



**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. \_\_\_\_\_/735 in data \_\_\_\_\_

**OGGETTO: C.d.S. n. 735 – Riqualificazione architettonica e adeguamento strutturale e impiantistico del compendio denominato 'ex magazzini dell'Aeronautica Militare', sito in Roma alla via dei Papareschi nn. 31-33-35-37, al fine di collocarvi la sede sussidiaria dell'Archivio di Stato di Roma e parte dei depositi dell'Archivio Centrale dello Stato**

**Amministrazione Proponente: Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per il Lazio**

**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:

- Con la nota n. 5234-P del 20/06/2024, registrata al protocollo con n. 23636 del 21/06/2024, l'Amministrazione proponente ha richiesto a questo Provveditorato 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.
- 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 consiste nella rifunionalizzazione degli ex depositi dell'Aeronautica Militare con finalità di Archivi del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo, nel rispetto di quanto indicato nel "Documento di Indirizzo alla Progettazione" redatto dal MiC, Segretariato Regionale Ministero Cultura Lazio, nonché delle successive indicazioni del RUP. Nel compendio confluiranno i depositi dell'Archivio di Stato di Roma e i fondi dell'Archivio Centrale dello Stato. L'intervento si inserisce in uno scenario più ampio di trasformazione dell'ambito Ostiense-Marconi-Testaccio, interessato da interventi recenti e di prossima realizzazione finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente e alla valorizzazione dei complessi di archeologia industriale che caratterizzano la zona.*

### 2. LOCALIZZAZIONE, CARATTERISTICHE E PROPRIETÀ

*L'area oggetto di intervento è ubicata a Roma nel quartiere Marconi, Municipio XV. L'accesso sul lato nord è rivolto verso via Antonio Pacinotti, a sud su via dei Papareschi, collegate da via Giacomo Raffaelli (lato ovest). A est l'area confina con una sede dell'ISPRA. L'area ospita tre edifici, realizzati negli anni Cinquanta come magazzini dell'Aeronautica Militare. Non sono stati reperiti dati anagrafici in merito a progettazione e esecuzione.*

**Edificio A** - precedentemente adibito a residenza- identificato al Catasto Fabbricati al foglio 792, particella 261, si compone di un corpo di fabbrica, di ingombro lordo pari a circa 150 m<sup>2</sup>, caratterizzato da due piani fuori terra, con una superficie lorda complessiva di circa 450 m<sup>2</sup> e una volumetria di circa 1.700 mc.

**Edificio B** - precedentemente adibito a uffici - identificato con la particella catastale 262, si compone di un corpo di fabbrica di ingombro lordo pari a circa 190 m<sup>2</sup>, caratterizzato da un piano fuoriterza, con una superficie lorda complessiva di circa 360 m<sup>2</sup> e una volumetria di circa 1.500 mc.

**Edificio C** - precedentemente adibito a magazzini/depositi - identificato con la particella catastale 44, si compone di un corpo di fabbrica di ingombro lordo pari a circa 4.800 m<sup>2</sup>, caratterizzato da tre piani fuori terra, con una superficie lorda complessiva di circa 17.000 m<sup>2</sup> (oltre a due terrazze collocate al terzo piano dell'edificio con superficie pari a 1.500 m<sup>2</sup>) e una volumetria di circa 98.000 mc.

*La proprietà del compendio è di natura demaniale, già assegnato alla Corte dei Conti nel dicembre 2012 e da questa già dismesso, è stato successivamente inserito in un'operazione di cartolarizzazione ai sensi del Decreto MEF 28.06.2019 "Individuazione su proposta dell'Agenzia del Demanio, degli immobili di proprietà dello Stato, non utilizzati per finalità istituzionali, da ricomprendere nel piano di cessione di immobili pubblici, ai sensi del comma 423, articolo 1, legge 30 dicembre 2018, n. 145".*

*Su segnalazione dell'Agenzia del Demanio, l'immobile è stato espunto dal suddetto decreto in ragione della necessità di utilizzo per finalità istituzionali da parte della Direzione Generale Archivi del MiBACT.*

*Nel maggio 2020 l'Agenzia del Demanio e la Direzione Generale Archivi hanno sottoscritto il verbale di consegna degli edifici, in uso governativo, al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, oggi MiC.*





### 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto di intervento è inquadrata all'interno del PRG vigente all'interno del Sistema insediativo sotto la voce "Progetti strutturali - Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita" all'interno del perimetro della Centralità Ostiense, al confine con alcune aree ricomprese nel Programma Ostiense-Marconi e in prossimità dei lotti inclusi nel "Programma di Intervento via Papareschi" del 2004.

In particolare, il complesso edilizio è compreso nelle "Centralità urbane e metropolitane", come l'ex Mattatoio di Testaccio, gli ex Mercati Generali e le aree dell'ex Miralanza, oggi in parte Teatro India (cfr. Sistemi e regole, 2.05 / Tav. 17-1, 1:5000).

L'art. 36 delle NTA del PRG lo classifica tra gli "Edifici e complessi speciali della Città Storica", C3 "Grandi attrezzature e impianti post unitari" (cfr. Sistemi e regole, 3.17 / Tav. 17, 1:1000).

Per la classifica C3, la norma ammette le seguenti categorie d'intervento:

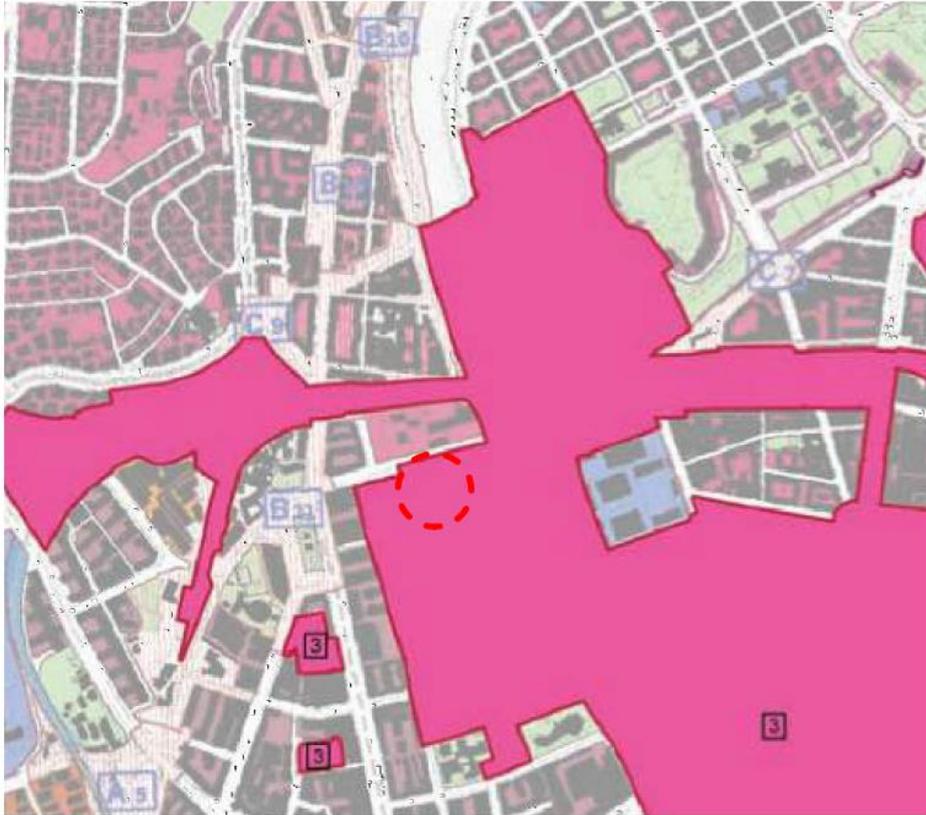
- RE1 - Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi preesistenti ... che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio ... sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime;
- RE2 - Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica e funzionale degli edifici o complessi ...;
- DR2 - Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento delle qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici o complessi privi di valore storico-architettonico ... nonché al ripristino della qualità morfologica degli spazi aperti.

Ai fini della selezione della categoria d'intervento, occorre considerare che il complesso – sebbene non presenti particolari valori architettonici – compare sulla "Carta per la Qualità" come "Edificio con tipologia edilizia speciale, ad impianto nodale, CP Capannone" (scheda 28-7289, codice 33471).

Inoltre, dal punto di vista delle modalità di attuazione, gli interventi di categoria RE sono consentiti con modalità diretta, mentre gli interventi di categoria DR sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, Legge 457/1978, o altro strumento di intervento indiretto.

Sono altresì soggetti a strumenti di intervento indiretto gli interventi di categoria RE che comportino un aumento della SUL superiore al 15%.

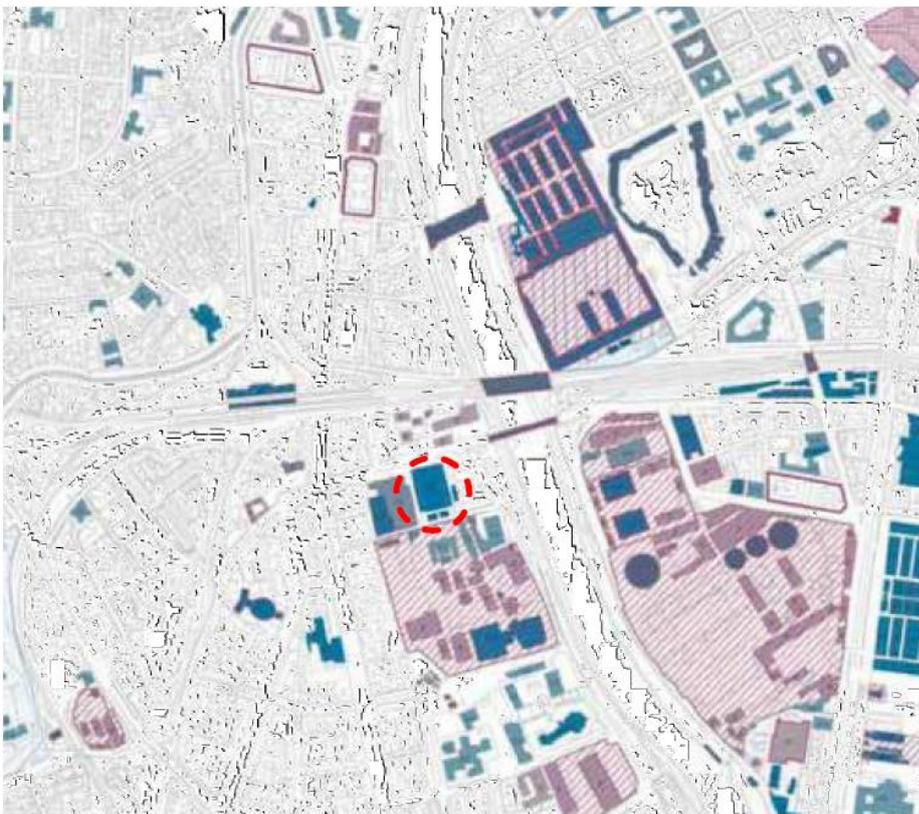
Nel rispetto del compendio normativo fin qui richiamato, il nostro intervento si definisce chiaramente come RE2 - Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL nel limite del 15%.



PROGETTI STRUTTURANTI

- Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita
- 3 Codice: 3 - Denominazione: Ostiense

SISTEMI E REGOLE - 1:10.000 - INDIVIDUAZIONE DELLE MODIFICHE E INTEGRAZIONI - COMPONENTI ED ESITO  
Stralcio Foglio 17



EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE

- Ad impianto nodale

CARTA PER LA QUALITÀ - 1:10.000  
Stralcio Foglio b



Per quanto attiene alla destinazione d'uso, le attività di progetto – Archivi e attività socio-culturali – ricadono nel comma 13 del suddetto art. 36, in quanto comprese nella definizione di Servizi, quali Sedi della Pubblica Amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali (CU/m). Tale classe comprende anche pubblici esercizi (quali bar e ristoranti) e attrezzature collettive per la cultura, ricreative e congressuali.

Pertanto, l'intero spettro delle attività previste dal DIP e organizzate dal presente progetto risulta pienamente compatibile con le norme specifiche.

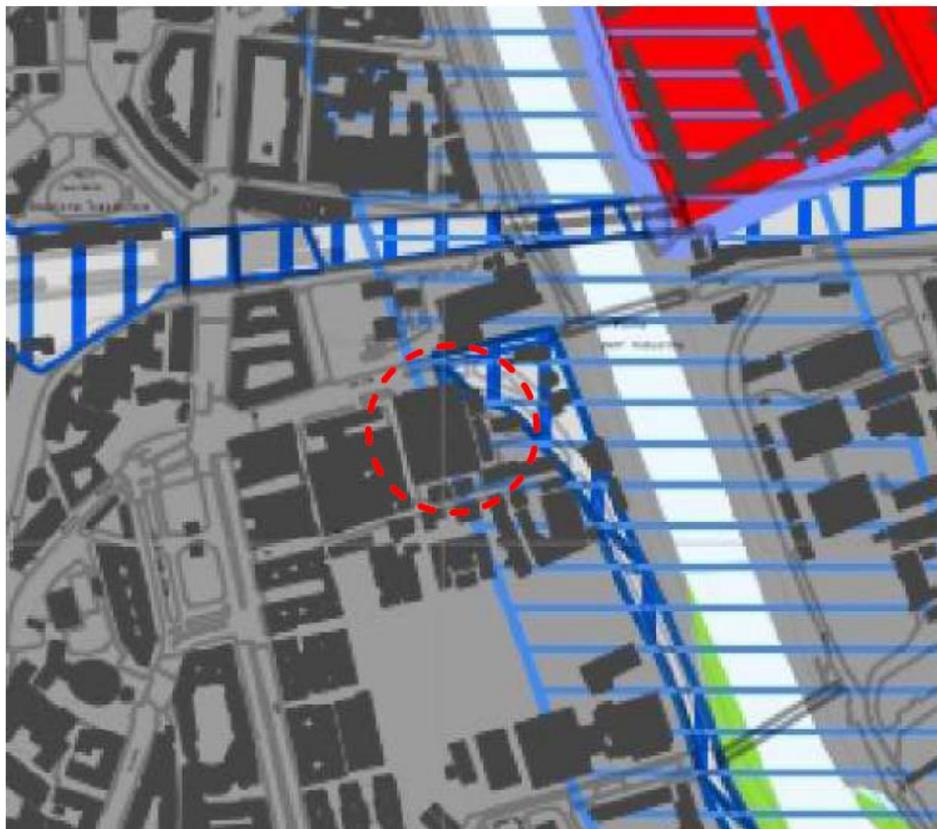
Per quanto concerne la dotazione di parcheggi pubblici e privati, si rimanda alla condivisione con il Committente e gli Enti utenti del programma funzionale delineato dal nostro progetto, che – in relazione alla sua multifunzionalità – comporta diverse valutazioni della SUL di riferimento.

Si ritiene in particolare che, ai fini del rispetto dell'art. 7 delle suddette NTA, le dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati, debbano fare riferimento: a carico urbanistico medio (CU/m) per la SUL corrispondente a 'pubblici esercizi' (bar, ristoranti) e 'sedi della pubblica amministrazione' (uffici, sale consultazione, attrezzature culturali); a carico urbanistico basso (CU/b) per la SUL corrispondente a 'attrezzature collettive' (depositi e archivi) con SUL oltre 500 m2.

Ai fini del reperimento delle aree necessarie alle dotazioni minime, vale il comma 13 dell'art. 7 in quanto il complesso ricade nel perimetro della 'Città Storica', laddove in carenza di aree disponibili è ammessa una dotazione inferiore.

Inoltre, in base al comma 15 dello stesso art. 7, si può considerare la riduzione agli standard minimi di norma laddove gli edifici siano localizzati ad una distanza inferiore a m 500, misurata come percorso pedonale più breve. Nel caso in esame, la distanza come percorso pedonale dall'adiacente Stazione FS di Trastevere e di circa 500 metri.

#### PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE



#### SISTEMA DEL PAESAGGIO NATURALE



#### SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO



TAVOLA A - SISTEMI E AMBITI DEL PAESAGGIO - 1:25.000  
Stralcio Tavola 24 Foglio 374 - 1:5.000

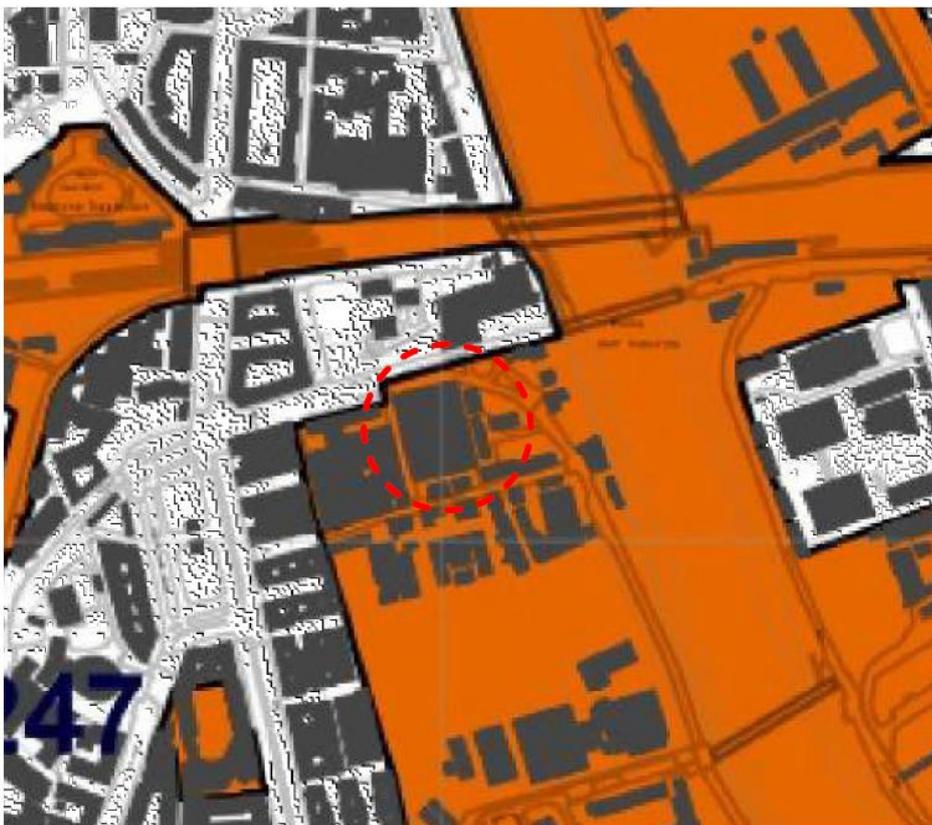


RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE  
ART. 134 CO. I LETT B) E ART. 142 CO. I  
D.LGS. 42/2004

 c058\_001  
c) protezione dei fiumi,  
torrenti, corsi d'acqua  
art.36

 Aree urbanizzate  
del PTPR

TAVOLA B - BENI PAESAGGISTICI - 1:25.000  
Stralcio Tavola 24 Foglio 374 - 1:5.000



RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE  
ART. 134 CO. I LETT B) E ART. 142 CO. I  
D.LGS. 42/2004

 Accolta - parzialmente  
accolta con prescrizione

TAVOLA D - RECEPIMENTO DELLE PROPOSTE COMUNALI DI MODIFICA DEI PTP  
ACCOLTE, PARZIALMENTE ACCOLTE E PRESCRIZIONI - 1:25.000  
Stralcio Tavola 24 Foglio 374 - 1:5.000

#### **4. REQUISITI FUNZIONALI DEL PROGETTO**

*Il progetto consiste nella rifunzionalizzazione degli ex depositi dell'Aeronautica Militare con finalità di Archivi del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo.*

*A questo fine la progettazione ha seguito integralmente quanto indicato nel "Documento di Indirizzo alla Progettazione - DIP" redatto dal MiC, Segretariato Regionale Ministero Cultura Lazio, nonché delle successive indicazioni del RUP, in particolare per quanto concerne l'assetto funzionale individuato in risposta al quadro esigenziale prescritto dallo stesso DIP.*

*Pertanto, le soluzioni di progetto fondano le loro ragioni in primis sulla domanda di progetto – rilevanti quantità di superfici destinate alla conservazione della documentazione d'archivio – posta in relazione con le caratteristiche degli edifici individuati quali sede dei nuovi archivi, complessivamente adeguate al compito delineato dal DIP e verificate già in questa prima fase di progettazione Definitiva rispetto a tutte le opere di adeguamento funzionale, strutturale e tecnologico richieste dalla nuova destinazione d'uso.*

*Nei limiti della capienza fisica degli edifici esistenti, il progetto fornisce una risposta positiva alla volontà – chiaramente espressa dal DIP – di realizzare un complesso polifunzionale aperto alla città, qualificando non soltanto le aree destinate alla fruizione degli studiosi, bensì una pluralità di spazi organizzati ma flessibili, tali da accogliere le funzioni pubbliche richieste – conferenze, esposizioni ed eventi culturali – in ambiti spaziali peculiari quali quelli disponibili all'ultimo livello dell'edificio C.*

*Il criterio guida è costituito dall'organizzazione di due distinti compendi: l'Archivio di Stato di Roma e l'Archivio Centrale dello Stato.*

*L'assetto delineato consente la totale indipendenza degli accessi carrabili per i versamenti, degli accessi pedonali dall'esterno – sia del personale che del pubblico – e dei percorsi interni di servizio e di lavoro – verticali e orizzontali – nonché delle vie di esodo in emergenza. E naturalmente permette una gestione differenziata per giorni e orari di lavoro e di apertura al pubblico, se richiesta.*

*Il piano terra (livello 1), parzialmente interrato (edificio C), è destinato ad autorimessa, depositi archivi, magazzini e locali tecnici di vario tipo. La cabina elettrica di trasformazione esistente (edificio A) viene confermata e ampliata. A questo livello avviene l'accesso carrabile per i versamenti – distinto in due zone di c/s e relativi montacarichi – e l'accesso pedonale e carrabile del personale, con ampie aree di parcheggio. (vd Tav.AR-03).*

*Il piano primo (livello 2) è destinato all'ingresso del pubblico da via Pacinotti (edificio C). Qui un grande atrio organizza le attività di orientamento e le sale catalogo. Due corpi scala indipendenti conducono direttamente al piano terzo destinato alle funzioni pubbliche, quali conferenze, esposizioni ed eventi culturali, caffetteria e ristorazione.*

*Sul fronte opposto (edifici A-B) si prevedono uffici amministrativi, direzione, sala riunioni, sala didattica laboratori e relative dotazioni di servizio. Questo livello viene collegato ai depositi – ubicati nelle aree centrali dell'edificio C – e alle sale di condizionamento tramite una passerella vetrata, sospesa sulla viabilità carrabile di servizio. (vd Tav.AR-04).*

*Il piano secondo (livello 3) è destinato alle grandi sale di consultazione e alla consegna dei documenti. Anche a questo livello i depositi sono ubicati nelle aree centrali dell'edificio C, mentre le sale di condizionamento, come al piano inferiore, si aprono sul fronte Sud.*

*L'alloggio del custode e una ulteriore sala studio sono ubicati all'ultimo livello dell'edificio A. (vd Tav.AR-05).*

*Il piano terzo (livello 4) è destinato alle funzioni pubbliche, quali esposizioni ed eventi culturali, sala conferenze, caffetteria e ristorazione.*

*Il piano quarto (livello 5) ospita sul fronte sud, connessi tramite scale interne e ascensori alle sottostanti sale di riordinamento, due ampi ambienti di studio riservati agli archivisti. (vd Tav.AR-07)*

#### **5. REQUISITI DIMENSIONALI DEL PROGETTO**

*A fronte di una superficie coperta netta esistente pari a circa 17.630 m<sup>2</sup>, il progetto propone un incremento di circa 330 m<sup>2</sup> – realizzato inserendo un ulteriore livello in una porzione della doppia altezza delle volte al piano quarto dell'edificio C – raggiungendo la superficie totale di circa 18.000 m<sup>2</sup>.*

*A questi si aggiungono gli spazi esterni, costituiti dalle due grandi terrazze al piano terzo dell'edificio C – pari a circa 1.500 m<sup>2</sup> – e dai nuovi lastrici solari degli edifici A e B – pari in totale a 340 m<sup>2</sup> – realizzati sostituendo le attuali coperture a falde con solai piani destinati a green roof (edificio A) e area impianti (edificio B).*

*Nel distacco tra gli edifici A e B, si prevede la realizzazione di un atrio di ingresso agli uffici che collega i piani superiori tramite un nuovo corpo scala, e questi con i depositi e gli altri ambienti ubicati nell'edificio C tramite una passerella, pari in totale a circa 150 m<sup>2</sup>.*

*È stata inoltre prevista una congrua superficie destinata a parcheggi pertinenziali in autorimessa, ad uso del personale addetto e, in parte, del pubblico frequentatore degli Archivi, pari m<sup>2</sup> 2.050.*

*L'incremento complessivo delle superfici – coperte e scoperte, esclusa la viabilità carrabile scoperta – è quindi pari a 820 m<sup>2</sup>, per totali circa 20.000 m<sup>2</sup> a fronte dei 19.130 m<sup>2</sup> originari. (vd Allegato 1 alla R-01).*



### Capienza dei depositi

Come richiesto dal DIP, ai fini della conservazione della documentazione d'archivio, il progetto ha adottato la soluzione delle scaffalature compattabili, integrate da scaffalature fisse e altri supporti.

Per rispondere alla domanda quantitativa, è stato necessario prevedere aree di deposito a tutti i livelli dell'edificio C, compreso il livello 4.

Al livello 1 si prevedono scaffalature per circa: 23.458 m compattabili + 560 m fissi = 24.017 m

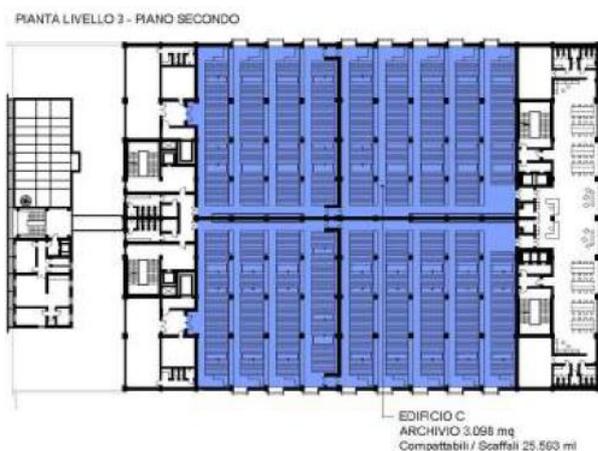
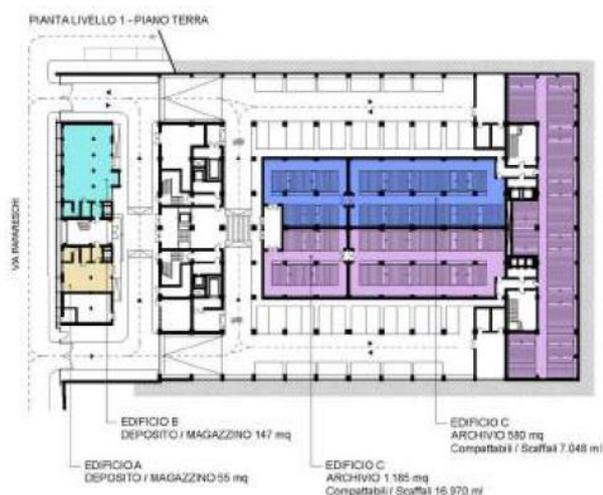
Al livello 2 si prevedono scaffalature per circa: 23.852 m compattabili + 2.084 m fissi = 25.936 m

Al livello 3 si prevedono scaffalature per circa: 23.509 m compattabili + 2.103 m fissi = 25.612 m

Al livello 4 si prevedono scaffalature per circa: 7.992 m compattabili + 587 m fissi = 8.579 m

La capienza totale è quindi pari a 84.145 metri lineari di scaffalature, di cui 78.811 metri lineari di scaffali compattabili doppi (cm 70 x m 2,00-2,40-4,00) e 5.334 metri lineari di scaffali fissi di diversa profondità (cm 40-70 x m 2,00-2,40-4,00).

Considerato che il DIP riporta la capienza attuale degli archivi – pari a 24.000 m per l'Archivio di Stato di Roma e a 48.000 m per l'Archivio Centrale dello Stato, per totali 72.000 metri lineari di scaffalature – si ritiene che la soluzione proposta in questa fase di progettazione possa assolvere totalmente alle necessità di trasferimento della documentazione archiviata, assicurando per i futuri versamenti ulteriori 12.145 metri lineari pari a circa il 17% della documentazione attualmente conservata in entrambi gli Archivi.



Livello 1 e 2 / Aree di deposito

Livello 3 e 4 / Aree di deposito

## 6. GRANDEZZE EDILIZIE

Nel rispetto dell'art. 4 delle NTA del PRG del Comune di Roma Capitale, si calcolano le principali grandezze edilizie di riferimento ai fini del calcolo degli standard urbanistici di norma.

A commento delle tabelle che seguono, si noti che gran parte della SUL – rilevante ai fini del calcolo dei suddetti standard – è costituita da ambienti destinati a deposito di documenti d'archivio, con scarsa e saltuaria presenza di personale e nessuna presenza di pubblico.

In totale tali ambienti sommano m2 8.778, pari a circa il 56% della SUL totale.

Altra gran parte della SUL – rilevante ai fini del calcolo dei suddetti standard – è costituita inoltre da ambienti destinati a locali tecnici e aree impianti, con scarsa e saltuaria presenza di personale ai soli fini manutentivi e nessuna presenza di pubblico.

In totale tali ambienti sommano m2 994, pari a circa il 7% della SUL totale.

### GRANDEZZE EDILIZIE / STATO ATTUALE

#### SUL\_SUPERFICIE UTILE LORDA

EDIFICIO A										
LIVELLO	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE ESCLUSE								SUL
		a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)	h)	
1	152,23	15,80						2,51		133,92
2	153,86	16,47						2,06		135,33
3	153,86	16,47						1,85		135,54
<b>TOTALE</b>	<b>459,95</b>	<b>48,74</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6,42</b>	<b>0,00</b>	<b>404,79</b>

EDIFICIO B										
LIVELLO	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE ESCLUSE								SUL
		a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)	h)	
1	192,60	14,39						5,40		172,81
2	192,60	12,96						5,38		174,26
<b>TOTALE</b>	<b>385,20</b>	<b>27,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10,78</b>	<b>0,00</b>	<b>347,07</b>

EDIFICIO C										
LIVELLO	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE ESCLUSE								SUL
		a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)	h)	
1	4824,87	49,00						17,96		4757,91
2	4784,60	72,48						23,34		4688,78
3	4784,60	70,21						22,86		4691,53
4	3271,55	71,82						10,50		3189,23
5	0,00	37,18	64,30					4,24		0,00
<b>TOTALE</b>	<b>17665,62</b>	<b>300,69</b>	<b>64,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>78,90</b>	<b>0,00</b>	<b>17327,45</b>

<b>TOTALE</b>	<b>18510,77</b>	<b>376,78</b>	<b>64,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>96,10</b>	<b>0,00</b>	<b>18079,31</b>
<b>TOTALE lett. a), b), f)</b>										<b>441,08</b>

**GRANDEZZE EDILIZIE / PROGETTO**  
**SUL\_SUPERFICIE UTILE LORDA**

EDIFICIO A										
LIVELLO	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICI ESCLUSE								SUL
		a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)	h)	
1	175,11	26,93						2,51		145,67
2	183,91	13,55		22,18				2,51		145,67
3	192,91	23,25		21,48				2,02		146,16
<b>TOTALE</b>	<b>551,925</b>	<b>63,73</b>	<b>0,00</b>	<b>43,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7,04</b>	<b>0,00</b>	<b>437,50</b>

EDIFICIO B										
LIVELLO	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICI ESCLUSE								SUL
		a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)	h)	
1	215,48	27,13						5,4		182,95
2	224,28	13,75		22,18				5,38		182,97
<b>TOTALE</b>	<b>439,76</b>	<b>40,88</b>	<b>0,00</b>	<b>22,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10,78</b>	<b>0,00</b>	<b>365,92</b>

EDIFICIO C										
LIVELLO	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICI ESCLUSE								SUL
		a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)	h)	
1	4824,87	231,30				2050,25		19,15		2524,17
2	4784,60	250,80		60,90				23,35		4449,55
3	4784,60	250,80						22,86		4510,94
4	3230,00	254,72						16,37		2958,91
5	400,00	25,18						4,85		369,97
<b>TOTALE</b>	<b>18024,07</b>	<b>1012,80</b>	<b>0,00</b>	<b>60,90</b>	<b>0,00</b>	<b>2050,25</b>	<b>0,00</b>	<b>86,58</b>	<b>0,00</b>	<b>14813,54</b>

<b>TOTALE</b>	<b>19015,75</b>	<b>1117,40</b>	<b>0,00</b>	<b>126,74</b>	<b>0,00</b>	<b>2050,25</b>	<b>0,00</b>	<b>104,40</b>	<b>0,00</b>	<b>15616,96</b>
<b>TOTALE lett. a), b), f)</b>										<b>1117,40</b>

SUL            15616,96 - 20% SUL        =        3123,39  
 SUP. TOT. NON CUMULABILE        =        1117,40 < 20% SUP



## GRANDEZZE EDILIZIE

STATO ATTUALE	PROGETTO
<b>V<sub>c</sub> _ VOLUME COSTRUITO (mc)</b>	
SUL di ogni piano x H reale relativa	
<b>EDIFICIO A</b>	
LIVELLO 1: 133,92mq x 3,55m	LIVELLO 1: 145,67mq x 3,31m
475,42	482,17
LIVELLO 2: 135,33mq x 3,00m	LIVELLO 2: 145,67mq x 3,00m
405,99	464,01
LIVELLO 3: 135,54mq x 3,27m	LIVELLO 3: 146,16mq x 3,24m
443,22	473,56
<b>TOTALE</b>	<b>TOTALE</b>
<b>1324,62</b>	<b>1419,74</b>
<b>EDIFICIO B</b>	
LIVELLO 1: 172,81mq x 3,45m	LIVELLO 1: 182,95mq x 3,31m
596,19	605,56
LIVELLO 2: 174,26mq x 3,27m	LIVELLO 2: 182,97mq x 3,00m
569,83	548,91
<b>TOTALE</b>	<b>TOTALE</b>
<b>1166,02</b>	<b>1154,47</b>
<b>EDIFICIO C</b>	
LIVELLO 1: (4757,91-268,00)mq x 4,40m	
19755,60	
LIVELLO 1: 268,00mq x 5,90m	LIVELLO 1: 2524,17mq x 5,90m
1581,20	14892,60
LIVELLO 2: 4688,78mq x 4,40m	LIVELLO 2: 4449,55mq x 4,40m
20630,63	19578,02
LIVELLO 3: 4691,53mq x 4,40m	LIVELLO 3: 4510,94mq x 4,40m
20642,73	19848,14
LIVELLO 4: 3189,23mq x 4,10m	LIVELLO 4: 2958,91mq x 4,10m
13075,84	12131,53
	LIVELLO 5: 369,97mq x 3,84m
	2457,48
<b>TOTALE</b>	<b>TOTALE</b>
<b>75686,01</b>	<b>68907,77</b>
<b>EDIFICIO A-B-C / TOTALE</b>	
<b>78176,66</b>	<b>71481,99</b>

H _ ALTEZZA DEGLI EDIFICI (m)	
<b>EDIFICIO A</b>	
10,48	11,93 (quinta tecnologica)
<b>EDIFICIO B</b>	
7,11	11,93 (quinta tecnologica)
<b>EDIFICIO C</b>	
19,32 (lato sud) - 13,02 (lato nord)	19,32 (lato sud) - 13,02 (lato nord)

<b>Vft _ VOLUME FUORI TERRA (mc)</b>	
ingombro emergente dalla linea di terra, al netto degli spazi lett. b) e c)	
<b>EDIFICIO A</b>	
152,23mq x (10,48+12,13)m / 2	175,11mq x 10,63m
1720,96	1861,42
<b>EDIFICIO B</b>	
192,60mq x (7,11+8,82)m / 2	215,48mq x 7,18m
1534,06	1547,15
<b>VANO SCALA A-B-C</b>	
	45,75mq x 3,49m + 19,20mq x 6,96m
	293,30
<b>EDIFICIO C</b>	
4824,87mq x (16,03+9,73)m / 2	4824,87mq x (16,03+9,73)m / 2
62144,33	62144,33
3230,00mq x 4,29m	3230,00mq x 4,29m
13856,70	13856,70
(49,90mq x 80,37m) x 2	(49,90mq x 80,37m) x 2
8020,93	8020,93
<b>TOTALE</b>	<b>TOTALE</b>
84021,95	84021,95
<b>EDIFICIO A-B-C / TOTALE</b>	
87276,97	87723,82

<b>SUv _ SUPERFICIE VIRTUALE (mq)</b>	
Vft / H 3,20m	
<b>EDIFICIO A</b>	
537,80	581,69
<b>EDIFICIO B</b>	
479,39	483,48
<b>VANO SCALA A-B-C</b>	
	91,66
<b>EDIFICIO C</b>	
26256,86	26256,86
<b>EDIFICIO A-B-C / TOTALE</b>	
27274,05	27413,69

<b>DC _ DISTANZA DAI CONFINI (m)</b>	
<b>EDIFICIO A-B-C</b>	
0,00	0,00

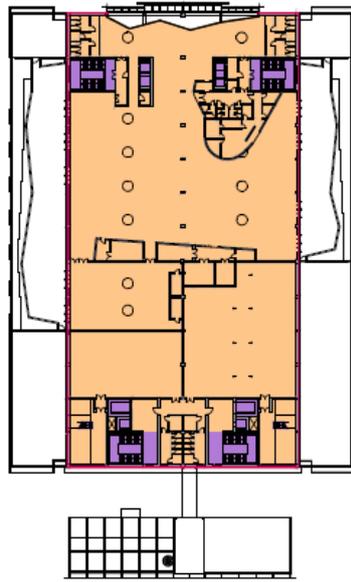
<b>DS _ DISTANZA DEGLI EDIFICI DALLE STRADE (m)</b>	
<b>EDIFICIO A - B</b>	
0,00 (lato sud)	1,65 (lato sud)
<b>EDIFICIO C</b>	
3,3 (lato nord)	8,65 (lato nord)

<b>DE _ DISTANZA FUORI TERRA TRA GLI EDIFICI (m)</b>	
<b>EDIFICIO A-B-C</b>	
11,33 - 6,00 - 10,20	11,33 - 6,00 - 10,20

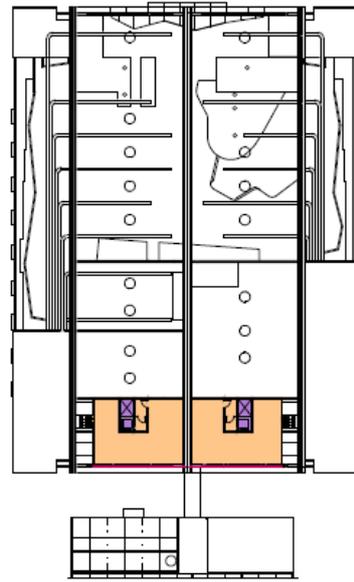


EDIFICI A-B-C / PROGETTO

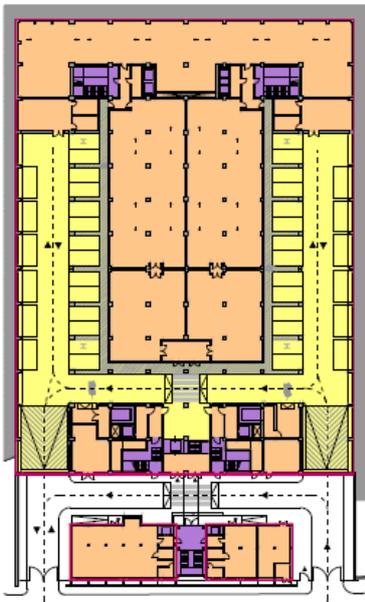
- Superficie lorda
- Superficie esclusa - a)
- Superficie esclusa - b)
- Superficie esclusa - c)
- Superficie esclusa - e)
- Superficie esclusa - g)



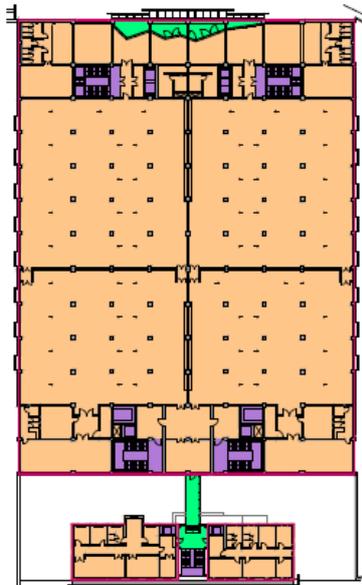
PIANTA LIVELLO 4



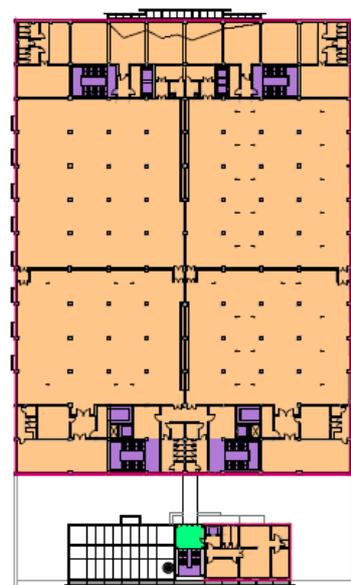
PIANTA LIVELLO 5



PIANTA LIVELLO 1



PIANTA LIVELLO 2



PIANTA LIVELLO 3



- 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<sup>a</sup> 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. 26161 del 12/07/2024, 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<sup>a</sup> 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 per i Lavori pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse idriche;
  - Città metropolitana di Roma – 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 dell'Appennino Centrale – Settore 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.;
  - Telecom Italia 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:
  - FiberCop S.p.A.- FOL Roma, che con nota registrata al protocollo di questo Provveditorato con n. 26582 del 16/07/2024, ha comunicato *“che questa Società nulla ha da eccepire per l'approvazione dell'intervento, a condizione che venga preservata la continuità del servizio”*.
  - 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. 149780 del 22/07/2024, registrata in pari data al protocollo di questo Provveditorato con n. 27383, ha preso atto del procedimento avviato ai sensi dell'art.2 del DPR

383/1994, rimanendo in attesa dell'eventuale richiesta di partecipazione, previa deliberazione dell'Assemblea Capitolina, nei casi previsti dall'art.3 del citato DPR.

- Regione Lazio - Direzione regionale Lavori pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica – Area Autorità Idraulica regionale, che con nota n. 1022738 del 13/08/2024, registrata al protocollo di questo Provveditorato con n. 30358 del 14/08/2024, avendo constatato *“che l'area di sedime dell'intervento in progetto non risulta ricompresa nelle fasce di pericolosità e/o di rischio idraulico sottoposte a speciale disciplina dal PAI”*, non ha rilevato *“la necessità dell'espressione del parere di competenza”*. Ha segnalato, inoltre, *“anche ai fini dell'inserimento a verbale della C.d.S. - che gli edifici interessati dall'intervento in oggetto (ex magazzini dell'Aeronautica Militare) confinano - sul lato est, verso Lungotevere Vittorio Gassman - con il compendio demaniale dotato di edifici utilizzati a magazzini ed alloggi per il personale idraulico in servizio, consegnato in uso governativo dall'Agenzia del Demanio alla Regione Lazio e, per essa, a questa Autorità Idraulica. Trattandosi, però, di costruzioni su fondi finitimi che sul lato confinante dell'area d'intervento non risultano delimitati da apposita recinzione murale perimetrale, ciò potrebbe generare degli sconfinamenti nel corso dei lavori e dell'allestimento del cantiere, causando potenziali turbative all'attività istituzionale esercitata nella citata logistica accordata in uso governativo a questa Autorità Idraulica.”* Ha richiesto, pertanto, *“nell'ottica dell'indispensabile collaborazione tra Istituzioni, che questa Autorità Idraulica venga tenuta costantemente aggiornata sul cronoprogramma e sulle tipologie esecutive dell'intervento, anche affinché il personale idraulico competente possa procedere ad indicare ai competenti Organi Tecnici e Operativi dello Stato l'esatta linea di confine tra i due fondi, in relazione agli elementi fisici da tempo remoto presenti sul terreno, al fine di individuare compiutamente il limite dell'area di sedime ove potrà essere sviluppata la cantierizzazione per l'esecuzione dei lavori descritti in progetto.”*
- Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Centrale – Settore Gestione rischio idraulico, che con nota n. 9330 del 27/08/2024, registrata in pari data al protocollo di questo Provveditorato con n. 30940, considerato che l'intervento *“non insiste in aree definite allo stato degli studi come a rischio idrogeologico né a tutela ambientale”*, ha ritenuto *“che la proposta progettuale di che trattasi sia compatibile con l'assetto previsto dagli atti di pianificazione”* di settore.
- Città metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento IV Pianificazione strategica e Governo del territorio – Servizio 1 Urbanistica e attuazione del PTMG, che con nota n. 146918 del 06/09/2024, registrata in pari data al protocollo di questo Provveditorato con n. 31991, ha comunicato che *“l'intervento in oggetto risulta compatibile con le direttive e prescrizioni del PTPG”*.
- Areti S.p.A. – Pianificazione e Sviluppo Rete, che con nota n. 64245 del 09/09/2024, registrata al protocollo di questo Provveditorato con n. 32310 del 10/09/2024, ha espresso *“parere di massima favorevole alla realizzazione dell'opera indicata in oggetto, a condizione che sia salvaguardato l'esercizio della rete elettrica”*.
- Agenzia del Demanio – Direzione Roma Capitale, che con nota registrata al protocollo di questo Provveditorato con n. 32470 del 10/09/2024, ha espresso *“l'assenso, ai soli fini dominicali, alla realizzazione degli interventi”*.
- ASL Roma 2 – Dipartimento di Prevenzione – U.O.C. Progetti Abitabilità e Acque Potabili, che con nota n. 211708 del 30/10/2024, registrata in pari data al protocollo di questo Provveditorato con n. 39402, ha segnalato che *“la documentazione fornita risulta priva di una relazione tecnico-illustrativa che rappresenti la presenza dei requisiti igienico-sanitari specificando i rapporti aero-illuminanti, la superficie e le altezze dei vari ambienti, e che precisi cosa si intenda per Sala Cataloghi-Orientamento e per Sale Riordinamento”*, e che *“la cucina del ristorante al livello IV, risulta priva di finestre e quindi aerazione e illuminazione naturali dirette”*; ha pertanto comunicato che *“il parere igienico-sanitario favorevole potrà essere rilasciato solo dopo aver fornito i chiarimenti e aver risolto gli inconvenienti igienico-sanitari sopra specificati”*.

Questo Ufficio, con nota n. 6071 del 19/02/2025, ha trasmesso all'Asl Roma 2, in riscontro alla nota precedente, la *Relazione tecnica illustrativa requisiti igienico-sanitari* pervenuta dall'Amministrazione proponente con nota n. 473-A del 21/01/2025, registrata al protocollo di questo Provveditorato con n. 2174 del 22/01/2025.



- Questo Ufficio, con nota n. 8989 del 12/03/2025, ha sollecitato tutte le Amministrazioni convocate alla Conferenza di servizi che ancora non lo avevano espresso, a rilasciare il parere di competenza entro 10 giorni dal ricevimento dell'avviso, comunicando che, scaduto tale termine, ai sensi dell'art. 14 bis co.4 della L. 241/90 si sarebbe considerato acquisito un assenso senza condizioni e si sarebbe proceduto all'adozione del provvedimento d'Intesa Stato-Regione.
- 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. 357129 del 24/03/2025, registrata in pari data al protocollo di questo Provveditorato con n. 10535, ha confermato "*l'esito positivo all'accertamento di conformità ai sensi dell'art.2 del DPR 383/1994 al fine del perfezionamento dell'Intesa Stato-Regione*" e ha espresso "*ai fini paesaggistici parere favorevole ai sensi dell'art.147 del D.Lgs 42/2004*" in merito al progetto.

## 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 alla "**Riqualificazione architettonica e adeguamento strutturale e impiantistico del compendio denominato 'ex magazzini dell'Aeronautica Militare', sito in Roma alla via dei Papareschi nn. 31-33-35-37, al fine di collocarvi la sede sussidiaria dell'Archivio di Stato di Roma e parte dei depositi dell'Archivio Centrale dello Stato**", 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

