbanizzazione (tab.B): | €/mc | 55,53    |
| <b>Kc</b> - coefficiente per zona e tipo di intervento (tab. C):       |      | 0,60     |
| <b>0,90</b> - coefficiente andamento demografico (valore fisso):       |      | 0,90     |

$$\text{CUT} = Ve \times Up \times Kc \times 0,90 = mc 7'847,54 \times \text{€/mc } 55,53 \times 0,60 \times 0,90 = \underline{\underline{€ 235'317,90}}$$

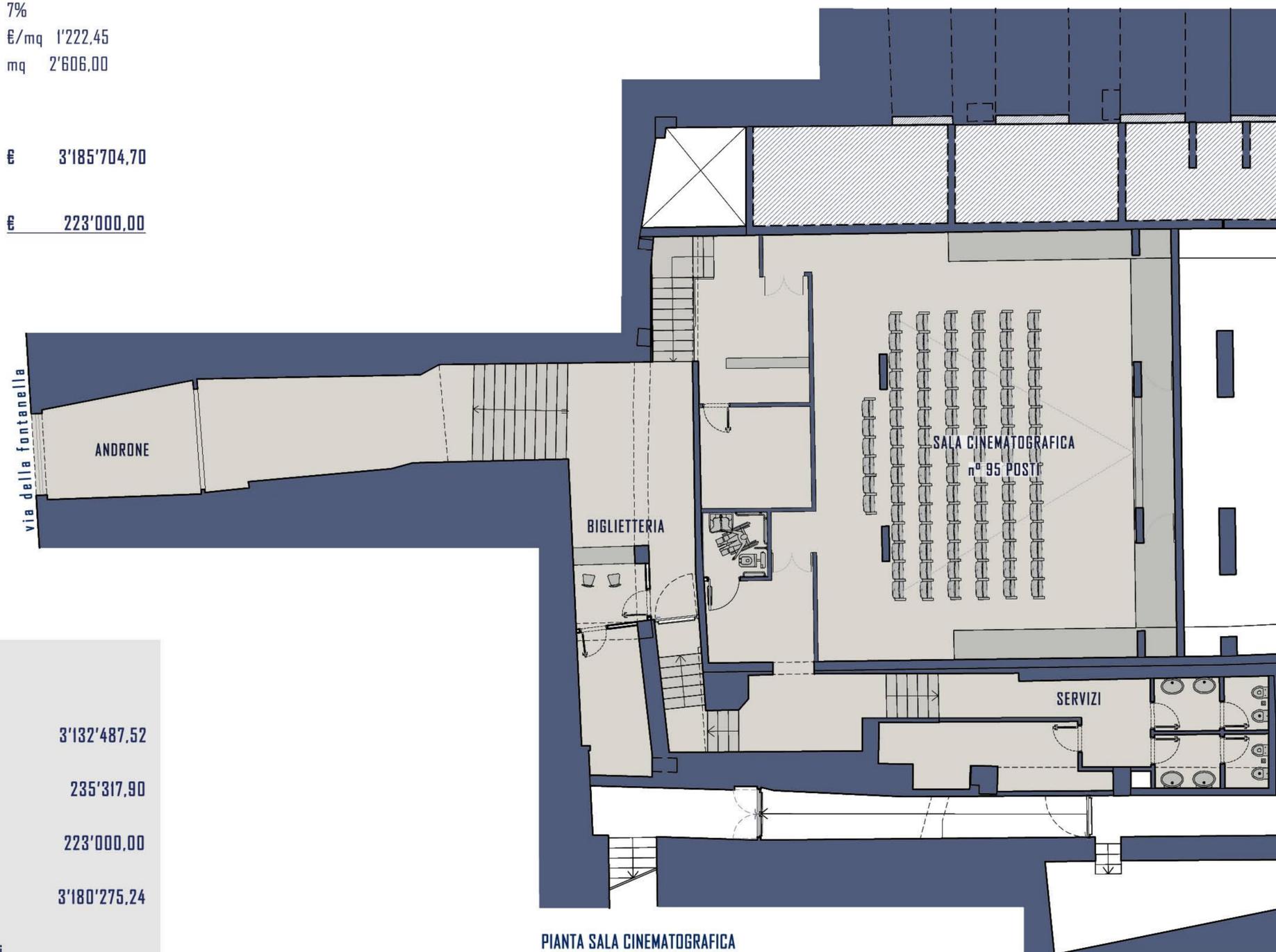
La proprietà si impegna, nell'attuazione del Piano Particolareggiato, a realizzare e gestire, in una porzione dell'immobile, una Sala Cinematografica di circa 332 mq, che verrà concessa, per un mese all'anno, al Comune di Roma.

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

Aliquota: 7%  
 Costo stimato dell'intervento: €/mq 1'222,45  
 Superficie totale: mq 2'606,00

**COSTO DI COSTRUZIONE:**  
 mq 2'606,00 x €/mq 1'222,45 =  
**€ 3'185'704,70**

**CONTRIBUTO AL COSTO DI COSTRUZIONE:**  
 € 3'185'704,70 x 7% =  
**€ 223'000,00**

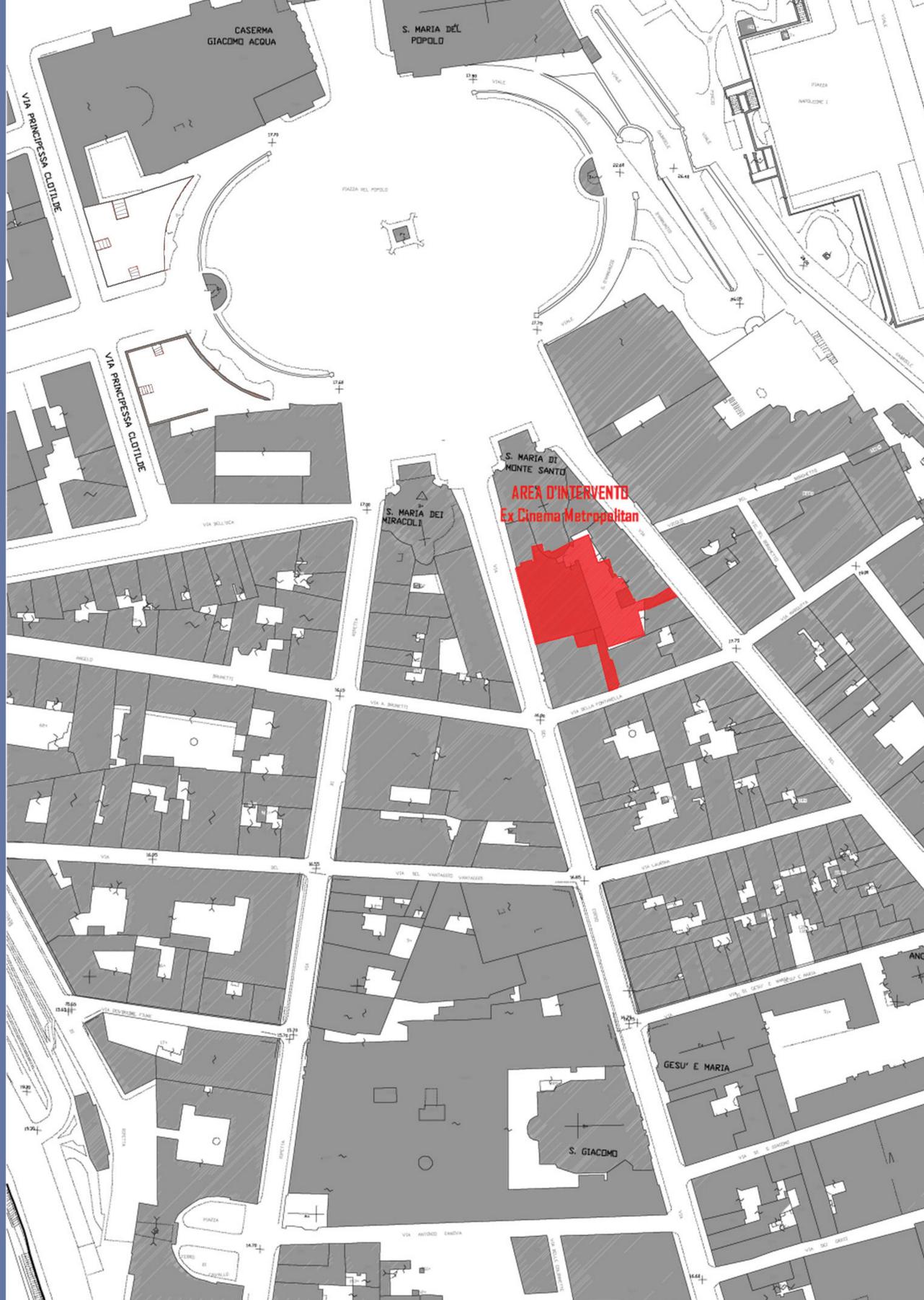


PIANTA SALA CINEMATOGRAFICA

**RIEPILOGO QUADRO ECONOMICO**

|  |   |              |
|--|---|--------------|
| 1. MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI:                  | € | 3'132'487,52 |
| 2. ONERI DI URBANIZZAZIONE:                              | € | 235'317,90   |
| 3. Contributo COSTO DI COSTRUZIONE:                      | € | 223'000,00   |
| 4. CONTRIBUTO STRAORDINARIO*:                            | € | 3'180'275,24 |
| 5. Utilizzo SALA CINEMATOGRAFICA 1 mese/anno per 20 anni |   |              |

\*come da Parere di Congruità.

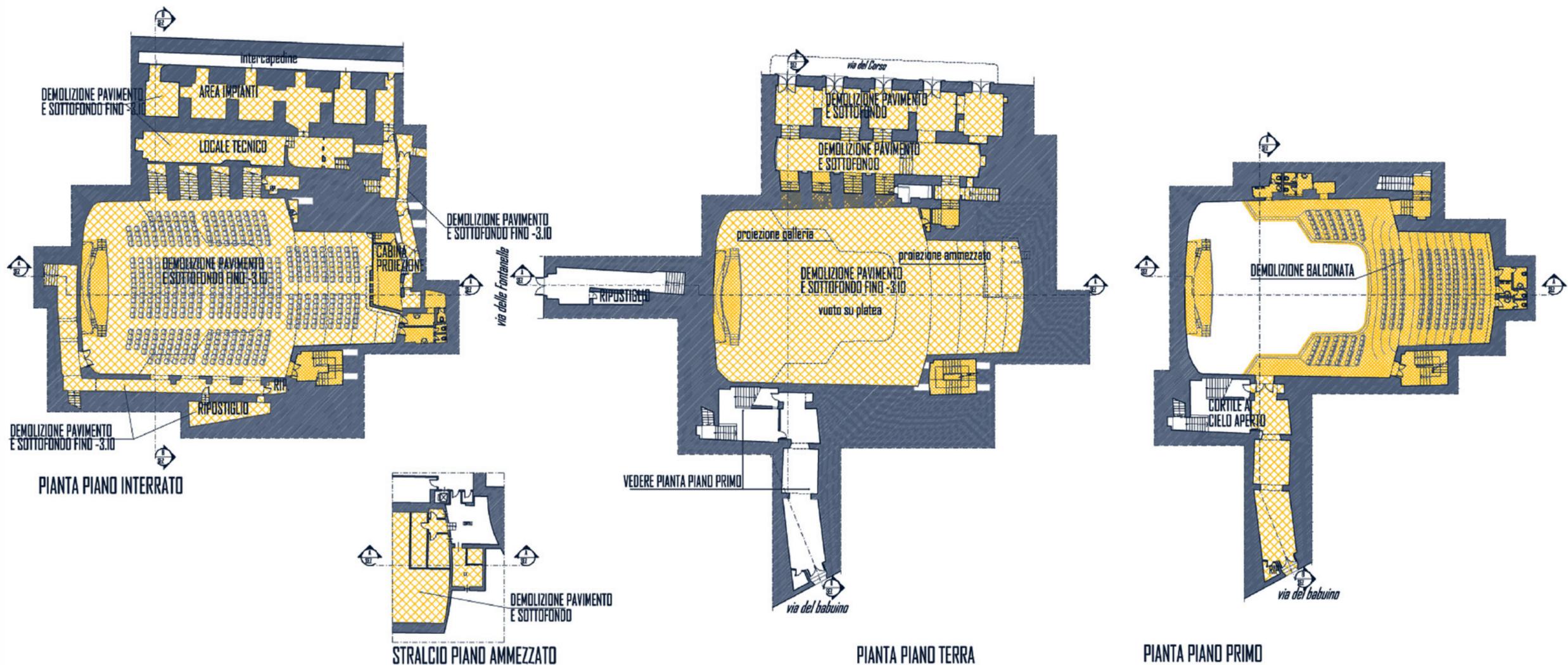


Planimetria catastale - Individuazione Aree d'Intervento



Aerofotogrammetrico  
Fotopiano del Centro Storico di Roma

ARCH. M. FAMILIUNI, ARCH. M. LISCIANI, ARCH. NINI, L. SCANDALETTI, ARCH. M. FABIODI, M. SPACERPLANNERS.IT - WWW.SPACERPLANNERS.IT - 20121 - SPACEMILANO@SPACERPLANNERS.IT - P.ZZA DAVOUR 3 - ROMA - VIA PORTUENSE 953 - 00148 - SPACERDVA@SPACERPLANNERS.IT - MILANO - P.ZZA DAVOUR 3 - 20121 - SPACEMILANO@SPACERPLANNERS.IT - WWW.SPACERPLANNERS.IT



**PROGETTO ORIGINARIO del 1948  
INDIVIDUAZIONE DEMOLIZIONI ANNO 2000**

**LEGENDA**

- DEMOLIZIONI STRUTTURE E TAVOLATI
- DEMOLIZIONI PAVIMENTI E SOTTOFONDO

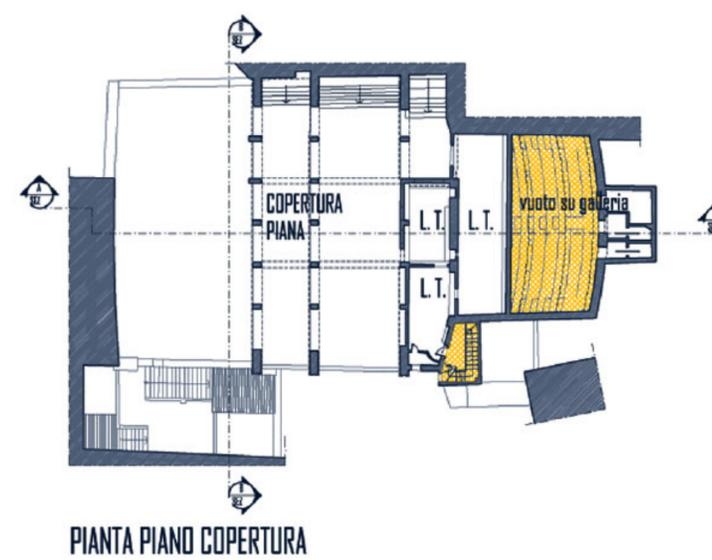
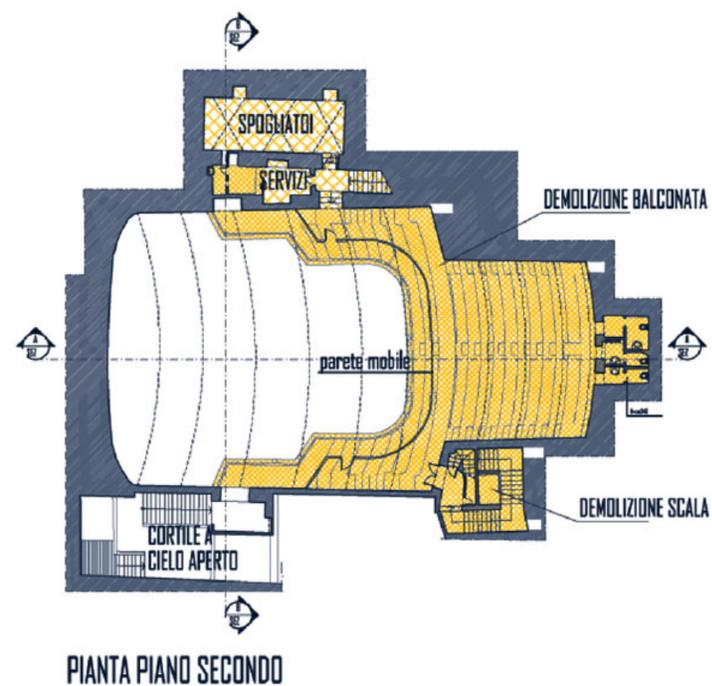
Con la normativa denominata *Nuovo Cinema Paradiso* il Comune di Roma ha consentito l'aumento di superfici di attività cinematografiche mediante interventi di ristrutturazione e/o demolizioni e ricostruzioni anche all'interno del centro storico.

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.

I grafici rappresentano in giallo le demolizioni subite dalla struttura originaria.

PIANTA PIANO TERRA

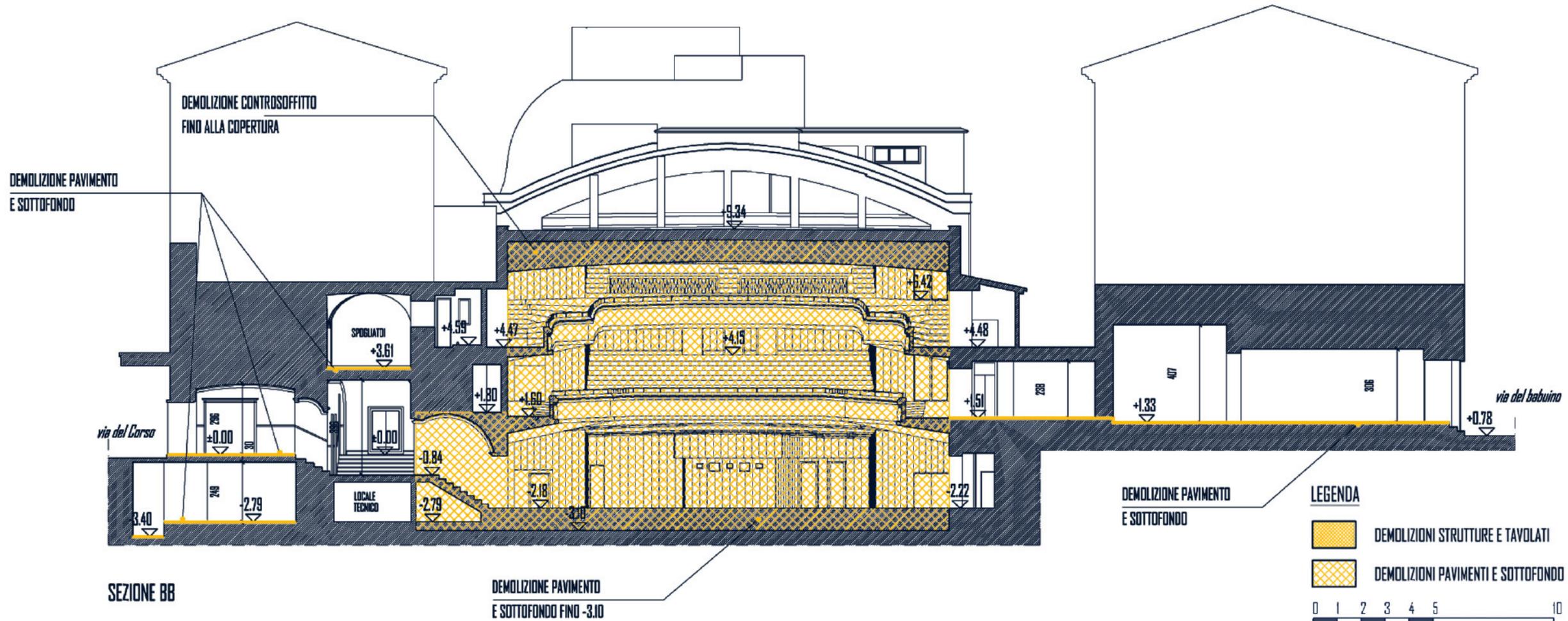
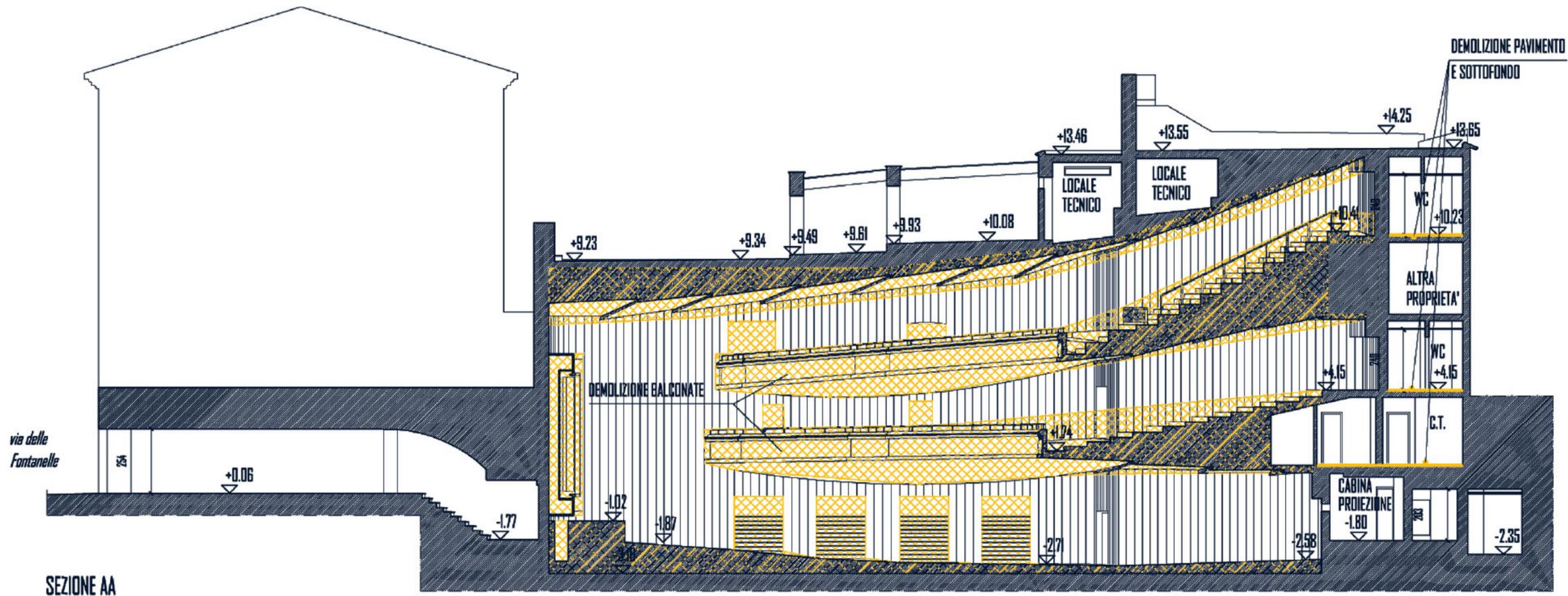
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO

PIANTA PIANO COPERTURA

PROGETTO METROPOLITAN 1948\_ DEMOLIZIONI ANNO 2000\_piante



**LEGENDA**

- DEMOLIZIONI STRUTTURE E TAVOLATI
- DEMOLIZIONI PAVIMENTI E SOTTOFONDO

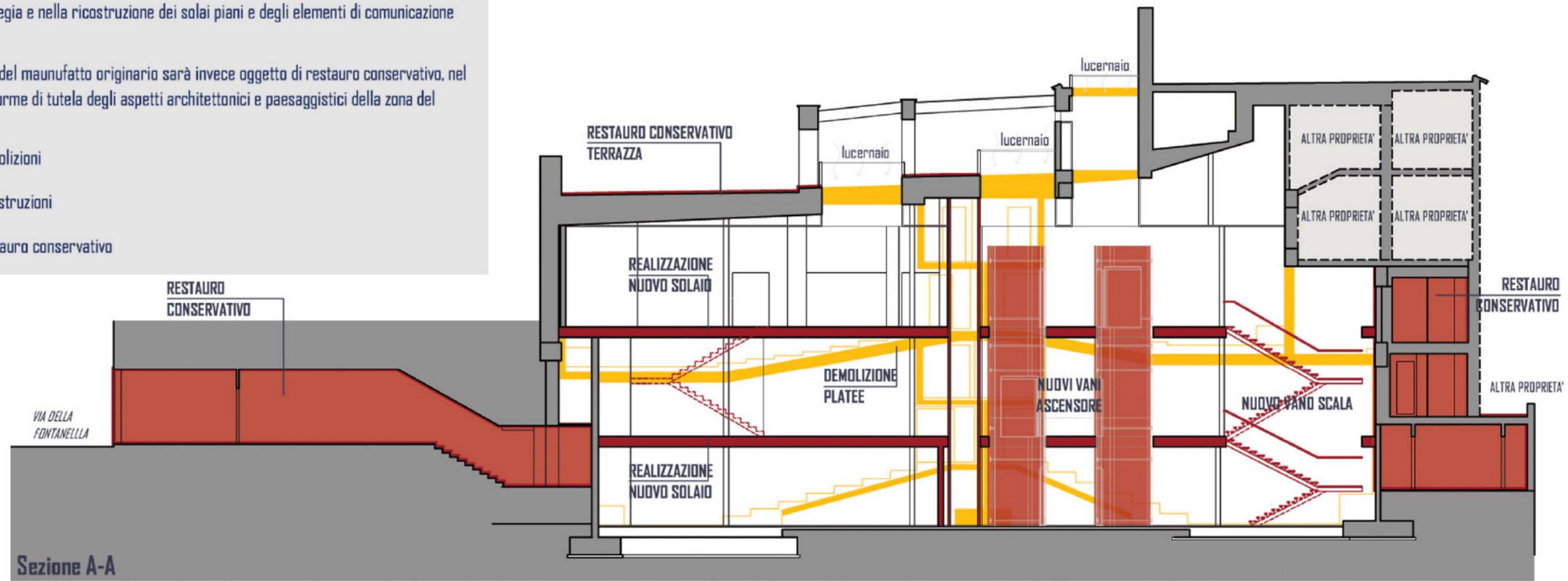
0 1 2 3 4 5 10

L'intervento proposto interesserà solo l'interno dell'edificio ed unicamente le strutture realizzate a seguito della ristrutturazione dell'anno 2000.

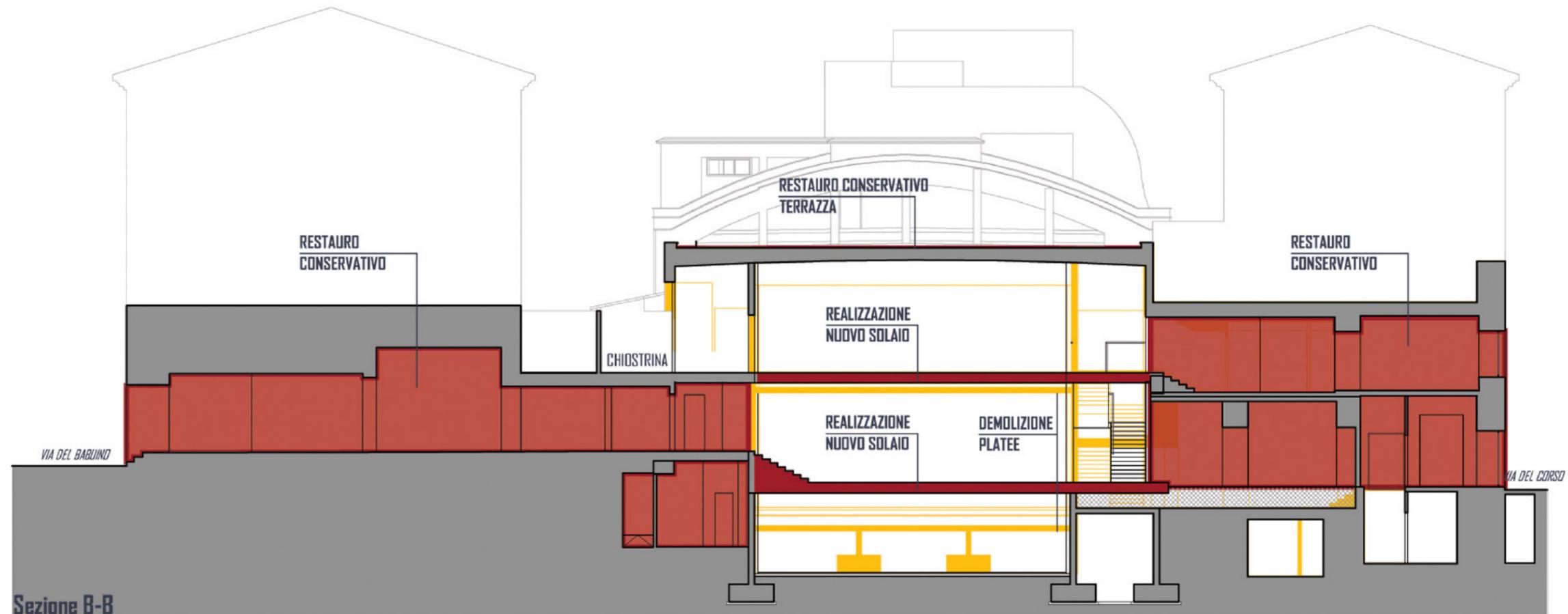
Le principali opere edilizie consistono nella demolizione parziale delle strutture delle platee e delle cabine regia e nella ricostruzione dei solai piani e degli elementi di comunicazione verticale.

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

