



MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILI
PROVVEDITORATO INTERREGIONALE PER LE OO.PP.
PER IL LAZIO, L'ABRUZZO E LA SARDEGNA
Sede Centrale di Roma

LOCALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE STATALE
COMUNICAZIONE DI RAGGIUNTA INTESA

Prot. _____/519 in data _____

OGGETTO: DPR n. 383/94, art. 3 (ex art. 81 DPR 616/77) – Progetto di riqualificazione di alcuni manufatti lungo la Via Flaminia nell'area del Borghetto Flaminio – Intervento di recupero e valorizzazione
Amministrazione Proponente: Università degli Studi di Roma “La Sapienza” – Area Gestione Edilizia – Ufficio Realizzazione Opere

VISTO:

- la Legge 22 luglio 1975, n. 382;
- gli artt. 80, 81, 82 e 83 del D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616;
- 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.;
- gli artt. 97 e 98 del D.Lgs 12 aprile 2006, n. 163;
- l'art. 27 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 “Codice degli appalti pubblici e dei contratti di concessione”;
- il D.L. 18 maggio 2006, n. 181 convertito, con modificazioni, in L. 13 luglio 2006 n. 233;
- la Direttiva Onorevole 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”;
- l'art. 14 *ter* della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. recante le modalità di svolgimento della conferenza di servizi sul progetto definitivo;
- l'art. 49 della Legge 30 luglio 2010, n. 122 di conversione, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, recante misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica;
- la Circolare Ministero dei Trasporti e dei Lavori Pubblici 23 febbraio 1996, n. 1408;
- la Circolare Ministero dei Lavori Pubblici 17 giugno 1995, n. 2241/UL;
- il D.Lgs. 30 giugno 2016, n. 127;

PREMESSO CHE:

- Con nota n. 33870 di prot. del 6.06.2013 l'Università degli Studi di Roma "La Sapienza" ha chiesto a questo Istituto di convocare apposita Conferenza di Servizi sul **"Progetto di riqualificazione di alcuni manufatti lungo la Via Flaminia nell'area del Borghetto Flaminio – Intervento di recupero e valorizzazione"**, corredando la predetta istanza dei relativi elaborati progettuali;
- Gli obiettivi dell'Università con la realizzazione dei nuovi interventi al Borghetto Flaminio, da destinare alla Facoltà di Architettura, sono il necessario miglioramento logistico della Facoltà e la creazione di una sorta di "piccolo campus" con funzioni non solo strettamente didattiche ma anche culturali, aperte ai cittadini. Le vicine sedi della Facoltà di Architettura in Via Flaminia e Via E. Gianturco potranno così integrare la dotazione di aule per la didattica secondo standard finalmente adeguati e avvalersi di aree pertinenziali all'aperto e di spazi per lo studio libero, ora quasi completamente mancanti, per workshop e mostre, per manifestazioni culturali e di intrattenimento ed infine una mensa e un bar, particolarmente attesi dagli studenti. Si costituisce così un "piccolo campus" (denominato in seguito "Piccolo Borghetto") aperto anche alla città, posto al piede di uno straordinario "monumento" naturale, costituito dalle pendici delle ville storiche Poniatowski e Strohl-Fern;
- Tale obiettivo si colloca all'interno di un piano di assetto generale dell'intera area del Borghetto Flaminio in fase avanzata di elaborazione da parte degli uffici del Comune di Roma, in stretto colloquio con l'Ufficio Tecnico de "La Sapienza";
- Il Nuovo Piano Regolatore di Roma individua nell'area della via Flaminia il punto di intersezione di due ambiti di programmazione strategica, quello assiale "Flaminio – Eur" e quello circolare detto delle "Mura";
- All'interno di questo sistema è compresa l'area del Borghetto Flaminio, che viene definita dalle indicazioni di Piano (art. 43 NTA) come "Ambito di Valorizzazione" della città storica di tipo C1;
- Con questo termine il Nuovo Piano Regolatore individua i luoghi della città storica che nel tempo non hanno raggiunto una configurazione morfologica consolidata o che risultano caratterizzati dalla presenza di contenitori non più utilizzati e riconvertibili a nuovi usi;
- Queste aree, per il contesto localizzativo in cui sono insediate, assumono un ruolo centrale di promozione e sviluppo delle linee del PRG della città storica e pertanto possono divenire oggetto di interventi di completamento/trasformazione finalizzati al raggiungimento di nuove condizioni di qualità morfologico-ambientale; ciò attraverso la localizzazione di funzioni anche non residenziali e di nuovi spazi pubblici;
- Il Borghetto Flaminio risulta essere quindi un'area dalle alte potenzialità di valorizzazione, soprattutto in considerazione della sua posizione strategica e dei suoi rapporti con importanti nodi di collegamento della città, quali la stazione della metropolitana e la stazione della Ferrovia Roma-nord in Piazzale Flaminio e la linea di metropolitana leggera lungo la via Flaminia che collega Piazzale Flaminio con Piazza Mancini, nodo di scambio per i collegamenti con la zona nord della città;
- Per queste ragioni già da tempo il Comune di Roma ha avviato – come già accennato – un piano di assetto dell'intera area del Borghetto Flaminio, area al centro di Roma soggetta ad un degrado indecoroso e inaccettabile;
- I principali criteri seguiti nella definizione di tale piano di assetto mirano alla realizzazione la più ampia possibile, compatibilmente con le situazioni pregresse non modificabili, di aree a verde pubblico adiacenti alle pendici delle ville suddette e alla riqualificazione di parte dei manufatti esistenti così da realizzare gradualmente nel tempo una trama ordinata e organica di attività scientifico-didattiche, culturali e ricreative, destinate a un vasto pubblico, permesse dalla compresenza della Facoltà di Architettura, del Museo dei Bambini Explora e del Circolo Bocciofilo;
- Le caratteristiche di progetto, secondo quanto si evince dalle relazioni in atti, possono sintetizzarsi come di seguito:

"Criteri generali architettonici degli interventi universitari nel Borghetto Flaminio"



Fig.16 – Stralcio catastale: 1) Ex FIAT (“Piccolo Borghetto”); 2) Ex Deposito Carburanti (Mensa); 3) Parcheggio

In relazione alle aree e ai manufatti avuti in concessione (Fig. 16), tenuto conto delle esigenze funzionali dell’Università e dei criteri di assetto generale dell’area elaborati dagli uffici comunali, sono state definite le caratteristiche degli interventi edilizi che l’Università intende realizzare, utilizzando risorse economiche già da tempo destinate a questo scopo.

A seguito di osservazioni e analisi approfondite sulla consistenza e affidabilità strutturale dei manufatti in concessione, si è giunti ad optare per la demolizione dei fabbricati esistenti, non in grado di ottemperare alle nuove norme sismiche e per lo più fatiscenti, e di costruire al loro posto nuovi manufatti, con volumetrie analoghe, ancora ad unico piano. Questi riproporranno quasi completamente i perimetri e le disposizioni planimetriche dei manufatti da demolire, con superfici coperte e con altezze lungo Via Flaminia quasi uguali a quelle attuali. Si configura così un sistema di volumi, tipologicamente analoghi a quelli oggi esistenti, ma con caratteri architettonici e requisiti edilizi nuovi, che, pur mostrando nettamente il loro carattere contemporaneo, presentano fronti lungo la Via Flaminia con chiaro riferimento alla configurazione storica dei bordi della Via Flaminia.

Particolare attenzione è stata posta nella progettazione alla sostenibilità energetica dell’insieme da costruire, tanto più in quanto manufatti realizzati per una Facoltà di Architettura.

Si è scelto quindi di utilizzare a giardino le coperture degli edifici ad un piano, collegate tra loro da piccoli ponti pedonali. Tale soluzione non solo dà luogo ad un ottimo isolamento termico degli ambienti sottostanti, ma propone anche un ‘giardino’ sopraelevato che entra in stretta relazione con l’eccezionale ambiente naturale costituito dalle pendici delle ville Strohl-Fern e Poniatowski. La copertura, percorribile con continuità, permetterà inoltre agli studenti di raggiungere dai luoghi dello studio la nuova mensa (con un piccolo bar sovrastante) senza passare per Via Flaminia. Essi potranno effettuare una breve passeggiata a circa cinque metri dal suolo ed eventualmente soffermarsi nelle zone di sosta previste, ombreggiate di giorno e illuminate di sera da strutture puntuali (denominate “ombrelli tecnologici”) supportanti pannelli fotovoltaici. A questa particolare passeggiata sopraelevata e al bar sopra la copertura della Mensa potranno accedere anche i cittadini (con alcune limitazioni temporali), che così potranno percepire meglio da un particolare punto di vista l’eccezionale valore paesistico del Borghetto Flaminio. (Fig. 17)

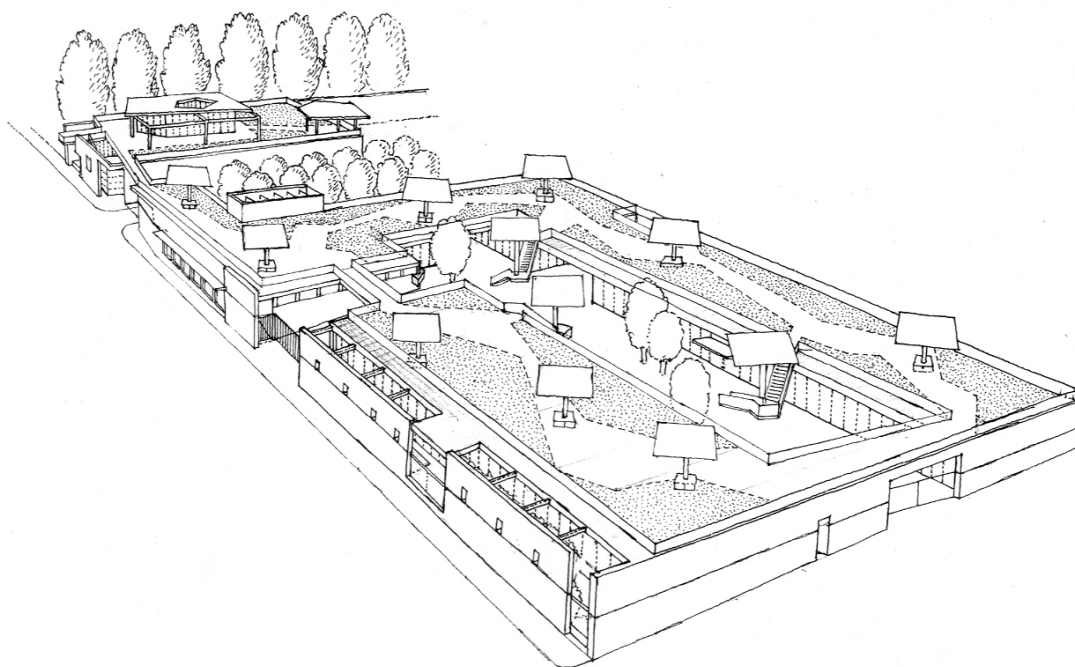


Fig.17 – Vista generale dell'intervento (sullo sfondo il bar sopra la mensa)

La riproposizione del fronte lungo la Via Flaminia, in forme nuove ma sostanzialmente analoghe a quelle esistenti, mira a ricostituire – come già è stato accennato - la sequenza dei muri presenti fin dal '500 sui lati della strada. Il muro è interrotto solo da due larghi portali, sovrappassati da stretti ponti pedonali, che permettono la vista dei nuovi spazi retrostanti del borghetto Flaminio con effetto analogo a quello prodotto dai portali antichi che interrompevano gli alti muri di recinzione caratterizzanti lunghi tratti della via. Attraverso uno dei due varchi (larghi ambedue Mt. 10) previsti dal progetto sarà possibile accedere ad un viale, che condurrà alle pendici e alle aree a verde individuate nella parte interna del Borghetto dal nuovo piano generale di assetto elaborato dal Comune di Roma. L'altro varco permetterà l'entrata alla corte del 'Piccolo Borghetto'.

La costante e moderata altezza del muro rispetto alla quota di Via Flaminia corrisponderà circa alla media delle differenti altezze dei diversi manufatti oggi esistenti. (Fig. 18) Questa soluzione contribuirà a dare un effetto di regolarizzazione al fronte antistante il Ministero della Marina, contribuendo alla riqualificazione della piazza pur mantenendo la vista da questa del verde della Villa Strohl-Fern, esattamente come avviene oggi.

Il criterio generale seguito è stato dunque quello di ricostruire quanto sarà demolito riproponendo in forme contemporanee, semplici ma innovative, i medesimi caratteri fondamentali dell'esistente al fine di non modificare, con i nuovi interventi, le abitudini percettive dei cittadini, createsi ormai da decenni e quindi in certo qual modo storicizzate.



Fig. 18 - Prospetto esistente su Via Flaminia (a sin. Ex- Deposito Carburanti, al centro e a destra Ex-Fiat)

Gli interventi dell'Università di Roma "La Sapienza" nel Borghetto Flaminio: aspetti funzionali e caratteri architettonici specifici

Come già accennato, nelle aree concesse all'Università e disposte lungo la Via Flaminia sono previsti due principali insiemi edilizi, ad unico piano, ambedue coperti da tetto-giardino e collegati tra loro alla quota delle coperture da passerelle. L'uno, in sostituzione dell'ex Deposito Carburante, darà luogo ad una Mensa universitaria e a un piccolo bar, strutture di cui già da anni viene avvertita fortemente la necessità da parte degli studenti della Facoltà di Architettura;

l'altro (denominato "Piccolo Borghetto"), in sostituzione dell'ex SIAR, si svilupperà intorno a un'ampia corte, analoga a quella ora esistente, e doterà la Facoltà di Architettura di adeguati spazi per la didattica (due aule ex-cathedra e due aule-laboratorio), spazi per lo studio libero (pressoché inesistenti nelle varie sedi della Facoltà), spazi per biblioteca didattica/bookshop specialistico, infine spazi per esposizioni temporanee (tesi di laurea, lavori dei corsi, ricerche di Dottorati, prodotti innovativi di design, nuovi materiali costruttivi, tecnologie innovative, ecc.) con possibilità anche di effettuare occasionalmente piccoli convegni, conferenze o presentazioni in una zona dello stesso spazio espositivo.

La Mensa universitaria (ex Deposito Carburanti)

L'edificio della Mensa coprirà al piano terra una superficie lorda di Mq 760,60 e permetterà la contemporanea presenza di circa 250 persone, servendo quindi a metà giornata, un totale di circa 750 pasti, corrispondente a tre turni. Sulla copertura - unica eccezione alla configurazione del manufatto ora esistente - è previsto un piccolo bar (Mq. 131,89), accessibile sia direttamente dalla sala sottostante della mensa che dal tetto-giardino. Tale bar avrà anche accesso autonomo (scala + ascensore) direttamente dalla Via Flaminia, così che possa funzionare anche nelle ore di chiusura della Mensa Universitaria ed essere accessibile non solo agli studenti ma anche a tutti i cittadini. Questo manufatto, che ripropone planimetria e volumetria dell'edificio ora esistente, sarà chiuso per tre lati da vetrate e presenterà al suo interno un piccolo patio con verde per incrementare la luce e la ventilazione naturali al suo interno. Particolare attenzione è stata posta al rapporto della ampia sala della mensa con l'esterno e in particolare riguardo alla trafficata Via Flaminia. Lungo questo lato si è interposto tra le vetrate perimetrali della sala e la strada uno spazio-filtro, schermato da una parete allineata con il filo stradale, adeguatamente 'ritagliata' per permettere il passaggio di aria e luce e allo stesso tempo l'attenuazione dei rumori provenienti dalla via Flaminia e la protezione, anche se parziale, dall'inquinamento dovuto al traffico. Lungo il lato ortogonale al precedente, delimitato dal lungo muro di confine dell'area a giardino, in uso all'Accademia Filarmonica Romana, uno spazio-filtro ha di nuovo il compito di catturare luce ed aria dall'alto, creando un distacco dal muro che dà luogo ad uno spazio lungo e stretto con terra per piante che si arrampichino sul muro di confine o a una lunga vasca d'acqua (raccolta dell'acqua piovana) o ad ambedue le soluzioni. (Figg. 19 - 21).

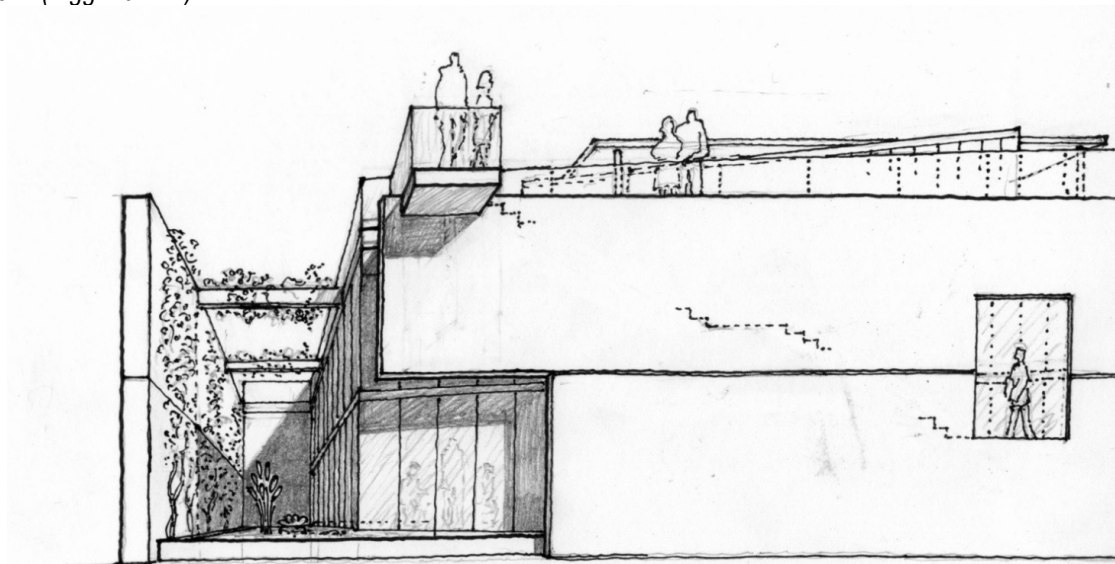
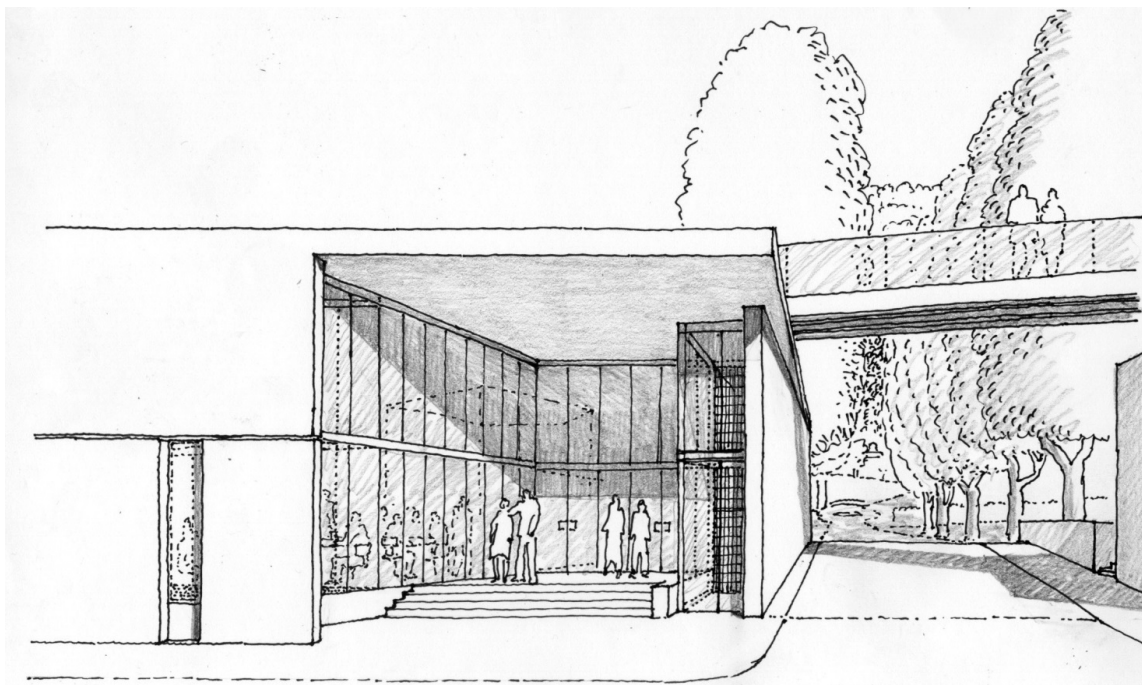


Fig. 19 – Il distacco della mensa dal muro di confine con l'Accademia Filarmonica



*Fig. 20 – L'entrata alla mensa da Via Flaminia
(sulla destra il viale che conduce al giardino previsto alle pendici della rupe)*

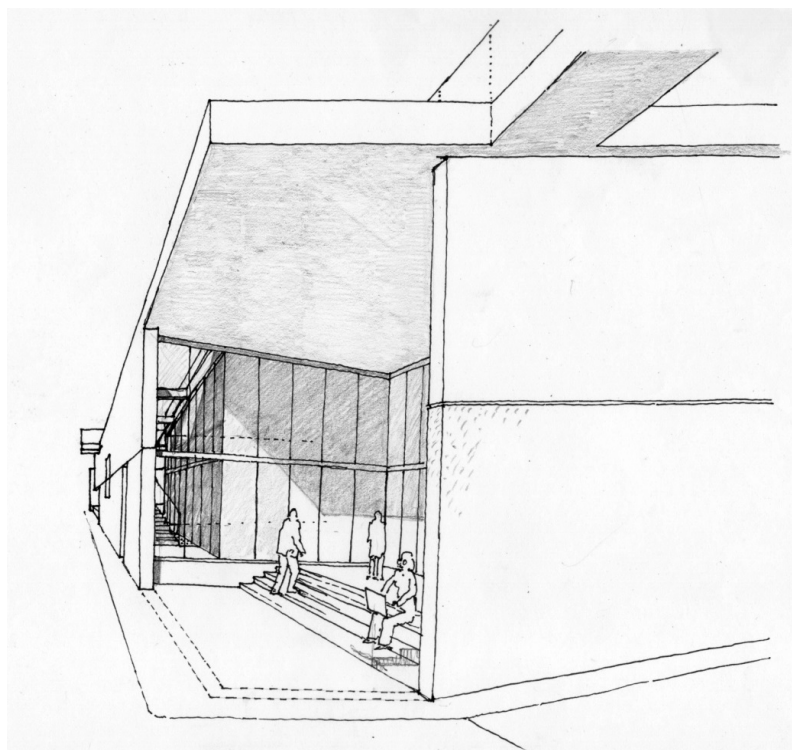


Fig. 21 – L'entrata alla mensa e il distacco del muro di protezione lungo Via Flaminia

Gli altri due lati, rivolti verso il futuro viale di penetrazione all'area verde del Borghetto e verso lo spazio di parcheggio, risultano fondamentalmente chiusi, a meno di finestre alte per areare gli ambienti di servizio alla mensa.

Una scala interna alla sala della mensa permetterà di salire al piano superiore per uscire sul tetto-giardino, attrezzato per mangiare all'aperto, oppure per accedere al bar, di cui si è già parlato. Dalla copertura e dal bar si godrà una bellissima vista sull'intera area del Borghetto riqualificata e sulle pendici verdi.

Il "Piccolo Borghetto"

Anche l'area ex SIAR manterrà l'attuale tipologia a corte. Questo insieme, composto ora in realtà da più manufatti di varie volumetrie e con diversi gradi di consistenza, riproporrà fondamentalmente l'impronta dei manufatti esistenti, con quota di copertura unificata per ragioni strutturali e funzionali dei manufatti e per permettere la continuità e la percorribilità in piano del tetto-giardino (anche in relazione alle esigenze dei diversamente abili). Alla copertura a verde sarà possibile salire dalla corte centrale tramite scale poste in vari punti. Ad essa sarà possibile accedere anche tramite un ascensore a norma posto nel manufatto della Mensa. Sulla corte si apriranno i vari spazi per la didattica e per lo studio precedentemente indicati, chiusi da vetrate, adeguatamente schermate, lì dove necessario, dai raggi diretti del sole. (Figg. 22-23)

Il vasto spazio aperto di tale corte, che presenta una forma rettangolare allungata, sarà segnato da episodi che ne vivacizzeranno l'aspetto e ne miglioreranno l'uso quali piccole "isole" ondulate a verde con qualche albero o cespuglio, una limitata gradinata in pietra leggermente inclinata per assistere a proiezioni all'aperto, oltre alle già indicate scale per salire al tetto-giardino protette dal sole e dalla pioggia e supportate strutturalmente da "ombrelli tecnologici". Questi serviranno a sostenere, oltre alle scale, superfici inclinate di pannelli fotovoltaici, e saranno utilizzati anche come supporto di luci esterne, di eventuali avvisatori acustici di inizio lezioni, ecc. (al proposito si è cominciato a prendere contatto per una eventuale sponsorizzazione con ditte specialistiche interessate a soluzioni innovative).

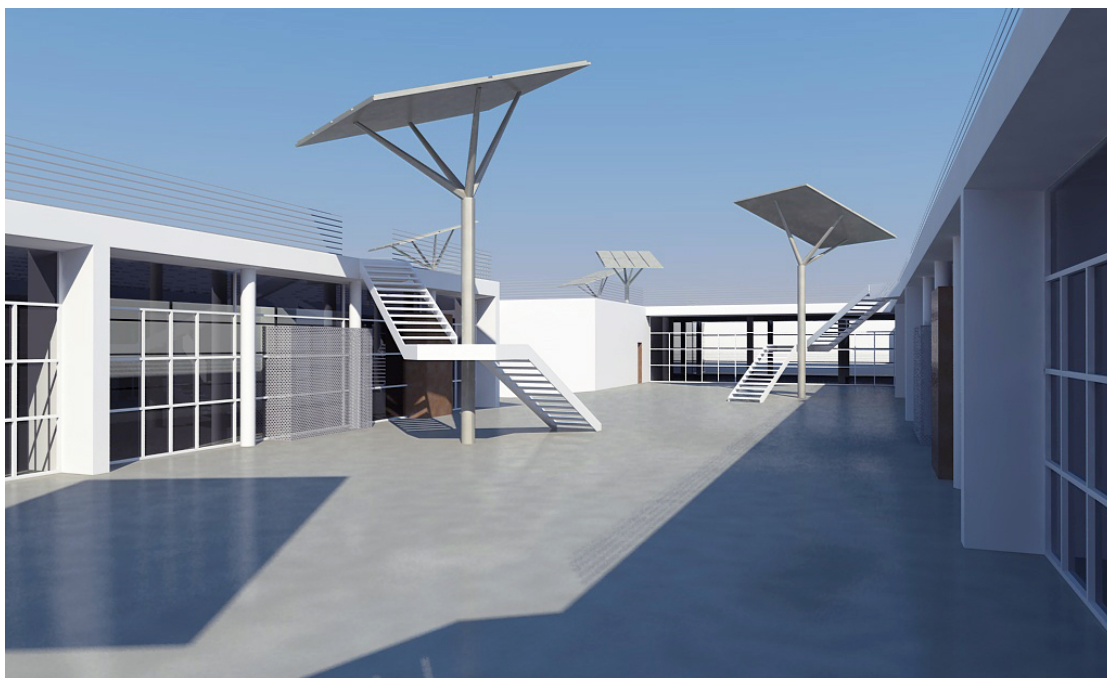


Fig. 22 – Vista verso sud della corte interna del "Piccolo Borghetto"



Fig. 23 – Vista verso nord della corte interna del “Piccolo Borghetto”

La corte diverrà il cuore dei nuovi interventi e forse il centro gravitazionale degli studenti di architettura sparsi in sedi diverse. L'ampio spazio aperto, del tutto pedonalizzato (sarà comunque salvaguardato il facile accesso dei mezzi di emergenza quali autoambulanze e camion dei Vigili del Fuoco), diverrà uno spazio di sosta tra una lezione e l'altra, un luogo dove “celebrare” gli imperituri riti di felicitazione per l'ottenimento della laurea, uno spazio d'incontro e di socialità tra studenti, ma anche uno spazio, in particolari occasioni a carattere soprattutto culturale, aperto ai cittadini.

Un certo numero di “ombrelli tecnologici”, di minore altezza ma simili nella forma e nelle funzioni a quelli sopra descritti, potranno essere realizzati anche sul tetto-giardino, così che la superficie totale dei pannelli fotovoltaici dispiegati e supportati dagli ‘ombrelli’ possa rendere autosufficienti o vicini all'autosufficienza energetica gli ambienti universitari del ‘Piccolo Borghetto’ e allo stesso tempo creare al di sotto zone di sosta, attrezzate con panche, protette dal sole e dalla pioggia e illuminate di notte.

Approfondendo più in dettaglio i manufatti che perimetrano la corte, nella zona Sud dell'area sono previsti due blocchi quasi uguali che si fronteggiano, contenenti l'uno due grandi aule-laboratorio per un totale di 128 posti per studenti (superf. lorda: Mq. 551,50); l'altro due aule ex-cathedra per un totale di 253 posti (superf. lorda: Mq. 406,00). Ogni blocco è dotato di due gruppi di servizi igienici identici (n. 2 WC con lavabi + 1 WC disabili per maschi; idem per femmine) e di depositi, oltre ad un atrio che disimpegna le due aule.

Date le differenziate condizioni al contorno dei due blocchi di aule, quello verso Via Flaminia si scosta dal lungo muro perimetrale posto sul confine stradale per ragioni analoghe a quelle già indicate riguardo al manufatto della Mensa. In questo caso lo schermo inoltre è particolarmente necessario al fine di impedire la possibilità d' introspezione all'interno delle aule da parte di chi passa nella strada. Lo spazio intermedio tra vetrate del corpo delle aule e del muro lungo Via Flaminia è previsto in parte pavimentato e in parte a verde.

Il muro di perimetrazione al confine con la strada presenta una lunga e stretta apertura orizzontale che permette a chi sta nel patio e all'interno delle aule prospicienti di vedere il verde della Piazza della Marina, ma non il traffico, ed è inoltre segnato da alcune aperture verticali di dimensioni diverse che inquadrano dall'interno particolari viste esterne. La lunga apertura orizzontale è posta a metà altezza del muro, in corrispondenza di una linea di demarcazione tra fascia in basso, tinteggiata con un colore (da decidere), e fascia superiore, di diverso colore. La scelta del bicromatismo deriva sia da una ragione funzionale (la possibilità di ritinteggiare solo la metà bassa del muro, con notevoli risparmi sull'intervento manutentivo, in caso di vandalismi o di “graffiti urbani” - soluzione già adottata ad esempio nel basamento del Casino di Pio IV poco distante dall'intervento), sia da una ragione formale (le due strisce sovrapposte di colore diverso servono a vivacizzare il muro). Tale bicromatismo è previsto anche in tutte le altre pareti

esterne dei nuovi manufatti rivolte verso strade pubblicamente transitabili, divenendo così fattore ulteriore di omogeneizzazione e allo stesso tempo di caratterizzazione degli interventi universitari nel Borghetto Flaminio.

A tali blocchi si aggiungono nella parte Nord della corte, chiudendone il perimetro, altri due manufatti autonomi, seppur collegati tutti dalla copertura a tetto-giardino: l'uno, di forma quasi rettangolare, accoglie lo spazio per lo studio libero degli studenti (circa 100 posti); l'altro (superf. lorda: Mq. 562,00), più articolato, è destinato a funzioni diverse quali una piccola biblioteca didattica (con possibilità di consultazione di dispense e di pubblicazioni strettamente connesse ai programmi dei corsi in atto) e/o eventualmente un bookshop specializzato sull'architettura e sul design, connesso ad uno spazio espositivo, che si dispiega soprattutto lungo Via Flaminia. Questo presenta anche la possibilità di allestire temporaneamente parte dello spazio per presentazioni o conferenze. Verso la strada si aprono – in maniera analoga a quanto avviene attualmente - ampie vetrare ("vetrine", come sono chiamate quelle esistenti) per permettere dall'esterno la vista delle esposizioni.

L'area per parcheggio

L'area per parcheggio è la più recente fra quelle concesse dal Comune di Roma all'Università. Essa ha una superficie di Mq. 2142, che permetterà 82 posti-auto, di cui 3 per diversamente abili.

Dati dimensionali generali e verifica Standard Urbanistici

S.U.L. dei nuovi interventi:

Nell'area in concessione n. 1: ex FIAT o SIAR - "Piccolo Borghetto"

Manufatto Aule	PT	351,45 m ²
Manufatto Aule-laboratori	PT	492,97 m ²
Manufatto Aula-studio	PT	242,85 m ²
Manufatto multifunzionale	PT	<u>562,00 m²</u>
TOTALE		1.649,27 m²

Nell'Area in concessione n. 2: ex Deposito Carburanti - Mensa + Bar

Mensa	PT	732,70 m ²
Bar	P1°	<u>110,79 m²</u>
TOTALE		843,49 m²

Totale generale S.U.L. dei nuovi interventi

nell'Area 1	1.649,27 m ²
nell'Area 2	843,49 m ²
TOTALE GENERALE	2.492,76 m²

Superfici costruite lorde con i nuovi interventi

Nell'Area in concessione n. 1: ex FIAT o SIAR - "Piccolo Borghetto"

Manufatto Aule	PT	406,00 m ²
Manufatto Aule-laboratori	PT	551,50 m ²
Manufatto Aula-studio	PT	242,85 m ²
Manufatto multifunzionale	PT	562,00 m ²
Manufatto tecnico	PT	<u>12,00 m²</u>
TOTALE		1.774,35 m²

Nell'Area in concessione n. 2: ex Deposito Carburanti - Mensa + Bar

Mensa	760,60 m ²
Bar	<u>131,89 m²</u>
TOTALE	892,49 m²

Totale generale dei nuovi interventi

nell'Area 1	1.774,35 m ²
-------------	-------------------------

nell'Area 2	892,49 m ²
TOTALE GENERALE	2.666,84 m²

Nell'Area in concessione n. 3: area attualmente libera - Parcheggio per gli interventi universitari
Area d 2.142,00 m²: sistemazione a parcheggio

Verifica standard urbanistico parcheggio

- pertinenziali: 0,40 SUL = 0,40 x 2.492,76 m ² =	996,80 m ²
- pubblici: 0,60/2 = 0,30 SUL = 0,30 x 2.492,76 m ² =	<u>747,82 m²</u>
TOTALE STANDARD	1.744,62 m² < 2.142,00 m²

Lo standard urbanistico per il verde pari a Mq. 0,40 della SUL è assolto nelle previsioni del piano di assetto generale del Borghetto Flaminio in via di elaborazione da parte del Comune di Roma."

- 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;
- si è ritenuto di procedere in applicazione dell'art.14 ter, comma 1 della legge 241/90 e ss. mm. e ii., alla convocazione della Conferenza di Servizi di cui all'art. 3 del D.P.R. 383/94 sulla richiesta di attivazione della procedura di accertamento di conformità urbanistica dell'opera in argomento;
- il Provveditore Interregionale per le OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna, con nota n. 1177/519 del 13.06.2013 ha convocato apposita Conferenza di Servizi per il giorno 3.07.2013, corredando la già menzionata convocazione degli elaborati progettuali relativi all'opera in argomento;
- con pari nota e data questo Provveditorato ha provveduto agli adempimenti previsti dall'art. 58 del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 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, esperita in prima convocazione in data 3.07.2013, è stato redatto verbale dal quale si evince che in tale sede sono stati acquisiti i pareri di seguito sintetizzati:
 - Comune di Roma – Dipartimento e Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio – U.O. Pianificazione e riqualificazione delle aree di interesse pubblico che, con scheda parere depositata in sede di conferenza di servizi, si è riservato di inviare successivamente il parere di competenza dopo aver acquisito il parere degli altri settori dell'amministrazione in sede di conferenza di servizi interna; chiede, inoltre, di integrare gli elaborati con:
 - progetto dell'area di parcheggio;
 - quadro tecnico economico di progetto;
 - PROVINCIA DI ROMA – Dipartimento VI "Governo del Territorio, della mobilità e della sicurezza stradale" – Servizio 4 "Rete Ecologica Provinciale" che, con scheda parere depositata in sede di conferenza di servizi, si è riservata di inviare successivamente il parere di competenza;
 - REGIONE LAZIO – Dipartimento Istituzionale e Territorio – Direzione Regionale Territorio Urbanistica, Mobilità e Rifiuti – Area Urbanistica e Copianificazione Comunale che, con scheda parere depositata in sede di conferenza di servizi, si è riservata di inviare successivamente il parere di competenza, anticipando che occorrerà approfondire la questione dell'interferenza con il vincolo dell'area boscata (sovrapposizione del progetto su Tavola B del parcheggio previsto) mentre, sotto l'aspetto urbanistico, dovrà essere definito l'aspetto procedurale in base alla portata degli interventi;
 - ACEA Distribuzione – Pianificazione Operativa che, con scheda parere depositata in sede di conferenza di servizi, ha espresso parere di massima favorevole alla realizzazione dell'opera indicata in oggetto, a condizione che restasse impregiudicato l'esercizio della propria rete elettrica di distribuzione in Alta/Media/Bassa tensione laddove si fossero resi necessari spostamenti e/o adeguamenti degli impianti;

- Ministero per i BB. e le AA. CC. – *Direzione Regionale per i BB.CC. e Paesaggistici del Lazio* che, con scheda parere depositata in sede di conferenza di servizi, ha ritenuto opportuno che l'approvazione del progetto fosse preceduta dalla verifica di interesse culturale e della legittimità degli edifici esistenti e ha fatto presente che gli ombrelli tecnologici rappresentano una criticità per l'impatto visivo. Inoltre, con nota n. 12797 di prot. del 21.06.2013, ha richiesto i pareri endoprocedimentali delle Soprintendenze in ordine alla questione in argomento richiedendo, altresì, di voler fissare i termini di durata della Conferenza in 90 giorni. Infine, in ragione della contemplata necessità di demolire e ricostruire alcuni edifici insistenti sull'area in oggetto, ha richiesto le seguenti informazioni:
 - proprietà di ciascun fabbricato da demolirsi (pubblico-privato);
 - età di costruzione di ciascun fabbricato;
 - eventuale necessità di eseguire la procedura di verifica dell'interesse culturale qualora i fabbricati dovessero risultare di proprietà pubblica e avessero più di 69 anni;
- Regione Lazio – *Dipartimento Istituzionale e Territorio – Direzione Regionale Ambiente – Area Difesa Suolo e Concessioni Demaniali* che, con nota n. 251805 di prot. del 2.07.2013, ha rappresentato quanto segue:
 - l'istanza presentata non sembra essere uno Strumento Urbanistico ma un progetto esecutivo di demolizione e ricostruzione;
 - la documentazione tecnica trasmessa è priva di qualsiasi elaborato geologico, atto tecnico indispensabile da valutare da parte della stessa Area;
 - l'area in esame non rientra tra quelle soggette al R.D.L. 3267/1923, Vincolo Idrogeologico.

La stessa Area rileva, infine, che se confermato il punto 1, non è tenuta ad esprimere alcun parere geologico, poiché non rientra tra le competenze specifiche;
- Ministero dell'Interno – *Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco* che, con nota n. 33382 di prot. del 24.06.2013, ha rappresentato che non era possibile esprimere alcun parere riguardo la conformità alla sicurezza antincendio in quanto la documentazione trasmessa non conteneva riferimenti circa l'osservanza delle norme e dei criteri generali di prevenzione incendi;
- Provincia di Roma – *Dipartimento IV – “Servizi di Tutela Ambientale e Valorizzazione dell'Ambiente” – Servizio 2 “Tutela delle acque, suolo e risorse idriche”* che, con nota n. 88472 di prot. del 2.07.2012 ha rappresentato che, poiché dall'esame della documentazione si evinceva che il sistema di smaltimento delle acque reflue provenienti dall'insediamento ubicato in Via Flaminia – area Borghetto Flaminio, non confluisce in un depuratore/sistema di trattamento autonomo con recapito finale in corso d'acqua superficiale o suolo, non possedeva la competenza al rilascio di alcun parere o autorizzazione;
- Autorità di Bacino Fiume Tevere che, con nota n. 2322 di prot. del 27.06.2013, esprimeva parere di massima favorevole alla realizzazione degli interventi in argomento con la prescrizione che fossero predisposti da parte degli Enti competenti ai sensi della Legge 24 febbraio 1992, n. 225 e ss.mm.ii. idonei programmi di previsione e prevenzione, nonché i piani di emergenza tenuto conto delle ipotesi di rischio poste dal PAI;
- USL Roma C – *Servizio XI Interzonale P.A.A.P. – Esame Progetti, Abitabilità, Acque Potabili* che con nota n. 1057 di prot. dell'1.07.2013, ha comunicato le seguenti osservazioni:
 - non risulta pervenuto il certificato di “esistenza delle opere di urbanizzazione primaria”;
 - negli elaborati planimetrici non risultano indicate le destinazioni d'uso di alcuni locali nell'area didattica;
 - non sono individuati i servizi igienici per gli studenti e per il personale dipendente nella suddetta area;
 - nelle sezioni non è riportata l'altezza interna dei locali dell'area didattica e dell'area per la ristorazione;
 - negli elaborati grafici le docce sono collocate negli antibagni e mancano gli spogliatoi per il personale addetto alla ristorazione;
 - in adiacenza ai locali destinati alla ristorazione è previsto un ufficio con superficie del pavimento insufficiente e sprovvisto di servizio igienico;

- al primo piano dell'edificio mensa, risulta un locale "preparazione" la cui destinazione d'uso non è ben precisata ed è presente un servizio igienico sprovvisto di antibagno, dedicato al personale del bar;
- non risultano i dati relativi alle superfici aeroilluminanti per ciascun ambiente ove è prevista la sosta di persone;
- SNAM RETEGAS S.p.A. che, con nota n. 815 di prot. dell'1.07.2013, ha comunicato che i lavori descritti non interferivano con impianti di proprietà;
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali – *Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma* che, con la nota n. 25128 di prot. del 4.07.2013, in esito ai risultati delle indagini effettuate, ha rilasciato il proprio nulla osta alla realizzazione delle opere in argomento;
- nel corso della succitata Conferenza del 3.07.2013, *"Preso atto di quanto rappresentato dalla Amministrazione proponente, si conviene di sospendere i lavori della Conferenza di Servizi in attesa di acquisire la documentazione integrata e modificata in relazione alle richieste e ai pareri resi dalle Amministrazioni convocate alla Conferenza di Servizi."*;
- con nota provveditoriale n. 1319/519 di prot. del 5.08.2013, il sopra citato verbale è stato inoltrato alle Amministrazioni interessate al presente procedimento, corredato dei pareri in tale sede assunti;
- con pari nota e data è stata data pubblicità al predetto verbale, secondo le disposizioni dell'art. 58 del D.P.R. 210/2010, attraverso apposito avviso presso l'Albo di questo Istituto e, in via telematica, presso il sito internet del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti; copia del medesimo verbale è stato trasmesso all'Albo Pretorio del Comune di Roma ai fini dell'affissione;
- successivamente alla Conferenza di Servizi del 3.07.2013, sono pervenuti i pareri di seguito sintetizzati:
 - MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI – *Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma* che, con nota n. 11965 di prot. dell'8.07.2013 ha chiesto:
 - proprietà di ciascun fabbricato da demolire;
 - età di costruzione di ciascun fabbricato;
 - stato della istanza di verifica dell'interesse culturale dei fabbricati,
 - e l'acquisizione della seguente documentazione:
 - individuazione, nella planimetria generale dell'area, degli edifici interessati dall'intervento con la puntuale indicazione degli edifici per i quali è prevista la demolizione corredata dalla documentazione fotografica con i punti di vista;
 - documentazione di progetto, ante e post-operam, per una chiara lettura delle trasformazioni proposte, rispetto allo stato attuale, di tutti gli edifici interessati dall'intervento;
 - foto inserimento del progetto, rispetto a più punti di vista, per valutare gli interventi anche in rapporto con l'area contigua individuata nel PTPR Lazio Tav. B come area boscata, anche per quello che riguarda i nuovi impianti tecnologici;
 - ITALGAS che, con la nota n. 13190DEF0165 di prot. del 9.07.2013, ha rilasciato parere tecnico favorevole segnalando, nel contempo, la presenza di una condotta gas all'interno del sito di Via Flaminia, all'altezza del civico n. 86;
 - PROVINCIA DI ROMA – *Dipartimento VI "Governare del Territorio, della mobilità e della sicurezza stradale" – Servizio 1 "Pianificazione territoriale e della mobilità, generale e di settore – Rete Ecologica Provinciale"* che, con la nota n. 94316/13 di prot. dell'11.07.2013, ha comunicato che, fermo restando la verifica da parte del Comune di Roma del soddisfacimento dello standard urbanistico relativo al verde, per quanto di specifica competenza e limitatamente alla compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale Generale, l'intervento non risulta in contrasto con le Direttive e Prescrizioni del P.T.P.G.;
 - REGIONE LAZIO – *Dipartimento Istituzionale e Territorio – Direzione Regionale Territorio Urbanistica, Mobilità e Rifiuti – Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia* che, con nota n.

- 230564 di prot. del 17.07.2013 ha richiesto talune integrazioni sia per quanto attiene all'aspetto urbanistico che per quello di carattere paesaggistico;
- ACEA ATO 2 S.p.A. che, con nota n. 24820 di prot. del 23.10.2013, ha fatto presente che, visto il carattere dell'opera, non doveva esprimere alcun parere in merito. Inoltre, con la nota n. 23808 di prot. del 15.10.2013 aveva dichiarato che l'immobile in questione è allacciato al sistema di fognatura comunale di smaltimento delle acque reflue domestiche e che la stessa fognatura comunale esita, senza soluzione di continuità, in un impianto di depurazione funzionante a regime, gestito dalla stessa Acea Ato2 S.p.A.;
 - REGIONE LAZIO – *Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative – Area Valutazione Impatto Ambientale* che, con nota n. 74593 di prot. del 6.11.2013, ha rilevato che gli interventi proposti non rientrano per dimensione e tipologia nelle categorie di cui all'Allegato IV del D.Lgs. 152/2006, per le quali è prevista l'assoggettabilità a V.I.A.;
 - MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI – *Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio* che, con nota n. 23619 di prot. del 12.12.2013, acquisiti i pareri delle Soprintendenze competenti, ha comunicato che gli immobili oggetto dell'intervento di cui trattasi, non rivestono l'importante interesse artistico e storico richiesto dalle norme di tutela e, per quanto sopra affermato, l'alienazione di tali immobili non rientra nei casi previsti dal Titolo I del D.Lvo n. 42/2004 e ss.mm.ii.;
 - Roma Capitale – *Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Rigenerazione Urbana* che, con la nota n. 136860 di prot. del 10.08.2018, ha trasmesso il verbale conclusivo della Conferenza di Servizi interna tenutasi in data 11.07.2018, rappresentando che l'Ateneo proponente doveva procedere all'aggiornamento degli elaborati grafici alle condizioni e prescrizioni emerse nel corso dell'istruttoria ai fini dell'acquisizione dei pareri necessari alla predisposizione della Delibera di indirizzi al Sindaco da sottoporre all'esame dell'Assemblea Capitolina;
 - Università degli Studi di Roma "La Sapienza" – *Area Gestione Edilizia* che, con la nota n. 102912 di prot. del 14.12.2018, trasmetteva i documenti progettuali integrativi richiesti con le note succitate;
 - ASL ROMA 2 – *Dipartimento di Prevenzione – U.O.C. Progetti Abitabilità e Acque Potabili* che, con la nota n. 66947/2019 di prot. del 10.04.2019, ha espresso parere igienico-sanitario favorevole alle condizioni contenute nel parere medesimo;
 - MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI – *Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma* che, con nota n. 24974 di prot. dell'8.07.2019, ha espresso parere favorevole in merito alla realizzazione delle opere progettate con le prescrizioni contenute nel parere medesimo;
 - 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 la nota n. 10.10.2019, ha espresso il proprio parere di conformità del progetto in argomento alle norme e ai criteri tecnici di prevenzione incendi, alle condizioni contenute nello stesso parere;
 - Regione Lazio – *Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica – Area Urbanistica Copianificazione Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana* che, con la nota n. 670165 di prot. del 28.07.2020, ha espresso parere favorevole, per gli aspetti paesaggistici ai sensi dell'art. 146 comma 7 del D.lgs. 42/04, alle condizioni che venga ottenuto il parere ex art. 89 del D.P.R. 380/01, mentre per gli aspetti urbanistici, ponendosi il progetto in variante al vigente strumento urbanistico comunale, fatto salvo quanto previsto dal comma 4 dell'art. 3 del DPR n. 383/94, è demandata a Roma Capitale, previa deliberazione dell'Assemblea Capitolina, la sua partecipazione alla Conferenza di servizi per le valutazioni di propria competenza;
 - Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – *Provveditorato Interregionale per le OO.PP. per il Lazio l'Abruzzo e la Sardegna* che, con la nota n. 31815 di prot. del 30.09.2020, ha trasmesso a Roma Capitale i pareri acquisiti dichiarando conclusa la fase istruttoria della procedura di accertamento della compatibilità

urbanistica delle opere di cui trattasi, restando in attesa dell'Atto deliberativo dell'Assemblea Capitolina propedeutico alla predisposizione del provvedimento di localizzazione;

- SNAM che, con la nota n. DICEOC/GUI/CRE/Prot. 340 di prot. del 6.10.2020, ha comunicato che le opere e i lavori di cui trattasi non interferiscono con impianti di proprietà della stessa SNAM;
- Roma Capitale, con Deliberazione n. 111 dell'Assemblea Capitolina del 9.12.2021, pubblicata all'Albo Pretorio in data 24.12.2021, ha deliberato:
 - di autorizzare l'alienazione dei beni immobili inseriti nel complesso denominato "Borghetto Flaminio" a "La Sapienza" Università di Roma e già in consegna allo stesso Ateneo;
 - di autorizzare il Dipartimento PAU alla predisposizione degli atti amministrativi, degli adempimenti e della stipula dell'atto notarile per l'alienazione alla stessa Università dei suddetti immobili;
 - di dare atto che le spese notarili e conseguenti restano a totale carico della parte acquirente;
 - di autorizzare il Sindaco ad esprimere parere favorevole in sede di Conferenza di Servizi in merito al progetto di cui trattasi, in variante al P.R.G. vigente con le prescrizioni contenute nella stessa Deliberazione;
 - di dare atto che l'efficacia del provvedimento di raggiunta intesa da parte di questo Istituto determinerà la presa d'atto del progetto con i parametri e le grandezze edilizie negli elaborati del P.R.G. vigente;
 - di autorizzare il ricorso alla monetizzazione per le aree a verde pubblico non reperite;
 - di autorizzare il ricorso alla monetizzazione per le aree a parcheggi pubblici non reperiti;
 - di stabilire che gli importi relativi alle monetizzazioni di cui sopra dovranno essere corrisposti in unica soluzione o al più, secondo le modalità di rateizzazione previste dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 73/2010 e ss.mm.ii., prima del rilascio dell'atto di raggiunta intesa da parte di questo Istituto;
 - di prescrivere la sottoscrizione di apposito Atto di Impegno con il quale il Soggetto proponente assuma irrevocabilmente l'obbligazione alla realizzazione delle opere fermo restando l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime a cura e spese dello stesso soggetto, nonché al versamento degli oneri dovuti a titolo di monetizzazione per le aree non reperite relative alla quota di parcheggi pubblici e a quella di verde pubblico, prima del rilascio dell'Atto di raggiunta intesa da parte di questo stesso Istituto;

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 definitivo *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 all'art. 3 del 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, valutate le specifiche risultanze della presente conferenza con l'acquisizione delle posizioni prevalenti espresse in conferenza tenuto conto delle posizioni espresse, **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 definitivo concernente i lavori relativi al “ **DPR n. 383/94, art. 3 (ex art. 81 DPR 616/77) – Progetto di riqualificazione di alcuni manufatti lungo la Via Flaminia nell'area del Borghetto Flaminio – Intervento di recupero e valorizzazione**”, 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”; **DICHIARA**, sulla scorta degli atti esaminati e dei pareri favorevoli acquisiti, perfezionata l'intesa per la localizzazione e realizzazione dell'opera indicata in oggetto e, di conseguenza, **AUTORIZZATO** il relativo progetto definitivo.

La determinazione in parola, essendo stata conseguita con l'espressione positiva delle posizioni delle Amministrazioni convenute e 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.

IL PROVVEDITORE

Dott. Ing. Vittorio Rapisarda FEDERICO

Il Responsabile del Procedimento: Dott. Ing. Enrico Bentivoglio _____

Il Dirigente: Dott. Ing. Carlo Guglielmi _____