



**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. \_\_\_\_\_/747 in data \_\_\_\_\_

**OGGETTO: 747 – Progetto di variante in corso d'opera per il progetto di restauro e risanamento conservativo del palazzo della prima Zecca dell'Italia Unita, di proprietà dell'Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato, sito in via Principe Umberto 2/4 a Roma, autorizzato con comunicazione di raggiunta intesa prot. 611 del 04/02/2021**

**Amministrazione Proponente: Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato S.p.A.**

**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. 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

**PREMESSO CHE:**

- Con la nota n. 5653 del 24/01/2025, registrata in pari data al protocollo di questo Provveditorato con n. 2447, l'Amministrazione proponente ha richiesto di attivare le procedure di cui all'art. 2 del DPR 383/1994 e s.m.i. e di accertare, di intesa con la Regione Lazio, la conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi 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 integrati con nota n. 12043 del 11/02/2025, registrata al protocollo di questo Provveditorato con n. 4965 del 12/02/2025.
- 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**

*Il progetto di restauro e risanamento conservativo dell'immobile di proprietà del Poligrafico e Zecca dello Stato (IPZS), situato in via Principe Umberto 4, attualmente in fase di cantiere, è autorizzato da Provvedimento di Intesa Stato-Regione emesso in data 04.02.2021 dal Provveditore Interregionale per le OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna ad esito di procedura di accertamento della compatibilità urbanistica ai sensi dell'art.2 del DPR 383/94, mediante Conferenza di Servizi Decisoria sul progetto definitivo.*

*Il complesso immobiliare ricade in Città Storica (disciplinata in linea generale dagli artt. 24 e 25 PRG) e, in particolare nel Tessuto T4 "Tessuto di espansione otto-novecentesca ad isolato" (art. 29 NTA).*

*L'intervento autorizzato si fonda su un programma funzionale complesso, articolato nelle seguenti funzioni: museo, sale riunioni, centro servizi IPZS, laboratori artigiani, Scuola dell'Arte della Medaglia (SAM), foresteria, ristorante, mostre temporanee, biblioteca, bookshop, caffetteria, Uffici CCAM, oltre a depositi, archivi e locali tecnici.*

*Le mutate esigenze maturate in seno alla Stazione Appaltante, hanno indotto allo sviluppo di una variante progettuale che preveda la conversione dell'immobile da Centro Polifunzionale ad edificio direzionale da destinare a sede del Poligrafico, secondo le linee di seguito rappresentate.*

## **2. VERIFICA DI CONFORMITÀ**

### **Le destinazioni d'uso**

*Con l'eccezione degli Uffici CCAM, di alcuni spazi polivalenti, degli ambienti destinati alla ristorazione e alla vendita, la variante prevede la sostituzione di buona parte delle funzioni prefigurate dal progetto assentito, in favore della destinazione ad uffici del Poligrafico di tutti gli spazi compatibili.*

*Non si ravvisano modifiche sostanziali alle Superfici Utili Lorde (SUL) autorizzate, bensì il loro semplice riassetto sulla base del nuovo quadro esigenziale del Poligrafico e, di conseguenza, la loro redistribuzione tra le Destinazioni di riferimento ex art. 6 NTA, ai fini della determinazione del carico urbanistico e della quantificazione degli Standard in base al PRG (si veda il capitolo dedicato).*

*Il progetto assentito nel 2021 destinava l'immobile a Edificio Polifunzionale, comprendente spazi con differenti destinazioni d'uso, seppur nell'ambito di una destinazione prevalente a Servizi, secondo la definizione dell'art. 6 NTA del PRG di Roma. Nella tabella che segue si riportano le funzioni del progetto autorizzato e la loro interpolazione con le Destinazioni di riferimento ex art.6 NTA, per una Superficie Utile Lorda complessiva di 11.176,40mq.*



<b>Destinazioni di riferimento ex art. 6 NTA (per determinazione carico urb.)</b>	<b>Funzioni degli spazi interni</b>	<b>Carico Urbanistico CU*</b>	<b>SUL di progetto</b>
			mq
Servizi (attrezzature culturali)	<b>museo</b>	CU/m	3.189,70
Servizi (attrezzature culturali)	<b>esposizioni temporanee</b>	CU/m	631,75
Servizi (attrezzature culturali)	<b>sale riunioni</b>	CU/m	731,81
Servizi (pubblici esercizi)	<b>caffetteria</b>	CU/m	112,79
Servizi (pubblici esercizi)	<b>ristorante</b>	CU/m	299,73
Servizi (servizi alle persone)	<b>biblioteca e archivio storico</b>	CU/m	580,44
Servizi (servizi alle persone)	<b>Scuola dell'Arte della Medaglia</b>	CU/m	1.665,79
Servizi (direzionale privato)	<b>centro servizi</b>	CU/b	931,24
Produttiva (artigianato produttivo/industria)	<b>laboratori artigiani / didattici / espositivi /area lavorazioni esistente</b>	CU/m	695,00
Produttiva (depositi e magazzini)	<b>depositi e magazzini</b>	CU/m	*
Commerciale (piccole strutture di vendita)	<b>bookshop</b>	CU/b	216,15
vedi destinazione d'uso principale - SDF	locali tecnici - stato di fatto	CU/m	
vedi destinazione d'uso principale - PGT	locali tecnici - progetto	CU/m	523,39
Servizi (sedi della pubblica amministrazione)	<b>CCAM</b>	CU/m	929,73
Abitativa (abitazioni collettive)	<b>foresteria /alloggi esistenti</b>	CU/b	668,88
<b>TOT. PROGETTO</b>			<b>11.176,40</b>

Stato di progetto assentito nel 2021: interpolazione tra funzioni e destinazioni d'uso ex art.6 NTA.

La Variante in corso d'opera propone una generale semplificazione nell'articolazione funzionale, con eliminazione di alcune destinazioni in favore della pressoché totale attribuzione degli spazi a Sede dell'IPZS, inquadrando così l'intero intervento nella macro-destinazione Direzionale ai sensi dell'art. 23 ter TUE e specificamente Servizi – sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali ai sensi dell'art. 6 lett. c) NTA PRG.

Viene conservata peraltro la destinazione degli ambienti dedicati al Comando Carabinieri Anticontraffazione Monetaria (CCAM), come già previsto dal progetto autorizzato.

Alcune funzioni già previste dal progetto assentito nel 2021 saranno declinate, nel progetto di variante, come spazi accessori della nuova sede IPZS: la sala riunioni /conferenze ed il ristorante saranno convertiti rispettivamente in sale per riunioni/presentazioni e spazi per mensa aziendale, venendo pertanto assorbiti dalla destinazione principale. La destinazione Commerciale – piccole strutture di vendita viene mantenuta ma riattribuita all'ambito mostre/negozio IPZS, introdotto dal progetto di variante e dedicato alla commercializzazione della produzione d'eccellenza e da collezione del Poligrafico.

La funzione foresteria al piano secondo ammezzato dell'edificio viene eliminata correggendo l'attribuzione dei soppressi alloggi della Guardia di Finanza (stato ante operam) alla funzione abitativa (abitazioni collettive), come meglio rappresentato nella nota in calce al presente paragrafo.

Nella tabella che segue si individuano in grigio le destinazioni del progetto assentito nel 2021 eliminate dal progetto di variante in corso d'opera, in blu le nuove funzioni e/o le nuove interpolazioni tra funzioni confermate e Destinazioni di riferimento ex art.6 NTA, in lilla gli alloggi della guardia di finanza trattati nel seguito.

Destinazioni di riferimento ex art. 6 NTA (per determinazione carico urb.)	Funzioni degli spazi interni	Carico Urbanistico CU*	SUL di progetto
			mq
Servizi (attrezzature culturali)	museo	CU/m	-
Servizi (attrezzature culturali)	esposizioni temporanee	CU/m	-
Servizi (sedi della pubblica amministrazione)	sale riunioni	CU/m	511,71
Servizi (sedi della pubblica amministrazione)	ristorante (mensa aziendale)	CU/m	521,56
Servizi (servizi alle persone)	biblioteca e archivio storico	CU/m	-
Servizi (servizi alle persone)	Scuola dell'Arte della Medaglia	CU/m	-
Servizi (direzionale privato)	centro servizi	CU/b	-
Produttiva (artigianato produttivo/industria)	laboratori artigiani / didattici / espositivi /area lavorazioni esistente	CU/m	-
Produttiva (depositi e magazzini)	depositi e magazzini	CU/m	*
Commerciale (piccole strutture di vendita)	bookshop	CU/b	-
vedi destinazione d'uso principale - SDF	locali tecnici - stato di fatto	CU/m	-
vedi destinazione d'uso principale - PGT	locali tecnici - progetto	CU/m	507,02
Servizi (sedi della pubblica amministrazione)	CCAM	CU/m	906,14
Servizi (sedi della pubblica amministrazione)	alloggi esistenti (Guardia di Finanza)	CU/m	
Servizi (sedi della pubblica amministrazione)	sede IPZS	CU/m	8.453,09
Commerciale (piccole strutture di vendita)	mostre / negozio IPZS	CU/b	252,76
<b>TOT. PROGETTO</b>			<b>11.152,28</b>

Stato di progetto variante: interpolazione tra funzioni e destinazioni d'uso ex art.6 NTA  
(La Superficie Utile Lorda di variante risulta leggermente ridotta rispetto alla versione assentita, per effetto di affinamenti e correzioni intervenuti nel corso dello sviluppo esecutivo del progetto, passando ad un totale di 11.152,28mq)

### Gli interventi edilizi

Pur contemplando una diversa destinazione funzionale degli spazi, il progetto di variante prevede la salvaguardia dell'assetto architettonico assentito nel 2021 ed approvato dall'Ente tutore del vincolo sull'immobile (Ministero dei Beni Culturali), confermandone l'impianto distributivo-spaziale, salvo modifiche puntuali meglio illustrate negli elaborati grafici allegati. Tali modifiche, derivanti dalle diverse caratteristiche d'uso ed ambientali degli spazi in ragione del passaggio all'uso ufficio, sono sintetizzabili come segue:

- adeguamento di alcune porte, parete mobili e tramezzature di progetto.
- formazione di nuovi blocchi bagni per l'adeguamento all'utenza degli uffici da realizzarsi;
- adeguamento degli ambienti destinati alla ristorazione, con la conversione del ristorante a mensa aziendale.

Non si prevedono modifiche all'assetto volumetrico ed ai prospetti rispetto a quanto già autorizzato, come pure non si ravvisano modifiche di rilievo al progetto strutturale. Sotto tale profilo, si ipotizza di poter inquadrare la variante come non sostanziale secondo la definizione del Regolamento Regione Lazio (art. 15 regolamento 26/10/2020 modificato dal regolamento 16/04/2021) e Linee guida nazionali (Decreto 30 aprile 2020), limitando le opere in variante ai necessari adeguamenti delle forometrie impiantistiche.

Più incisive saranno le variazioni al progetto impiantistico (impianti meccanici, elettrici e speciali), dovendosi prevedere le opere necessarie all'adeguamento degli spazi ai parametri ambientali e di comfort richiesti per la destinazione uffici. Si ravvisano inoltre impatti sulla progettazione acustica ed illuminotecnica, da revisionare conformemente alla destinazione uffici, e sul



progetto di Prevenzione incendi, senza peraltro che tali aggiornamenti intacchino il progetto approvato nei suoi caratteri spaziali, volumetrici e di conservazione.

L'intervento resta inquadrato come Restauro Conservativo ai sensi dell'art. 29 D.Lgs. 42/2004 e Ristrutturazione Edilizia senza aumento di SUL, ai sensi delle NTA di PRG.

Il progetto di variante è già stato depositato presso gli Enti preposti. In particolare, trattandosi di immobile oggetto di tutela ai sensi della parte II del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'art. 16 co. 9 NTA si è provveduto ad acquisire preliminarmente il parere della Soprintendenza statale.

Gli Organi interpellati si sono espressi con i seguenti pareri favorevoli:

- parere della Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma Prot. N. Cl. 34.43.04 del 01/08/2024
- parere del Comando Provinciale Vigili del Fuoco Roma, Registro Ufficiale U. 0074525 del 03/09/2024
- parere ASL Roma 2 prot. 0175585/2024 dell'11/09/2024

La modifica delle destinazioni d'uso oggetto della Variante assume carattere urbanisticamente non rilevante, in quanto le funzioni variate (sia le funzioni di partenza che quelle di arrivo) ricadono tutte nell'ambito della funzione "Direzionale e Produttiva" ai sensi dell'art. 23 ter lett. b) TUE, e la funzione finale di Sede del IPZS rientra nella più generale destinazione a Servizi e in particolare in quella relativa a "sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali" ai sensi dell'art. 6 lett. c) NTA PRG, espressamente ammessa nel Tessuto T4 della Città Storica ai sensi dell'art. 29 co. 4 NTA PRG.

Come sopra descritto, il progetto di variante prevede la conversione ad uffici IPZS di tutti gli spazi compatibili, ivi compreso il piano secondo ammezzato dell'edificio, dove il progetto assentito nel 2021 prevedeva spazi destinati a foresteria ad uso della Scuola dell'Arte della Medaglia (funzione anch'essa soppressa dal progetto di variante) e dei visitatori qualificati (ricercatori, ospiti, ecc.). Tale livello dell'edificio corrisponde agli ex alloggi della Guardia di Finanza, che svolgeva funzioni di presidio della Zecca dello Stato.

Come esplicitato e commentato all'interno del documento ApTreI002a–Legittimità della preesistenza e conformità al PRG e nella Perizia Tecnica Giurata predisposta dal Poligrafico in data 26/09/2019, depositata in sede di Conferenza dei Servizi, la sopraelevazione del corpo centrale dell'edificio, a formare il piano secondo ammezzato destinato alla Guardia di Finanza, era stata programmata già dal VIII/1946, trovando riscontro in un elaborato ufficiale della Zecca, timbrato e datato IX/1952, riportante la pianta in scala 1:100 dei locali a tale livello. I lavori, completati nel 1953, conferirono al piano l'assetto distributivo riscontrabile nello stato ante operam, documentato dalle planimetrie dello stato di fatto allegato alla presente.

Tanto agli ex alloggi della Guardia di Finanza (stato di fatto) quanto alla foresteria (progetto assentito) era stata attribuita in sede di primo deposito la destinazione Abitativa-abitazioni collettive (Cu basso), secondo un'interpretazione dell'art. 6 NTA che si intende qui correggere.

Come risulta dagli elaborati citati, è documentato che la foresteria fosse una porzione funzionalmente strettamente connessa alla Guardia di Finanza insediata nel Poligrafico per lo svolgimento delle funzioni previste dalla legge.

In base ad un'interpretazione analogica (art. 6 co. 2 NTA), in sede di prima presentazione del progetto, la funzione "foresteria" è stata erroneamente ricompresa nell'ambito delle destinazioni Abitative tra le "abitazioni collettive" con carico urbanistico basso (Cu/b), nonostante tale funzione non avesse alcuna autonomia urbanistica ed economica. Storicamente, infatti, la foresteria è stata realizzata per un utilizzo esclusivo e assolutamente riservato, anche per ragioni di sicurezza, della Guardia di Finanza nell'ambito delle funzioni previste dalla legge e degli Uffici da essa svolti nell'IPZS.

Per tali caratteristiche, a seguito di più approfondita analisi, la funzione foresteria della Guardia di Finanza appare più coerentemente riconducibile alla categoria dei Servizi, per la sua natura meramente accessoria ed esclusiva al Corpo della GF. In base a quanto sopra esposto, la foresteria (alloggi di servizio della Guardia di Finanza) viene dunque ricondotta nell'attuale revisione del progetto all'interno della categoria di destinazione d'uso dei Servizi, più coerentemente con la disciplina del PRG, trattandosi, come rilevato anche dalla Regione Lazio in una fattispecie analoga (si veda parere Regione Lazio Direzione Regionale Pol. Abit. e la Pianificazione, Territoriale, Paesistica e Urbanistica prot. U.0207173 del 23.2.2023), di funzione riconducibile alla destinazione a Servizi come Sede di pubblica istituzione nazionale e sedi amministrative pubbliche.

### 3. SUL / FUNZIONI

#### **Le funzioni - Stato ante operam rispetto al progetto assentito nel 2021**

L'edificio possiede, sin dalla data di fondazione, destinazione d'uso prevalente a carattere produttivo.

All'interno della destinazione preponderante, si individua un'articolazione funzionale avente ad oggetto, oltre agli ambienti di lavorazione propriamente detti, aree destinate alla didattica e ai laboratori della Scuola dell'Arte della Medaglia, all'esposizione museale e documentale, biblioteca ed Archivio, a centro servizi (uffici), oltre a limitate porzioni destinate alla vendita e alla

ristorazione (quest'ultima non aperta al pubblico, ma fruibile solo da parte dei dipendenti della Zecca) e agli alloggi per la Guardia di Finanza.

Con il trasferimento delle funzioni produttive che gli erano proprie, l'immobile ha visto un ridimensionamento della sua funzionalità interna, senza che ciò abbia comportato la sua dismissione o disuso. Il costante regime di utilizzo dell'immobile è documentato in forza della permanente fruizione dei suoi locali (soprattutto al piano terreno) come depositi a servizio del nuovo Stabilimento Zecca e in forza dell'esercizio in piena attività della Scuola dell'Arte della Medaglia, del Centro servizi, del bookshop, di alcuni ambienti museali e dei depositi e magazzini di sicurezza (serre).

PIANI	STATO DI FATTO			
	SUL STATO DI FATTO (figure rosse)(mq)	superfici di cui Art.4 lett. a,b,f delle NTA (figure verdi)(mq) ESCLUSE DAL COMPUTO SUL*	superfici di cui Art.4 lett. d delle NTA (figure azzurre)(mq) ESCLUSE DAL COMPUTO SUL	SUPERFICI TOTALIDI PIANO (mq)
	A	B	C	A+B+C
P-1	1.928,67	47,40	-	1.976,07
P 0	4.935,96	328,76	-	5.264,72
P 0 ammezzato	1.017,24	177,00	-	1.194,24
Piano 1	2.105,44	113,67	-	2.219,11
Piano 1 ammezzato	967,67	57,57	-	1.025,24
Piano 2	837,08	22,40	-	859,48
Piano 2 ammezzato	615,15	91,47	-	706,62
Piano 3	407,83	22,71	-	430,54
Piano 3 ammezzato	0,00	22,71	-	22,71
Piano 4	0,00	34,05	-	34,05
<b>TOTALE SUPERFICI</b>	<b>12.815,04</b>	<b>917,74</b>		<b>13.698,73</b>

TABELLA RIEPILOGATIVA\_ SUL STATO ANTE OPERAM RISPETTO AL PROGETTO ASSENTITO NEL 2021

### Le funzioni del progetto assentito nel 2021

Il progetto di recupero assentito con Provvedimento d'Intesa del 2021 prevedeva un'articolazione di ambienti raggruppabili nelle seguenti categorie funzionali:

- museo
- esposizioni temporanee
- sale riunioni
- caffetteria (a solo uso del museo)
- biblioteca e archivio storico
- Scuola dell'Arte della Medaglia
- centro servizi
- laboratori artigiani / didattici / espositivi
- depositi e magazzini: collocati al piano interrato vengono esclusi dalle superfici utili, in quanto destinati unicamente a depositi o locali tecnici accessori all'unità edilizia (art.4. comma 1, lett.d NTA)
- bookshop
- foresteria
- ristorante
- uffici del Comando Carabinieri Antifalsificazione Monetaria (CCAM)
- locali tecnici

Queste categorie risultavano compatibili con le destinazioni d'uso ammesse dall'art. 29 comma 4 delle NTA per il Tessuto di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4), in cui l'edificio ricade.

La maggior parte delle funzioni individuate risultava infatti riconducibile ai "Servizi", così come descritti all'art. 6 delle NTA (Museo, esposizioni temporanee, sale riunioni, caffetteria, biblioteca e archivio storico, Scuola dell'Arte della Medaglia e centro servizi).

### Le funzioni del progetto di variante

Il progetto di variante propone l'eliminazione di buona parte delle funzioni previste dall'assetto polifunzionale del progetto autorizzato. Di queste, vengono conservate le seguenti:

- sale riunioni: ridotte dimensionalmente rispetto al progetto assentito, per formare uno spazio accessorio al servizio degli uffici IPZS
- ristorante: rideclinato come mensa aziendale IPZS, senza apertura al pubblico
- depositi e magazzini: collocati al piano interrato vengono esclusi dalle superfici utili, in quanto destinati unicamente a depositi o locali tecnici accessori all'unità edilizia (art.4. comma 1, lett.d NTA)
- uffici del Comando Carabinieri Antifalsificazione Monetaria (CCAM)
- locali tecnici

A queste si affiancano le nuove funzioni introdotte in variante:

- sede IPZS: uffici del Poligrafico, rappresentano la funzione prevalente all'interno del progetto di variante
- mostre/negozio IPZS: al pari del bookshop presente nel progetto assentito, lo spazio mostre/negozio si configura come struttura commerciale con superficie di vendita inferiore ai 250 mq, destinazione ammessa in base all' art.29 comma 4, lett. a) delle NTA

### **SUL PROGETTO ASSENTITO NEL 2021**

RIEPILOGO SUL DI PROGETTO PER FUNZIONI	SUL DI PROGETTO (mq)
	<b>A</b>
01 depositi e magazzini	0,00
02 museo	3.189,70
03 sale riunioni	731,81
04 centro servizi	931,24
05 laboratori artigiani / didattici /	695,00
06 Scuola dell'Arte della Medaglia	1.665,79
07foresteria	668,88
08 ristorante	299,73
09 esposizioni temporanee	631,75
10 biblioteca e archivio storico	580,44
11 bookshop	216,15
12 caffetteria	112,79
13 locali tecnici**	523,39
14 CCAM	929,73
<b>TOTALE SUL PROGETTO</b>	<b>11.176,40</b>

### **SUL PROGETTO DI VARIANTE**

RIEPILOGO SUL DI PROGETTO PER FUNZIONI	SUL DI PROGETTO (mq)
	<b>A</b>
<b>01 depositi e magazzini</b>	<b>0,00</b>
02 museo	0,00
<b>03 sale riunioni</b>	<b>511,71</b>
04 centro servizi	0,00
05 labartigiani / didattici /espositivi	0,00
06 Scuola dell'Arte della Medaglia	0,00
07 foresteria	0,00
<b>08 ristorante (mensa aziendale)</b>	<b>521,56</b>
09 esposizioni temporanee	0,00
10 biblioteca e archivio storico	0,00
11 bookshop	0,00
12 caffetteria	0,00
<b>13 locali tecnici**</b>	<b>507,02</b>
<b>14 CCAM</b>	<b>906,14</b>
<b>15 sede IPZS</b>	<b>8.453,09</b>
<b>16 mostre / negozio IPZS</b>	<b>252,76</b>
<b>TOTALE SUL PROGETTO</b>	<b>11.152,28</b>

***Riepilogo SUL progetto di variante***



PIANO INTERRATO



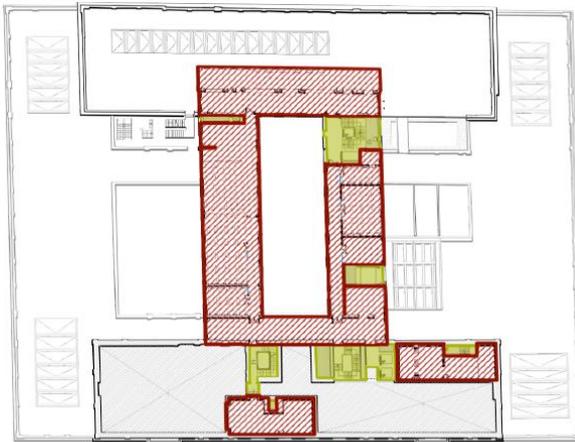
PIANO TERRA



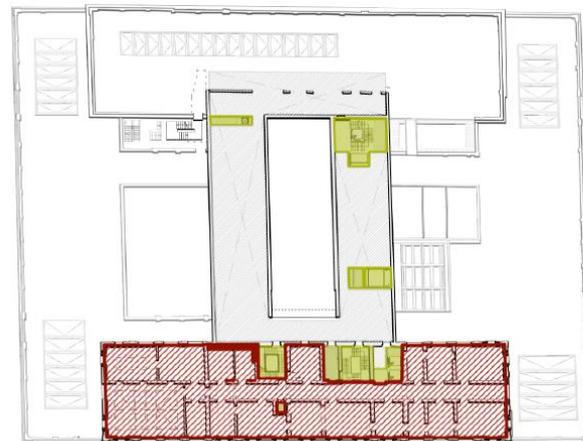
PIANO AMMEZZATO



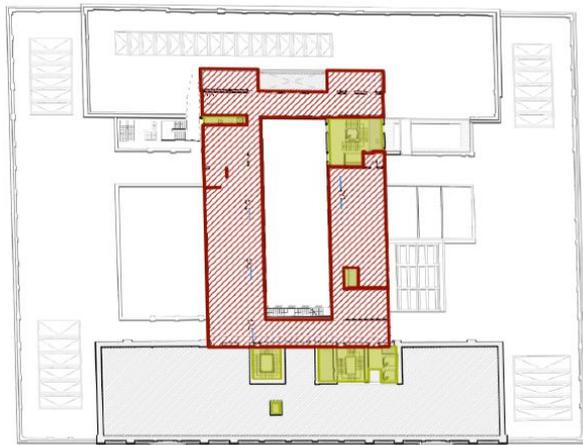
PIANO PRIMO



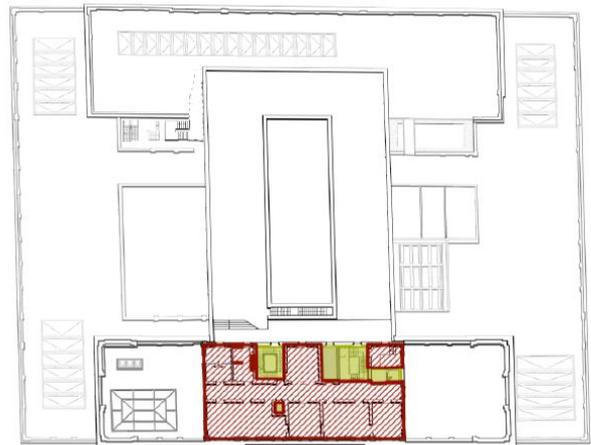
PIANO PRIMO AMMEZZATO



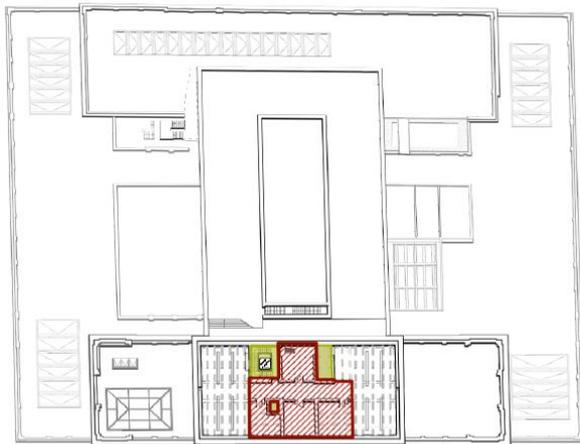
PIANO SECONDO



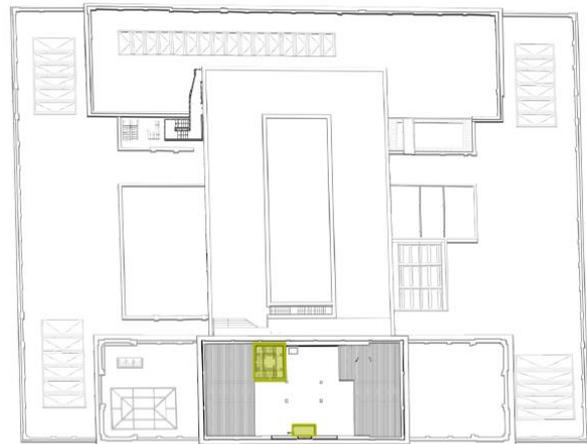
PIANO SECONDO AMMEZZATO



PIANO TERZO



PIANO TERZO AMMEZZATO



PIANO QUARTO

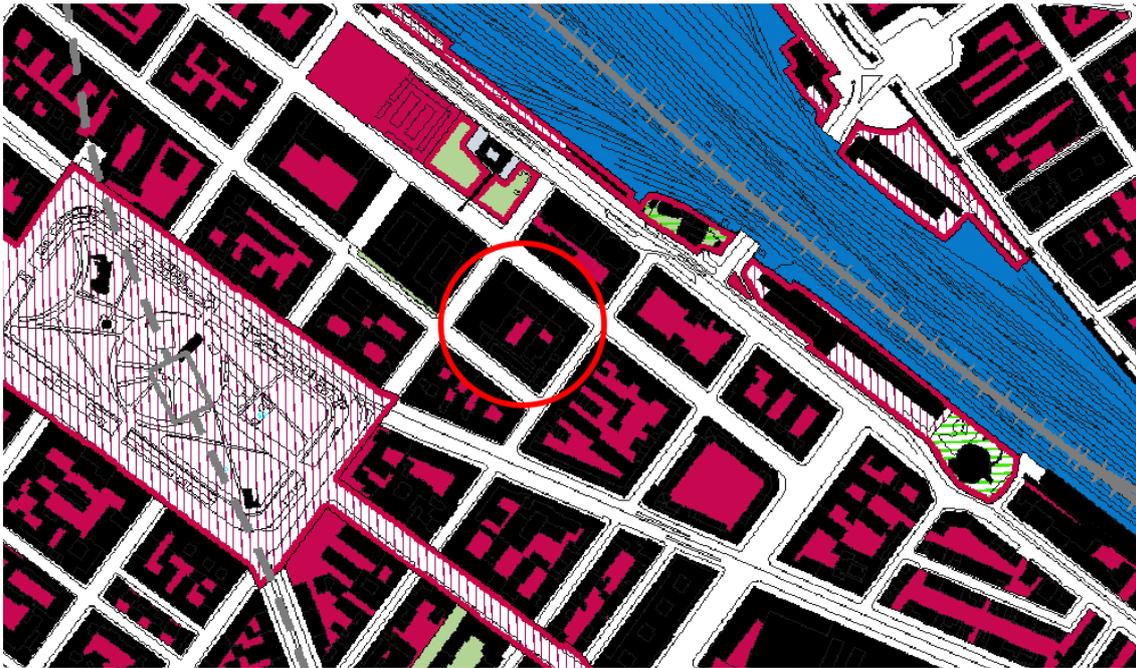
## PROGETTO DI VARIANTE

SUL PROGETTO (figure rosse)(mq)		superfici di cui Art.4 lett. a,b,f delle NTA (figure verdi)(mq) ESCLUSE DAL COMPUTO SUL*	superfici di cui Art.4 lett. d delle NTA (figure azzurre)(mq) ESCLUSE DAL COMPUTO SUL	SUPERFICI TOTALI DI PIANO (mq)
 A	 B	 C	A+B+C	
0	157	2.058	2.215	
4.372	550	0	4.922	
1.846	293	0	2.139	
1.985	303	0	2.288	
915	175	0	1.090	
767	157	0	924	
743	151	0	894	
356	71	0	427	
169	35	0	204	
0	32	0	32	
<b>11.152</b>	<b>1.924</b>	<b>2.058</b>	<b>15.134</b>	

TABELLA RIEPILOGATIVA\_ SUL PROGETTO DI VARIANTE

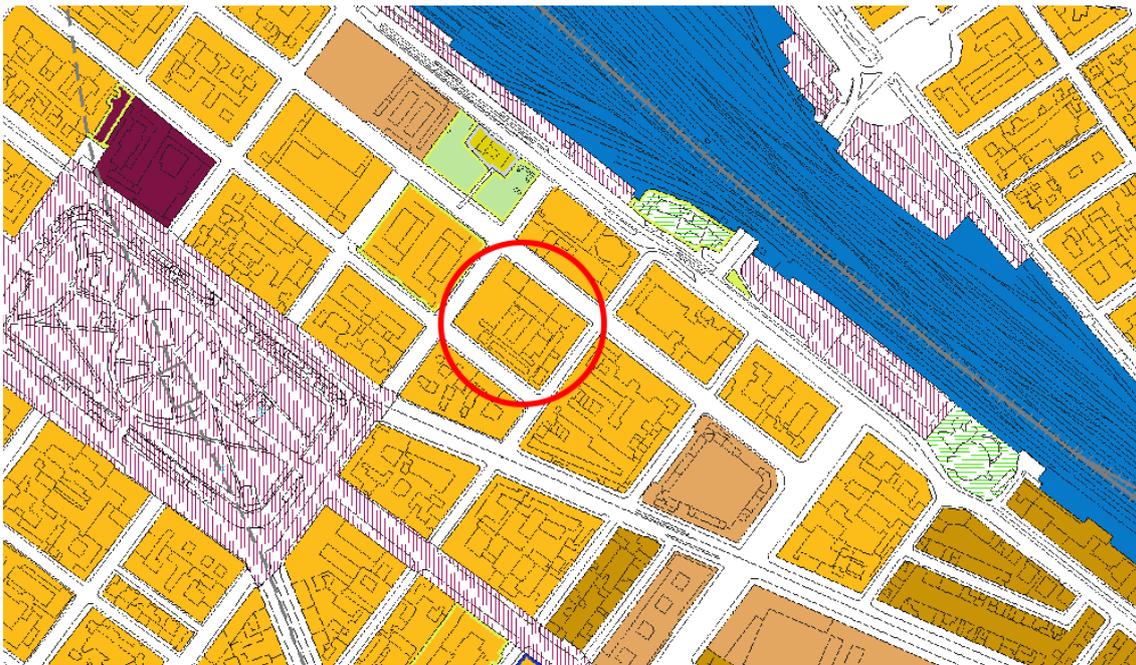
#### 4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

##### PRG – Sistemi e regole



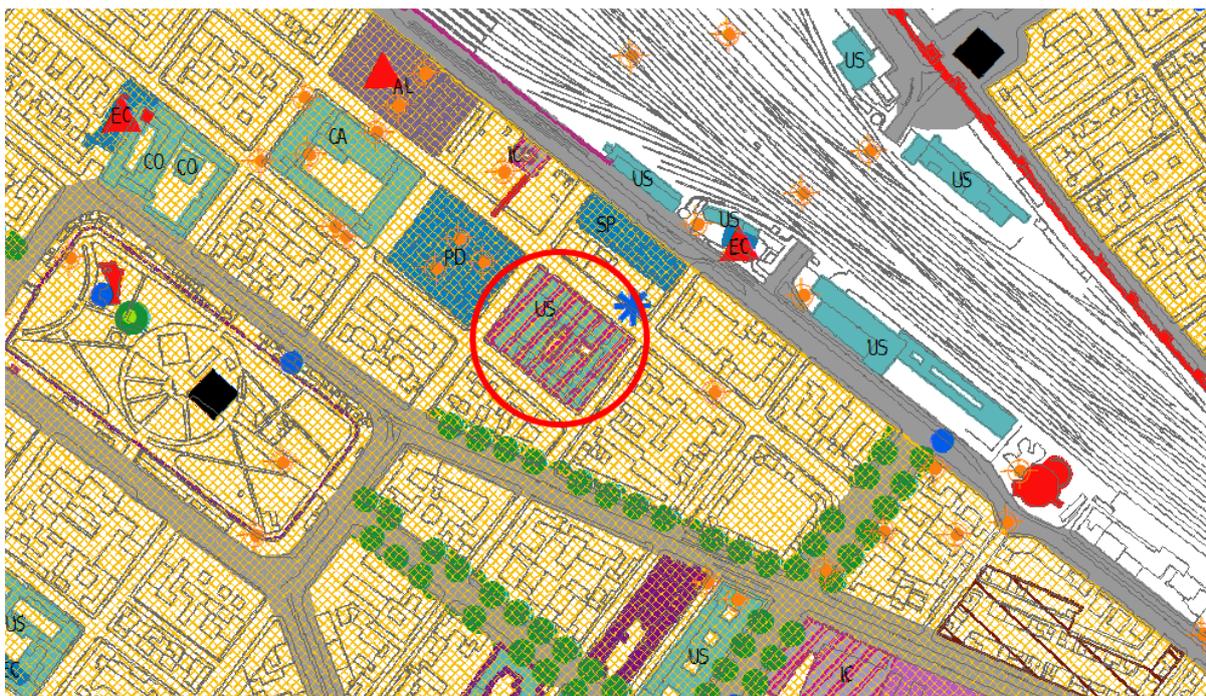
Sistema insediativo

CITTÀ STORICA	
	Tessuti vedi tavole 1.5000



Sistema insediativo

CITTÀ STORICA	
Tessuti	
	Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4



148099	Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato	EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE	Ad impianto seriale, Pertinenza	US Edificio per servizi e uffici
--------	--	---	---------------------------------	----------------------------------

**Qualità Morfologie Poligono**

CODICE	DENOMINAZIONE	FAMIGLIA	CLASSE	TIPOLOGIA
60011	Null	MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI	Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto novecentesca. Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare	null

**5. STANDARD URBANISTICI**

*Il progetto di variante prevede una sostanziale semplificazione dell'assetto funzionale: le superfici di progetto saranno convertite in misura pressoché totale a uffici del Poligrafico, configurando la funzione di sede IPZS come caratterizzante l'intero edificio. Tale funzione viene interpolata con la macro-destinazione "Servizi – sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali", che diventa pertanto la destinazione d'uso principale del progetto di variante, restando nell'alveo della destinazione a servizi a carico medio, che già connotava il progetto assentito in Conferenza di servizi.*

*La medesima destinazione è attribuibile alle sale riunioni, che il progetto di variante prevede di concentrare all'interno di una sala conferenze principale, per presentazioni e attività seminari sotto il coordinamento della sede IPZS, della quale condividono pertanto il carico urbanistico medio.*

*Il ristorante assume la connotazione di mensa aziendale ad uso della sede IPZS e viene anch'esso assorbito dalla destinazione Servizi a CU medio.*

*La funzione CCAM (Comando Carabinieri Antifalsificazione Monetaria) viene preservata negli spazi e con i caratteri già previsti dal progetto assentito in CdS si inserisce nell'alveo dei Servizi-sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali (CU medio). Contemplerà uffici non aperti al pubblico, prettamente destinati allo svolgimento delle attività interne tipiche di questo corpo dell'Arma.*

*I depositi e magazzini collocati al piano interrato vengono esclusi dalle superfici utili di progetto, in quanto accessori all'unità edilizia (art.4. comma 1, lett.d NTA). Contribuiscono invece al computo delle superfici e degli standard dello stato di fatto ante operam, ereditandone la destinazione principale produttiva con CU medio.*

*In maniera analoga, i locali tecnici (qualora non rientranti nei casi di cui all'art. 4 lettere a, b, f) sono considerati indistintamente afferenti alla destinazione d'uso principale dell'immobile.*

Infine, la funzione mostre/negoziato IPZS, comprendente spazi destinati alla commercializzazione ed esposizione dei prodotti di eccellenza del Poligrafico, è inquadrabile come piccola struttura di vendita a carico urbanistico basso, avendo superficie compresa entro i 250 mq.

Per quanto riguarda gli ex Alloggi della Guardia di Finanza, che nel progetto assentito erano stati trasposti negli spazi foresteria della Scuola dell'Arte della Medaglia (funzione soppressa dal progetto di variante), si rimanda alla nota dedicata all'inizio della presente relazione.

### PROGETTO ASSENTITO NEL 2021

	mq		mq
Parcheggi Privati (mq)	-655,46		
Parcheggi Pubblici (mq)**	803,29	riduzione del 50 % in accordo all'art. 5, n.1 del D.M. 1444/68***	401,64
Verde Pubblico (mq)****	861,06	di cui destinabile a Parcheggi Pubblici	861,06
Servizi Pubblici (mq)****	9,31		

### PROGETTO DI VARIANTE

	mq		mq
Parcheggi Privati (mq)	-665,10		
Parcheggi Pubblici (mq)**	1.128,23	riduzione del 50 % in accordo all'art. 5, n.1 del D.M. 1444/68***	564,12
Verde Pubblico (mq)****	998,29	di cui destinabile a Parcheggi Pubblici	998,29
Servizi Pubblici (mq)****			

#### CONFRONTO TRA STANDARD ASSENTITI NEL 2021 E CALCOLO IN VARIANTE

## 6. CONCLUSIONI

Si riepilogano di seguito le ragioni per cui il progetto in variante in corso d'opera risulta rispondente alla disciplina urbanistica vigente, sia sotto il profilo generale, sia con riferimento alla norma specifica da applicarsi per il tessuto T4 della Città storica, entro cui l'immobile ricade:

- Non vengono variati i parametri urbanistico/edilizi: volume e SUL restano invariati rispetto al progetto autorizzato;
- l'intervento resta inquadrato come Restauro Conservativo ai sensi dell'art. 29 D.Lgs. 42/2004 e Ristrutturazione Edilizia senza aumento di SUL, ai sensi delle NTA di PRG;
- piena conformità della nuova funzione di Sede dell'IPZS alle previsioni di Piano e esclusione di un mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ai sensi dell'art. 23 ter DPR 380/2001;
- quantificazione degli standard urbanistici e delle dotazioni di parcheggi pubblici e privati, determinata come differenziale rispetto alle funzioni di partenza, e con integrazione della monetizzazione degli eventuali standard non reperibili nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 7, commi 13,15 delle NTA, in conformità ai criteri adottati per l'intesa del 04.02.2021.

Si ritiene pertanto che il progetto di variante sia pienamente conforme alle previsioni del vigente PRG.



- 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;
- Il progetto è stato già oggetto di autorizzazione a seguito del Provvedimento di raggiunta intesa Stato-Regione trasmesso con nota n. 4204 di prot. del 05/02/2021, al termine della Conferenza di Servizi n. 611 indetta da questo Provveditorato con nota n. 49444 del 13/12/2019, nell'ambito della quale era stata accertata la conformità urbanistica dell'intervento ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 383/1994. La presente richiesta si rende necessaria in ragione della variazione progettuale dovuta a mutate esigenze della Stazione Appaltante, che intende adoperare l'edificio storico come propria Sede, mutando dall'originale destinazione di progetto di Centro polifunzionale a edificio direzionale.
- Sulla presente variante progettuale sono stati acquisiti dalla Stazione Appaltante i seguenti pareri o autorizzazioni:
  - Ministero della Cultura – Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma, che con nota n. 42440-P del 01/08/2024 ha autorizzato “l'esecuzione degli interventi previsti nel progetto, così come descritti negli elaborati pervenuti, ai sensi dell'art.21 comma 4 del Codice, e si confermano le prescrizioni già contenute nei precedenti nulla osta prot. n. 29166 del 24/06/2021 e prot. n. 52432 del 24/11/2021”.
  - 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. 74525 del 03/09/2024 ha comunicato che “il progetto di modifica è conforme alla normativa ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi, a condizione che siano osservate, per quanto non rilevabile o rappresentato nella documentazione presentata, le norme ed i criteri di prevenzione incendi attualmente in vigore, con particolare riferimento al D.M. 03-08-2015 e ss.mm.ii., al D.M. 14-02-2020 e al D.M. 22/11/2022”.
  - ASL Roma 2 – U.O.C. Progetti Abitabilità e Acque Potabili, che con nota n. 175585 del 11/09/2024 ha espresso “parere igienico-sanitario favorevole”, indicando una serie di condizioni relative all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento delle acque reflue, al rispetto dei R.A.I. Rapporti aero-illuminanti, alla ventilazione degli ambienti, a materiali ed aerazione di servizi igienici e spogliatoi.
- per quanto sopra si è ritenuto di procedere ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383 all'accertamento della conformità del progetto di variante segnato in oggetto alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi 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. 5399 del 14/02/2025, in applicazione dell'art.2 del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, ha avviato la procedura di accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi sul progetto di variante di cui trattasi, invitando la Regione Lazio - Direzione regionale Urbanistica e Politiche abitative, Pianificazione territoriale, Politiche del mare - Area Urbanistica, Copianificazione, Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città metropolitana e, per conoscenza, Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Pianificazione Generale Servizio Coordinamento Tecnico PRG – Valorizzazione delle Aree Pubbliche e di Interesse Pubblico – Compensazioni Urbanistiche, e le seguenti Amministrazioni che avevano già espresso i sopraccitati pareri di competenza sul progetto di variante:
  - Ministero della Cultura - Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma;
  - 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

- 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 del presente procedimento ai fini della pubblicazione in via telematica sul sito internet del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;
- nel corso del procedimento di accertamento di conformità urbanistica sono stati acquisiti i pareri di seguito sintetizzati:
  - 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 la nota n. 36437 del 19/02/2025, registrata al protocollo di questo Provveditorato con n. 6149 del 20/02/2025, ha preso atto dell'avvio del procedimento ai sensi dell'art.2 del DPR 383/1994, rimanendo in attesa dell'eventuale richiesta di partecipazione, previa deliberazione dell'Assemblea Capitolina, ai sensi dell'art.3 del medesimo DPR;
  - 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. 18749 del 21/02/2025, registrata in pari data al protocollo di questo Provveditorato con n. 6391, ha confermato di avere già espresso parere con nota prot. 74525 del 03/09/2024.
  - 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. 249322 del 27/02/2025, registrata in pari data al protocollo di questo Provveditorato con n. 7125, ha dato *“atto dell'esito positivo all'accertamento di conformità al vigente strumento urbanistico di Roma Capitale in merito all'intervento”*.

## CONSIDERATO CHE

- l'attività istruttoria espletata in sede di accertamento di conformità urbanistica può considerarsi esaurita;
- i pareri istruttori favorevoli formalizzati nel corso della espletata procedura, acquisiti agli atti e richiamati, debbono essere considerati parti integranti e sostanziali del presente provvedimento;
- Il procedimento è stato avviato al fine di accertare, di intesa con la Regione Lazio, la conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi dell'intervento;
- 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 variante *de quo* è stato sostanzialmente posto all'esame 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;

## TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO IL PROVVEDITORE

competente in ordine alla procedura di cui al D.P.R. 383/94, valutate le specifiche risultanze del presente procedimento, **ADOTTA** a ogni effetto di legge la determinazione, come sopra motivata, di conclusione positiva del promosso procedimento di accertamento di conformità urbanistica, relativamente al **“Progetto di variante in corso d'opera per il progetto di restauro e risanamento conservativo del palazzo della prima Zecca dell'Italia Unita, di proprietà dell'Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato, sito in via Principe Umberto 2/4 a Roma, autorizzato con comunicazione di raggiunta intesa prot. 611 del 04/02/2021”**, secondo i corrispondenti elaborati di cui alla presente procedura, come risultanti in conseguenza del recepimento delle indicazioni connesse all'oggetto emerse in sede di accertamento di compatibilità, 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 variante.

La determinazione in parola, non essendo stati espressi dissensi qualificati, è immediatamente efficace sostituendo, 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 dell'accertamento di conformità, rese dalle Amministrazioni nella sede del medesimo accertamento, 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: Arch. Luca Rijtano

Il Responsabile del Procedimento: Arch. Alessia Costa

Il Dirigente dell'Ufficio 8 Tecnico III: Arch. Demetrio Beatino

