



**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
PROVVEDITORATO INTERREGIONALE PER LE OPERE PUBBLICHE
PER IL LAZIO, L'ABRUZZO E LA SARDEGNA**

Sede Centrale di Roma

**LOCALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE STATALE
COMUNICAZIONE DI RAGGIUNTA INTESA**

Prot. _____/730 in data _____

OGGETTO: C.d.S. n. 730 – FAO Headquarter Compound – Realizzazione di un parcheggio multipiano e riqualificazione dell'area esterna

Amministrazione Proponente: FAO – Food and Agriculture Organization of the United Nations

VISTO:

- la Legge 22 luglio 1975, n. 382;
- la Legge 24 dicembre 1993, n. 537 recante disposizioni in materia di razionalizzazione delle procedure per la localizzazione delle opere di interesse statale di cui all'art. 81 del D.P.R. 616/77;
- il D.P.R. 18 aprile 1994 n. 383, "Regolamento recante disciplina di procedimenti di localizzazione delle opere di interesse statale";
- l'art. 7 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.;
- il D.L. 18 maggio 2006, n. 181 convertito, con modificazioni, in L. 13 luglio 2006 n. 233;
- la Direttiva dell'On. Ministro dei LL.PP. n. 4294/25 del 4.6.1996 come sostituita dalla Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n.26/Segr. del 14.01.2005;
- l'art. 14 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 così come modificato dagli artt. 8, 9, 10, 11, 12 della Legge 11 febbraio 2005, n. 15 recante "Modifiche ed integrazioni alla Legge 7 agosto 1990, n.241, concernenti norme generali sull'azione amministrativa";
- gli artt. 14-*bis* e 14-*ter* della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. recante le modalità di svolgimento della conferenza di servizi;
- l'art. 49 del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, come convertito dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122, recante misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica;
- la Circolare Ministero dei Lavori Pubblici 17 giugno 1995, n. 2241/UL
- il D.Lgs. 30 giugno 2016, n. 127;
- il D.L. 16 luglio 2020, n. 76, come convertito dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120

PREMESSO CHE:



ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



- Con nota n. 4278 del 05/04/2024, registrata al protocollo di questo Istituto con n. 12789 del 08/04/2024, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti – Dipartimento per le opere pubbliche e le politiche abitative ha inoltrato la nota del 02/04/2024 ricevuta dall'Amministrazione proponente, richiedendo a questo Provveditorato di attivare le procedure di cui all'art. 2 del DPR 383/1994 e s.m.i. e di indire una Conferenza di Servizi per la verifica della compatibilità urbanistica dei lavori di cui all'oggetto;
- Con la medesima nota l'Amministrazione ha inoltrato gli elaborati progettuali sottoscritti digitalmente, relativi alla procedura in parola.
- In ragione di quanto sopra premesso si rileva che le attività connesse al procedimento in argomento, secondo quanto si evince dalle relazioni in atti, possono sintetizzarsi come di seguito:

1. PREMESSA

Il progetto "Rome HeadQuarter Compound - New Layout and Parking Reorganization" nasce dall'esigenza di FAO di un piano generale di rinnovo della sede centrale che ha come obiettivi prioritari la riorganizzazione delle aree esterne a verde, la realizzazione di un nuovo padiglione d'ingresso e la realizzazione di un nuovo parcheggio.

I principali presupposti che FAO ha individuato ai fini di tali obiettivi sono identificati nei seguenti principali punti:

- *Rinvigorismento e caratterizzazione delle aree a verde, con particolare riferimento al fronte prospiciente via delle Terme di Caracalla e conseguente spostamento dell'area destinata a parcheggio attraverso la realizzazione di un parcheggio multipiano*
- *Razionalizzazione degli ingressi con spostamento degli attuali punti di accesso e realizzazione di nuovi ingressi: il principale ingresso sarà collocato in prossimità dell'inizio di viale Guido Baccelli ed il Padiglione controllo accessi sull'area di sedime dell'attuale ERA (controllo merci in ingresso)*
- *Spostamento dell'isola ecologica e dell'area di ricevimento: la prima con accesso diretto da viale Guido Baccelli, poco al di sopra dell'ingresso della Delegazione palestinese; la seconda accanto al Padiglione controllo accessi.*

Il sistema complessivo degli interventi previsti risulta poi essere motivo di ulteriori previsioni di riassetto di funzioni complementari quali: l'introduzione di un accesso di rappresentanza (su viale delle Terme di Caracalla in linea con l'accesso principale al fabbricato), la sistemazione delle aree esterne su viale Aventino con la realizzazione di un ulteriore punto di ingresso, oltre alla sistematizzazione di tutti i parcheggi grazie alla realizzazione della nuova struttura multipiano.

2. LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

L'edificio della FAO, di proprietà del Demanio dello Stato, si trova nel centro di Roma, vicino all'area archeologica del Circo Massimo nel Municipio I, tra Viale Aventino, Piazza di Porta Capena e via delle Terme di Caracalla

L'intervento interessa un'area di circa complessivi 15.000 mq caratterizzata da forti connotazioni archeologiche e significativa in quanto nodo di un sistema di assi ed emergenze monumentali, sia del tessuto storico della città che della maglia più recente.

L'edificio sede della FAO nasce negli anni trenta del secolo scorso con lo scopo di dotare di una sede rappresentativa il Ministero dell'Africa Italiana, su progetto di Vittorio Cafiero e Mario Ridolfi.



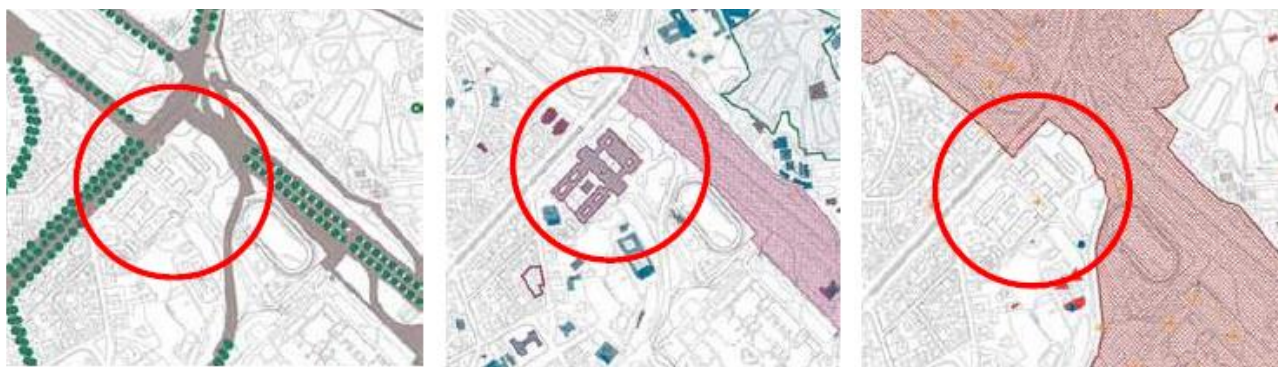
3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE, URBANISTICO E VINCOLI

Negli elaborati prescrittivi del PRG di Roma "Sistemi e Regole", l'intera area è classificata all'interno del sistema insediativo della città storica nell'ambito degli "Edifici e complessi speciali" come Edificio speciale isolato di interesse storico-architettonico e monumentale.

ESTRATTO DEL VUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE - P.R.G. - 1:5.000 "SISTEMI E REGOLE" TAV.17 I



Nel dettaglio della Carta della qualità, in particolare, risulta un edificio con Tipologia Edilizia Speciale ad impianto seriale complesso (Edificio per Pubblica Amministrazione), bordato da filari arborei con essenze di pregio (viale Aventino) e caratterizzato dalla presenza di depositi archeologici e naturali nel sottosuolo.



Stralcio Tav. G1a, G1b e G1c della Carta della qualità del PRG

Sotto il profilo paesaggistico risulta essere al di fuori del perimetro del Paesaggio dei centri e nuclei storici e della relativa fascia di rispetto, ricadendo all'interno del confine del piano territoriale paesistico PTP 15-12 (Celio e piccolo Aventino – Santa Balbina, Terme di Caracalla, Passeggiata Archeologica, via Appia Antica e via Latina, Celio).

Rispetto ai PTPR approvati dalla Regione Lazio, l'immobile e l'area di pertinenza ricadono comunque nei beni classificati nella lista del patrimonio mondiale UNESCO (siti culturali) e risultano anche definiti come "beni areali".

La tutela paesaggistica è individuata anche nella classificazione del bene immobile dichiarato di interesse ambientale di tipo geomorfologico, naturalistico e paesistico oltre che di rilevante interesse archeologico e storico monumentale.

L'edificio in oggetto risulta essere sottoposto a vincolo di tutela ope legis in base a quanto disposto dal Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici, D.Lgs. 42/2004 artt. 10 e 12. L'area del parcheggio a raso, verso Viale Baccelli (P.I.a 357) è sottoposta a vincolo dichiarativo di tipo Archeologico per esistenza, nel sottosuolo, di strutture di età Imperiale in opera reticolata, documentate da accertare ai sensi della Legge 1089/1939, art. 1.4.

4. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'area di intervento dell'iniziativa progettuale è situata in un contesto particolarmente sensibile e dalle rilevanti implicazioni storico culturali, paesistiche e monumentali. I fabbricati esistenti al contorno sono essenzialmente costituiti dalla sede dell'Headquarter FAO (ex Ministero dell'Africa Italiana) di stampo razionalista, costituito da due corpi di fabbrica principali:

- il primo, in affaccio su via delle Terme di Caracalla, di cinque livelli fuori terra, dotato di un porticato in aggetto rivestito in marmo rosso. Tale avancorpo costituisce l'accesso principale all'intero immobile, in buono stato di conservazione, garantisce l'ingresso al grande atrio interno ove si svolgono i più rilevanti eventi dell'organizzazione internazionale.
- Il corpo più elevato è un fabbricato di otto livelli fuori terra, sempre di epoca razionalista, in buono stato di conservazione ed è destinato ad accogliere gli uffici e tutte le funzioni utili all'organizzazione FAO, sia di carattere strumentale che di accoglienza delle delegazioni straniere in visita per attività istituzionali. All'ultimo livello di tale corpo, è presente una sala ristoro dedicata agli utenti interni con affaccio sulla Passeggiata Archeologica e i colli Palatino e Celio;

Il padiglione accessi, situato nell'angolo tra via delle Terme di Caracalla e Viale Aventino, è costituito da un corpo di fabbrica destinato al servizio di sicurezza e relativi apparati e da un annessa tensostruttura di invito alla porzione "chiusa". Tale struttura non ha particolari connotati di pregio ed è stato deliberato per la demolizione e conseguente spostamento.

Nell'ambito dell'obiettivo FAO di maggiore caratterizzazione a verde e di dialogo con il contesto paesaggistico di intorno, risulta di grande impatto la presenza dei blocchetti di porfido nella pavimentazione carrabile, identificata quale materiale di pregio e da riutilizzare nell'ambito delle sistemazioni esterne, in quanto elemento caratteristico, anche non esclusivamente della sola porzione carrabile.

Il blocco parcheggi multipiano di nuova edificazione sarà alternativo al sistema dei parcheggi a raso, sia nell'area antistante la facciata principale, sia nella porzione ove attualmente insiste un'estesa zona di stalli per auto al di sotto del muro di sostegno della sovrastante area di Santa Balbina.

Il sistema del verde in affaccio sulla Passeggiata Archeologica, attualmente in buono stato di conservazione delle specie vegetali esistenti, costituisce comunque la base per il rinvirgamento e caratterizzazione delle specie di nuovo inserimento, sia di alto fusto che arbustive.

Le aree tecniche a servizio dell'immobile, waste point e ERA (controllo accesso merci) sono superfici e spazi caratterizzate da un livello di qualità piuttosto basso. Per entrambe è prevista una nuova progettazione e collocazione sia a livello planimetrico che del sistema di relazione con il fabbricato principale sede dell'organizzazione internazionale.

Tutta l'area di intervento è fortemente caratterizzata da un prevalente utilizzo delle superfici esterne a favore della carrabilità veicolare, con penalizzazione delle aree verdi, oggi di risulta rispetto alle potenzialità del luogo e in contrapposizione con i principi di valorizzazione naturalistica, paesistica e storico -archeologica.

5. SCELTA DELLE SOLUZIONI ALTERNATIVE E DESCRIZIONE DELLA SOLUZIONE SELEZIONATA

La FAO ha avviato nel 2023 la progettazione di un piano generale per il riassetto del complesso della sede centrale: tale intento ha definito la necessità di riorganizzare tutte le aree esterne, in particolare quelle di affaccio sulla Passeggiata Archeologica, integrando le aree permeabili naturali con la realizzazione di un nuovo Padiglione d'Ingresso e la sistemazione di tutti i parcheggi attraverso la costruzione di un nuovo edificio dedicato.

A seguito dello sviluppo di un concept preliminare, la FAO si è impegnata in una concertazione con le autorità italiane, proprietarie della sede della FAO, per definire meglio la possibile entità dei lavori.

Il processo di progettazione è iniziato con un brief sviluppato da definire con il supporto del team tecnico della FAO, definendo chiaramente gli obiettivi e i confini del progetto.

Lo schema individuato da FAO nel HQ Master Plan, a causa delle implicazioni archeologiche e paesaggistiche, ha evidenziato oggettive difficoltà ad essere attuato, pur essendo state effettuate diverse indagini preventive (in particolare per quanto riguarda la realizzazione del nuovo parcheggio multipiano). Infatti, la previsione di articolare la nuova struttura su cinque livelli, di cui due interrati e tre fuori terra, è stata quasi da subito abbandonata per le interferenze che il nuovo blocco avrebbe avuto, sia in elevazione che al di sotto del piano di campagna.

È stato pertanto optato, fermi restando gli obiettivi prefissati, di procedere per step con la verifica di una struttura di tre livelli di impalcato fuori terra.

Il progetto Rome HeadQuarter – Compound New Layout and Parking Reorganization ha ricondotto i suoi principi ispiratori ad una logica integrata e di riconoscibilità delle singole aree di intervento, garantendo univocità di indirizzo per tutti gli ambiti di trasformazione.

Ad iniziare dall'ideazione del parcheggio, elemento costruito di maggior impatto di tutta la trasformazione in affaccio sulla Passeggiata Archeologica, Circo Massimo e la collina dell'Aventino, nella sua ridotta estensione di superficie senza interessamento di volumi interrati, la progettazione è volta ad aumentare il più possibile le superfici permeabili con aumento delle aree verdi e piantumate, delle superfici pedonali, con specializzazione e distinzione funzionale di ogni porzione.

I criteri metodologici di approccio alla progettazione sono stati improntati alla sostenibilità ambientale, non aggravando i sistemi idrici e non alterando la geomorfologia del sito, oltre che di conformità ai principi di tutela storico archeologica e paesaggistica, sia in fase di costruzione che di esercizio degli elementi costruiti, sono riassumibili secondo i punti di seguito elencati:

- *economia circolare, senza effetti negativi della produzione dei rifiuti, con minimizzazione e valorizzazione dei materiali di scarto e massimizzazione dell'efficienza energetica*
- *protezione ed il ripristino delle biodiversità e degli ecosistemi*
- *adattamento alla valutazione preventiva dei rischi di cambiamento climatico*
- *prevenzione e riduzione dell'inquinamento*
- *sistemi di mitigazione delle emissioni*

I modelli di studio sono stati da subito indirizzati alla definizione dell'ampliamento massimo possibile dell'area naturalistica da rinvigorire frontalmente all'ingresso principale, indirizzando sin da principio il masterplan conclusivo.

L'articolazione del masterplan è funzionalmente e spazialmente definita secondo tre assi strategici che hanno dettato il disegno complessivo:

- 1. forte rafforzamento dell'ambito naturalistico a vocazione pedonale del fronte di affaccio sulla Passeggiata Archeologica*
- 2. specializzazione degli ingressi (interni, ospiti e VIP access)*
- 3. definizione, integrazione e razionalizzazione delle aree a servizio (parcheggio, waste point, ERA)*

Il sistema degli accessi, dei recinti e della viabilità interna, compresi i parcheggi, è stato improntato a criteri di massima funzionalità rispetto agli standard di funzionamento dell'organizzazione, con particolare riferimento alle interazioni tra i blocchi di nuova localizzazione.

L'accesso principale dall'esterno, trasferito dalla parte opposta rispetto all'attuale ingresso, accoglierà gli ospiti, fungendo anche da unico punto di accesso al parcheggio multipiano; il personale interno avrà accesso anche dalla rampa posta nelle vicinanze della stazione della metropolitana linea B di Circo Massimo. Il sistema così pensato, attraverso la configurazione del nuovo piccolo edificio di access point a basso impatto visivo collegato alla promenade, oltre ad una razionalizzazione degli stalli per automobili e ciclomotori, favorisce l'indirizzamento pedonale in direzione dell'accesso principale all'immobile.

La giacitura della percorrenza pedonale sarà costituita da una promenade pavimentata a cubetti di porfido parallela all'attuale porticato, non coperta, in diretto dialogo con il sistema del nuovo assetto a verde fronteggiante viale delle Terme di Caracalla. Detto sistema trasversale, oltre a mutare le modalità di fruizione dello spazio interno a vantaggio di una maggior coerenza e parallelismo geometrico con il sistema naturalistico esterno all'area recintata, garantisce la permeabilità dell'immobile anche rispetto all'accesso dalla linea metropolitana e a Viale Aventino.

L'ingresso principale sarà rimodellato per garantire il passo carrabile VIP (esempio: accesso delle delegazioni delle nazioni), anch'esso cucito sulla maglia degli attraversamenti pedonali nel contesto naturalistico di nuovo impianto e sulle aree di riposo ricavate nello stesso.

Sempre a cucitura del sistema di fruibilità degli spazi esterni, saranno previste le sistemazioni esterne all'intorno dell'immobile, sia relativamente alla parte di circuitazione carrabile che per quello che riguarda i passaggi pedonali e ciclabili, interni ed esterni alla proprietà demaniale.

Il nuovo fabbricato destinato a parcheggio, oltre ad eliminare le porzioni sino ad oggi destinate a stalli a raso e riconfigurare gli spazi esterni a verde ed alla percorribilità pedonale, costituirà elemento architettonico di qualità e di dialogo con il contesto costruito e naturale in cui si inserisce: l'involucro di tre livelli di impalcato, è costruito in setti e pilastri in cemento armato, adeguatamente mimetizzato da un involucro semi aperto che garantisce il ricambio d'aria e potrà essere definito da elementi o di matrice organica (legno) o a carattere minerale (in analogia al fabbricato originario di epoca razionalista). La copertura del fabbricato sarà realizzata in modo da garantire il passaggio di luce ai piani inferiori (attraverso la realizzazione di un'asola che ai piani inferiori sarà coperta da un grigliato carrabile) e definita formalmente come roof garden, in modo da garantire continuità visiva con l'adiacente collina di Santa Balbina.

Struttura del parcheggio

La struttura del parcheggio sarà costituita da una maglia di pilastri e setti in cemento armato, fondata su platea, in modo da minimizzare il più possibile gli scavi. Gli orizzontamenti saranno costituiti da piastre bidirezionali e i collegamenti verticali saranno garantiti da due corpi scala posizionati alle estremità del lato lungo, a confine con il muro di contenimento perimetrale all'area di Santa Balbina. Il collegamento dal piano di campagna al primo piano sarà garantito da una rampa leggera in c.a. a cui se ne affianca una seconda dedicata alla discesa, sempre dal primo impalcato. Il livello terra del parcheggio è accessibile

da altra zona, dirimpetto alla porzione interna che accoglie il grande atrio. Il livello secondo del parcheggio è invece accessibile attraverso una rampa a geometria semicircolare, appoggiata su pilastri, che collega il primo con il secondo impalcato, a sua volta sormontato dal giardino pensile (terzo impalcato). Come già descritto, tutta la struttura è attraversata da un'asola per il passaggio di luce e aria ai piani inferiori (gli impalcati 1 e 2 in corrispondenza dell'asola sono dotati di grigliato keller carrabile). La struttura sarà dotata di impianto elettrico, antincendio e di alcune predisposizioni per ulteriori impianti accessori, in corrispondenza delle scale o in prossimità dell'asola centrale.

Rispetto della normativa urbanistica vigente

Dal punto di vista urbanistico, visto l'art. 7 comma 1 delle N.T.A. del PRG, non prevedendo nello stato di progetto aumenti di SUL, non dovranno essere previsti mq di parcheggio aggiuntivi rispetto allo stato attuale.

Infatti, il semenzaio e l'autorimessa (già demoliti) e il padiglione attuale cubano sull'area per una SUL complessiva pari a 1,451.09 mq.

I nuovi padiglioni su Viale delle Terme di Caracalla e su Viale Aventino e il locale di controllo per le merci detto ERA, insieme ammontano ad una SUL complessiva pari a 291,9 mq (quindi è verificato che le SUL di nuova edificazione sono inferiori alle SUL demolite).

Tuttavia, il post-operam evidenzia che la realizzazione dei nuovi spazi verdi (circa 2620 mq di parcheggio) vengono assorbiti dai mq di parcheggio multipiano = 1318mq del primo livello + 1318mq del secondo livello = 2636mq.

Infatti, dal computo della SUL, secondo l'art. 4 delle NTA del PRG, sono escluse le superfici relative a parcheggi privati coperti, anche localizzati fuori terra, in misura non eccedente lo standard minimo stabilito ai sensi dell'art. 7, comma 1.

In sintesi, è possibile affermare che a livello urbanistico è consentita la realizzazione del parcheggio privato fuori terra in quanto il manufatto assorbirebbe le quantità di parcheggio necessarie per il rispetto degli standard dell'edificio FAO, non essendoci aumenti di SUL.

Andranno probabilmente in deroga alle norme di PRG le NE (nuove edificazioni dei due padiglioni e dell'ERA) in quanto la demolizione e ricostruzione senza aumento di SUL prevede, rispetto ai vecchi volumi, il cambio di destinazione d'uso e il cambio di sedime. Solo nel caso possa essere annoverato come intervento di manutenzione straordinaria (MS) sarà possibile ipotizzare un procedimento autorizzativo senza deroga.

6. PAESAGGIO, VERDE E SISTEMAZIONI ESTERNE

Stato di fatto

Considerato il periodo di edificazione dell'ex Ministero, l'area della FAO ha chiaramente assorbito le esigenze del momento storico e dei periodi successivi fino agli anni '70 dello scorso secolo, nei quali, come noto, la mobilità privata aveva un ruolo centrale e di riconoscimento da parte delle istituzioni e dei cittadini. Non meraviglia pertanto come una gran parte degli spazi esterni all'intorno dell'immobile siano dedicati alla viabilità carrabile ed alla sosta degli autoveicoli, pur lasciando, nonostante le esigenze di parcheggio della struttura pubblica, una discreta porzione a verde di bordo in affaccio su viale delle Terme di Caracalla.

Le parti naturali delle aree a margine delle pavimentazioni carrabili sono caratterizzate dalla presenza di alberi ad alto fusto di diverse specie, sia nel cosiddetto "boschetto" che nell'aiuola centrale funzionale alla circolazione delle automobili: si ravvisa tuttavia un senso di impermeabilità e di impossibilità di fruizione di tali aree dovuto principalmente al rapporto tra le quote di percorrenza pedonale e quelle a superficie vegetale, con scarsa integrazione e segni di relazione tra le superfici.

Concept

Il nuovo layout di accesso all'immobile sede della FAO contempla, parallelamente alla definizione dei nuovi corpi di fabbrica costituiti, nella porzione orientale esterna del lotto, dal parcheggio, dal nuovo padiglione di controllo accessi e dal piccolo fabbricato ERA per il controllo delle merci, anche l'implementazione e la risistemazione della parte naturale. Tale obiettivo generale sarà perseguito attraverso:

- la realizzazione di un parco attrezzato direttamente fruibile dalla promenade di collegamento tra il nuovo padiglione e l'accesso principale al fabbricato
- la previsione di verde al di sopra delle strutture di copertura del parcheggio e del nuovo padiglione di controllo degli accessi
- la sistemazione degli stalli per automobili, ciclomotori e biciclette nelle porzioni limitrofe agli accessi carrabili
- la risistemazione delle percorrenze e delle aree vegetali lungo la porzione in affaccio su viale Aventino

L'obiettivo generale del sistema di interventi previsti, in un'ottica generale di sostenibilità ambientale e di rispondenza alle attuali esigenze di fruizione da parte dell'amministrazione utilizzatrice, è quello di garantire il godimento libero degli spazi permeabili sia nell'ambito delle relazioni quotidiane collegate al lavoro, sia per momenti di riposo e relax, con notevole incremento della qualità degli spazi a vantaggio della salute dei fruitori, interni ed esterni alla FAO.



Vegetazione, pavimentazione, arredo

Nel rispetto dell'impianto storico e delle alberature di grande altezza, il progetto di definizione del parco verde contempla l'inserimento di specie arboree di piccola dimensione in gruppi equilibrati, a bassa esigenza idrica, garantendo una sensazione di incremento complessivo della vegetazione, anche attraverso la modellazione del terreno vegetale, considerabile quale elemento attrattivo per l'attraversamento pedonale. I movimenti di terra saranno limitati, reversibili e non impatteranno sugli edifici, garantendo l'allocatione di strutture di stoccaggio dell'acqua piovana ai fini dell'irrigazione e dell'innaffiamento, prevedendo una complessiva riduzione della superficie trattata a prato.

Saranno garantiti sistemi di controllo innovativi per l'irrigazione e la subirrigazione (finalizzata ad evitare l'evapotraspirazione), oltre che adottati programmi di gestione tipici dell'agricoltura 4.0 (sensori pioggia, fertirrigazione etc.). Ogni trasformazione introdotta avrà carattere di miglioramento dello stato attuale e intrinsecamente possederà caratteri di reversibilità nel rispetto delle risorse del sito, del suo patrimonio storico culturale, archeologico, architettonico e paesistico.

Le installazioni di arredi o di piccole strutture amovibili saranno definite secondo una logica di compatibilità cromatica, garantiranno materiali naturali o comunque idonei all'uso, nel rispetto dei CAM.

Gli impianti antincendio, così come la rete irrigua e quella di raccolta delle acque di prima e seconda pioggia, saranno previsti e definiti in un secondo momento, ovvero in ragione dell'approvazione della nuova geomorfologia del sito (sistemazioni esterne e movimento terra) e della previsione dei nuovi volumi (parcheggio, pavilions, ERA), anche contemplando le reti esistenti in relazione alle nuove esigenze di maggiore area a terreno vegetale e quindi di maggiore esigenza di captazione e stoccaggio delle risorse idriche.

- trattandosi di opere di interesse statale, in applicazione della Direttiva dell'On.le Ministro dei LL. PP. n. 4294/25 del 4.06.1996, come sostituita dalla Circolare Min. II.TT. n. 26/Segr. del 14.01.2005, la competenza per la procedura di cui al citato D.P.R. 383/94 è del Provveditore Interregionale per le OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna;
- per quanto sopra si è ritenuto di procedere ai sensi del combinato disposto dall'art. 14-*bis* della Legge 241/90 così come modificata dall'art. 1, comma 1, del D.Lgs. 30 giugno 2016, n. 127 e dall'art.13, del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, come convertito dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120, e dal D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383 alla indizione della 1^a Conferenza di Servizi decisoria, in forma semplificata e in modalità diacronica, per l'acquisizione sul progetto di fattibilità tecnica ed economica in argomento delle autorizzazioni e nulla-osta, comunque nominati, richiesti dalle normative vigenti ai fini della sua approvazione e consentire il raggiungimento dell'Intesa Stato-Regione ai sensi dello stesso D.P.R. 383/94 sulla richiesta di parere di conformità urbanistica;
- il Provveditore Interregionale per le OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna, con nota n. 15211 del 23/04/2024, in applicazione del combinato disposto del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383 e dell'art. 14-*bis* della Legge 241/90, così come modificata dall'art. 1, comma 1, del D.Lgs. 30 giugno 2016, n. 127 e dall'art.13, del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, come convertito dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120, ha convocato la 1^a Conferenza di Servizi decisoria, in forma semplificata e in modalità diacronica, sul progetto di fattibilità tecnica ed economica di cui trattasi per l'acquisizione delle autorizzazioni e nulla-osta, comunque nominati, richiesti dalle normative vigenti ai fini dell'approvazione del progetto relativo all'opera in argomento; Sono state invitate le seguenti Amministrazioni:
 - Ministero della Cultura - Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma;
 - Regione Lazio - Direzione regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica - Area urbanistica, Copianificazione, Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città metropolitana;
 - Città metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento IV;
 - Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Pianificazione Generale Servizio Coordinamento Tecnico PRG – Valorizzazione delle Aree Pubbliche e di Interesse Pubblico – Compensazioni Urbanistiche;
 - Autorità di Bacino Distrettuale – Settore Roma Capitale e Sub-Distrettuale Lazio
 - Ministero dell'Interno - Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Roma;
 - ASL Roma 2 – UOC Servizio Interzonale Progetti, Abitabilità e Acque Potabili;



ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



- Agenzia del Demanio – Direzione Roma Capitale;
 - ACEA ATO2 S.p.A.;
 - Areti S.p.A.;
 - SNAM Rete Gas S.p.A.;
 - Italgas S.p.A.;
 - Telecom Italia S.p.A.
- con pari nota e data questo Provveditorato ha provveduto agli adempimenti previsti dall'art. 20 del Dlgs n. 36 del 2023 in ordine alla pubblicità della presente Conferenza di Servizi ai fini della pubblicazione in via telematica sul sito internet del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;
 - Con nota n. 18683 di prot. del 21/05/2024 questo Provveditorato ha trasmesso alla Regione Lazio e a Roma Capitale una relazione urbanistica integrativa, ricevuta dall'Amministrazione proponente tramite nota del MIT-Dipartimento per le opere pubbliche e le politiche abitative n. 5936 del 14/05/2024, registrata al protocollo di questo Istituto con n. 17836 del 15/05/2024.
 - della sopra cennata Conferenza sono stati acquisiti i pareri di seguito sintetizzati:
 - TIM S.p.A. – FOL Roma, che con nota registrata al protocollo di questo Provveditorato con n. 15534 del 26/04/2024, ha comunicato *“che questa Società nulla ha da eccepire per l'approvazione dell'intervento, a condizione che venga preservata la continuità del servizio, avendo rilevato diverse interferenze con il tracciato della nuova opera sottopostaci”*, allegando le planimetrie delle proprie reti infrastrutturali;
 - Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Pianificazione Generale Servizio Coordinamento Tecnico PRG – Valorizzazione delle Aree Pubbliche e di Interesse Pubblico – Compensazioni Urbanistiche, che con nota n. 89874 del 03/05/2024, registrata in pari data al protocollo di questo Provveditorato con n. 16348, ha preso atto dell'avvio del procedimento ai sensi dell'art.2 del DPR 383/1994, rimanendo in attesa dell'eventuale richiesta di partecipazione nei casi previsti dall'art. 3 del medesimo DPR;
 - Areti S.p.A. – Unità Illuminazione Pubblica, che con nota n. 39344 del 22/05/2024, registrata al protocollo di questo Provveditorato con n. 19068 del 23/05/2024, ha rappresentato che *“qualora l'area ricada nelle pertinenze di Roma Capitale e, in quanto tali, oggetto di futura presa in carico da parte del Dipartimento CSIMU e conseguente gestione da parte di Areti, la progettazione di un eventuale impianto di illuminazione Pubblica dovrà essere redatta secondo gli standard vigenti per gli impianti presenti sul territorio di Roma Capitale”*, dando indicazioni sulle modalità di risoluzione di eventuali interferenze;
 - ASL Roma 2 – UOC Servizio Interzonale Progetti, Abitabilità e Acque Potabili, che con nota n. 104626 del 24/05/2024, registrata al protocollo di questo Provveditorato con n. 19460 del 27/05/2024, ha espresso *“parere igienico-sanitario favorevole ai lavori previsti”*;
 - Areti S.p.A. – Pianificazione e Sviluppo Rete, che con nota n. 42235 del 03/06/2024, registrata in pari data al protocollo di questo Provveditorato con n. 20765, ha espresso *“parere di massima favorevole alla realizzazione dell'opera, a condizione che sia salvaguardato l'esercizio della rete elettrica”*;
 - Regione Lazio - Direzione regionale urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare - Area urbanistica, Copianificazione, Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città metropolitana, che con nota n. 823978 del 26/06/2024, registrata in pari data al protocollo di questo Provveditorato con n. 24046, ha dato *“atto dell'esito positivo all'accertamento di conformità ai sensi dell'art.2 del DPR 383/1994 al fine del perfezionamento dell'intesa Stato Regione in merito al progetto”* e ha espresso *“ai soli fini paesaggistici parere favorevole ai sensi dell'art. 46 delle NTA del PTP 15/12 e dell'art.147 del D.Lgs 42/2004;*
 - Ministero della Cultura - Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma, che con nota n. 35658-P del 02/07/2024, registrata in pari data al protocollo di questo Provveditorato con n. 24788, *“per quanto riguarda la tutela archeologica”* ha comunicato che, *“in considerazione dell'altissimo rischio archeologico dell'area interessata dal progetto del parcheggio multipiano su area vincolata ai sensi della*

L.1089/39 con DM 03.02.1991”, ha disposto “di procedere all’esecuzione di trincee di indagini archeologiche preventive come da comunicazione prot. MIC_SS-ABAP-RM n. 29529 del 31/05/2024” e ha rimandato alla presentazione del progetto esecutivo della fondazione “per la formulazione del parere definitivo di autorizzazione alle opere in progetto”, evidenziando “che eventuali nuove necessità di realizzazione della fondazione che prevedano sistemi diversi da quello previsto a platea, quali ad esempio micropali o con quote d’impostazione maggiori di quelle raggiunte dalle indagini archeologiche preventive in corso, non potranno essere realizzati viste le presenze archeologiche attualmente acclerate con le indagini preventive”; nella restante area interessata dalla riqualificazione esterna – “vincolata ai sensi della L.1089/39 con DM 17.03.1984” – ha autorizzato “le opere in progetto con la prescrizione che le realizzazioni che comporteranno scavi nel sottosuolo dovranno prevedere l’assistenza archeologica in corso d’opera”. Per “quanto riguarda la tutela monumentale” ha prescritto, in relazione al parcheggio, quanto segue: “il nuovo volume dovrà inserirsi nello spazio preesistente con un linguaggio architettonico unitario e che si integri con i volumi esistenti. Attraverso l’elaborazione di modelli tridimensionali si dovrà elaborare una soluzione progettuale che con grande cura formale e materica dovrà perseguire i criteri di integrazione e distinguibilità del nuovo rispetto al preesistente, in particolar modo per la definizione delle rampe di accesso che data la consistenza volumetrica impattano notevolmente sull’invaso”; in relazione alla sistemazione a verde, ha evidenziato che “l’assetto odierno dell’area è il risultato di un lungo processo di trasformazioni cui questo Ministero, ai sensi dell’ex art. 2 comma 1 lettera a) delle Legge 490/99, ha riconosciuto valore di ‘bene culturale’ con D.R. del 20.12.2001” e ha prescritto “che il nuovo progetto si dovrà inserire nel contesto attraverso l’utilizzo di un linguaggio formale unitario che contempererà e conserverà tutti i valori riconosciuti e riportati. Per quanto riguarda la realizzazione del nuovo volume denominato Pavilion progettato in compensazione di quello esistente di cui è prevista la demolizione, valgono le medesime specifiche, ferme restando le considerazioni di carattere generale di natura architettonica”. Per “quanto riguarda la tutela paesaggistica, ricordando che il parere reso da questo ufficio ai sensi dell’art. 146 del D. Lgs. 42 del 2004 riguarda la compatibilità paesaggistica degli interventi, ed è reso su una istruttoria preliminare redatta dalla Regione o dal Comune (se subdelegato) che ne attesti la conformità alle norme di piano, questo ufficio si avvarrà delle disposizioni di cui all’art. 16 del DPR 31/2017”.

Questo Provveditorato, con nota n. 25940 del 10/07/2024, in riscontro alla nota precedente, ha evidenziato “che l’autorizzazione paesaggistica di cui all’art.146 del D.Lgs. 42/2004, per le opere statali, è resa ex art.147 in conferenza dei servizi e si concretizza all’esito della conferenza con il contributo del parere della Regione”, allegando il parere favorevole già espresso dalla Regione Lazio e richiedendo l’espressione del necessario parere di competenza.

La Soprintendenza, con nota n. 39009-P del 17/07/2024, registrata in pari data al protocollo di questo Provveditorato con n. 26771, ha comunicato “che il parere dato, ai sensi dell’art. 21 del D.Lgs 42/2004, con nota ns prot. 35658 del 02/07/2024, è da intendersi reso secondo le disposizioni di cui all’art. 16 del DPR 31/2017”.

In seguito ad interlocuzioni tra le parti, questo Provveditorato, con nota n. 28132 del 26/07/2024, ha trasmesso l’integrazione del progetto architettonico del parcheggio multipiano recepitante le modifiche prescritte dalla Soprintendenza, pervenuta dall’Amministrazione proponente con nota registrata al protocollo di questo Istituto con n. 27878 del 25/07/2024.

La Soprintendenza, con nota n. 41603-P del 29/07/2024, registrata in pari data al protocollo di questo Provveditorato con n. 28334, “visto l’invio della documentazione con nota prot. 22429 del 24/04/2024, il parere rilasciato da questo ufficio con nota prot. 35658 del 02.07.2024, le integrazioni pervenute con nota prot. 41282 del 29.07.2024”, ha espresso “**PARERE FAVOREVOLE** alle seguenti condizioni: per la nuova soluzione presentata, consistente in un nuovo volume che riprende il linguaggio architettonico del complesso ed a cui sono state eliminate le rampe esterne di accesso, si chiede di trovare una soluzione formale nei prospetti che contempra un attacco al cielo più corposo; sulla dimensione effettiva del nuovo volume si rimanda alla competenza comunale di natura urbanistica e a quanto già espresso nella nota prot. 41282 del 29.07.2024; per la sistemazione del verde si ribadisce la necessità di inserire la nuova progettazione delle aree FAO all’interno di un discorso più ampio riguardante la riqualificazione anche delle aree circostanti (Terme di Caracalla, Complesso di Santa Balbina); restano valide le disposizioni di

cui alla nota prot. 39009 del 17.07.2024 in merito alla autorizzazione paesaggistica di cui all'art 146 del D. Lgs 42/2004; le presenti prescrizioni dovranno far parte del progetto definitivo/esecutivo, il quale dovrà essere autorizzato da questo ufficio ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D. Lgs. 42/2004”.

CONSIDERATO CHE

- l'attività istruttoria espletata in seno alla Conferenza dei Servizi può considerarsi esaurita;
- i pareri istruttori favorevoli formalizzati nel corso della espletata procedura, acquisiti agli atti della Conferenza e richiamati, debbono essere considerati parti integranti e sostanziali del presente provvedimento;
- la Conferenza dei Servizi è stata indetta al fine di concordare le condizioni per ottenere le intese, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni i nulla osta e gli assensi di cui alle vigenti norme, per cui in questa sede è necessario individuare congiuntamente tutte le prescrizioni e le condizioni che debbono essere soddisfatte per la predisposizione del progetto esecutivo;
- tutti i suggerimenti e i proposti adeguamenti saranno opportunamente valutati e recepiti allo scopo di rendere più funzionale e mirato l'intervento in esame;
- il progetto di fattibilità tecnica ed economica *de quo* è stato sostanzialmente posto all'esame della Conferenza per l'espletamento delle attività procedurali di natura approvativa e autorizzativa sotto il profilo della compatibilità urbanistica, paesaggistica, edilizia, ambientale e di tutela archeologica e architettonica;
- alla data del presente provvedimento autorizzativo non sono pervenute, nei termini previsti dalla vigente normativa in materia, da parte delle Amministrazioni ed Enti invitati alla Conferenza, ulteriori comunicazioni di motivato dissenso sull'intervento in oggetto dalla data della Conferenza stessa. Pertanto, ai sensi dell'art. 14-ter comma 7 della Legge 241/90 e ss.mm.ii., è da considerarsi acquisito l'assenso sul progetto in argomento da parte delle citate Amministrazioni;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO IL PROVVEDITORE

competente in ordine alla procedura di cui al D.P.R. 383/94 e ai sensi dell'art. 14-bis, comma 5, della Legge 241/90 come modificato dal D.Lgs. 127/2016 e dall'art.13, del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, come convertito dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120, valutate le specifiche risultanze della presente conferenza, **ADOTTA** a ogni effetto di legge la determinazione, come sopra motivata, di conclusione positiva del promosso procedimento di Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti della medesima Legge 241/1990 e ss.mm.ii., relativamente al progetto di fattibilità tecnica ed economica concernente i lavori relativi a **“FAO Headquarter Compound – Realizzazione di un parcheggio multipiano e riqualificazione dell'area esterna”**, secondo i corrispondenti elaborati di cui alla presente procedura, come risultanti in conseguenza del recepimento delle indicazioni connesse all'oggetto della conferenza emerse in sede di conferenza stessa, i quali costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, con le raccomandazioni, le indicazioni e prescrizioni riportate nei precedenti “considerato”; preso atto dell'esito positivo all'accertamento di conformità al vigente strumento urbanistico di Roma Capitale ex art.2 del D.P.R. 383/1994, **DICHIARA PERFEZIONATA L'INTESA** per la localizzazione e realizzazione dell'opera indicata in oggetto, sulla scorta degli atti esaminati e dei pareri favorevoli acquisiti e, di conseguenza, **AUTORIZZATO** il relativo progetto di fattibilità tecnica ed economica.

La determinazione in parola, non essendo stati espressi dissensi qualificati, è immediatamente efficace sostituendo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14-bis, comma 5, e dell'art. art. 14-quater, comma 3, della Legge 241/90 come modificati dal D.Lgs. 127/2016, ogni autorizzazione, concessione, nulla osta o atto di assenso, comunque denominato di competenza delle Amministrazioni convocate o, comunque, che non hanno dato riscontro all'indetto procedimento cognitivo/valutativo.

L'assunta determinazione è da intendersi immediatamente esecutiva e produttiva di effetti, stante l'avvenuta acquisizione dei prescritti pareri, formalizzati secondo quanto previsto dalla vigente normativa di settore.

Il progetto esecutivo dovrà recepire le raccomandazioni, indicazioni e prescrizioni connesse all'oggetto della Conferenza, rese dalle Amministrazioni nella sede della medesima Conferenza, strettamente attinenti alla realizzazione dell'opera, esaminata nell'ambito del presente procedimento, così come dei pareri allegati che costituiscono parte integrante del presente provvedimento nei termini indicati nel precedente "considerato".

Il progetto medesimo dovrà essere, altresì, rispondente a tutte le vigenti normative statali, regionali e comunali di carattere ambientale, igienico/sanitario e di sicurezza.

Eventuali determinazioni contrarie al presente provvedimento autorizzativo, debitamente motivate, dovranno essere inoltrate nei termini previsti dalle norme vigenti.

Ai sensi dell'art. 20 D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36, il presente provvedimento viene pubblicato in via telematica sul sito internet del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, nella sezione 'Amministrazione trasparente', con l'applicazione delle disposizioni di cui al decreto legislativo 14 marzo 2013, n.33.

IL PROVVEDITORE

Dott. Ing. Vittorio RAPISARDA FEDERICO

L'estensore: Dott. Arch. Luca Rijtano

Il Responsabile del Procedimento: Dott. Arch. Alessia Costa

Il Dirigente dell'Ufficio 3 Tecnico I: Dott. Ing. Carlo Guglielmi



ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification

