



**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
PROVEDITORATO 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. _____/763 in data _____

OGGETTO: C.d.S. n. 763 – Recupero e Restauro del Casale 12 – Tor Vergata, via Columbia snc, Roma

Amministrazione Proponente: Università degli Studi di Roma Tor Vergata

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
- l'art.10 comma 4 del D.L. 14 marzo 2025, n. 25

PREMESSO CHE:

- Con la nota registrata al protocollo di questo Provveditorato con n. 35206 del 14/10/2025 l'Amministrazione proponente ha chiesto di indire una Conferenza di Servizi ai sensi del D.P.R. 383/94 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, successivamente aggiornati con nota registrata al protocollo di questo Provveditorato con n. 35948 del 20/10/2025.
- 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

La presente relazione tecnica riguarda il progetto di recupero e restauro del complesso denominato "Casale 12", un borgo agricolo situato su un crinale collinare tra il Fosso Giardino dell'Incastro e il Fosso della Botte di Luciano in zona Tor Vergata del Comune di Roma. Il sito si inserisce nel contesto territoriale più ampio dell'area di Tor Vergata, storicamente riconosciuta come una vasta tenuta agricola che nel corso dei secoli ha subito una profonda trasformazione urbanistica.



L'intervento proposto mira al restauro e alla valorizzazione di questo complesso, prevedendo il recupero delle sue parti al fine di ripristinare la funzionalità complessiva del sito in un contesto di rinnovata vocazione urbana, in particolare come polo museale ed espositivo dell'identità rurale e delle nuove tecnologie delle telecomunicazioni.



Foto Aerea – Dettaglio consistenza del Borgo agricolo del Casale 12

2. INQUADRAMENTO PROGETTUALE

Le fabbricati che compongono il borgo agricolo del Casale 12 sono di proprietà dell'Università degli Studi di Roma Tor Vergata.

L'ente è il proponente del progetto del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) RESTART, finanziato dall'Unione Europea – NextGenerationEU nell'ambito del PNRR – M4C2, Investimento 1.3, Avviso n. 341 del 15-03-2022 del Ministero dell'Università e della Ricerca (MUR), con 116 milioni di euro per una durata di 3 anni, a partire da gennaio 2023. RESTART ha l'ambizioso obiettivo di contribuire a delineare l'evoluzione delle Telecomunicazioni in Italia, facendo ripartire un settore che dispone di professionalità ed esperienze a livello di eccellenza mondiale, dedicandosi alle principali tematiche di scienza e tecnologia delle Telecomunicazioni, compresi tutti i tipi di sistemi e reti correlati, per utenti umani e non umani.

RESTART prevede il coinvolgimento iniziale di 27 partner – attualmente superiore a 100 enti distinti tramite i bandi a cascata - e una struttura organizzata in Hub and Spokes, dove l'Hub rappresentato dalla "Fondazione RESTART" gestisce e coordina 8 Spoke relativi a otto grandi temi scientifici che svolgono le attività per il raggiungimento degli obiettivi.

L'Università degli Studi di Roma Tor Vergata e lo Spoke 8 – Sistemi autonomi e intelligenti del progetto RESTART. Oltre alle attività di ricerca su questo tema, lo Spoke coordina due bandi a cascata rivolti verso enti pubblici, Piccole e Medie Imprese (PMI) e grandi imprese, nonché attività di supporto per spinoff e startup, Call for Ideas per lo sviluppo di nuove idee imprenditoriali e azioni trasversali di public engagement. Nell'ambito delle attività del progetto, lo Spoke 8 è stato autorizzato dal MUR a rendicontare nella voce "Altre tipologie di spese" l'intervento di recupero e restauro del Casale 12, come risultato tangibile del progetto.

Lo scopo di questo progetto è quello quindi di sfruttare le potenzialità del finanziamento del PNRR RESTART per la creazione di un polo espositivo e museale, che coniughi le attività proprie dell'Università sia verso i propri studenti e Docenti (Didattica e Ricerca), sia verso l'intera comunità del territorio (Terza Missione). Casale 12 si prefigge un duplice obiettivo: da un lato, ricreare quanto più possibile la memoria storica del borgo rurale, utilizzando anche strumenti di realtà aumentata e esperienze multisensoriali (attività di ricerca dello Spoke 8), dall'altro, inserire in questo contesto un museo delle telecomunicazioni, in ottica di sviluppo delle nuove tecnologie 5G/6G verso applicazioni verticali che includono ad esempio agricoltura intelligente (smart farming), monitoraggio ambientale mediante robot autonomi, e sensori IoT per sostenibilità energetica – tematiche anche esse trasversali alle aree di ricerca e sviluppo dello Spoke 8. Tali applicazioni troveranno una naturale collocazione del Casale, attraverso un allestimento non invasivo, in grado di fondersi con il contesto di borgo rurale.

Il progetto pone delle sfide notevoli, in particolare per quanto riguarda i tempi ristrettissimi di rendicontazione imposti dal PNRR, al fine di poter richiedere il rimborso delle relative spese. È quindi fondamentale il supporto di tutti gli enti coinvolti in questo progetto per una finalizzazione dell'intervento e non perdere questa occasione unica di riscatto del borgo rurale del Casale 12.

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLISTICO

Vincolo archeologico

L'area che include i fabbricati del Casale è dichiarata di notevole interesse archeologico ai sensi degli articoli 1 e 4 della Legge 1089/39 con Decreto di notevole interesse archeologico del Soprintendente, prot. 2674 del 17/2/1993.

Tale vincolo non è una mera restrizione, ma la diretta conseguenza della straordinaria ricchezza storica del sottosuolo del sito, sebbene il vincolo sia applicato all'intera area, non distinguendo fra la zona di pertinenza dei fabbricati e la vasta area esterna (circa 32 ettari di terreno). È inoltre da sottolineare come nella zona dei fabbricati del Casale non siano stati condotti scavi archeologici documentati. Di conseguenza, gli interventi di scavo o fondazione previsti dal progetto sono stati preceduti da apposita indagine archeologica preventiva effettuata alla presenza costante di un Archeologo di cantiere e dalla supervisione della Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma, a tutela del patrimonio storico nascosto.

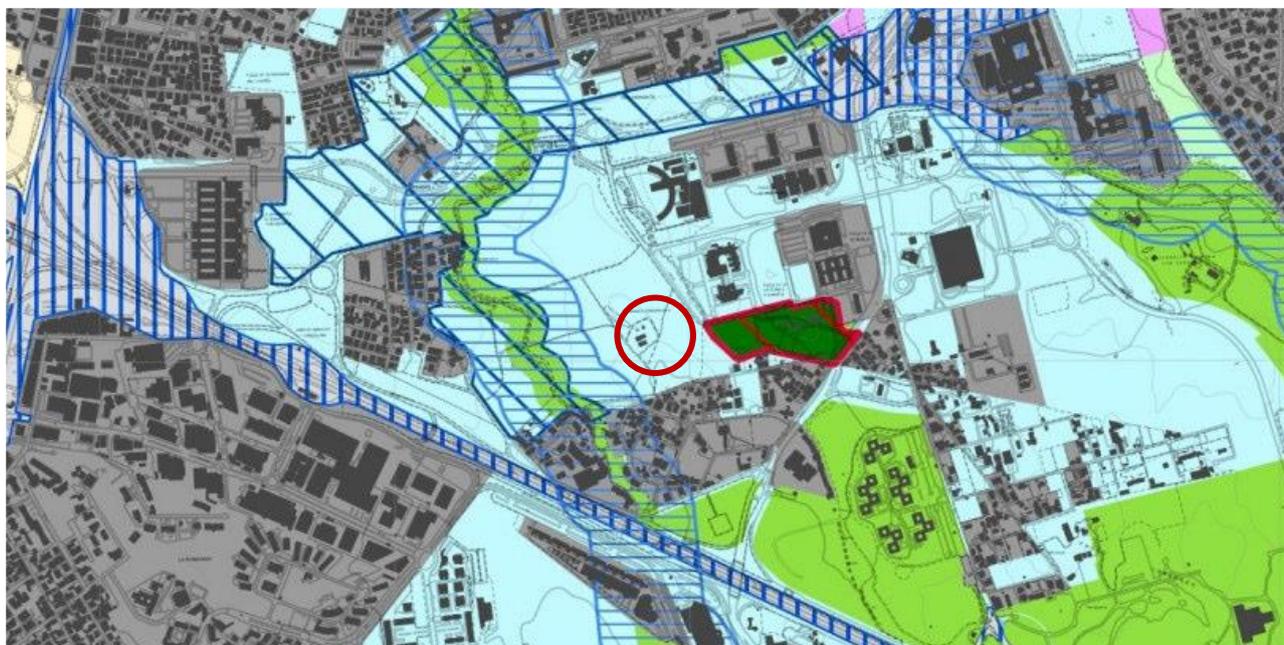
Vincolo paesaggistico

La parte in elevato degli edifici è tutelata da un vincolo PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) che la identifica come "Borgo agricolo da tutelare" nella Carta della Qualità del Piano Regolatore di Roma. Questo vincolo non si applica al sottosuolo, ma regola in maniera rigorosa gli interventi in elevazione e l'impatto visivo complessivo del progetto. Le prescrizioni mirano a preservare l'integrità morfologica e cromatica del paesaggio circostante, garantendo che le nuove costruzioni e il restauro delle esistenti si integrino armoniosamente con l'ambiente naturale e storico, senza alterarne il carattere distintivo.

PTPR Tavola A: l'area ricade nel "Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione" disciplinato dall'Art. 29 delle NTA.

PTPR Tavola B: l'area è interessata dalla presenza di Beni singoli dell'architettura rurale e da beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici, per i quali valgono gli Art. 45 e 46 delle NTA.

PTPR Tavola C: l'area non presenta segnalazioni o indicazioni



Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione

PTPR Tavola A

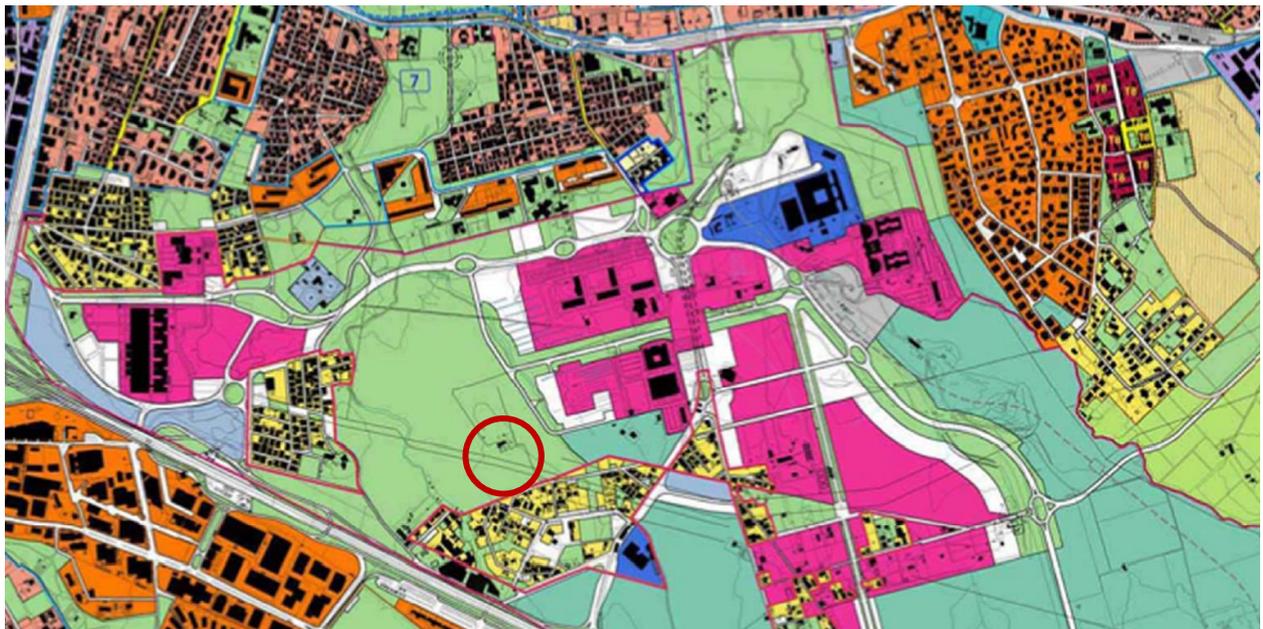


	trp_001	beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto	art. 45
	tp_001	beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46
	tl_001	beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art.46 NTA

PTPR Tavola B

Piano Regolatore Generale

L'area di intervento ricade nella zona "Sistema dei servizi e delle infrastrutture" del Piano Regolatore Generale (PRG), specificamente nella sottozona "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale". Sistema insediativo, Progetti strutturanti: Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita – Tor Vergata (art. 65 N.T.A.).



Sistema dei servizi e delle infrastrutture	
SERVIZI	
	Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

PRG – Sistemi e Regole – Foglio 19



Piano Particolareggiato Tor Vergata

Il Piano particolareggiato del Comprensorio Universitario di Tor Vergata è stato approvato con Accordo di Programma del 31.03.2005 e ratificato con D.C.C. n. 78 del 18.04.2005, e successiva variante adottata con D.C.C. 317 del 13.12.2005 approvata con D.C.C. n. 44 del 05.03.2007.

Il comprensorio universitario di Tor Vergata si sviluppa su un'area di 558 ha, compresa tra il G.R.A., la via Casilina e l'autostrada Roma - Napoli.

Il secondo Ateneo di Roma dispone del più grande compendio di aree pubbliche della città. Infatti, si estende per circa 558 ettari, rispetto ai 474 ettari dell'EUR e ai 175 ettari dello SDO di Pietralata.

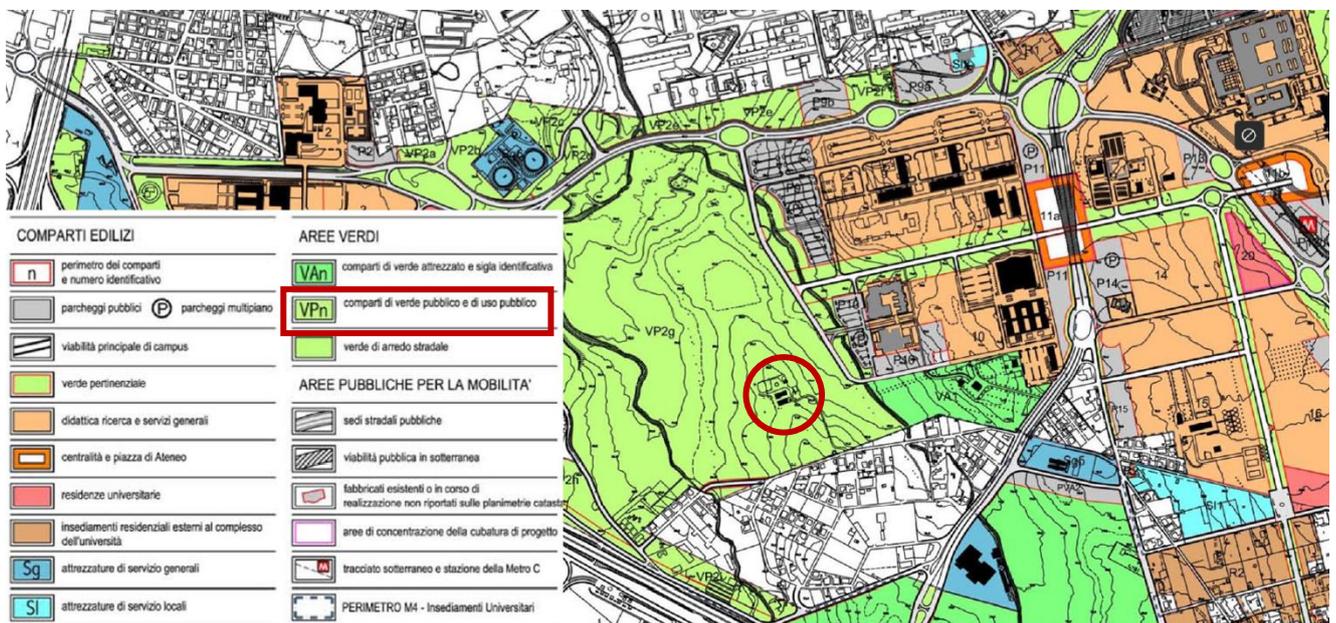
Il numero degli studenti è raddoppiato dal 2000 al 2005 per effetto degli interventi realizzati in occasione del Giubileo. Attualmente il numero iscritti presso l'Ateneo è superiore alle 30.000 unità. A differenza degli altri Atenei inseriti nel contesto romano, l'Università degli Studi di Roma Tor Vergata è in grado di offrire ai propri iscritti uno standard di circa 10 mq di Superficie Utile Lorda per studente.

Nello stesso comprensorio, sono localizzate altre attrezzature di rilevante interesse metropolitano come: il Policlinico Tor Vergata, Area della Ricerca di Tor Vergata del Consiglio Nazionale delle Ricerche (CNR), la nuova sede dell'Agenzia Spaziale Italiana (ASI), a cui si aggiunge la recente riqualificazione della Città dello Sport di Tor Vergata per il Giubileo 2025.

Il Piano Particolareggiato è stato redatto per l'intera estensione della zona M4, in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. previgente, e in coerenza con gli indirizzi del Nuovo Piano Regolatore, che ha individuato nell'accessibilità e nella centralità le condizioni per realizzare una stretta integrazione fra città e università, affidando all'Università degli Studi di Roma Tor Vergata un ruolo strategico per lo sviluppo economico, la promozione dell'innovazione e la competizione con le altre grandi città europee.

Per ciascun comparto è prevista una articolazione flessibile fra la didattica e la ricerca, le residenze universitarie, i servizi generali e le attività produttive scientifiche e tecnologiche. Il modello di Campus diffuso, comprensivo dell'offerta di alloggi, accresce la competitività dell'Ateneo, anche in relazione ad analoghi modelli europei e statunitensi.

Per quanto riguarda le infrastrutture di trasporto pubblico, il Piano Particolareggiato prevede il prolungamento della linea metropolitana che si diramerà all'interno del campus, progetto recentemente rivisto con la tramvia Termini – Tor Vergata.



Stralcio Piano Particolareggiato

Il complesso del Casale 12 è inserito nel quadro normativo e di pianificazione territoriale definito dal Piano Particolareggiato di Tor Vergata. All'interno di questo strumento urbanistico, l'area di intervento nell'Area B2, classificata come "Comparti di verde pubblico o di uso pubblico", che include i comparti VP1 ("Via Labicana Antica") e VP2 ("Giardino dell'Incastro").

Le norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato stabiliscono i parametri edilizi specifici che devono essere rispettati. L'intervento deve conformarsi alla normativa che definisce i limiti e le modalità di recupero della consistenza edilizia esistente. Questo concetto è fondamentale per il progetto, in quanto impone che le volumetrie proposte si inseriscano in un quadro di riqualificazione complessiva che tiene conto dell'esistente. Il progetto, infatti, mira a sostituire e riorganizzare i volumi in un modo che rispetti il carico urbanistico preesistente e, al contempo, ottimizzi la funzionalità degli spazi. L'obiettivo della riqualificazione è quello di valorizzare il nucleo storico del Casale, razionalizzando le strutture accessorie per creare un insieme coerente e funzionale, in piena armonia con gli

obiettivi di rigenerazione urbana del piano. Il progetto dimostra una precisa comprensione e applicazione di queste norme, proponendo un intervento che non solo è tecnicamente fattibile, ma anche concettualmente e legalmente allineato con la visione di sviluppo del territorio delineata dal Comune.

Prescrizioni principali:

- Destinazione d'uso: L'area VP2 è destinata alla realizzazione di un parco archeologico e naturalistico di uso pubblico.
- Volumetrie: L'edificazione è limitata all'utilizzo delle volumetrie esistenti.
- Funzioni Ammesse: Le volumetrie esistenti possono essere destinate a diverse funzioni:
 - Attrezzature per il verde.
 - Impianti sportivi non agonistici.
 - Impianti per il tempo libero.
 - Strutture museali e per esposizioni.
 - Pubblici esercizi.
 - Attrezzature per il commercio con una superficie di vendita inferiore a 250 mq. Per l'area VP2, la destinazione commerciale non può superare il 15% delle volumetrie totali ammesse.
- Progettazione: Le volumetrie possono essere affiancate da aree di verde pertinenziale, la cui definizione dovrà avvenire all'interno del progetto urbanistico-edilizio unitario
- Tipi di intervento ammessi:
 - Manutenzione ordinaria e straordinaria.
 - Restauro e risanamento conservativo.
 - Ristrutturazione edilizia.
 - Demolizione e ricostruzione.
 - Demolizione senza ricostruzione.
 - Nuova costruzione.

Per gli edifici vincolati, come quelli individuati nell'Allegato G della Carta dell'Agro, non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, demolizione senza ricostruzione e nuova costruzione, salvo diverso parere della Soprintendenza Comunale.

SCHEDA VP2 (Allegato A delle NTA del PP)

- Superficie del comparto: 567.541 mq.
- Volumetrie edificabili: 2.300 mc, tutte esistenti o approvate.
- Superficie Utile Lorda (S.U.L.): 575 mq.
- Destinazioni d'uso ammesse:
 - Parco archeologico e naturalistico.
 - Attrezzature per il verde (100% della S.U.L.).
 - Pubblici esercizi e attività commerciali (max 15% della S.U.L.).
- Parcheggi pubblici: 345 mq, da realizzare in altri comparti (P9b)

4. INQUADRAMENTO STORICO

L'area che include i fabbricati del Casale si estende fra il Fosso Giardino Dell'Incastro, il Fosso della Botte di Luciano, via Giovanni Silvestri e via Marcello Alessio, all'interno del Comune di Roma Capitale. Tale area si inserisce in un contesto territoriale con una lunga storia di frequentazione umana. Indagini condotte dall'Università degli Studi di Roma Sapienza e dalla Soprintendenza Archeologica di Roma hanno individuato un insediamento del Neolitico inferiore (circa 1.500 mq) lungo il Fosso Giardino dell'Incastro, caratterizzato da frammenti ceramici e industria litica in selce e ossidiana. Scavi più profondi hanno rivelato uno strato risalente al Paleolitico, e ulteriori ritrovamenti testimoniano una continuità d'uso fino all'età del Bronzo Recente. Gli scavi avviati dalla Soprintendenza negli anni '80 del secolo scorso hanno rivelato importanti evidenze di età romana (tratto di strada basolata, strutture abitative e produttive, complesso culturale, tombe, un ponte).

La trasformazione dell'area in complesso agricolo è avvenuta negli anni '60 del secolo scorso, quando fu edificato il "borgo agricolo" oggetto del presente intervento. Tale "Borgo" viene denominato nelle tavole del PRG del Comune di Roma come "Casale Carcaricola". La Denominazione del medesimo "Borgo" per l'Università degli Studi di Roma "Tor Vergata" è invece "Casale 12".

La data di edificazione è collocabile fra il 1954 e il 1966, come da evidenza delle foto aeree. Nel 1954 i fabbricati del Casale non risultano visibili, sebbene l'intera area sia già soggetta a coltivazione. Nel 1966 risultano invece chiaramente visibili tutti i fabbricati del Casale.



L'evoluzione più recente e significativa si è verificata con l'esproprio della proprietà ai sensi della legge 22/11/1972 n. 771 con il trasferimento della proprietà dalla famiglia Micara all'Università degli Studi di Roma Tor Vergata, tramite il decreto del Prefetto della provincia di Roma Prot. 20423 del 27/12/1977.

Il passaggio di proprietà ha segnato un'importante transizione tematica: da bene rurale e produttivo, il Casale è diventato un'entità storica inserita in un contesto urbano e universitario in fase di espansione. Questa trasformazione è cruciale per comprendere la logica del progetto di recupero proposto. L'intervento non è visto come un semplice restauro di un edificio rurale, ma anche come recupero di un patrimonio storico all'interno di un piano particolareggiato, coerente con la nuova vocazione accademica e residenziale dell'area circostante.

La storia del sito, dalla sua origine romana al suo ruolo agricolo e, infine, al suo inquadramento in un piano di sviluppo universitario, dimostra un percorso di profonda e continua metamorfosi, che il progetto di recupero intende rispettare e valorizzare.

5. CONSISTENZA E DATI CATASTALI

L'intero compendio immobiliare è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma e si compone di diversi manufatti agricoli insistenti prevalentemente al foglio 1026 (con le particelle 553,554,555 e 560) e con un manufatto minore e la strada di collegamento di progetto insistente nel foglio 1026.



Stralcio planimetria catastale sovrapposta alla fotografia aerea

Fabbricato A

Il fabbricato A è un edificio a pianta rettangolare, di dimensioni pari a 27,10 m x 10,80 m, con un piano fuori terra edificato con muratura portante in spezzoni di tufo e ricorsi di mattoni di laterizio con copertura piana posta su due quote differenti +3,20m, +3,70 m, intonacato internamente ed esternamente.

Il fabbricato, appartenente al foglio catastale 1026, part. 555, viene distinto catastalmente in tre subalterni distinti:

- Sub 2, Abitazione, categoria C2, Sup 90 mq;
- Sub 3, Magazzino, categoria C2, Sup 36 mq;
- Sub 4, Magazzino, categoria C2, Sup 95 mq (tinello).

La suddivisione catastale indicata rispecchia la destinazione funzionale degli spazi.

L'abitazione (Sub 2) era costituita da 4 vani principali ed uno di servizio. Gli ambienti, con altezza interna di 3,20 m risultano intonacati con intonaco civile, la pavimentazione è in graniglie di cemento 20x20 cm, sono privi di infissi interni ed esterni ed impianti. Dalle foto storiche si evince che i medesimi ambienti erano dotati di infissi in legno e schermature solari costituite da persiane.

Il magazzino, posto nella posizione centrale del fabbricato era costituito da un vano principale dotato di accesso dall'esterno e vano di comunicazione con i rimanenti due subalterni e due vani minori. Le finiture riscontrate sono della medesima fattezza di quelle dell'abitazione.

Per quanto concerne il magazzino Sub 4 (tinello) si evince che lo stesso fosse dedicato alla vinificazione dei prodotti agricoli del fondo. È costituito da due vani intercomunicanti dotati di accesso all'esterno e di vano di collegamento con il Sub 3. L'altezza interna risulta maggiore rispetto ai primi e viene indicata nella planimetria catastale in 4,0 metri di altezza. La pavimentazione rilevata, in battuto di

cemento, risulta tripartita, con due fasce laterali in pendenza che avevano la funzione di far defluire i liquidi di lavorazione o pulizia all'interno di due canali di raccolta dell'acqua che venivano poi convogliate in una cisterna antistante al fabbricato stesso, edificata in adiacenze al fabbricato C. Le pareti risultano intonacate e gli infissi presenti sono in ferro.

Stato di conservazione: le murature portanti in tufo sembrano stabili, ma il solaio di copertura piano è interessato da quadri fessurativi importanti dovuti ad evidenti fenomeni di infiltrazione delle acque piovane. Sul solaio di copertura è cresciuta una copiosa vegetazione infestante, tra cui un eucalipto e alberi di olivo le cui radici penetrando all'interno del solaio si sviluppano nel suo intradosso. Gli intonaci delle pareti sono deteriorati ed una cospicua parte è crollata. Le pavimentazioni sono dissestate. Gli infissi sono assenti



Foto dello stato attuale del Fabbricato A

Fabbricato B

Il fabbricato B si presenta come un edificio a pianta rettangolare allungata, delle dimensioni massime di 27,50 m x 10 m. Era dotato di un portico aperto sul lato più lungo, ed una tettoia sorretta da tre pilastri nel lato ovest. Il fabbricato era composto da due vani intercomunicanti dotati di finestrate. La sua struttura portante era costituita da pilastri in muratura con interposti paramenti murari costituiti da blocchi di tufo posti a taglio o murature in mattoni di laterizio ad una testa. La copertura è a doppia falda con tegole marsigliesi disposte su struttura in legno. Il tetto è realizzato da capriate di tipo palladiano con orditura primaria e secondaria, quest'ultima asservita direttamente alle tegole stesse.

Il fabbricato, appartenente al foglio catastale 1026, part. 554, viene distinto catastalmente in tre subalterni distinti:

- Sub 1, Tettoia aperta Lato Nord;
- Sub 2, Tettoia aperta Lato Ovest;
- Sub 3, Magazzino.

Stato di conservazione: La copertura a doppia falda e il portico sono totalmente crollati così come i pilastri di sostegno. Le tamponature esterne sono scollegate ai pilastri. L'immobile risulta pericolante. La pavimentazione è disconnessa e gli infissi sono assenti.



Foto dello stato attuale del Fabbricato B

Fabbricato C

L'edificio è insistente sul foglio catastale 1027. Il fabbricato C è a pianta rettangolare delle dimensioni di circa 8,60 m x 12 m con murature di tufo disposte a forma di "C" con un lato aperto lungo la vallata, disposto a mezza costa sul leggero pendio presente, presumibilmente utilizzato per il ricovero del fieno e originariamente coperto da una tettoia a due falde con adiacente dei piccoli volumi presumibilmente destinati al ricovero degli animali. Le murature risultano intonacate e la pavimentazione è in battuto di cemento.



Foto dello stato attuale del Fabbricato C

Fabbricato D

L'edificio D è un fabbricato rurale a pianta quadrata delle dimensioni di 4,0 m x 4,30 m con murature portanti e copertura ad una falda. Il fabbricato è intonacato internamente ed esternamente e dispone di vani porta e finestre privi di infissi. In origine veniva utilizzato presumibilmente per il ricovero degli animali. È dotato di uno spazio esterno recintato delle dimensioni di circa 4,5 m x 4,80 m ed una tettoia aperta delle dimensioni di 5,0 m x 7,50 m nel lato est poggiante parte sul fabbricato e parte su pilastri in blocchi di tufo. Viene identificato al Catasto al Foglio 1026, particella 553.



Foto dello stato attuale del Fabbricato D

Stato di conservazione dei Fabbricati C e D: il fienile (C) e la tettoia adiacente al Fabbricato D sono totalmente crollati. Le murature presentano quadri fessurativi importanti. L'eucalipto cresciuto in aderenza al fabbricato C ha causato il crollo parziale della muratura di tufo. L'annesso Pollaio ha le murature scollegate al solaio.

Fabbricato E

Il Fabbricato E – Vasca Idrica è si compone di una vasca di raccolta idrica avente pianta circolare con diametro di circa 9 metri ed altezza di 1.5 metri di altezza. È inserito al catasto presso il foglio 1026, particella 560.

Stato di conservazione: presenta fenomeni di distacco degli intonaci e risulta occupato da detriti di vario genere.



Foto dello stato attuale del Fabbricato E

Fabbricato F

Il fabbricato F è un edificio a pianta rettangolare delle dimensioni di m 3,00 x 3,70 ad un piano fuori terra, altezza 2,70 m, con murature portanti in mattoni di laterizio e solaio di copertura piana, destinato a locale per l'aggettamento acqua d'irrigazione. È identificato al catasto al foglio 1026, particella 844.

Stato di conservazione: si trova in precarie condizioni statiche dopo il crollo della muratura portante inerente al lato Sud. Cenni evidenti di infiltrazioni dal solaio di copertura.



Foto dello stato attuale del Fabbricato F

6. PROGETTO DI RECUPERO E RESTAURO

Indagini preliminari

Prima dell'avvio delle attività di progettazione, sono state eseguite le indagini archeologiche prescritte, finalizzate ad approfondire il grado di conoscenza dell'area e ad escludere interventi non compatibili con l'importanza storica del sito.

In particolare, sono state realizzate trincee di scavo nei punti in cui sono previste le condutture fognarie o di adduzione dei servizi, nelle aree corrispondenti alle impronte delle fondazioni da realizzare per il consolidamento dei fabbricati, e lungo la strada di collegamento tra il borgo e via Columbia. Gli scavi realizzati presso la zona dei fabbricati hanno raggiunto lo strato inerte costituito dal banco di tufo, dal quale sono emerse le tracce di arature effettuate in epoca moderna con mezzi meccanici.

È stata rilevata, inoltre, la possibile presenza di alcune cunette, presumibilmente riconducibili a tracciati viari antichi, per i quali si rimanda alla relazione archeologica di dettaglio. Non sono state rinvenute preesistenze storiche o elementi che possano vincolare la realizzazione del progetto, in particolare nella zona di pertinenza dei fabbricati del Casale.

Contestualmente, sono state eseguite indagini geofisiche e geologiche finalizzate alla caratterizzazione stratigrafica e meccanica dei suoli, come descritto nella Relazione Geologica e nelle Indagini Geognostiche e Geofisiche con Analisi di Risposta Sismica Locale (RSL), redatte per i progetti depositati presso l'Ufficio del Genio Civile. Tali interventi sono classificati a medio rischio, in conformità con la classe d'uso III (relativa a edifici con affollamenti rilevanti) e ubicati in zona sismica 2B, secondo quanto previsto dal DM 2018 (Norme Tecniche per le Costruzioni).

Infine, sono state eseguite analisi sui materiali inerenti alla tipologia degli intonaci e delle finiture da preservare nonché prove di caratterizzazione delle murature in tufo presenti.

Linee guida e obiettivi progettuali

Il progetto per il recupero del Casale 12 ha come obiettivo principale quello di valorizzare l'esistente, preservando l'autenticità e l'identità storica dell'edificio, e al contempo integrando in modo armonico nuove funzioni per renderlo un'unità funzionale e vivibile. Questo approccio implica una profonda attenzione alla conservazione delle sue caratteristiche architettoniche originali. Gli interventi sono concepiti come un atto di conservazione che si integra con la moderna destinazione d'uso, puntando a consolidare le strutture, ripristinare le finiture storiche e sanare i danni del tempo, senza alterare il volume o la forma distintiva di ciascun fabbricato che compone il Casale. Il recupero si allinea ai principi della sostenibilità ambientale e del riuso urbano, preferendo la riqualificazione di un bene storico alla costruzione di nuovi insediamenti su aree non edificate. Questa scelta contribuisce alla rigenerazione e alla valorizzazione del patrimonio edilizio, restituendo l'immobile alla comunità in una veste rinnovata. L'intervento è solido e fondato su un'analisi tecnica approfondita che tiene conto dei vincoli storici e contemporanei, come la presenza di reperti archeologici e l'inquadramento urbanistico come "Zona F4 - Recupero Urbano". In definitiva, il progetto non si limita a un semplice recupero, ma mira a un'autentica riqualificazione che restituirà al

"Casale 12" la sua dignità e centralità storica e funzionale, attraverso la razionalizzazione delle preesistenze e l'integrazione di nuove funzioni.

Tipologia di interventi proposti

Il progetto mira al recupero strutturale, funzionale e storico-architettonico di un borgo, attraverso una serie di interventi mirati sui singoli fabbricati.

Consolidamento strutturale

Gli interventi sulle strutture portanti mirano a garantire la stabilità e la durabilità degli edifici nel tempo. Le fondazioni verranno consolidate con la tecnica del rinfianco perimetrale in cemento armato, realizzato esternamente per il Fabbricato A e internamente per il Fabbricato B. Per le murature, si utilizzeranno diverse tecniche integrate: dalle iniezioni di miscele leganti per ripristinare la coesione interna, alla ristilatura armata dei giunti, fino a specifici interventi di scuci e cucì sulle lesioni. Il Fabbricato B riceverà un ulteriore rinforzo con l'installazione di un telaio in acciaio.

Efficientamento energetico e salubrità ambientale

Una delle priorità del progetto è l'adeguamento delle strutture ai nuovi standard di performance energetica e di salubrità, in linea con normative come la Direttiva UE "Case Green". Le dispersioni termiche verranno affrontate in modo sistematico attraverso un isolamento completo di pareti, soffitti e coperture. Le pareti e i soffitti saranno coibentati con la creazione di contropareti interne in cartongesso e lana minerale o di vetro, mentre sui solai e sui tetti verranno posati strati isolanti come l'EPS. Questo approccio non solo ridurrà i consumi energetici, ma migliorerà anche il comfort abitativo. Un'attenzione particolare sarà rivolta alla mitigazione del gas Radon e dell'umidità di risalita, problematiche tipiche di un sottosuolo tufaceo. Tutte le pavimentazioni interne verranno demolite e sostituite con un vespaio aerato realizzato con elementi prefabbricati tipo igloo. Questo sistema creerà una camera d'aria ventilata che, grazie a una rete di canalizzazioni, consentirà la cattura e l'estrazione del gas all'esterno. Questo intervento, in linea con il "PIANO NAZIONALE D'AZIONE PER IL RADON 2023-2032", garantirà un ambiente lavorativo e abitativo sano per il personale e i visitatori.

Coperture

Le coperture di ogni fabbricato saranno oggetto di interventi specifici:

- *Fabbricato A: Il solaio esistente, in precarie condizioni statiche per il forte degrado dei profilati metallici costituenti lo stesso e non più recuperabili, verrà demolito e ricostruito con un nuovo solaio in latero-cemento.*
- *Fabbricato B: La parte residua della copertura in legno sarà rimossa ed accantonata. La stessa sarà sostituita con una nuova struttura lignea filologica, realizzata con capriate e travature in castagno e tegole alla marsigliese, in parte recuperate.*
- *Fabbricato C: Verrà realizzata una nuova copertura a due falde con struttura in castagno e tegole, in sostituzione della vecchia in lamiera. Il pollaio adiacente, in cattive condizioni, sarà demolito e ricostruito con un solaio in latero-cemento.*
- *Fabbricato D: I tetti del fabbricato e della tettoia annessa saranno ricostruiti con le medesime caratteristiche originali, utilizzando tegole alla marsigliese su travature in castagno.*

Finiture e restauro

Gli interventi di finitura mirano a restituire al borgo il suo aspetto storico, migliorandone al contempo funzionalità e prestazioni.

Intonaci e Coloriture: verranno ripristinati utilizzando le stesse malte e pigmentazioni originali, identificate tramite analisi di laboratorio. Gli intonaci attuali hanno un aspetto molto ruvido, di colore coerente con l'utilizzo di pozzolana laziale, realizzati con aggregati di granulometria grossolana miscelati con calce aerea e applicati su muratura in tufo. La regola base prescrive, per i fondi la scelta dei toni tradizionali romani, e per i risalti, marcapiani cornici, mensole, altri quelli della pietra. Il semplice riferimento diviene acritico in quanto la coloritura visibile appare erronea sia per la sua alterazione alla luce che per una coerenza di ripetitività con i fabbricati circostanti. Per i fondi il colore è quello, vero o simulato; se è vero, il tono da conservare è quello che appare alla vista dopo l'opportuno trattamento di pulizia, spazzolatura e lavaggio; se è simulato prima si devono ricostruire le parti deteriorate delle campiture integre, poi ritinteggiato mantenendo il tono originale su tutti i prospetti.

Infissi: I vecchi infissi saranno sostituiti con nuovi elementi che replicano l'estetica storica ma offrono prestazioni moderne in termini di sicurezza e isolamento termico. Saranno realizzati in ferro per i Fabbricati A e C e in legno per i Fabbricati B e D.

Pavimentazioni interne: Le nuove pavimentazioni richiederanno le finiture originali. Gli spazi residenziali avranno le classiche marmette d'epoca, mentre gli altri spazi verranno rifiniti in cemento battuto.

Sistemazione esterna

Il progetto di sistemazione esterna prevede la realizzazione di un luogo aggregativo pavimentato con aiuole per la seduta, che collegherà i fabbricati A e B e si estenderà verso est fino a raggiungere il fabbricato C. Questo spazio, agendo come punto di aggregazione e connessione, unirà tutte le aree funzionali previste, incluse le aule didattiche del fabbricato C, che si trovano circa a quota inferiore. Il dislivello sarà superato tramite rampe pedonali e per portatori di handicap, garantendo l'accessibilità a tutti.



Attorno al perimetro dei fabbricati A e B sarà realizzato un marciapiede perimetrale, mentre il fabbricato C sarà collegato da un sentiero in terra battuta. La piazza laterale avrà spazi di espansione a verde a nord e a sud, permettendo di accogliere un numero maggiore di persone. A sud, il marciapiede sarà prolungato fino a raggiungere la strada principale nel punto a pari quota della piazza stessa.

Recinzioni e viabilità

Il complesso sarà dotato di un sistema di recinzioni per proteggere la proprietà. Le nuove recinzioni saranno posizionate lungo il bordo esterno degli scavi sui lati sud e ovest, mentre sui rimanenti lati seguiranno il tracciato delle vecchie recinzioni esistenti in ferro e rete. Sarà realizzata una strada sterrata di collegamento tra il borgo e Via Columbia. Questa strada, congiungendosi quasi ortogonalmente a Via Columbia, costeggerà il borgo agricolo sul lato sud per poi piegare e disporsi parallelamente alle alberature esistenti nel lato ovest. La strada, larga 5 metri, si svilupperà a quota terreno, ad eccezione dell'innesto con Via Columbia, dove supererà un dislivello di circa 120 cm con una pendenza del 19%.

Accessi e aree di parcheggio

In corrispondenza dell'innesto con la strada esistente, verranno realizzati dei muretti bassi in tufo alti 60-70 cm, che ospiteranno i contatori delle utenze. Per impedire il transito veicolare verso il borgo, sarà installato un cancello in ferro o una sbarra metallica. La parte terminale della strada, non visibile da Via Columbia, servirà per le operazioni di carico e scarico merci. Quest'area potrà ospitare anche stalli per la sosta degli autoveicoli, inclusi posti riservati ai portatori di handicap, essendo collegata al borgo da una rampa apposita. La strada sarà realizzata utilizzando inerti locali, stabilizzati in situ tramite rullatura per migliorarne le proprietà meccaniche. Per quanto concerne il dimensionamento delle aree di parcheggio, l'Art.6. delle NTA del PRG di Roma indica il relativo carico urbanistico in CU/m (per superfici utili fino a 500 mq) ponendo 4 mq ogni 10 mq di SUL per i parcheggi Privati e 6 mq ogni 10 mq di SUL per i parcheggi Pubblici. La superficie totale dei parcheggi, sia Privati che Pubblici ammonterà pertanto in 401 mq. A tal fine è stata prevista un'area di circa 37 x 11 metri = 407 mq che potrà essere destinata allo scopo.

Parcheggi per destinazioni d'uso a carico urbanistico medio (CU/m)		
Destinazioni d'uso	Privati (mq/10mq SUL)	Pubblici (mq/10mq SUL)
Commerciali	3	10
Servizi	4	6
Turistico-ricettive	4	6
Produttive	4	4

Edificio	Superficie Utile mq	Privati 4mq/10mqSUL	Pubblici 6mq/10mqSUL
A	255		
B	128		
D	18		
Tot mq	401	160,4 mq	240,60 mq

- 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, come integrato dall'art.10 comma 4 del D.L. 14 marzo 2025, n. 25, e dal D.P.R 18 aprile 1994, n. 383 alla indizione della 1ª 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. 36600 del 23/10/2025, 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, come integrato dall'art.10 comma 4 del D.L. 14 marzo 2025, n. 25, ha convocato la 1ª 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 Urbanistica e Politiche abitative, Pianificazione territoriale, Politiche del mare - Area Urbanistica, Copianificazione, Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città metropolitana;
 - Regione Lazio - Direzione regionale lavori pubblici e infrastrutture, innovazione tecnologica - Area Autorità Idraulica regionale
 - Città metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento IV e Dipartimento XI;
 - Roma Capitale - Dipartimento Programmazione Urbanistica - Direzione Pianificazione Generale U.O. Piano Regolatore;
 - Roma Capitale - Dipartimento Tutela Ambientale - Area Autorizzazioni e Valorizzazione del Verde;
 - Municipio Roma VI delle Torri - Direzione tecnica;
 - Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale - Area Pianificazione e Gestione rischio idraulico;
 - 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;
 - 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.;
 - FiberCop 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;
- della sopra cennata Conferenza sono stati acquisiti i pareri di seguito sintetizzati:
 - Roma Capitale - Dipartimento Programmazione Urbanistica - Direzione Pianificazione Generale - U.O. Piano Regolatore, che con nota n. QF/2025/0130511 del 29/10/2025, registrata al protocollo di questo Provveditorato con n. 37558 del 30/10/2025, ha preso atto del procedimento avviato ai sensi del DPR 383/1994, rimanendo in attesa dell'eventuale richiesta di partecipazione, "*previa deliberazione dell'Assemblea Capitolina*", nei casi previsti dall'art. 3 del medesimo DPR.
 - FiberCop S.p.A. - FOL Roma, che con nota registrata al protocollo di questo Provveditorato con n. 37784 del 03/11/2025, ha comunicato di non avere "*nulla da eccepire all'approvazione dell'intervento, a condizione che venga preservata la continuità del servizio*", trasmettendo contestualmente le planimetrie dei propri sottoservizi di rete.
 - Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale, che con nota n. 13588 del 04/11/2025, registrata in pari data al n. 38002 del protocollo di questo Provveditorato, non ha rilevato "*proprie competenze per l'espressione di pareri sull'intervento in esame*";
 - SNAM Rete Gas S.p.A. - Centro di Guidonia, che, con la nota n. 140 del 27/10/2025, registrata al protocollo di questo Provveditorato con n. 38172 del 05/11/2025, ha comunicato che "*le opere e i lavori di che trattasi NON interferiscono con impianti di proprietà della scrivente Società*".



- 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. 1104314 del 10/11/2025, registrata in pari data al protocollo di questo Provveditorato con n. 38761, "*nell'ambito degli obiettivi e delle procedure del DPR 383/1994*", ha dato "*atto dell'esito positivo all'accertamento di conformità urbanistica al vigente strumento urbanistico di Roma Capitale relativamente all'intervento*" e ha espresso, "*ai fini paesaggistici, parere favorevole ai sensi dell'art. 147 del D. Lgs 42/2004 con la condizione del rispetto di quanto disposto agli artt. 42, 45 e 44, in quanto applicabili, delle Norme di PTPR*".
- Ministero dell'Interno - Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Roma – Ufficio Prevenzione incendi Polo Centrale, che con nota n. 112203 del 18/11/2025, registrata al protocollo di questo Provveditorato con n. 40096 del 19/11/2025, ha comunicato che, "*nel caso in cui l'intervento preveda l'insediamento di attività soggette agli adempimenti di prevenzione incendi di cui all'allegato I al DPR 151/2011*", dovrà essere inoltrata apposita istanza di valutazione progetto.
Questo Ufficio, con nota n. 43149 del 11/12/2025, ha trasmesso l'elaborato progettuale nel quale il progettista dichiara che "*sulla base delle verifiche di assoggettabilità l'intervento non rientra nell'obbligo di Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) né nell'obbligo di SCIA antincendio*".
Il Comando Provinciale Vigili del Fuoco Roma – Ufficio Prevenzione incendi - Polo Centrale, con nota n. 1 del 12/12/2025, registrata in pari data al protocollo di questo Provveditorato con n. 43326, ha comunicato che, "*da quanto rappresentato nella relazione generale allegata, l'attività non è soggetta agli adempimenti di prevenzione incendi di cui ai punti 71 e 72 dell'allegato I al DPR 151/2011*".
- Agenzia del Demanio – Direzione Roma Capitale, che con nota registrata al protocollo di questo Provveditorato con n. 40098 del 19/11/2025, ha comunicato "*che le opere in argomento non sono di proprietà statale e pertanto questa Agenzia ritiene di non dover esprimere parere in merito a tale procedimento*".
- Roma Capitale - Dipartimento Tutela Ambientale - Direzione Gestione Territoriale Ambientale e del verde – Ufficio Autorizzazioni controlli Verde privato e Cavi stradali, che con nota n. QL/2025/0106527 del 26/11/2025, registrata in pari data al protocollo di questo Provveditorato con n. 41190, ha autorizzato, "*ai sensi del combinato disposto tra D.Lgs. 42/2004 e D.P.R. 31/2017, nonché, dell'art. 40 lett.b del Regolamento del Verde Pubblico e Privato e del Paesaggio Urbano di Roma Capitale, l'abbattimento di n. 4 esemplari arborei in oggetto, a condizione che la proprietà proceda a successiva messa a dimora sostitutiva, nell'area di proprietà, come da post-operam allegato in perizia, con n. 2 Quercus suber e n. 2 Quercus robur con circ. del tronco di 16-18 cm dotati di appositi pali tutori ad H e di garanzia d'attecchimento di anni due*", richiedendo "*la presenza del tecnico incaricato per verificare che l'impianto venga effettuato seguendo le corrette pratiche agronomiche*" e l'invio alla fine dei lavori di "*materiale fotografico probante l'adeguatezza dei reimpianti arborei compensativi*".
- Italgas S.p.A.- Roma Prenestina, con nota registrata al protocollo di questo Provveditorato con n. 41192 del 26/11/2025 ha comunicato che "*non si riscontrano interferenze con la condotta gas nell'area che sarà interessata alle lavorazioni*", allegando la cartografia dei propri sottoservizi.
- Areti S.p.A. – Pianificazione e Sviluppo Rete, che con nota n. 97126 del 28/11/2025, registrata al protocollo di questo Provveditorato con n. 41667 del 01/12/2025, ha rilasciato "*parere di massima favorevole alla realizzazione dell'opera in oggetto, a condizione che sia salvaguardato l'esercizio della rete elettrica*".
- Città metropolitana di Roma Capitale– Dipartimento IV Pianificazione strategica e Governo del territorio – Servizio 1 Pianificazione territoriale, urbanistica e attuazione del PTPG, che con nota n. 250722 del 01/12/2025, registrata in pari data al n. 41771 del protocollo di questo Provveditorato, ha ritenuto che l'intervento "*sia compatibile con le direttive e prescrizioni del PTPG*";
- Areti S.p.A. - Unità Illuminazione Pubblica, che con nota n. 97665 del 01/12/2025, registrata in pari data al protocollo di questo Provveditorato con n.41774, ha rilasciato "*parere di massima favorevole*".
- Ministero della Cultura - Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma, che con nota n. 68741-P del 03/12/2025, registrata al protocollo di questo Provveditorato con n. 42176 del 04/12/2025, "*con riferimento alla tutela archeologica*", ha rilasciato "*parere favorevole a condizione che ogni intervento nel sottosuolo*

(compresi i sottoservizi) venga realizzato sotto l'assistenza scientifica di archeologi professionisti esterni"; con "riferimento alla tutela monumentale e paesaggistica", ha rilasciato "parere favorevole" con prescrizioni relative al mantenimento delle forme originarie e delle volumetrie storiche, ai colori di intonaci esterni e interni, al rispetto delle caratteristiche degli infissi storici (partitura nate, dimensionamento e colorazione di telai e persiane), a tipologia e colorazioni delle pavimentazioni esterne e interne, al manto di copertura, a materiali e colori di gronde e discendenti, alle caratteristiche dell'illuminazione esterna, oltre a prescrizioni dettagliate per ciascun fabbricato e per le sistemazioni esterne; autorizza inoltre il progetto di abbattimento e ripiantumazione di esemplari arborei.

- Municipio Roma VI delle Torri – Direzione tecnica – Manutenzione patrimonio stradale e attività connesse – Ufficio imbocchi in fogna, sinistri e passi carrabili, che con nota n. 230382 del 04/12/2025, registrato al protocollo di questo Provveditorato con n. 42399 del 05/12/2025, ha specificato "che via Columbia non è di competenza di questo Municipio e quindi non si esprime parere in merito al passo carrabile a servizio del complesso, che sulla stessa insisterebbe".

Alla luce di quanto comunicato dal Municipio Roma VI, si demanda al RUP dell'intervento l'acquisizione presso gli uffici competenti, durante le successive fasi progettuali, delle autorizzazioni relative al nuovo passo carrabile.

- ASL Roma 2 – UOC Servizio Interzonale Progetti, Abitabilità e Acque Potabili, che con nota n. 243739 del 05/12/2025, registrata in pari data al protocollo di questo Provveditorato con n. 42411, ha espresso parere igienico-sanitario favorevole con prescrizioni relative all'allaccio e ai materiali delle reti idriche e fognarie, al rispetto delle normative relative a CID e RAI, all'idoneità dell'impianto aeraulico delle sale multimediali e area break, al rispetto delle normative relative a materiali, scarichi e areazione dei servizi igienici, ai sistemi di prevenzione dell'umidità di risalita.
- Città metropolitana di Roma Capitale– Dipartimento XI Geologico, Difesa del Suolo e Aree protette – Servizio 2 Opere idrauliche, Opere di bonifica e Rischi idraulici, che con nota n. 264674 del 09/12/2025, registrata in pari data al n. 42729 del protocollo di questo Provveditorato, "non ricorrendo alcun presupposto per l'adozione di provvedimenti in merito", ha disposto "la conclusione del procedimento per non competenza".
- ACEA ATO 2 – Direzione generale – Pianificazione e Sviluppo Asset – Permitting, Patrimonio e nuovi Asset, che con nota n. 915674 del 11/12/2025, registrata in pari data al n. 43142 del protocollo di questo Provveditorato, ha rilasciato "parere favorevole alle opere in oggetto, vincolato al recepimento" di dettagliate prescrizioni relative alla richiesta di allaccio alle reti idriche e fognarie.

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 e nulli 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 propositi 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 al **"Recupero e Restauro del Casale 12 – Tor Vergata, via Columbia snc, Roma"**, 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 8 Tecnico III: Dott. Arch. Demetrio Beatino

