

# ROMA CAPITALE MUNICIPIO I

REALIZZAZIONE DI OPERA PUBBLICA  
STRUTTURA DI SERVIZI SOCIO-ASSISTENZIALI  
DEDICATA AI GIOVANI DIVERSAMENTE ABILI  
ALL'INTERNO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN ROMA,  
VIA BONCOMPAGNI

## PROGETTO DEFINITIVO

Ai sensi dell'art. 24 e seguenti DPR 207/2010  
P.d.R. approvato con delibera A.C. N.55 del 16/09/2014

## NUOVI TIPI

TITOLO ELABORATO

# RELAZIONE PAESAGGISTICA

PROPRIETA':  
Fondo UniCredito Immobiliare Uno

PROPONENTI  
Torre SGR S.p.A.  
Via Mario Carucci, 131  
Roma, Italia

R.U.P.P.  
Ing. Lorenzo Coletta

PROJECT MANAGEMENT :

**ROBUR PM S.r.l.**  
Via del Caucaso, 49  
00144 Roma, Italia



PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA :

**I.SI. ENGINEERING S.r.l.**  
Via Capo Miseno, 11  
00141 Roma, Italia  
Arch. Paolo Moreno Cavatton  
C.F. : CVT PMR 59M09 F148X

Gruppo di progettazione  
Arch. Odile Grégoire  
Ing. Valentino Ruspi

PROGETTAZIONE IMPIANTI E STRUTTURE :

**TECNIC Consulting Engineers S.p.A.**  
Via Panama 86/A  
00198 Roma, Italia  
Arch. Annamaria Di Fabio

Gruppo di progettazione  
Ing. Angelo Ciavarella  
Ing. Francesco Volonnino  
Ing. Chiara Giuglioli  
Arch. Dimitris Xydadis

REVISIONE 01	01-07-2015	NUOVI TIPI
*****	*****	*****
*****	*****	*****
*****	*****	*****
*****	*****	*****
*****	*****	*****
*****	*****	*****
*****	*****	*****
N.	DATA	OGGETTO

ELABORATO

# RP

DATA  
29/01/2015

DIREZIONE LAVORI  
Arch. Paolo Moreno Cavatton  
C.F. : CVT PMR 59M09 F148X



## SOMMARIO

0.	SCHEDA DATI URBANISTICO – PAESAGGISTICI (DICHIARAZIONE ASSEVERATA DAL PROGETTISTA).....	3
1.	LOCALIZZAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO E PIANIFICAZIONE URBANISTICA E PAESAGGISTICA.....	7
	STRALCIO DEL FOGLIO AEROFOTOGRAMMETRICO SCALA 1:10.000.....	8
	STRALCIO DELLA TAVOLA DI P.R.G. – SISTEMI E REGOLE 1:10.000 (DELIBERA C.C. N. 18 DEL 12/02/2008) .....	10
	STRALCIO DELLA TAVOLA DI P.R.G. – SISTEMI E REGOLE 1:5.000 (DELIBERA C.C. N. 18 DEL 12/02/2008) .....	10
	STRALCIO DELLA TAVOLA DI P.R.G. – SISTEMA PAESAGGISTICO 1:50.000 (DELIBERA C.C. N. 18 DEL 12/02/2008).....	11
	STRALCIO DELLA TAVOLA DI P.R.G. – RETE ECOLOGICA 1:10.000 (DELIBERA C.C. N. 18 DEL 12/02/2008).....	11
	STRALCIO DI CARTA DELLA QUALITÀ – FOGLIO G1.A - SCALA 1:10.000.....	13
	STRALCIO DI CARTA DELLA QUALITÀ – FOGLIO G1.B - SCALA 1:10.000.....	14
	STRALCIO DI CARTA DELLA QUALITÀ – FOGLIO G1.C - SCALA 1:10.000.....	15
	STRALCIO DELLA TAVOLA DI P.R.G. PREVIGENTE – 1:20.000 (DPR 12 DICEMBRE 1965 – DM 06 DICEMBRE 1971).....	16
	STRALCIO DEL PIANO DI RECUPERO– PLANIMETRIA ZONIZZAZIONE SU BASE CATASTALE (APPROVATO CON DELIBERA ASSEMBLEA CAPITOLINA N°55 DEL 16/09/2014) .....	17
	STRALCIO DEL PIANO DI RECUPERO – PLANIVOLUMETRICO: PLANIMETRIA E SEZIONI (APPROVATO CON DELIBERA ASSEMBLEA CAPITOLINA N°55 DEL 16/09/2014) .....	17
	ESTRATTI DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE – TAVOLE A, B, C, D (DELIBERA G.R.L. N. 1025 DEL 21 DICEMBRE 2007).....	20
	STRALCIO FOGLIO CATASTALE 1:1000.....	24
2.	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	26
	FOTO ANTE OPERAM.....	26
3.	ANALISI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO.....	31
	3.1 CARATTERI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO .....	31
	3.1.1 Elementi morfologici strutturali .....	31
	3.1.2 Elementi vedutistici .....	40
	3.2 SENSIBILITÀ DEL SITO DI INTERVENTO .....	42
4.	CONTESTO/PROGETTO E OPERE DI MITIGAZIONE /COMPENSAZIONE .....	42
	4.1 CONTESTO E PROGETTO .....	42
	4.2 RAPPORTI CON IL CONTESTO ED OPERE DI MITIGAZIONE.....	44
	4.3 RENDER POST OPERAM.....	45
5.	IL SISTEMA DI CANTIERIZZAZIONE DELL'INTERVENTO .....	47
	5.1 FASI PER LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA .....	47
	5.2 INDIVIDUAZIONE ED ORGANIZZAZIONE DELLE AREE DI CANTIERE.....	47
6.	ALLEGATI.....	47

6.1	ROMA CAPITALE, SOVRAINTENDENZA AI BENI CULTURALI: PARERE RESO ALLA CONFERENZA DEI SERVIZI DALLA SOVRAINTENDENZA CAPITOLINA AI BENI CULTURALI .....	47
6.2	MIBAC, SOVRAINTENDENZA SPECIALE AI BENI ARCHEOLOGICI DI ROMA, SERVIZIO TUTELA: PARERE ENDOPROCEDIMENTALE DI COMPETENZA. ....	47
6.3	MIBAC, DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL LAZIO: PARERE DI COMPETENZA. ....	47
6.4	DELIBERAZIONE N. 55 PROTOCOLLO RC N. 3964/14, ESTRATTO DEL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA, SEDUTA PUBBLICA DEL 16 SETTEMBRE 2014. ....	47

## **0. SCHEDA DATI URBANISTICO – PAESAGGISTICI (DICHIARAZIONE ASSEVERATA DAL PROGETTISTA)**

**1. RICHIEDENTE (1):** Torre SGR S.p.A.

### **2. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:**

L'intervento da realizzare è situato in via Boncompagni, Municipio I.

Ricadente in area urbana Citta Storica (per estratti cartografici vedi elaborato 1 della Relazione Paesaggistica)

### **2.a NORMATIVA URBANISTICA**

In base al P.R.G. approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12/2/2008, l'intervento da realizzare ricade nella zona definita come: Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue – T6 (per estratti cartografici vedi elaborato 1 della Relazione Paesaggistica). Destinazione Urbanistica previgente Conservazione dei Volumi, delle Superfici esistenti. Zona: B Sottozona: B2. Zona Omogenea ai sensi del **Decreto Ministeriale 1444 /68: B.**

### **2.b NORMATIVA PAESAGGISTICA**

L'area di intervento non è compresa in nessuna delle aree facenti capo al PTP 15, pertanto non ci sono indicazioni specifiche sugli elaborati E3 "Classificazione delle aree ai fini della tutela".

In base al PTPR adottato con deliberazione G.R.L. n. 1025 del 21 dicembre 2007, l'intervento ricade in: Paesaggio dei centri e nuclei storici (per estratti cartografici vedi elaborato 1 della Relazione Paesaggistica).

### **~~3.a ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO~~**

~~{art. 136 – 141 – 157 Decreto Legislativo 42/04};~~

~~cose immobili;~~

~~ville, giardini, parchi;~~

~~complessi di cose immobili;~~

~~bellezze panoramiche, estremi del provvedimento di tutela e motivazioni in esso indicate~~

**3.b PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE "OPE LEGIS" (art. 142 del Decreto Legislativo 42/04):**

- territori costieri;
- territori con termini ai laghi;
- fiumi, torrenti, corsi d'acqua;
- montagne sup. 1200/1600 m;
- ghiacciai e circhi glaciali;
- parchi e riserve;
- territori coperti da foreste e boschi;
- università agrarie e usi civici;
- zone umide; vulcani;
- zone di interesse archeologico.

**3.c. PRESENZA DI IMMOBILI E AREE TIPIZZATI DAL PTPR adottato con Atto della Giunta Regionale Lazio n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007 (art. 134 del Decreto Legislativo 42/04):**

Insedimenti urbani storici e territori con termini compresi in una falda della profondità di 150 m.

**4. SUBDELEGA AI SENSI DELL'ARTICOLO 1, COMMA 1 lettera C DELLA L.R. 59/95**

**5. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO (2) :**

- nuova costruzione
- manutenzione ordinaria/straordinaria
- insegne e altre opere minori
- opere di grande impatto ambientale

N.B.: Ristrutturazione RE2 ai sensi dell'art. 31 comma 2 delle N.T.A. come definita dall'art. 25 commi 4 e 5. Gli interventi saranno realizzati in modalità indiretta a seguito dell'approvazione del Piano di Recupero ai sensi dell'art. 28 della Legge 457/78. Il piano è stato approvato con D.A.C. n°55 del 16 settembre 2014.

**6. OPERA CORRELATA A:**

- edificio
- area di pertinenza o intorno dell'edificio
- lotto di terreno
- strade, corsi d'acqua
- territorio aperto

**7. CARATTERE DELL'INTERVENTO:**

- temporaneo o stagionale
- permanente  fisso
- b) rimovibile

**8.a DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata**

(specificare in base all'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.)

- abitativa: Abitazioni singole - (CU/b)
- commerciale .....
- servizi: Direzionale privato(uffici) – (CU/b); Direzionale privato (ex Chiesa) – (CU/b); Sportelli Tributari, Bancari e Finanziari – (CU/m)
- turistico/ricettiva: Alberghiera – (CU/m)
- produttiva .....
- agricolo .....
- parcheggi non pertinenziali .....
- altro .....

**8.b USO ATTUALE DEL SUOLO (se lotto di terreno)**

- urbano
- agricolo
- boscato

- naturale
- non coltivato
- altro .....

**9. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:**

- centro storico
- area urbana
- area periurbana
- territorio agricolo
- insediamento sparso
- insediamento agricolo
- area naturale

**10. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:**

- costa (bassa/alta)
- ambito lacustre/vallivo
- pianura versante(collinare/montano)
- altopiano/promontorio
- piana valliva (montana/collinare)
- terrazzamento
- crinale

**N.B.:** Di fatto la Guida alla progettazione negli ambiti di paesaggio fornisce riferimenti per i diversi ambiti e tipi che compongono e strutturano il paesaggio dell'Agro romano con riferimento alle aree libere o comunque non densamente urbanizzate. Risulta pertanto scarsamente pertinente all'area oggetto di intervento. Se ne possono seguire però i criteri metodologici.

Gli elaborati saranno comunque predisposti in riferimento ai temi individuati nel capitolo 3 di Analisi del contesto paesaggistico.

Firma del Progettista dell'Intervento .....

## **1. LOCALIZZAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO E PIANIFICAZIONE URBANISTICA E PAESAGGISTICA**

L'area d'intervento occupa l'intero isolato compreso tra via Boncompagni, via Puglie, via Sicilia e via Romagna ed è caratterizzata dalla presenza di tre distinti corpi di fabbrica, disposti a corte intorno ad un ampio spazio: il Complesso residenziale e per uffici "Boncompagni", il Residence "May Fair" e l'ex Chiesa di San Lorenzo da Brindisi. Il Complesso residenziale e per uffici "Boncompagni" è un complesso edilizio in cemento armato realizzato negli anni '70 su progetto dall'Arch. Maurizio Vitale.

L'immobile occupa gran parte dell'isolato estendendosi lungo via Boncompagni e Via Romagna e su parte di via Sicilia e Via Puglie, ha destinazione d'uso miste (abitative, commerciali, servizi) e si sviluppa su 8 piani (altezza massima dell'intera area di intervento).

Il Residence "May Fair" è situato lungo via Sicilia dove in passato sorgeva la Curia Generalizia ed il Collegio Internazionale dei Frati Cappuccini. Nel 1968 i Padri Cappuccini abbandonarono il complesso edilizio che fu venduto ad una società immobiliare. Il residence, che ospita circa 40 unità abitative arredate, venne inserito nella progettazione e realizzazione del Complesso "Boncompagni" conservando, dell'edificio dei frati Cappuccini, unicamente, l'originaria facciata.

L'ex Chiesa di San Lorenzo da Brindisi, sul versante tra via Sicilia e via Puglie, è stata eretta nel 1912 dall'architetto Giovan Battista Milani per i Frati Cappuccini. A seguito della vendita e relativa sconsacrazione, l'immobile è stato integrato nel progetto del complesso "Boncompagni" assolvendo all'attuale funzione di sala congressi e biblioteca. I quattro piani interrati dell'intero complesso sono utilizzati a parcheggi, centrali tecnologiche e strutture di servizio di un istituto bancario, e presentano caratteristiche diversificate in linea con le funzioni a cui sono destinati. In copertura sono presenti volumi tecnici adibiti a centrali tecnologiche.

STRALCIO DEL FOGLIO AEROFOTOGRAMMETRICO SCALA 1:10.000



LEGENDA					
	individuazione dell'immobile		mura aureliane		sedes istituzionali e rappresentative:
	- Sistema della mobilita'		luoghi di culto e aree di particolare interesse storico	1 - Ministero della Difesa	
	nodo di scambio	1 - S. Maria Maggiore		2 - Ministero dell' Interno	
	stazione metropolitana linea A	2 - S. Maria degli Angeli		3 - Ministero dell' Agricoltura	
	stazione metropolitana linea B	3 - Terme di Diocleziano		4 - Ministero del Tesoro	
	- Sistema Ambientale - Culturale		attrezzature per il tempo libero, la cultura e lo spettacolo	5 - Ministero dei lavori Pubblici	
	Ville storiche	1 - Teatro dell'Opera		6 - Ministero dell'Industria, del Commercio e dell' Artigianato	
		2 - Palazzo delle Esposizioni		7 - Ambasciata britannica	
		3 - Ex Birreria Peroni		8 - Palazzo del Quirinale	
		4 - MACRO		9 - Ambasciata americana (Palazzo Boncompagni)	
		5 - Galleria Nazionale Arte Antica			Policlinico Umberto I
		6 - Scuderie Papali al Quirinale			Universita' "La Sapienza"
		7 - Biblioteca Nazionale			
		8 - teatro delle Arti			

Nell'Elaborato Prescrittivo "Sistemi e Regole" - rapp. 1:5.000, del PRG, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 Febbraio 2008, l'area in oggetto è classificata in "Città storica – Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6)". L'art. 31 comma 1 dell'Elaborato Prescrittivo Norme Tecniche di Attuazione del PRG definisce tale tipologia di tessuto:

**Art.31, comma 1 delle NTA :**

*Sono Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue i tessuti caratterizzati da una edificazione intensiva compatta con fronti prevalentemente continue ed allineate su strada, pianificati e realizzati con il Piano regolatore del 1931 o costruiti dopo il 1960 con piano particolareggiato approvato.* In conformità all' art. 31 e all' art. 25, delle NTA del PRG, rispettivamente concernenti i Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6) e i Tessuti della Città storica, per l'area di intervento, **nel Progetto Urbanistico di cui trattasi, si applica categoria di intervento RE2 in modalità di attuazione indiretta, destinazioni d'uso abitative, commerciali (piccole strutture di vendita) e servizi con parziale incremento di SUL (10 %) e/o conseguente frazionamento e accorpamento delle attuali unità immobiliari.**

**Art.31, comma 2 delle NTA:**

Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP3, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5. art. 25, comma 4, lettera b delle NTA:

**RE2:** Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici o parti di essi; si applica nei tessuti T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9;

**art. 25, comma 9, lettera c delle NTA:**

[...] sono subordinati all'approvazione di un **Piano di recupero**, ai sensi dell'art. 28 legge n. 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta:[...]; gli interventi di categoria RE1, RE2, DR1, DR2, AMP1, AMP2 estesi a più edifici o lotti contigui ovvero che comportino un aumento della SUL superiore al 20% [...]

**art 31, comma 4 delle NTA:**

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione delle destinazioni Agricole. [...]

**art. 25, comma 14 delle NTA:**

Nei tessuti della Città storica, sono consentite, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:

- a) **Abitative;**
- b) **Commerciali**, limitatamente alle "piccole" e "medie strutture di vendita";
- c) **Servizi;**
- d) **Turistico-ricettive**, limitatamente alle "strutture ricettive alberghiere ed extraalberghiere" (esclusi i motel);
- e) **Produttive**, limitatamente all'"artigianato produttivo"
- f) **Agricole**, con esclusione degli "impianti produttivi agro-alimentari";
- g) **Parcheggi non pertinenziali.**

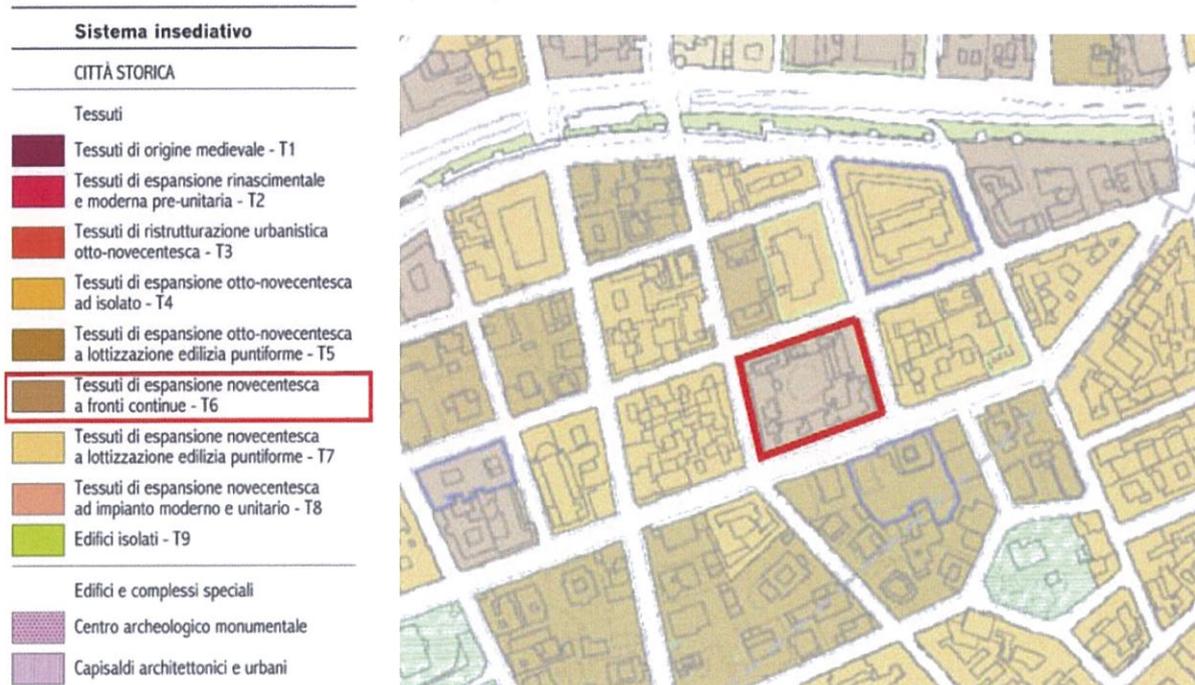
**Art 25, comma 6 delle NTA:**

In tutti i Tessuti della Città storica, fatte salve le prescrizioni particolari per i Tessuti T1, T2, T5 e T10, sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia, se compatibili con gli obiettivi generali e specifici dei singoli tessuti e con i requisiti strutturanti dei tipi edilizi definiti nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi". Per gli interventi di frazionamento volti alla creazione di unità residenziali è stabilito un limite minimo di 45 mq di SUL per singola abitazione.

STRALCIO DELLA TAVOLA DI P.R.G. – SISTEMI E REGOLE 1:10.000  
(DELIBERA C.C. N. 18 DEL 12/02/2008)

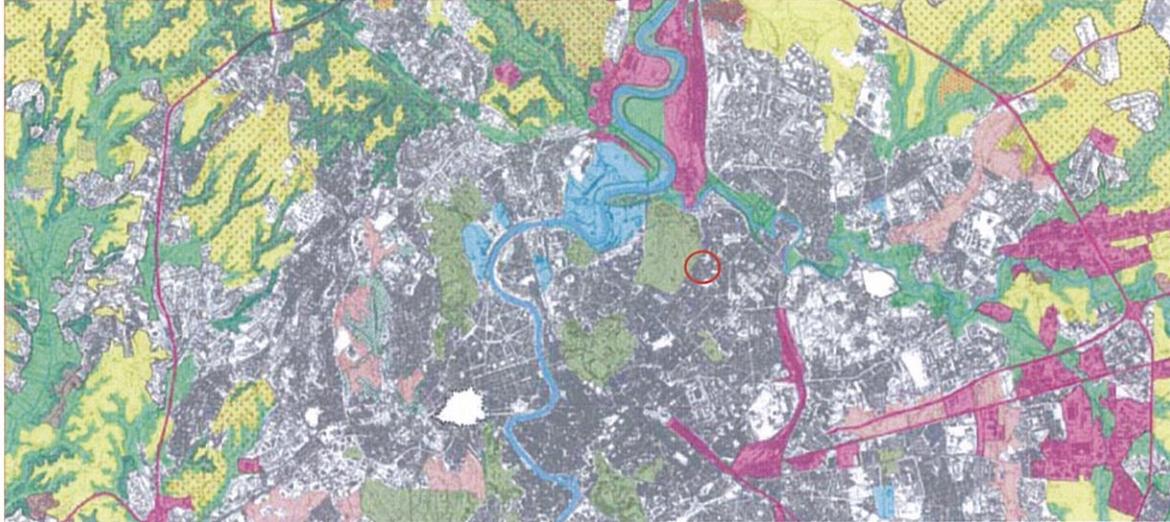


STRALCIO DELLA TAVOLA DI P.R.G. – SISTEMI E REGOLE 1:5.000  
(DELIBERA C.C. N. 18 DEL 12/02/2008)



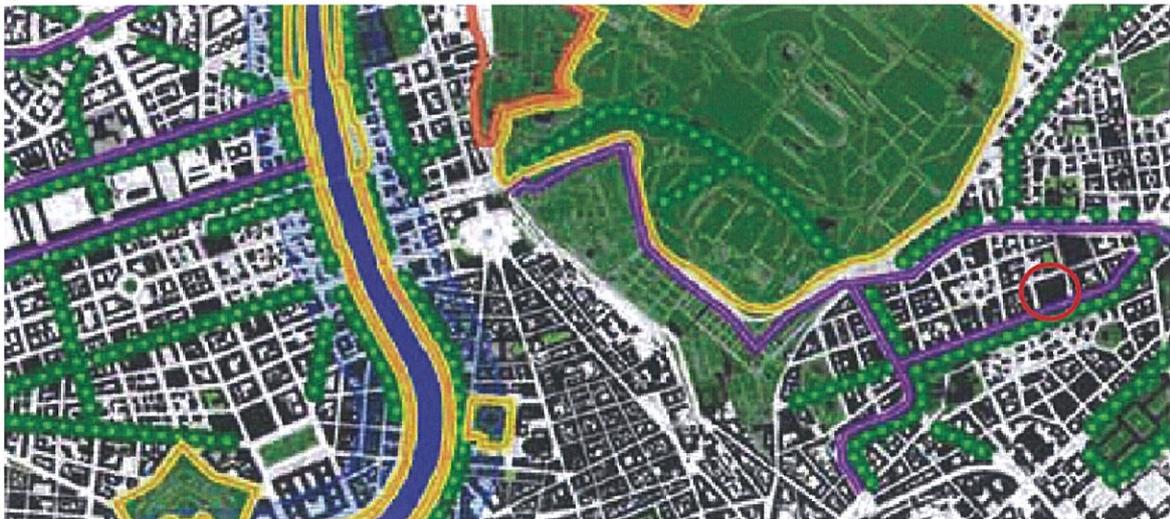
Nell'Elaborato Prescrittivo "Rete Ecologica" del PRG" sono presenti *filari di alberi e alberature stradali* lungo via Boncompagni in prossimità dell'area.

STRALCIO DELLA TAVOLA DI P.R.G. – SISTEMA PAESAGGISTICO 1:50.000  
(DELIBERA C.C. N. 18 DEL 12/02/2008)



■ AMBITO DELL'INSEDIAMENTO DIFFUSO

STRALCIO DELLA TAVOLA DI P.R.G. – RETE ECOLOGICA 1:10.000  
(DELIBERA C.C. N. 18 DEL 12/02/2008)



STRUTTURA DELLA RETE ECOLOGICA

- Componente Primaria (A)
- Componente Secondaria (B)
- Componente di completamento (C)
- Filari di alberi e alberature stradali

Nell'Elaborato Gestionale "Carta per la Qualità" G1.b del PRG vigente i beni ricadenti nell'area in oggetto sono individuati come: "Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto nodale - EC: Edificio per il culto", "Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto seriale - CO: Convento" e "Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto seriale - US: Edificio per servizi e uffici".

Ne consegue che il bene sia normato anche dall'art. 16 delle NTA relativo alla "Carta per la qualità" e dall'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi".

**art 16, comma 1 delle NTA:**

*Nell'elaborato G1."carta per la qualità", e nel connesso sistema informativo messo a disposizione dal comune, sono individuati gli elementi che presentano valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale, culturale, da conservare e valorizzare. Tali elementi sono così articolati: [...] c) edifici con tipologia edilizia speciale; [...]*

**art 16, comma 4 delle NTA:**

*In particolare, con riferimento alla classificazione di cui al comma 1, dovranno essere osservate le seguenti categorie di intervento: [...] elementi di cui alla lett. c): categorie di intervento ammesse dalle norme di tessuto per gli edifici di interesse storico architettonico, salvo interventi di carattere più trasformativi su parti degli edifici espressamente consentiti dall'Elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi"*

**art 16, comma 1 delle NTA:**

*Nell'elaborato G1."carta per la qualità", e nel connesso sistema informativo messo a disposizione dal comune, sono individuati gli elementi che presentano valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale, culturale, da conservare e valorizzare. Tali elementi sono così articolati: [...] c) edifici con tipologia edilizia speciale; [...]*

**art 16, comma 4 delle NTA:**

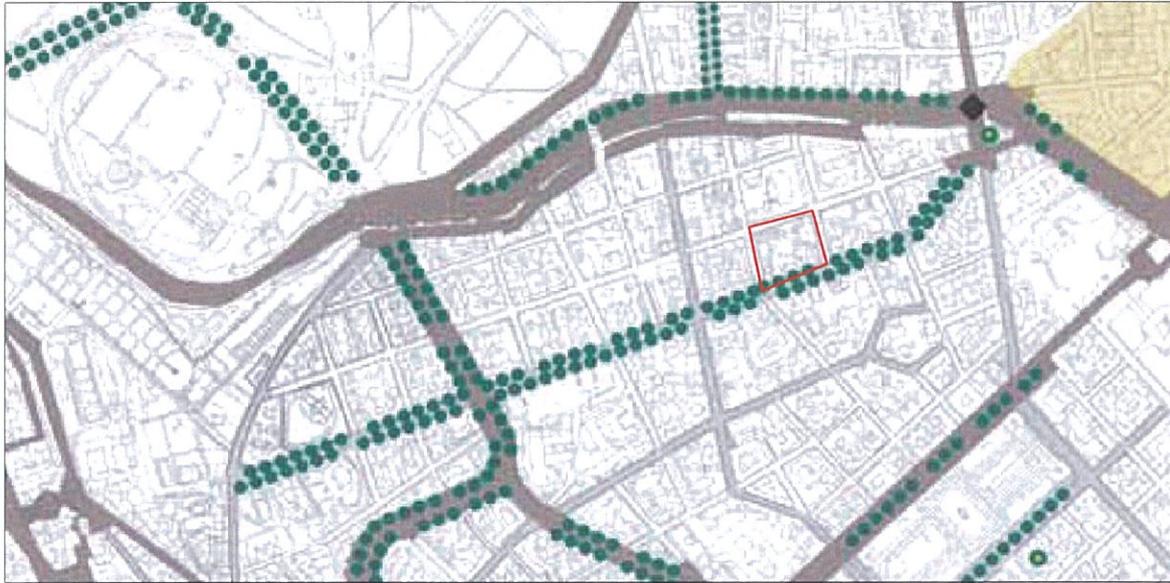
*In particolare, con riferimento alla classificazione di cui al comma 1, dovranno essere osservate le seguenti categorie di intervento: [...] elementi di cui alla lett. c): categorie di intervento ammesse dalle norme di tessuto per gli edifici di interesse storico architettonico, salvo interventi di carattere più trasformativi su parti degli edifici espressamente consentiti dall'Elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi".*

Nell'Elaborato Gestionale "Carta della Qualità" G1.b, i tre impianti edilizi di cui si compone l'area di intervento, ricadono in "Edifici con tipologia edilizia speciale" anche se gli elementi degni di nota sono unicamente la Chiesa di San Lorenzo da Brindisi e la facciata dell' ex Collegio Internazionale dei Frati Cappuccini. La prima è classificata in "Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto nodale - EC: Edificio per il culto", mentre la seconda in "Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto seriale - CO: Convento". Il Complesso residenziale e per uffici "Boncompagni", "Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto seriale - US: Edificio per servizi e uffici", non ha elementi strutturanti da conservare o ripristinare così come il Residence "May Fair" classificato in "Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto seriale - CO: Convento" ma che conserva dell'originario Convento unicamente la facciata.

Nell'Elaborato Gestionale "Carta della Qualità" G1.c, sull'area di intervento, si riscontra la presenza di "Indagini archeologiche documentate" che si riferiscono ad un deposito archeologico naturale nel sottosuolo (fondazione muro romano), citato anche negli Atti del Convegno Internazionale, Roma, 4- 6 maggio 1995, "HORTI ROMANI". Per maggiori approfondimenti all'interno della relazione si riportano stralci significativi dello studio effettuato in collaborazione con "SOPRINTENDENZA SPECIALE AI BENI ARCHEOLOGICI DI ROMA I MUNICIPIO - DOTT.SSA ROSSELLA REA, STUDIO LANCIA & PARTNERS S.r.l., METIS, commissionato da TORRE SGR SPA" e finalizzato ad interventi di manutenzione dei reperti presenti in situ, nonché al parere espresso in merito agli interventi previsti sull'immobile dalla "MIBAC,

SOVRAINTENDENZA SPECIALE AI BENI ARCHEOLOGICI DI ROMA, SERVIZIO TUTELA“ che è allegato alla presente in copia.

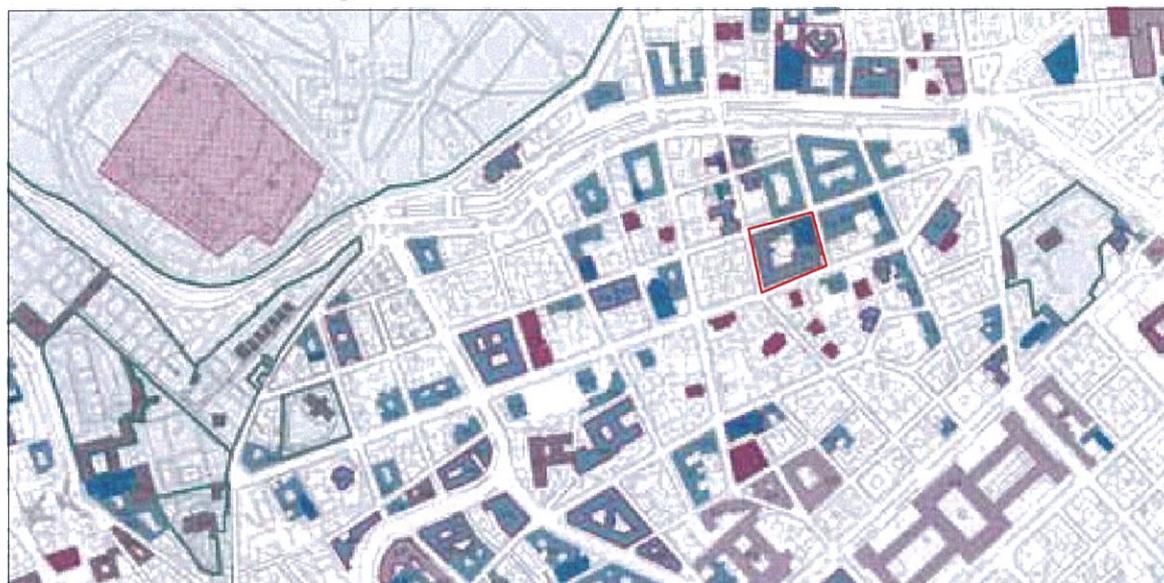
STRALCIO DI CARTA DELLA QUALITÀ – FOGLIO G1.A - SCALA 1:10.000



ELEMENTI DEGLI SPAZI APERTI

- Strade e viali
  - Con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala urbana
  - Con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala della parte urbana
- ◆ Piazze e larghi con alto grado di identità
- Filari arborei
  - Con essenze di pregio
  - Con essenze comuni
  - Alberi monumentali

STRALCIO DI CARTA DELLA QUALITÀ – FOGLIO G1.B - SCALA 1:10.000



EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE

Ad impianto nodale

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| EC Edificio per il culto                              | TE Teatro               |
| SP Edificio per spettacoli e manifestazioni pubbliche | PD Padiglione           |
| AS Edificio per attività e manifestazioni sportive    | CP Capannone            |
|   | SF Stazione ferroviaria |

Pertinenza

Residenziali speciali

- PA Palazzo gentilizio  
 CL Casale  
 VI Villa

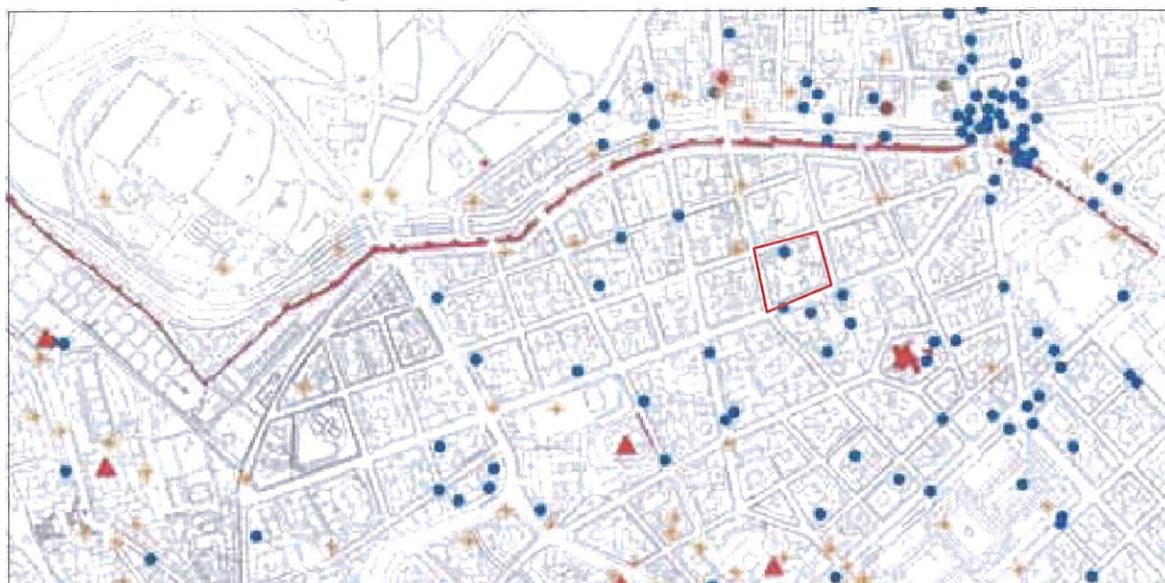
Pertinenza

Ad impianto seriale

- |                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| CO Convento                       | CR Carcere   |
| RC Residenza collettiva           | CA Caserma   |
| US Edificio per servizi ed uffici | SC Scuola    |
| AL Albergo                        | AC Accademia |
| OS Ospedale                       |              |

Pertinenza

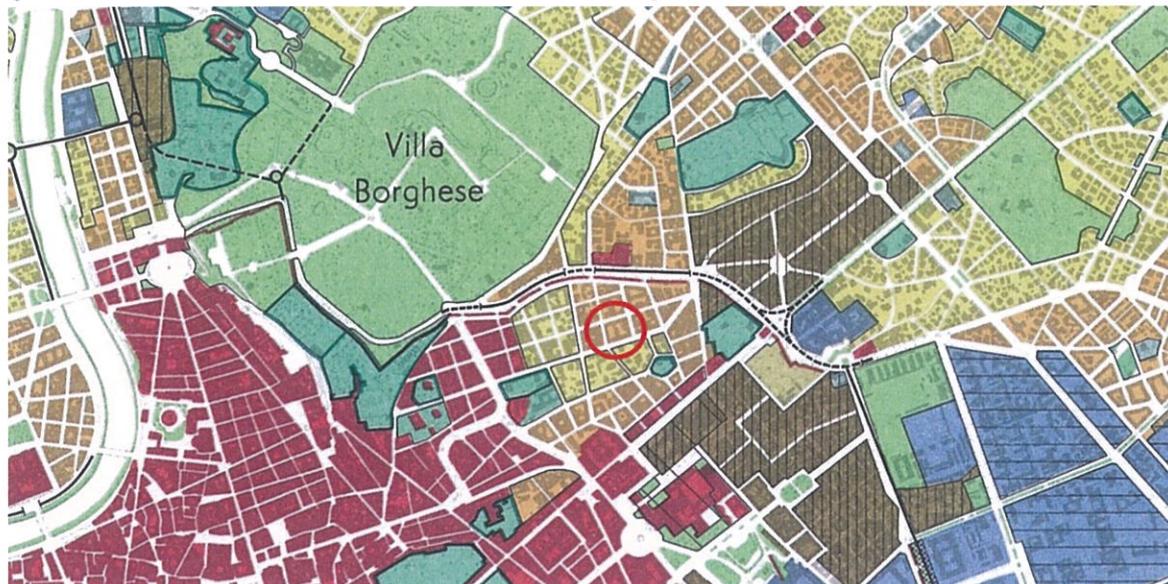
STRALCIO DI CARTA DELLA QUALITÀ – FOGLIO G1.c - SCALA 1:10.000



DEPOSITO ARCHEOLOGICO E NATURALE  
NEL SOTTOSUOLO

- Indagini archeologiche documentate
- Indagini geognostiche documentate

STRALCIO DELLA TAVOLA DI P.R.G. PREVIGENTE - 1:20.000  
(DPR 12 DICEMBRE 1965 - DM 06 DICEMBRE 1971)



L E G E N D A

ZONIZZAZIONE

L'INDICAZIONE DEGLI ARTICOLI SI RIFERISCE ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO

ZONA **A**  
ART. 4



**A** CONSERVAZIONE RESTAURO E RISANAMENTO

ZONA **B**  
ART. 5



**B<sub>1</sub>** CONSERVAZIONE DEI VOLUMI, DELLE SUPERFICI E DELLE SAGOME ESISTENTI



**B<sub>2</sub>** CONSERVAZIONE DEI VOLUMI, DELLE SUPERFICI ESISTENTI

STRALCIO DEL PIANO DI RECUPERO – PLANIMETRIA ZONIZZAZIONE SU BASE CATASTALE  
 (APPROVATO CON DELIBERA ASSEMBLEA CAPITOLINA N°55 DEL 16/09/2014)

PIANTA PIANO TERRA

Rapp. 1.500

LEGENDA

-  Perimetro area dell'intervento
-  Comparto misto M

LEGENDA ZONIZZAZIONE PER PIANI

- DESTINAZIONI PRIVATE
-  SERVIZI
  -  COMMERCIALE
  -  ABITATIVA: Abitazioni singole
- DESTINAZIONI PUBBLICHE
-  SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE



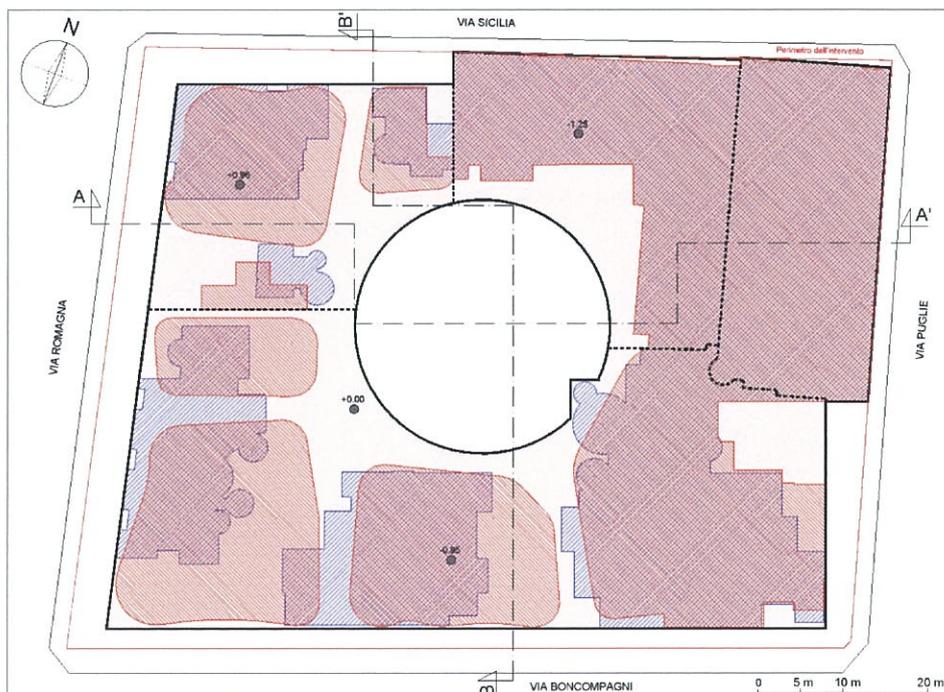
STRALCIO DEL PIANO DI RECUPERO – PLANIVOLUMETRICO: PLANIMETRIA E SEZIONI  
 (APPROVATO CON DELIBERA ASSEMBLEA CAPITOLINA N°55 DEL 16/09/2014)

PIANTA PIANO TERRA

Rapp. 1.500

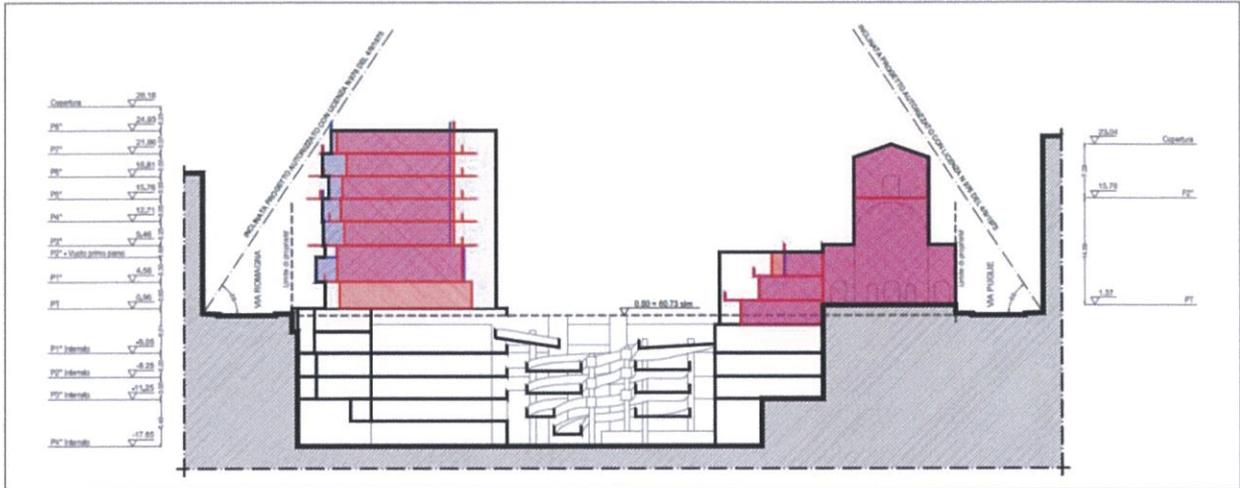
LEGENDA

-  Perimetro area dell'intervento
-  Superficie ingombro ante operam
-  Superficie ingombro post operam
-  Sagoma di massimo ingombro degli edifici
-  Linea indicativa possibile salto di quota
-  +00,00 Quota assoluta definitiva sistemazione del terreno
-  +00,00 Quota relativa del solar
-  +00,00 Quota relativa di copertura del fabbricato



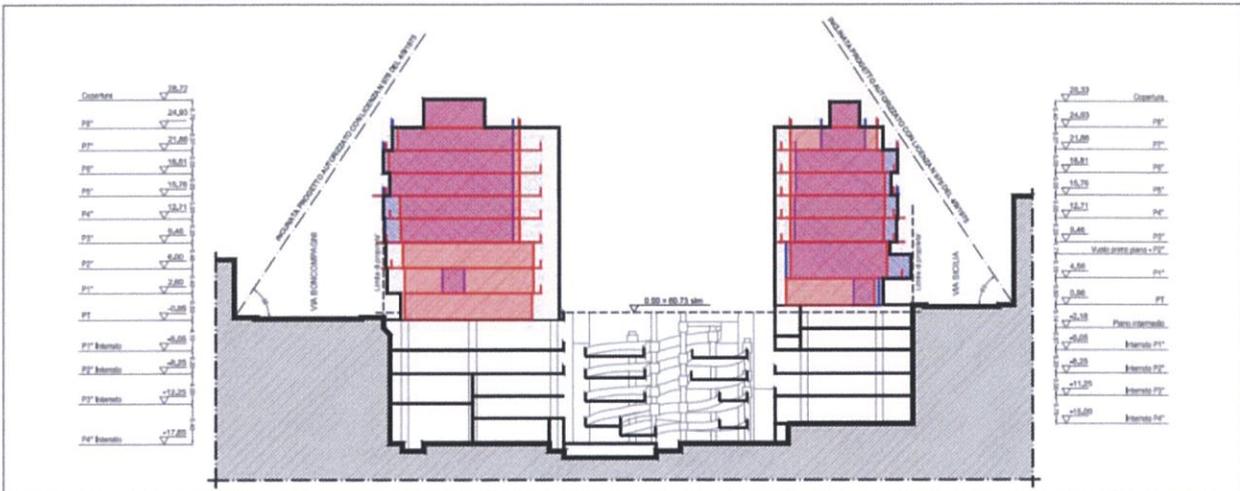
PROFILO AA'

Rapp. 1.500

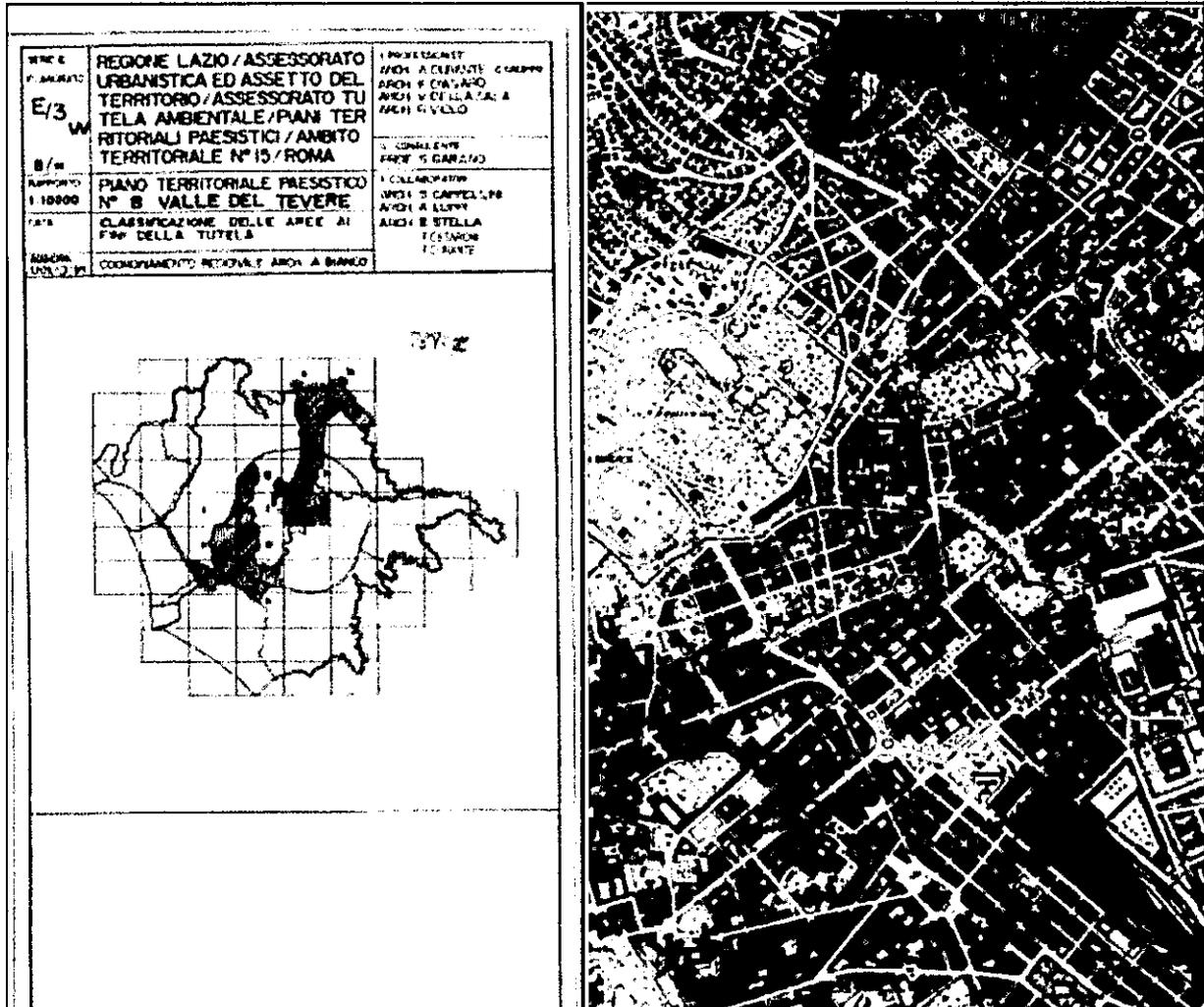


PROFILO BB'

Rapp. 1.500



PTP AMBITO TERRITORIALE N.15 - PTP N.15/8 "VALLE DEL TEVERE"  
 ELABORATO E3 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE AI FINI DELLA TUTELA



ESTRATTI DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE – TAVOLE A, B, C, D  
(DELIBERA G.R.L. N. 1025 DEL 21 DICEMBRE 2007)

Nel PTPR, tavola A24, foglio 374, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della Legge Regionale sul paesaggio n. 24/98, finalizzato a individuare "Sistemi e Ambiti di Paesaggio", si riscontra che l'area in oggetto è inclusa nel "Sistema del Paesaggio insediativo - Paesaggio dei Centri e dei Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri".

PTPR Sistemi ed Ambiti del Paesaggio

Rapp. 1.25.000

Tavola A (art.135, 143 e 156 D.lvo 42 / 04 - art 21, 22, 23, e 36 quater co. quater L.R. 24 / 98)



LEGENDA

Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri
	Parchi, ville e giardini storici

Nel PTPR, tavola B24, foglio 374, finalizzata a individuare “Beni Paesaggistici” si riscontra che l’area in oggetto è inclusa nel “Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett. c. Dlvo 42/04) - Insediamenti urbani storici e territori contermine compresi in una fascia della profondità di 150 metri, (artt. 59 e 60 L.R. 38/99 L.R. 27/2001)”.

**PTPR Beni Paesaggistici Tavola B** **Rapp. 1.25.000**  
 (art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/07 - art 22 L.R. 24 / 98)



**LEGENDA**

Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett. c Dlvo 42/04			
	taa_001	1) aree agricole identitarie delle campagne romana e delle bonifiche agrarie	art. 51 L.R. 38/99
	cs_001	2) insediamenti urbani storici e territori contermine compresi in una fascia della profondità di 150 metri	artt. 59 e 60 L.R. 38/99 L.R. 27/2001



LEGENDA

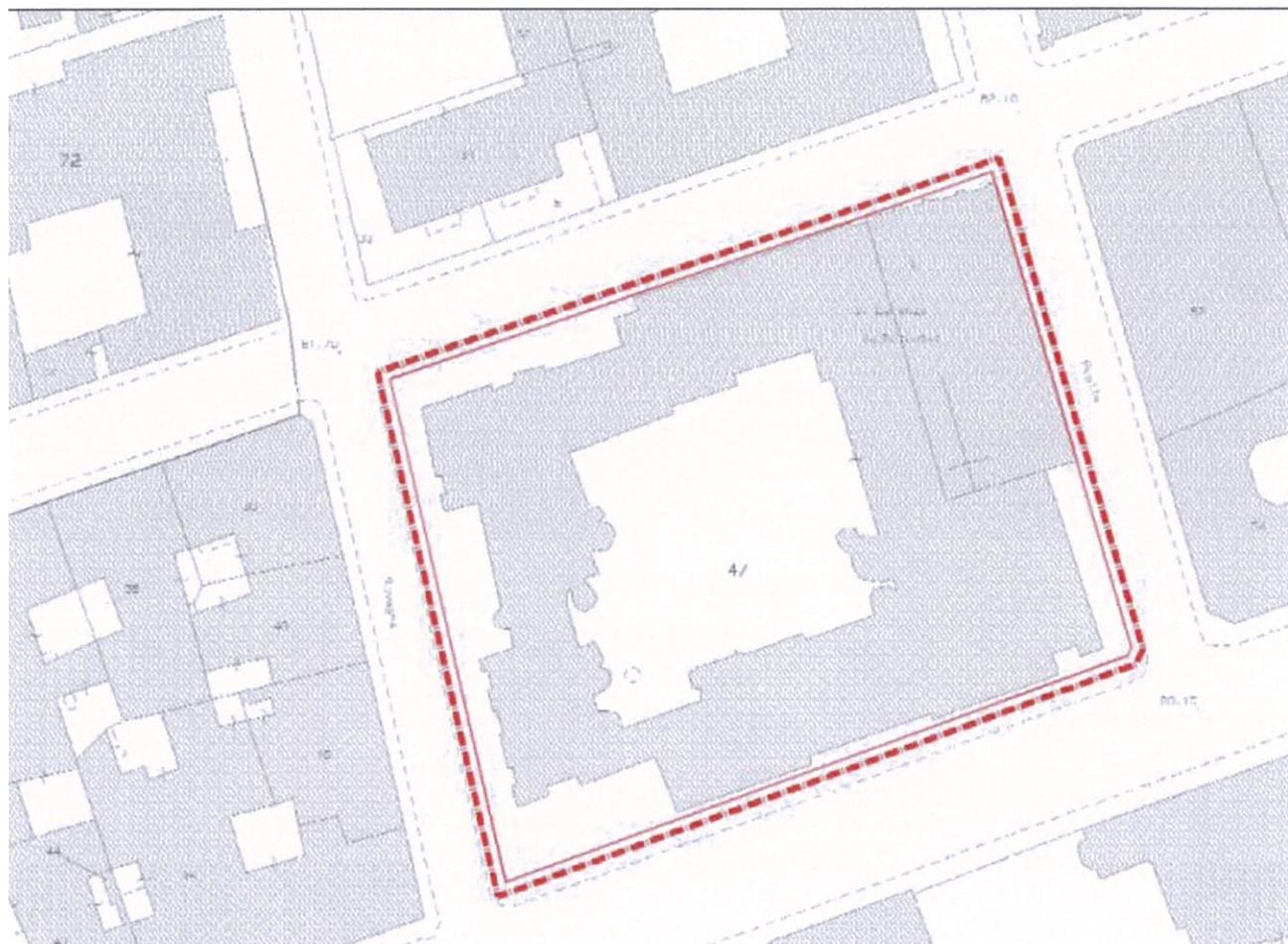
Beni del Patrimonio Culturale		
	bpu_01	Beni della Lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (siti culturali) Convenzione di Parigi 1972 Legge di ratifica 184 del 6.4.1977



### LEGENDA

- 058091\_P001 Sigla identificativa dell'osservazione per ambito comunale  
058 codice ISTAT della provincia - 091 codice ISTAT del comune - P001 numero progressivo
-  Osservazioni preliminari proposte dai Comuni
  -  Osservazioni preliminari su temi specifici proposti dai Comuni
  -  Inviluppo dei beni paesaggistici  
art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004 - art 22 L.R. 24/1998
  -  Aree urbanizzate
  -  Limiti amministrativi comunali

STRALCIO FOGLIO CATASTALE 1:1000  
ESTRATTO MAPPA CATASTALE - FOGLIO 473





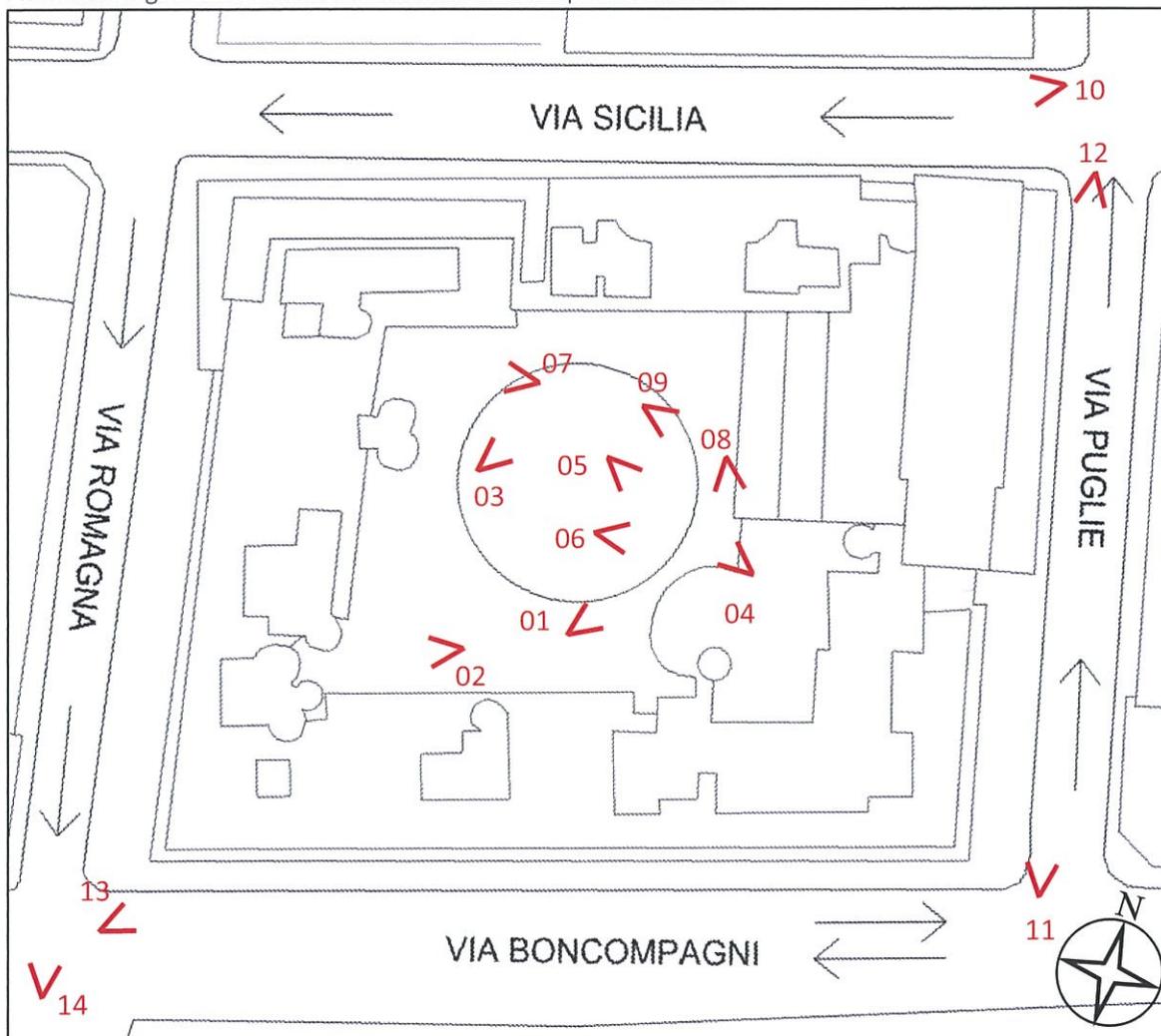
Identificazione area Opera Pubblica su particelle catastali

## 2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### FOTO ANTE OPERAM



Planimetria generale con identificazione del complesso edilizio.



Keyplan Coni Visuali

Nel cerchio rosso viene evidenziata l'area di intervento relativa all'Opera Pubblica.



Foto 01  
07/05/2014: Vista dal tetto di copertura in direzione SUD-EST

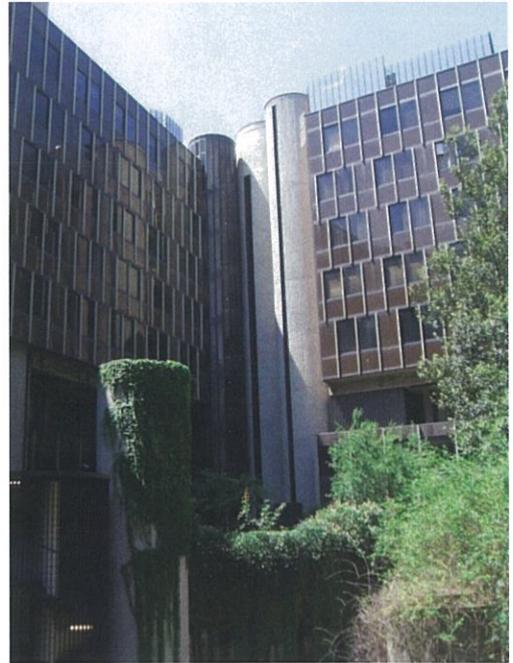


Foto 02  
07/05/2014: Vista corte interna, angolo SUD-OVEST



Foto 03  
07/05/2014: Vista dal tetto di copertura in direzione NORD-EST



Foto 04  
07/05/2014: Vista zenitale corte interna, dettaglio rampe accesso parcheggi



Foto 05  
07/05/2014: Vista della corte interna da SUD-OVEST  
in direzione SUD-EST

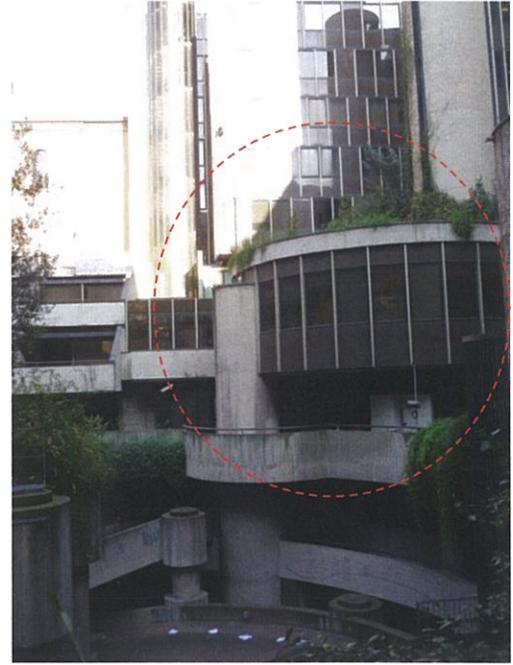


Foto 06  
07/05/2014: Vista della corte interna da NORD-OVEST  
in direzione SUD-EST



Foto 07  
07/05/2014: Vista dall'alto in direzione NORD-OVEST



Foto 08  
07/05/2014: Vista facciata interna da NORD-OVEST a SUD-EST



Foto 09  
07/05/2014: Vista della corte interna da NORD-OVEST a SUD-EST



Foto 10  
07/05/2014: Vista su Via Sicilia, Ex chiesa e Residence May Fair



Foto 11  
07/05/2014: Vista via Puglie, angolo Via Boncompagni



Foto 12  
07/05/2014: Vista via Puglie, angolo Via Sicilia



Foto 13  
07/05/2014: Vista via Boncompagni, da Via Quintino Sella

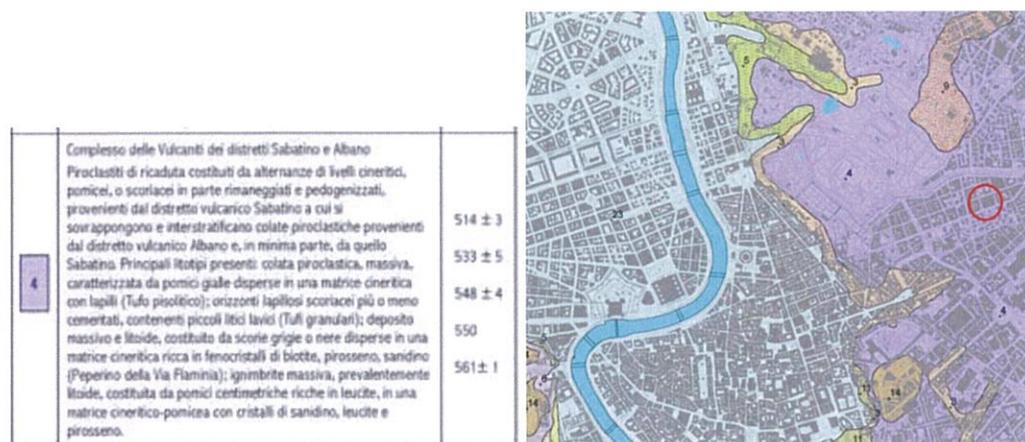


Foto 14  
07/05/2014: Vista via Romagna, da Via Quintino Sella

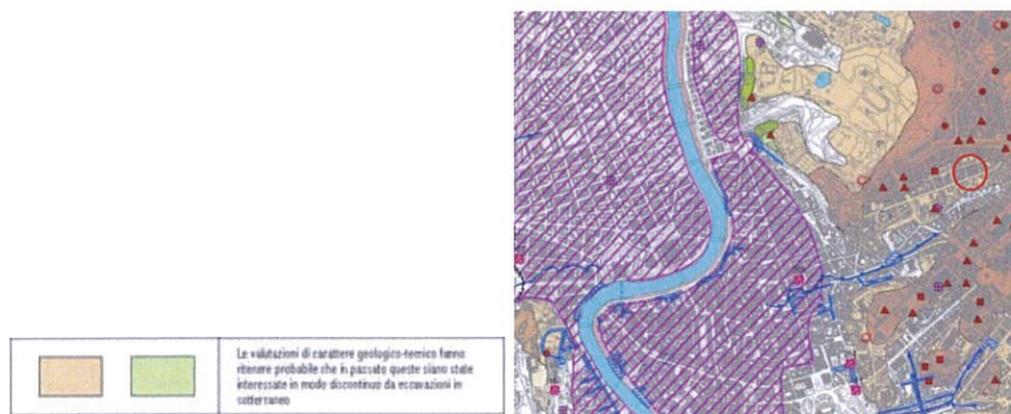
### 3. ANALISI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

#### 3.1 CARATTERI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

Per la redazione della cartografia attinente l'analisi del contesto paesaggistico la guida del comune di Roma indica di fare riferimento agli "Elaborati gestionali" del P.R.G. (delibera C. C. n. 18 del 12/2/2008), in particolare "Guida alla progettazione negli ambiti di paesaggio", "Carta Geolitologica, Geomorfologica, Idrogeologica del territorio comunale", "Sistema ambientale".



Carta Geolitologica del Territorio Comunale, Foglio G9.1.05



Carta Geomorfologica del Territorio Comunale, Foglio G9.2.05

Di fatto la Guida alla progettazione negli ambiti di paesaggio fornisce riferimenti per i diversi ambiti e tipi che compongono e strutturano il paesaggio dell'Agro romano con riferimento alle aree libere o comunque non densamente urbanizzate. Risulta pertanto scarsamente pertinente all'area oggetto di intervento. Se ne possono seguire però i criteri metodologici.

##### 3.1.1 Elementi morfologici strutturali

Il Piano di Recupero del complesso di Via Boncompagni prevede la ristrutturazione edilizia con parziali demolizioni e ampliamenti. La Proprietà, considerato che il detto intervento di ristrutturazione si va ad inserire all'interno di un quartiere tra i più prestigiosi della Capitale, qual è il Ludovisi - Boncompagni, ha ritenuto opportuno indire un "concorso" ad inviti fra tre studi di progettazione particolarmente qualificati allo scopo di raggiungere un obiettivo di qualità architettonica e ambientale adeguato alle caratteristiche del complesso e del contesto urbano in cui è inserito.

## CARATTERI GEOMORFOLOGICI E IDROGEOLOGICI

La morfologia dell'area interessata dal piano si presenta a carattere prevalentemente pianeggiante.

L'area di interesse è situata a ridosso della piana alluvionale del Fiume Tevere; la quota media si aggira intorno ai 50 m s.l.m.

Le pendenze nell'intorno dell'area di Via Boncompagni, che si sviluppano generalmente da Ovest verso Est, non superano quasi mai il 5%, in rari casi arrivano ad interessare valori maggiori fino al 10%.

Nei pressi dell'area oggetto del Piano di Recupero è possibile rinvenire il fiume Tevere.

Non sono presenti altri fossi nelle vicinanze dell'area trattandosi di una zona prettamente urbana.

Il deflusso del fiume Tevere definisce anche le caratteristiche idrogeologiche dell'area in esame, in particolare essa ricade nel sottobacino del primo ordine nella zona prossima al litorale catalogato secondo l'ABT (Autorità del Bacino del Fiume Tevere) col n°13 "Tevere – area urbana di Roma" e nel sottobacino di secondo ordine Tev-425 caratterizzato da una forte componente urbana di uso del suolo.

Per le caratteristiche del Bacino si rimanda all'"Atlante dei sottobacini" redatto dall'ABT medesima.

Da un punto di vista idrogeologico nell'area in cui ricade la zona di interesse è possibile distinguere tre complessi idrogeologici principali che contribuiscono a delineare le caratteristiche morfologiche dell'area. I complessi di sopra sono:

### Complesso dei Tufi Stratificati

Tufi stratificati, tufiti e tufi terrosi. Sono presenti depositi diatomiferi e lacustri, livelli di pomici e lapilli di dimensioni variabili. Il complesso è caratterizzato da permeabilità variabile. Lo spessore può arrivare fino a 10 m.

### Complesso delle Ghiaie e Sabbie

Depositi prevalentemente ghiaiosi e luoghi cementati in facies marina e di transizione. Puddinghe, sabbie, conglomerati poco coerenti. Nell'insieme i valori di permeabilità sono medi o medio-alti.

I terreni affioranti nel Bacino definiscono anche le caratteristiche della circolazione idrica sotterranea. Nell'ambito della città di Roma è stato sempre difficile definire il deflusso sotterraneo a causa della complessità geologica del luogo.

Molti studiosi, tuttavia, concordano sul fatto che la falda acquifera principale della città è quella la cui base è costituita dalla formazione impermeabile delle argille Plioceniche o Calabriane rappresentative del substrato impermeabile; su questa formazione poggiano tutte le altre, sia sedimentarie che piroclastiche.

Al di sopra di questa falda principale è possibile rinvenire falde più modeste, sovrapposte, in corrispondenza dei contatti tra formazioni a diversa permeabilità.

Nell'area interessata dal progetto, in base ad un'attenta analisi geognostica è stata riscontrata la presenza di una falda a circa 21,7 m di profondità.

Nella carta idrogeologica è riportata invece la presenza della isopieza così come descritta nel testo "Geologia del territorio del comune di Roma" allegata al testo del Ventriglia.

#### SITUAZIONE LITOSTRATIGRAFICA LOCALE

Nella zona interessata dal progetto i terreni affioranti sono testimonianza della storia geologica; dalla consultazione dei dati bibliografici è stato possibile estrapolare la seguente successione stratigrafica riferita ai complessi geologici presenti.

Per alcune formazioni è stato riportato lo spessore medio, ma si tiene a precisare che questo valore è stato ricavato dalla letteratura.

#### Tufi stratificati Varicolori "La Storta"

Successione del distretto vulcanico Sabatino costituito da alternanze di piroclastiti primarie cineritico-lapillose, di scorie grigie e pomice di ricaduta e livelli vulcanoclastici rimaneggiati con orizzonti pedogenizzati. Lo spessore può arrivare fino a 10 m.

#### Tufi stratificati di Sacrofano

Successione del distretto vulcanico Sabatino di depositi piroclastici lapillosi e cineritici in strati contenenti scorie e litici lavici da ricaduta, intercalati a livelli vulcanoclastici rimaneggiati, orizzonti pedogenizzati e depositi limno-lacustri. Lo spessore può arrivare a 14 m.

#### Formazione di Santa Cecilia

Alternanza di interstratificazioni di conglomerati, sabbie, limi di origine fluviale. Alternanze di strati cineritici a lapilli acrezionari, pomice e ceneri di colore avana, con orizzonti pedogenizzati nella Zona Flaminia.

Nell'ambito del progetto di Piano, è stata effettuata un'attenta analisi geognostica dai risultati della quale è stato possibile ricavare la seguente successione stratigrafica locale:

- da 0,0 – 0,6 m: conglomerato cementizio
- da 0,0 – 10,3 m: muratura in laterizio
- da 2,8 – 14 m: terreno di riporto costituito da piroclastite rimaneggiata
- da 5 – 15 m: piroclastite di colore marrone a granulometria sabbiosa limosa
- da 14,4 – 22,7 m: piroclastite variabile di colore grigio a verde di granulometria sabbiosa limosa a volte con la presenza di analcime
- da 22,7 – 25 m: limo argilloso, raramente sabbioso o argilla limosa di colore marrone e avana

Solo nel sondaggio Sv1 è stato riscontrato un livello di pomice di spessore di 10 cm ad una quota di 14,30 m dal p.c.

## DESCRIZIONE DEL SISTEMA NATURALE

L'intervento riguarda l'immobile posto tra via Boncompagni, via Sicilia, via Puglie, e via Romagna, nel cuore del quartiere Ludovisi.

Il progetto di recupero prevede un aumento della Superficie Utile Lorda (SUL) ed una nuova distribuzione interna.

La SUL totale post operam sarà di 22.000 mq; oltre alla predetta superficie sarà realizzato un servizio pubblico di livello locale destinato ad accogliere giovani diversamente abili (oggetto della presente richiesta).

Non sono previste sopraelevazioni.

L'edificio in questione è collocato nel centro storico di Roma, I Municipio, ed è inoltre caratterizzato da una sua particolare dotazione di verde di arredo al piano strada che lo qualifica e ne determina la sua unicità.

L'ambiente in cui si colloca l'edificio è il tessuto urbano consolidato. La dotazione di verde della zona è assai modesta, limitata al verde stradale ed a qualche pertinenza di edifici storici.

Lungo via Boncompagni si trovano olmi e tigli e le alberate sono oggetto di costanti cure per la sistemazione delle tazze delle ringhiere di protezione.

L'edificio, realizzato a metà anni '70, è caratterizzato da:

- piccole aiuole, in granito, disposte lungo tutti i suoi lati, con palme nane (*Camaerops umilis*), magnolie (*Magnolia grandifolia*) e diversi arbusti fra cui prevale il pitosforo (*Pittosporum tobira*);
- una originale sistemazione a verde interna, con specie arboree ed arbusti disposti su piattaforme in cemento con suoli artificiali.

Per una panoramica del verde presente fare riferimento al capitolo 2, Documentazione Fotografica.

## LINEAMENTI CLIMATICI

La città di Roma rientra in una fascia climatica così definibile:

- **Regione Mediterranea di transizione**
- **Termotipo Mesomediterraneo medio o collinare inferiore**
- **Ombrotipo subumido superiore**
- **Regione xeroterica/mesaxerica (sottoregione mesomediterranea/ipome-saxerica)**  
Precipitazione annuale da 810 a 940 mm; Precipitazione estiva da 75 a 123 mm; Temperatura media annuale da 14,8 °C a 15,6 °C con Temperatura media mensile < 10°C per 3 mesi; Temperatura media delle minime del mese più freddo da 2,3 °C a 4 °C. Aridità presente a giugno, luglio ed agosto (a volte anche maggio) (Stress da aridità SDS 55÷137; Stress da aridità annuale YDS 55÷139). Stress da freddo prolungato ma non intenso da novembre ad aprile (Stress da freddo invernale WDS 184÷270; Stress da freddo annuale YCS 127÷170).
- **Morfologia e litologia:** rilievi collinari emergenti dalla pianura circostante e forre. Piroclastiti, argilliti, marne.
- **Località:** Maremma Laziale interna e Campagna Romana.

- **Vegetazione forestale prevalente:** cerreti, querceti misti di roverella e cerro con elementi del bosco di leccio e di sughera. Potenzialità per boschi mesofili (forre) e macchia mediterranea (dossi).

**Serie del Carpino bianco (fragm.):** *Aquifolio – Fagion*

**Serie del Cerro:** *Teucrio siculi – Quercion cerris*

**Serie della Roverella e del Cerro:** *Ostryo – Carpinion orientalis; Lonicero – Quercion pubescentis (fragm.).*

**Serie del Leccio e della Sughera:** *Quercion ilicis*

**Alberi guida (bosco):** *Quercus cerris, Q. suber, Q. ilex, Q. robur, Q. pubescens s.l., Acer campestre, A. monspessulanum, Fraxinus ornus, Carpinus betulus, Corylus avellana.*

**Arbusti guida (mantello e cespuglieti):** *Spartium junceum, Phillyrea latifolia, Lonicera caprifolium, L. etrusca, Prunus spinosa, Asparagus acutifolius, Rubia peregrina, Cistus incanus, C. salvifolius, Rosa sempervirens, Paliurus spina-christi, Osyris alba, Rhamnus alaternus, Carpinus orientalis* (settore meridionale).

## STUDIO AGROPEDOLOGICO

La particolarità dell'intervento rende improprio parlare di studio agropedologico. Di fatto si è in presenza di piccole aiuole poste al piano strada e di suoli artificiali ricreati nel cortile interno e di spessore indicativo di 80 cm. Con riferimento alla classificazione USDA è comunque possibile identificare il suolo dell'immobile come di Classe VIII: Suoli inadatti ad utilizzo agro-silvo-pastorale. Sono suoli che presentano limitazioni tali da precludere qualsiasi uso agro-silvo-pastorale e che, pertanto, possono venire adibiti a fini creativi, estetici, naturalistici, o come zona di raccolta delle acque. Inoltre è possibile assegnare la sottoclasse di capacità d'uso s: limitazioni legate a caratteristiche negative del suolo.

Quindi i suoli di tutte le aiuole presenti possono essere considerati come VIII.s.



Carta Agropedologica del Territorio Comunale, Foglio G9.8.05

## PREESISTENZE VEGETAZIONALI

Il sito di intervento ricade nel tessuto urbano consolidato ed è privo di spazi naturali e le presenze vegetali sono conseguenti a sistemazioni ornamentali sui suoli artificiali.

Non si rilevano presenze di particolare valore naturalistico e botanico.

#### CARTA DELL'USO DEL SUOLO

Il sito di intervento è classificabile ai fini dell'uso del suolo come tessuto residenziale continuo e denso con copertura maggiore del 70%.

**I dati soprariportati sono stati estratti dalla relazione geologico vegetazione allegata al Piano Di Recupero approvato con delibera dell'Assemblea Capitolina n. 55 del 16/09/2014**

#### ELEMENTI ARCHEOLOGICI, SOCIOCULTURALI E SIMBOLICI

L'edificio nel quale ricade l'intervento proposto fa parte dei sistemi insediativi **Paesaggio dei Centri e dei Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri**, Zona A, così come definito dal PTPR, **tavola A24, foglio 374**, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della Legge Regionale sul paesaggio n. 24/98, finalizzato a individuare "Sistemi e Ambiti di Paesaggio".

Nella Tavola C del su detto PTPR il tessuto è inserito tra i "beni della Lista del Patrimonio mondiale dell'UNESCO (siti culturali)". In particolare si rileva come l'edificio in questione abbia subito nel tempo notevoli trasformazioni e si discosti dal punto di vista architettonico dagli edifici circostanti tipici dell'architettura post unitaria (anche per questo elemento è stato espresso parere favorevole dalla Sovrintendenza Capitolina che si allega in copia).

L'edificio mantiene comunque la caratteristica tipologica degli elementi circostanti: edifici a blocco.

L'isolato in oggetto fronteggia il museo Boncompagni-Ludovisi che occupa il pregevole villino ed il parco realizzato nei primissimi anni del novecento dall'architetto G. B. Giovenale ed insiste sui resti (in parte visibili nella corte interna e riportati nella Carta per la Qualità) degli Horti Sallustiani. In relazione alla presenza dei reperti archeologici descritti si riportano alcuni stralci tratti dallo studio effettuato in collaborazione con "SOPRINTENDENZA SPECIALE AI BENI ARCHEOLOGICI DI ROMA I MUNICIPIO - DOTT.SSA ROSSELLA REA, STUDIO LANCIA & PARTNERS S.r.l., METIS, commissionato da TORRE SGR SPA" con particolare riferimento ai reperti ancora oggi visibili all'interno della corte ed ai Piani interrati dell'immobile in oggetto.

**Estratto da pag. 6 a pag. 10 e pag. 15**

#### "2. LA ZONA DEGLI HORTI SALLUSTIANI IN ETÀ ROMANA

##### 2.1. Carta Archeologica

*omissis.....*

*In corrispondenza dell'isolato compreso fra via Romagna e via Puglia, a nord della platea recinta da porticato (1), furono rinvenuti in momenti diversi i resti di un vasto edificio: la scarsità delle notizie possedute non permette tuttavia di fornire numerosi elementi certi al riguardo.*

*Nel 1888, durante la costruzione del sistema fognario lungo via Sicilia (pressoché al centro della strada), furono rinvenuti alcuni ambienti laterizi<sup>9</sup>, parzialmente pavimentati a mosaico, posizionati dal Lanciani nella Forma Urbis<sup>10</sup>. In particolare emerse un vano di notevoli dimensioni, ornato da due colonne laterizie, con un pavimento musivo a tessere bianche e nere. Alcune fogne a cappuccina furono inoltre messe in luce al di sotto dei piani pavimentali. Altri ambienti, sempre riferibili a questo complesso edilizio, emersero nel 1901, in occasione della scuola Comunale Ludovisia (oggi Regina Elena)<sup>11</sup>: si tratta di ambienti costruiti in opera laterizia con mosaici, sotto ai quali venne rinvenuta una fogna a cappuccina. In occasione di questo scavo si rinvennero anche mattoni bollati relativi alla metà del II secolo d.C. e all'età severiana<sup>12</sup>. Successivamente, nel 1902, nuovi lavori fognari permisero di scoprire un altro mosaico a tessere bianche e nere, di fattura grossolana, lungo circa m 10<sup>13</sup>. La parte più cospicua del complesso si rinvenne tuttavia nel 1910*

nell'area del convento di S. Lorenzo da Brindisi<sup>14</sup>: anche in questo caso lo scarno resoconto si sofferma unicamente sulla descrizione dei pavimenti musivi (murature in opus latericium di cattiva

<sup>7</sup> NSc 1887, p. 322, 447; BCom 1887, pp. 267, ss., p. 336: Carta Archeologica di Roma, II, p. 127, II F, n. 23.

<sup>8</sup> RT X, 17, 20; Carta Archeologica di Roma, II, p. 123, II F, n. 19.

<sup>9</sup> Cod. Vat. Lat. 13035, ff. 67 v., 75 (7/2/1888); Carta Archeologica di Roma, II, p. 122, II F, n. 15.

<sup>10</sup> FUR, tav. III.

<sup>11</sup> BCom, XXIX, 1901, p. 278; NSc, 1901, pp. 421, 481; Carta Archeologica di Roma, II, p. 122, II F, n. 14.

<sup>12</sup> CIL XV, 1078; CIL XV, 687; ADA, 390, 1.

<sup>13</sup> BCom, XXX, 1902, p. 199.

<sup>14</sup> In concomitanza di questi lavori si rinvennero anche le murature di cui al punto 1.

fattura e di epoca tarda, tre pavimenti a mosaico, vasca con pareti e pavimento in opus signinum, fogne rivenute sotto le murature) ma fortunatamente venne pubblicato un rilievo, seppur sommario, dei resti archeologici emersi<sup>15</sup>.

In generale è possibile affermare che tali ambienti, orientati in senso SW-NE, appartenevano ad un edificio che, nella sola parte ritrovata, occupava un'estensione di circa 600 m<sup>2</sup>: sfortunatamente non rimangono elementi utili per proporre una datazione certa dell'edificio.

#### **6. Struttura muraria, via Sicilia.**

Struttura muraria (m 0,75 x 0,40) con orientamento NW-SE, parzialmente rintracciata durante i lavori per la distribuzione del metano effettuati lungo via Sicilia nel 2009. Tale muratura, rinvenuta a m -0,43 dall'attuale piano di calpestio, ingloba nell'angolo N parte di un discendente fittile funzionale allo scolo delle acque. La tipologia del paramento, costituito da laterizi di differente tipologia, permette di propendere per una datazione post-severiana<sup>16</sup>.

#### **7. Strutture murarie, via Sicilia**

Lacerto murario rinvenuto in via Sicilia a m 15 a NE della struttura muraria 3 e ad una quota di m -0,48 dal piano di calpestio. Tale struttura presenta nel lato SE un paramento di laterizi piuttosto eterogeneo e, nell'angolo S-SW, una lastra in marmo bianco con funzione di ammorsatura angolare. Gli si appoggia un altro lacerto murario, di cui si conserva unicamente il nucleo in conglomerato cementizio. La tipologia del paramento del primo setto murario, costituito da materiale vario e chiaramente di reimpiego, fa ipotizzare per queste strutture una datazione post-severiana<sup>17</sup>.

#### **8. Struttura muraria, via Sicilia**

Setto murario rinvenuto in via Sicilia a m 3,60 a NE della struttura muraria 4, con orientamento NW-SE. Come nel caso delle strutture murarie 3 e 4, la tipologia del paramento, costituito da laterizi piuttosto eterogenei, permette di ipotizzare una datazione post-severiana<sup>18</sup>.

<sup>15</sup> Carta Archeologica di Roma, II, p. 122, II F, n. 20; NSc, 1910, p. 54, fig. 1 (planimetria)

<sup>16</sup> Si ringrazia la dott.ssa S. Morretta per aver messo a disposizione un articolo in corso di stampa (a cura delle dott.sse V. Fontana, R. Tanganelli) riguardante alcuni scavi archeologici condotti nell'area nel 2009, durante i quali sono emerse le strutture murarie poste lungo via Sicilia di cui ai punti 6-9 e 11-13.

<sup>17</sup> Vedi nota 16.

<sup>18</sup> Vedi nota 16.

#### **9. Struttura muraria, via Sicilia**

Struttura muraria con andamento a "T" rinvenuta in via Sicilia a m 2,50 a NE dal setto 5. Un tratto (m 1,20 x 1,18 circa) possiede un orientamento NW-SE, mentre il secondo (m 2,50 x 0,50 circa) risulta invece orientato in senso NE-SW. Si conserva il nucleo in conglomerato cementizio (composto da conci di tufo, malta e frammenti di laterizio) e tratti di paramento lungo i lati SW e NE: risulta inoltre visibile uno strato di cocchiopesto idraulico di buona fattura. In corrispondenza del manufatto si rileva la presenza di una sorta di "trave" in calcestruzzo idraulico, orientata in senso NE-SW, inglobata nel tratto di muro orientato in senso NW-SE e in appoggio alla parte di struttura che prosegue verso SW. Al di sotto della "trave" si evidenzia la presenza di una volta in laterizio collegata probabilmente ad una vasca, mentre al di sopra è possibile individuare la presenza di una muratura in pessime condizioni di conservazione, che probabilmente copriva l'originaria fase costruttiva. Nonostante non sia possibile proporre una datazione certa per questa struttura, l'orientamento della struttura originaria, in linea con le murature 3, 4 e 5, permette di ipotizzare che tali strutture fossero in fase tra loro<sup>19</sup>.

#### **10. Mosaico, via Puglie (incrocio via Sicilia).**

Rinvenimento da parte di G. Gatti di un pavimento a mosaico con tracce di murature scarsamente conservate nelle vicinanze<sup>20</sup>.

### **11. Struttura muraria, via Puglie**

Nucleo di struttura muraria in cementizio (m 1,20 x 0,60) rinvenuta in via Puglie, di fronte all'istituto Tasso<sup>21</sup>.

### **12. Strutture murarie, incrocio via Sicilia – via Puglie**

Al centro dell'incrocio di via Sicilia con via Puglie (e a m 9 a SE della muratura 7) si intercetta una struttura muraria orientata NW-SE, rivestita con opera laterizia di buona fattura, recante un'intercapedine probabilmente realizzata per la ventilazione e l'arginamento delle infiltrazioni d'acqua. A m 0,50 da questa si intercetta il nucleo di una seconda struttura muraria, debolmente conservato, con ogni probabilità riferibile allo stesso setto murario<sup>22</sup>.

<sup>19</sup> Vedi nota 16.

<sup>20</sup> Carta Archeologica di Roma, II, p. 122, II F, n. 16; ADA, 393, 1.

<sup>21</sup> Vedi nota 16.

<sup>22</sup> Vedi nota 16.

### **13. Struttura muraria, via Puglie**

Struttura muraria (m 3,80 x 0,90) rinvenuta in via Puglie, a m 5 a SE della muratura 8. La struttura, localizzata a m -1,10 dal piano stradale ed orientata NW-SE, presenta una cortina di rivestimento di buona fattura, costituita da mattoni ricavati da bipedali, ed un nucleo interno omogeneo e compatto. Essa oblitera un lacerto murario largo m 0,75, orientato in senso SE-NW, parzialmente visibile all'interno della trincea realizzata<sup>23</sup>.

### **14. Strutture murarie rinvenute sotto l'istituto T. Tasso (via Sicilia, angolo via Puglie).**

omissis.....

### **16. Strutture rinvenute sotto il palazzo dell'Istituto di Credito delle Casse di Risparmio Italiane (isolato fra via Boncompagni, via Romagna, via Sicilia e via Puglie).**

Nel 1910, durante la costruzione di nuovi edifici nell'area di proprietà dei Padri Cappuccini, in corrispondenza del Convento di S. Lorenzo da Brindisi, si rinvennero due strutture murarie parallele fra loro; altre porzioni delle stesse murature furono ritrovate alla fine degli anni Sessanta del secolo scorso, durante i lavori di costruzione del palazzo dell'Istituto di Credito delle Casse di Risparmio Italiane<sup>27</sup>.

I resti appartengono a due murature parallele, disposte lungo l'asse di via Sicilia (quindi con orientamento SW-NE), lunghe complessivamente m 48 circa, spesse in media m 1,3 e distanti m 3,0

<sup>23</sup> Vedi nota 16.

<sup>24</sup> RT XIII, 28; Carta Archeologica di Roma, II, p. 121, II F, n. 10.

<sup>25</sup> Rapp. Zona VI, 275; Carta Archeologica di Roma, II, p. 121, II F, n. 11.

<sup>26</sup> Carta Archeologica di Roma, II, p. 127, II F, n. 7.

<sup>27</sup> TALAMO 1998, pp. 131-132; INNOCENTI – LEOTTA 2004, p. 181; ADA-Area Riservata.

10

una dall'altra, che piegano ad angolo retto in direzione SE (verso via Boncompagni), per una lunghezza di circa 38 metri<sup>28</sup>. Solo per un breve tratto, immediatamente dopo l'angolo, è stato scoperto un altro muro parallelo ai primi due<sup>29</sup>. Attualmente tali murature insistono all'interno del cortile e dei primi due livelli del garage interrato dell'istituto bancario. Se ne conservano tre tratti: uno rettilineo lungo circa 18 m; un altro, che piega ad angolo retto, ha una lunghezza complessiva di circa 28 m; infine, un breve tratto, in asse con quello più esterno dei muri descritti sopra e distante da questi circa 19 m, si trova all'interno di un piccolo vano. I resti risultano quindi parzialmente conservati rispetto al momento del rinvenimento, essendo stati troncati in più punti nel corso dei lavori per la realizzazione dei garage. Le murature presentano massicce fondazioni alte fino a m 6, composte da malta pozzolanica con scapoli tufacei di dimensioni decimetriche, in corrispondenza delle quali sono visibili le impronte delle casseforme. Al contrario, per quanto riguarda l'alzato, si conservano solamente pochi filari di laterizi (caratterizzati da colore vario e spessore compreso fra cm 2,8 e 3,4) disposti in giunti di malta grigia spessi cm 2-2,3, che permettono di propendere per una datazione tardo-severiana<sup>30</sup>. In uno dei muri è presente una condotta fognaria coperta a cappuccina. Inoltre, sulla facciata E del muro più esterno del tratto che piega ad angolo retto, sono presenti due brevi spezzoni di muro realizzati con una tecnica muraria decisamente più rozza.

L'altezza delle fondazioni ed il limitato impegno delle strutture d'alzato, permettono di ipotizzare che le murature fossero state fondate su un terreno incoerente, forse un riporto artificiale a seguito di crolli o demolizioni.

Tali murature recingevano quindi un'area di dimensioni monumentali (almeno m 60 x 42) ed è probabile che funzionassero come sostruzioni per un'ampia platea su cui si affacciavano gli edifici posti immediatamente a nord (2)<sup>31</sup>.

### **17. Trono di Boston, rinvenuto sotto via Sicilia (isolato fra via Romagna e via Puglie).**

È probabile che nella zona limitrofa a quella in cui si situano i resti murari 1 sia stato rinvenuto il Trono di Boston<sup>32</sup>.

<sup>28</sup> Un nuovo rilievo di tali strutture murarie è stato eseguito nel marzo del 2012.

<sup>29</sup> Non più esistente. TALAMO 1998, pp. 131-132.

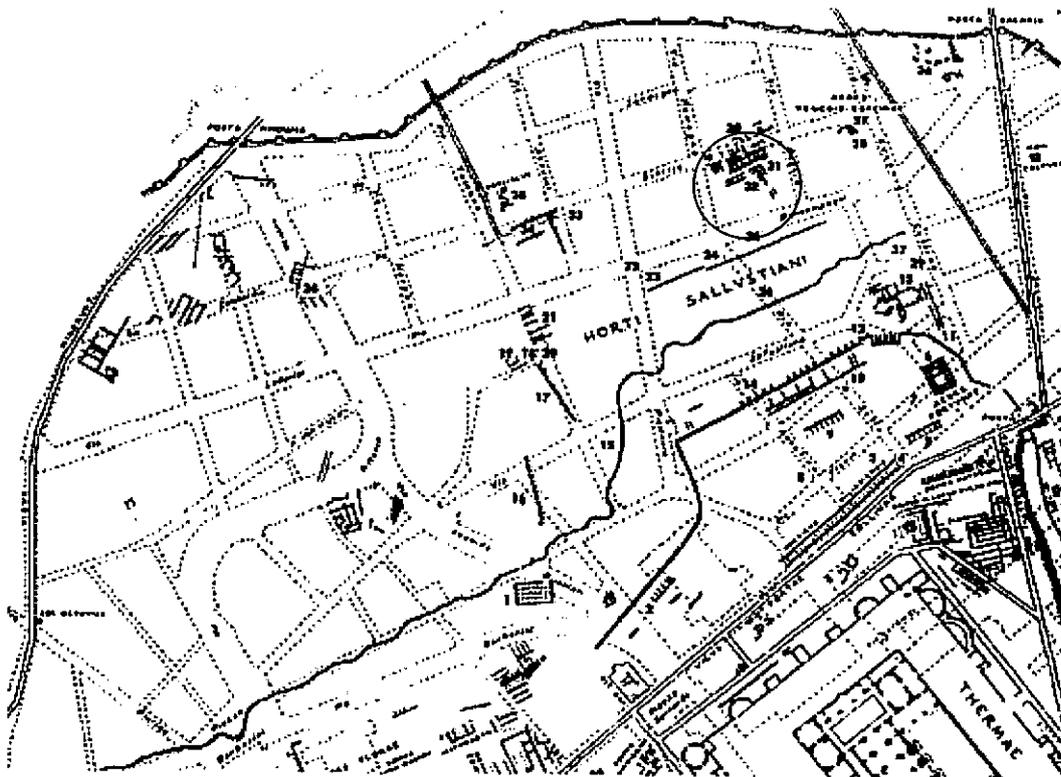
<sup>30</sup> INNOCENTI – LEOTTA 2004, p. 181. La parte superiore dell'alzato in laterizi, composta da uno o due filari di mattoni, è di restauro.

<sup>31</sup> I due muri risultano allineati con i resti disegnati dal Nibby nel 1818 (Roma Antica di Famiano Nardini, tav. aggiunta, n. 20) e coincidono, almeno parzialmente, con le scoperte presentate da Lanciani in uno schizzo privo purtroppo di un preciso riferimento topografico (Cod. Vat. Lat. 13035, f. 73 v)<sup>31</sup>.

Omissis.....

## 2.2 Sintesi storico Topografica

Oggi il quadro archeologico dell'area degli horti Sallustiani risulta essere profondamente frammentario e lacunoso, soprattutto a causa dell'edilizia selvaggia che operò dalla fine dell'Ottocento, quando la mancanza di una documentazione scientifica appropriata causò la perdita di gran parte dei ritrovamenti effettuati. Nonostante oggi siano visibili solamente pochi resti di questo ricco complesso, i ritrovamenti avvenuti nel corso degli ultimi due secoli permettono tuttavia una parziale ricostruzione della zona, che viene proposta in questa sede divisa per fasi storiche.



Pianta della zona degli Horti Sallustiani con l'indicazione dei principali ritrovamenti archeologici (da TALAMO 1998).

In considerazione degli studi effettuati nella conferenza di servizi propedeutica all'approvazione del Piano di Recupero, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali (MiBAC), Sovrintendenza speciale per i beni archeologici di Roma, **esprime parere favorevole alla realizzazione delle opere previste dal citato Piano con nota Prot. N. 18149 a condizione che ogni attività di scavo sia preceduta da carotaggio e prelievo di campione indisturbato sotto la sorveglianza di un archeologo nominato dalla stessa Sovrintendenza.**

Il complesso immobiliare nella sua conformazione attuale fu costruito negli anni '70, sul lotto che ospitava il convento dei cappuccini, di cui oggi rimane traccia nella porzione occupata dall'ex residence May Fair e nella chiesa sconsacrata posta all'angolo con via Sicilia e via Puglie destinata a sala conferenze e biblioteca questa.

Il complesso appartiene ad un sistema tipologico di forte caratterizzazione, tanto da essere inserito all'interno dell'elaborato G1 Carta per la Qualità, come **edificio seriale** per la parte destinata ad uso residenziale ed abitativo ed **edificio nodale** per la parte residuale dell'ex convento e dell'ex chiesa.

Per quanto riguarda i vincoli presenti nella carta della qualità relativi all'immobile in è stato espresso parere favorevole al Piano di Recupero da parte della "Sovrintendenza Capitolina con protocollo RI27977 del 21/12/2011", parere che si allega alla presente relazione.

### 3.1.2 Elementi vedutistici

L'edificio, pur ricadendo all'interno della città storica, non propone percorsi panoramici e/o vedute appartenenti ad ambiti di percezione di punti o percorsi panoramici, così come evidenziato nella documentazione fotografica.

#### SINTESI DELLE PRINCIPALI VICENDE STORICHE

Questo territorio non è stato oggetto di edificazioni intensive fino alla seconda metà del secolo XIX. La zona era interessata solo da ville, vigne e qualche rara e isolata abitazione rurale.

Si deve arrivare al 1886, con la lottizzazione Boncompagni-Ludovisi, per vedere l'avvio del processo di edificazione intensiva dei due rioni, il cui impianto odierno è stato determinato da caratteristiche evolutive differenti.

Il Rione Sallustiano in età augustea apparteneva alla VI Regione, Alta Sèmita. Qui si trovavano gli Horti Sallustiani, che hanno dato il nome al rione, e il tempio di Venere Erycina, situato tra via Piave e via Calabria, non meno importante della villa di Sallustio, dal momento che l'aureo specchio della dea su sfondo azzurro è stato scelto come stemma rionale. Il famoso Trono Ludovisi venne rinvenuto nel rione durante i lavori di urbanizzazione della zona, e molto probabilmente faceva parte del suddetto tempio.

Tra Via Flavia e Via Servio Tullio sorgeva il tempio della dea Fortuna, mentre tra le attuali Via XX Settembre e Via Boncompagni sembra si trovasse il circo di Flora. L'obelisco Sallustiano, rinvenuto sull'area degli Horti Sallustiani, non faceva parte della spina del circo poiché, più verosimilmente, ornava un ippodromo privato della villa di Sallustio.

Via Piave ricalca il tracciato della Via Salaria Nova la quale, uscendo da Porta Collina, si dirigeva verso la demolita Porta Salaria.

Nei pressi di Via Piave si estendeva una importante zona sepolcrale a carattere signorile comprendente il monumento funerario a Sulpicio Massimo, oggi al centro di Piazza Fiume, e quello di Cornelia, attualmente posto a ridosso delle mura in Corso d'Italia.

Nel 410 d.C. i Visigoti di Alarico tagliarono gli acquedotti e saccheggiarono la villa di Sallustio, che venne ridotta a un cumulo di macerie e definitivamente abbandonata. Con la conseguente mancanza d'acqua la zona compresa tra il Pincio e il Quirinale si spopolò.

Una leggera ripresa del Rione avvenne con l'apertura della Via Pia e il ritorno dell'acqua nella zona grazie al ripristino di un acquedotto da parte di Sisto V, che da questi venne denominato Felice. Inoltre nel 1608 il cardinale Scipione Borghese si fece promotore a sue spese della costruzione di una bellissima chiesa: S. Maria della Vittoria.

Il Rione, che allora faceva parte di Trevi, rimaneva comunque scarsamente popolato, con ampie zone di verde per la presenza di grandi ville come Villa Barberini sull'attuale Via XX Settembre, Villa Mandosi in Via Boncompagni e Villa Cicciaporci Valenti Gonzaga<sup>1</sup>, compresa tra la Via Pia, le Mura Aureliane fino a Porta Salaria e a Via di Porta Salaria (odierna Via Piave).

Tutto questo verde scomparve con l'urbanizzazione della zona tra la Via Pia e la cinta muraria seguita alla breccia di Porta Pia; breccia che peraltro venne aperta nella breve porzione di mura appartenente al rione. I Boncompagni fecero costruire due palazzine sulla via che li ricorda, una delle quali attualmente ospita il Museo per le Arti Decorative; si costruì la chiesa rionale di S. Camillo de Lellis sull'area della villa Spithoever e quella più piccola del Sacro Cuore di Gesù con annesso convento; il palazzo del Museo Geologico in Largo Santa Susanna e il Ministero dell'Agricoltura e Foreste in Via XX Settembre.

Attualmente l'unica zona di verde si è conservata nell'area a ridosso delle mura compresa tra Porta Pia, Via Augusto Valenziani e Via Piave, ossia nel luogo in cui sorgeva la Villa Cicciporci Valenti Gonzaga.

Il Rione Ludovisi sorge sui terreni della vecchia Villa Ludovisi e prende il nome dal nipote di Gregorio XV, il cardinale Ludovico Ludovisi, sulle cui proprietà si è sviluppato.

Nell'antica Roma era una zona fuori della città senza importanti edifici, ma disseminata di elementi cimiteriali. Solo al termine della repubblica sorsero ville famose fra cui quella di Lucio Licinio Lucullo (Horti Luculliani) costruita dopo il 63 a.C. con una serie di terrazze e di rampe terminanti con un emiciclo porticato.

Dopo secoli di abbandono, la zona fu resa abitabile per volontà di Sisto V (1585-1590), che, come detto in precedenza, ripristinò l'acquedotto e incoraggiò il formarsi di orti e di proprietà terriere. Nel Seicento fu proprio il cardinale Ludovisi, uomo tanto facoltoso quanto colto, a creare un vasto complesso immobiliare risultante dall'acquisto delle vigne di Francesco Del Nero, Leonora Cavalcanti (zona di Porta Pinciana), Giovanni Antonio Orsini (zona fra Via Veneto e Via Marche) e dei frati carmelitani di S. Maria in Traspontina.

Nell'Ottocento i Ludovisi annesero le proprietà dei Verospi-Belloni e Borioni. La grazia e la grandezza dei casini, del museo, del palazzo e della galleria della Villa Ludovisi colpirono, nel tempo, Goethe, Stendhal, Elliot, Gogol e Taine.

Nel 1885 Villa Borghese passa nelle mani del Comune di Roma, che la esclude dalle lottizzazioni; inoltre non si poteva costruire su Villa Medici, sede dell'Accademia di Francia, e non si poteva edificare il Pincio. Da questo contesto Villa Ludovisi ne esce condannata. Il principe Ludovisi non perse tempo e si accordò con la Società Generale Immobiliare, lanciata nella sua prima avventura di grandi proporzioni: il 29 gennaio 1886 la convenzione col Comune venne firmata al di fuori delle indicazioni di piano del 1883.

La trasformazione della Villa in una serie di residenze fu facilitata dalla costruzione di Via Vittorio Veneto, che facilitò e accelerò i guadagni del principe Ludovisi e aprì alla speculazione un altro settore intorno al vecchio centro storico.

L'origine di entrambi i rioni risale, quindi, alla fine dell'Ottocento. Il piano del 1871 attesta che l'espansione della città verso est è già iniziata: nel 1873 infatti si prepara un piano per la costruzione di nuovi quartieri residenziali alle pendici della Villa Ludovisi.

Il Rione Sallustiano interessa il territorio compreso tra Via Pia, che poi diventerà Via XX Settembre, e la nascente via Boncompagni. Il Rione Ludovisi si estende invece tra le Mura Aureliane, Via Boncompagni e Via Veneto.

Il Rione Ludovisi mantiene un impianto più tipico dei rioni "piemontesi" molto rigido e severo; il Rione Sallustiano si differenzia da questo modello grazie ad uno schema viario con più variazioni e soluzioni

riguardanti la forma degli isolati e la conformazione delle strade, anche a causa dell'esigua area che il rione copre.

L'intero ambito di studio ricade all'interno della città storica, come evidenziato dalla tavola "Sistemi e Regole" del Piano Regolatore Generale (PRG) di Roma. Al suo interno si riscontrano, in misura equivalente, tessuti di espansione otto/novecentesca ad isolato (T4), a lottizzazione edilizia puntiforme (T5), a fronti continui (T6).

### 3.2 SENSIBILITÀ DEL SITO DI INTERVENTO

La realizzazione dell'intervento non pone particolare problemi rispetto al sistema paesaggistico attuale, in quanto come precedentemente descritto il verde esistente, come riportato nello studio agropedologico, è costituito da piccole aiuole poste al piano strada e da suoli artificiali ricreati nel cortile interno e di spessore indicativo di 80 cm. Nella riconfigurazione complessiva del sito è previsto un incremento delle aree verdi attraverso la rimodulazione della corte interna che prevede la copertura delle attuali rampe di accesso alle aree interrato con superfici pavimentate ed aiuole verdi. Anche la copertura del servizio pubblico di livello locale mantiene il tetto verde. Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati di progetto allegati.

Le particolari caratteristiche dell'intervento non consentono di rilevare effetti della vegetazione sugli assetti geomorfologici ed idrogeologici.

Quanto affermato in relazione all'aspetto vegetazionale e paesistico vale anche per i reperti archeologici esistenti nel sito in quanto gli interventi complessivi proposti per la realizzazione dell'opera non vanno in alcun modo ad intaccare gli stessi bensì sono previste opere di miglioramento della fruizione dei resti con la creazione di percorsi dedicati e la realizzazione di coperture che servono a preservare la parte affiorante dei reperti dalle intemperie anche in questo caso si rimanda agli elaborati grafici di progetto.

## 4. CONTESTO/PROGETTO E OPERE DI MITIGAZIONE /COMPENSAZIONE

### 4.1 CONTESTO E PROGETTO

Nello specifico caso l'opera progettata è costituita dalla **"realizzazione di servizio pubblico di livello locale, consistente in una struttura socio-assistenziale dedicata ai giovani diversamente abili"**. La stessa viene realizzata come opera a scomuto delle urbanizzazioni secondarie come previsto **"alle pagg. 9 e seguenti dalla Delibera di approvazione del Piano di Recupero con successiva cessione della stessa alla Amministrazione Comunale per una SUL di 275 mq oltre alla dotazione di parcheggi pertinenziali, pari a 110 mq, posti al 1° piano interrato ed al reperimento di ulteriori 165 mq di parcheggi pubblici"**.

L'opera si inserisce all'interno del più vasto progetto di ristrutturazione dell'isolato, ed è posizionata all'interno della corte al piano terra, angolo tra via Boncompagni e via Puglie, con accesso esclusivo da via Puglie. Le caratteristiche architettoniche dell'opera per quanto riguarda geometria ed uso dei materiali si inseriscono perfettamente nel suddetto contesto, che prevede la riconversione dell'edificio complessivo, architettonicamente definito a seguito del concorso internazionale proposto dalla Proprietà. A tale concorso sono stati invitati a partecipare i seguenti studi:

GRIMSHAW

57 Clerkenwell Road  
London EC1M 5NG, UK  
www.grimshaw-architects.com

MAD

3rd floor west tower, no.7  
Banqiao Nanxiang, Beixinqiao,  
Beijing, China 100007  
www.i-mad.com

PROGETTO CMR

MASSIMO ROJ ARCHITECTS

Corso Italia, 68  
20122 Milano, Italia  
www.progettocmr.com

Ciascuno dei tre studi di progettazione ha prodotto, per l'area di intervento, un "concept", ponendo particolare attenzione alle facciate esterne dell'edificio ed alla loro contestualizzazione.

Il progetto prescelto è stato quello dello studio **MAD** per la capacità di ideare un intervento armonico in grado di conferire un'identità unitaria alle varie parti che compongono il progetto, creando un dialogo sia tra corte interna e piano strada, sia tra le nuove facciate e quelle preesistenti della ex chiesa e dell'ex Convento dei Cappuccini.

Nel progetto si evince l'intenzione "di conferire la qualità indiscussa dell'abitare in villa ad un edificio fortemente inserito nella realtà urbana" attraverso ampi spazi aperti adibiti ad aree verdi.

E' stato possibile ottenere ciò mantenendo i solai di calcestruzzo esistenti ed arretrando la facciata di ogni piano in modo da ideare ampi spazi aperti per ogni unità abitativa lungo tutto il perimetro dell'immobile. Le terrazze, dotate di una fitta vegetazione di diverse dimensioni e di balaustre in materiale trasparente, creano "un parco verticale rivolto verso la strada ed aperto alla vista degli abitanti di Roma" Altri elementi di rilievo del progetto risultano essere il disegno della facciata esterna caratterizzata da "vibrazione e movimento" in contrapposizione all'immagine fortemente statica dello stato attuale dell'edificio e l'ampia area privata di uso pubblico al piano terreno a fruizione diurna e parziale fruizione notturna che favorisce la pedonalità dell'area ponendosi come luogo di incontro e aggregazione anche grazie la presenza di attività commerciali e servizi di progetto presenti sulla stessa. Inoltre il progetto ha sviluppato una migliore pedonalità dei marciapiedi perimetrali del complesso immobiliare a fruizione diurna e notturna **come da richiesta dal 7° Dipartimento - Mobilità e Trasporti – Roma Capitale – Prot. 44518 del 22/12/2011.**

*"L'ispirazione originaria proviene dal contesto artistico italiano e principalmente romano, per definire la nuova immagine dell'edificio infatti siamo ricorsi ad un elemento chiave del Barocco, il "panneggio". Le statue barocche, di cui è splendido esempio l'Estasi di Santa Teresa (1647 – 1652) di Gian Lorenzo Bernini nella chiesa di Santa Maria della Vittoria, a poche centinaia di metri da via Boncompagni, erano caratterizzate dalle pieghe in pietra che assumevano le loro vesti. Questo elemento conferisce alle sculture una perfetta combinazione di luci ed ombre e permetteva di plasmare la pietra in maniera dinamica. Allo stesso modo il nuovo involucro di via Boncompagni non segue una linea retta, ma si dispiega per un sinuosa e morbida superficie. Ogni piano presenta all'esterno una superficie curva variabile e diversa per ogni singolo piano e la facciata sarà composta da parti trasparenti in vetro e parti più solide rivestite da materiali opachi [...]"*

Le suddette motivazioni hanno ovviamente rappresentato le linee guida per la realizzazione del progetto definitivo ed esecutivo dell'opera di cui è incaricata L'ATI I.SI. Engineering s.r.l. – Tecnic Consulting SpA.

## 4.2 RAPPORTI CON IL CONTESTO ED OPERE DI MITIGAZIONE

L'opera nel suo complesso, pur con le modifiche proposte a livello architettonico e di movimento di facciata, mantiene lo stesso rapporto volumetrico con il contesto, non alterando le visuali dalle strade e dagli edifici circostanti. L'edificio pur mantenendo la caratteristica tipologia a blocco inserisce un elemento di novità e movimento dovuto soprattutto alla forma ed ai materiali delle facciate su strada. La corte interna viene trattata in maniera completamente diversa. L'andamento delle facciate interne è di tipo rettilineo ed il prospetto è rivestito da una doppia pelle, costituita da elementi metallici rimovibili che consentono di mantenere una elevata privacy pur in presenza di una corte di ridotte dimensioni.

L'interno della corte, nella quale si inserisce l'opera pubblica, costituisce l'elemento paesaggisticamente più rilevante. La copertura della rampa consente la realizzazione di un giardino interno fruibile, visivamente e fisicamente, non solo dagli utenti diretti del complesso immobiliare, ma anche dagli abitanti, vista la presenza all'interno della corte stessa di reperti archeologici (*Horti Sallustiani*). I suddetti reperti vengono valorizzati e resi maggiormente fruibili attraverso la realizzazione di percorsi coperti (vedi render n. 04) che hanno la funzione di proteggerne l'integrità.

Così come espresso nella descrizione generale del progetto altro elemento di notevole importanza per la mitigazione dell'impatto del nuovo edificio con l'ambiente circostante è costituito dalla presenza di vegetazione messa a dimora sui terrazzi a tutti i livelli dell'edificio, che costituisce elemento sia di mitigazione climatica per i residenti che miglioramento dell'impatto visivo-percettivo da parte della popolazione residente.

Le pavimentazioni della corte interna saranno realizzate in pietra naturale di colore grigio, in modo da esaltare al meglio le parti trattate a verde.

Per le facciate saranno utilizzati gli stessi materiali utilizzati nell'edificio nel quale l'opera è inserita, ossia vetro extra chiaro per le parti finestrate, acciaio/alluminio per le parti metalliche, mentre le parti opache saranno rivestite con vetro termo-laccato, in modo da creare effetti di trasparenze, luminosità e riflettenza mutevoli in relazione al punto di vista dell'osservatore ed alla qualità della luce ambientale. Con quanto detto si conferma l'ipotesi di progetto che parte dal barocco ed arriva al moderno.

In conclusione essendo l'opera sita all'interno della corte del complesso immobiliare ubicato in via Boncompagni ha scarsa rilevanza dal punto di vista vedutistico e paesaggistico, inserendosi comunque in maniera integrata all'interno del più vasto progetto di recupero dell'isolato.

Quanto su esposto è meglio descritto nei render foto-realistici di seguito allegati.

### 4.3 RENDER POST OPERAM

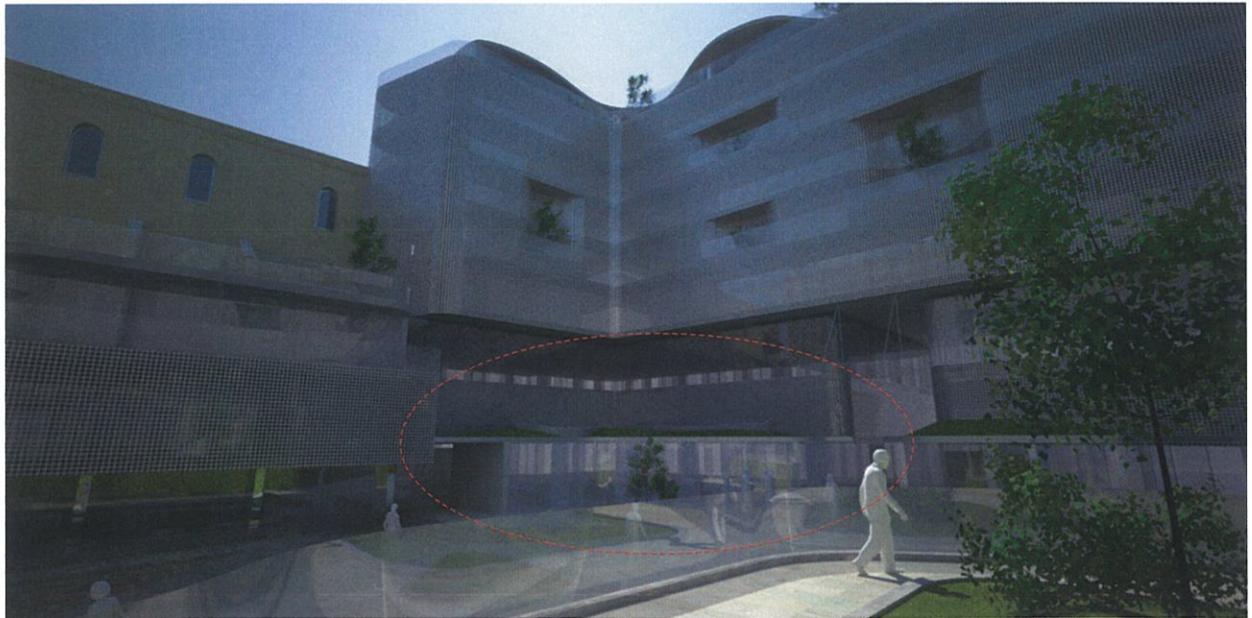
Nel cerchio in rosso è evidenziata l'opera pubblica.



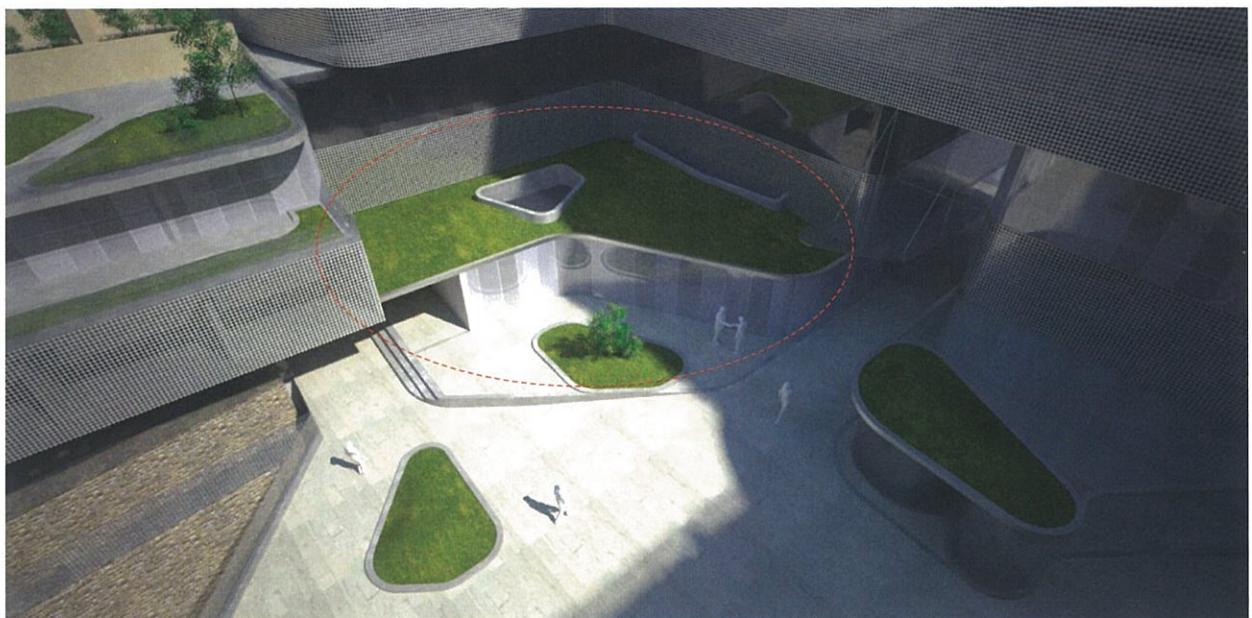
01. Vista dall'alto della corte interna.



02. Vista dall'alto della corte interna.



03. Vista ravvicinata dell'opera pubblica a livello della corte interna.



04. Vista ravvicinata dell'opera pubblica.

Per una maggiore comprensione dell'intervento descritto si rimanda agli Elaborati di Progetto allegati, in particolare alla serie di elaborati da AR001 ad AR014.

## **5. IL SISTEMA DI CANTIERIZZAZIONE DELL'INTERVENTO**

### **5.1 FASI PER LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA**

L'opera viene realizzata in varie fasi, in quanto la stessa è inserita all'interno della ristrutturazione dell'intero edificio di cui fa parte.

La prima fase prevede la demolizione delle parti strutturali ed architettoniche della porzione di edificio nella quale dovrà essere allocata l'opera. Per migliore comprensione vedi i relativi elaborati grafici (TAV. STR 001 ).

Di seguito verranno realizzate le opere strutturali in elevazione dell'edificio complessivo e contestualmente le strutture in elevazione dell'opera pubblica.

L'ultima fase prevede la realizzazione delle parti architettoniche ed impiantistiche dell'opera pubblica, contestualmente all'esecuzione delle opere relative all'edificio complessivo.

Trattandosi della ristrutturazione di un edificio esistente non si ravvisa la necessità di movimenti terra, mentre i materiali provenienti dalle demolizioni, dopo un provvisorio stoccaggio all'interno dell'area di cantiere, saranno avviate ad apposite discariche autorizzate. Per una migliore comprensione vedi elaborato grafico Layout di Cantiere TAV. PSC 01.

### **5.2 INDIVIDUAZIONE ED ORGANIZZAZIONE DELLE AREE DI CANTIERE**

Per l'individuazione e l'organizzazione delle aree di Cantiere si faccia riferimento all'elaborato grafico Layout di Cantiere TAV. PSC 01.

## **6. ALLEGATI**

**6.1 ROMA CAPITALE, SOVRAINTENDENZA AI BENI CULTURALI: PARERE RESO ALLA CONFERENZA DEI SERVIZI DALLA SOVRAINTENDENZA CAPITOLINA AI BENI CULTURALI**

**6.2 MiBAC, SOVRAINTENDENZA SPECIALE AI BENI ARCHEOLOGICI DI ROMA, SERVIZIO TUTELA: PARERE ENDOPROCEDIMENTALE DI COMPETENZA.**

**6.3 MiBAC, DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL LAZIO: PARERE DI COMPETENZA.**

**6.4 DELIBERAZIONE N. 55 PROTOCOLLO RC N. 3964/14, ESTRATTO DEL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA, SEDUTA PUBBLICA DEL 16 SETTEMBRE 2014.**



# ROMA CAPITALE

Sovrintendenza ai Beni Culturali

U.O. Intersettoriale Programmazione Grandi Eventi, Mostre,  
Gestione del Territorio, Restauri

## DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA

Direzione Programmazione e  
Pianificazione del Territorio  
U.O. Città Storica  
c.a. arch. Marco Lozzi

**Oggetto:** Piano di recupero di un complesso immobiliare sito in Roma tra le vie Boncompagni, via Romagna, via Sicilia, via Puglie. Integrazione del parere di competenza.

Nel corso della Conferenza dei servizi del 20 dicembre u.s. è stato illustrato il progetto del Piano di Recupero dell'isolato di via Boncompagni, comprendente un *Edificio per Servizi ed Uffici*, un *Convento* ed un *Edificio per il culto*, tutti censiti al foglio G1b della Carta per la Qualità, non solo come *Edifici con Tipologia Edilizia Speciale* ma anche, e soprattutto, come *Edifici e Complessi edilizi moderni di rilevante interesse architettonico e urbano*.

Vista la complessità dell'argomento trattato, questa Sovrintendenza si è riservata di inviare il proprio parere scritto corredato da una nota documentata che potesse esplicitare le problematiche individuate ed elencare le prescrizioni preliminari al proseguimento delle attività di progettazione.

Un parere preliminare, favorevole al Piano di recupero, è stato espresso con prot. RI/27977 del 21/12/2011 e ad esso sono seguiti - come richiesto da questa Sovrintendenza nel corso della C.d.S. - incontri con i progettisti al fine di verificare alcune soluzioni progettuali e, soprattutto, i termini dell'accordo per il Piano di Recupero, visto che tutti gli edifici compresi nell'isolato sono comunque sottoposti alle prescrizioni dell'art. 16 della NTA del PRG e che, trovandosi all'interno della cerchia delle Mura Aureliane, sono gravati dal vincolo UNESCO.

Inoltre l'isolato in oggetto fronteggia il Museo Boncompagni Ludovisi - che occupa il pregevole villino ed il parco realizzati nei primissimi anni del Novecento dall'architetto Giovanni Battista Giovenale (1849-1934) - ed insiste sui resti (in parte visibili nella corte interna e riportati nella Carta per la Qualità) degli *horti Sallustiani*.

La relazione tecnica che accompagna il progetto illustra in maniera succinta, ma esauriente, tutte le indicazioni del PRG e del PTPR. Pertanto, come già detto nel corso della CdS, a tali indicazioni si fa riferimento per confermare come il Piano di Recupero di una zona della città non degradata, sia autorizzabile nei dettagli solo a fronte di un accordo complessivo che



# ROMA CAPITALE

preveda non solo la valorizzazione e riqualificazione dei complessi architettonici, ma anche una particolare attenzione agli elementi urbanistici e alle realizzazioni di interesse pubblico.

Nei confermare, dunque il parere di massima favorevole al Piano di Recupero si richiedono ulteriori incontri con i progettisti miranti a meglio definire i singoli temi del Piano (raccordo tra il nuovo complesso abitativo, la chiesa ed il convento; accessibilità al pubblico della corte interna; sistemazione e restauro dei resti archeologici; eventuale destinazione ad uso pubblico di parti degli edifici, ecc.). Per ciascuno di tali temi verranno presi accordi e rilasciate le autorizzazioni specifiche.

Si resta a disposizione per gli approfondimenti richiesti.

Il Responsabile del Servizio  
dr. Antonio Mucci

SLP

Il Dirigente  
arch. Patrizia Cavalieri



**Ministero per i Beni  
e le Attività Culturali**

Direzione Regionale per i Beni Culturali e  
Paesaggistici del Lazio  
Via di S. Michele, 22 - 00153 ROMA  
Tel. 06/58434000-Fax 06/58434787

**ANTICIPATA MEZZO FAX**

(Comunicazione valida ai fini amministrativi, ex art.  
3, comma 3, del D.P.R. 403/98).

Allegato 1

MBAC-DR-LAZ  
005-UFFTUT  
0014104 23/07/2012  
CI. 34.19.07/36

**OGGETTO: ROMA. VIA BONCOMPAGNI- Piano di Recupero di un complesso immobiliare.**  
Conferenza di Servizi in data 20/12/2011 ore 10,00- **Parere.**

Con riferimento al Piano di Recupero in oggetto, ai sensi del D.P.R. 233/2007, artt. 17 e 18, questa Direzione Regionale:

- esaminata la documentazione integrativa richiesta con nota ns. prot. 2351 del 07/02/2012 e pervenuta il 21/05/2012 ns. prot. 9635;

- considerato quanto emerso dall'attività istruttoria della Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma ns. prot. 11771 del 20/06/2012 e della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma prot. 10920 del 03/07/2012 e agli atti di questo ufficio ns. prot. 13560 del 16/07/2012;

- ferme restando le condizioni ex art. 14-quater, co. 1, L. 241/1990;

esprime - per quanto di competenza - parere favorevole all'intervento proposto, condizionato al rispetto delle prescrizioni enunciate dalla Soprintendenza per il Comune di Roma: *"adottare sistemi fotovoltaici che non presentino superfici lucide riflettenti. Si consiglia, inoltre, l'installazione di pannelli fotovoltaici a film sottile di colore grigio medio"*.

Il parere favorevole è inoltre condizionato al rispetto delle prescrizioni dettagliate nel parere, allegato in copia, della Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma.

Il Responsabile dell'Istruttoria  
Arch. Alessandra Di Matteo

IL DIRETTORE REGIONALE  
Arch. FedERICA Galloni



MBAC-DR-LAZ  
005-UFFTUT  
0011771 20/06/2012  
CI. 34.19.07/88

Roma, 13/06/2012

# Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma  
Servizio tutela

Piazza delle Finanze, 1 - 00185 Roma  
Tel. 06477881 - Fax 064814125

Al Ministero Beni e Attività Culturali  
Direzione Regionale Beni Culturali  
e Paesaggistici del Lazio  
c.a. Dir. arch. F. Galloni  
c.a. arch. A. Di Matteo  
Fax 06- 5843.4787

Prot. N. 18.149 Allegati.....

Risposta al Foglio del .....  
Div. .... Sez. .... N. ....

OGGETTO: Roma, Mun. I, Conferenza dei Servizi (20/12/2011) ai sensi della Legge 241/90 e s.m.i. per l'esame del progetto del Piano di recupero di un complesso immobiliare sito in Roma in via Boncompagni (progetto trasmesso con nota prot. ROMA CAPITALE 25640 del 29/11/2011, prot. SSBAR 36268 del 30/11/2011). **Parere endoprocedimentale di competenza.**

e p.c. Al Ministero Beni e Attività Culturali  
Soprintendenza Beni Architettonici  
e Paesaggistici per il Comune di Roma  
Fax 06-5883.340

In relazione all'oggetto, e a seguito della ricezione della documentazione integrativa (prot. SSBAR 15364 del 21/5/2012), richiesta con nota prot. SSBAR 38528 del 19/12/2011, si comunica quanto segue.

Dall'analisi del progetto e della documentazione integrativa si evince che il Piano di Recupero prevede per il piano terra e per i quattro interrati sia demolizioni che costruzioni, con interventi di scavo molto modesti, dal momento che anche i nuovi serbatoi previsti al IV piano interrato saranno costruiti nel volume del seminterrato stesso e non nel sottosuolo, come comunicato per le vie brevi.

Pertanto questa Soprintendenza, per quanto di competenza, non rileva elementi ostativi alle opere previste, con le seguenti prescrizioni:

- ogni seppur minimo intervento di scavo dovrà essere seguito da un archeologo, incaricato dalla Proprietà, che redigerà la documentazione di prassi, così come le demolizioni relative al piano terra e agli interrati, dal momento che nelle murature moderne (soprattutto perimetrali) e negli ambienti (si vedano i corpi in cemento degli interrati II-III-IV, in corrispondenza delle strutture murarie antiche esposte al piano I interrato) potrebbero essere state conservate preesistenze archeologiche;
- dovrà essere verificata la quota di appoggio delle strutture murarie romane, o tramite carotaggio verticale all'interno della muratura antica o, qualora ciò fosse impraticabile per motivi tecnici, per mezzo di indagini (carotaggi orizzontali, videoendoscopie) all'interno dei corpi rivestiti in cemento degli interrati II-III-IV, che verosimilmente conservano al loro interno la prosecuzione delle strutture a vista del I interrato;
- le strutture di interesse archeologico ora visibili dovranno essere oggetto, a fine lavori, di restauro conservativo, a carico della Proprietà, essendosi verificato nel sopralluogo del 2010 che il loro stato di conservazione e la loro leggibilità non sono buone.

Riguardo all'impianto geotermico, per il quale sono previste 32 perforazioni verticali che si spingono fino a m -160, si prescrive che la prima perforazione (colorata in viola nella tav. 001), definita "sonda geotermica di prova", sia preceduta da carotaggio a prelievo di campione nella stessa posizione; qualora la prova sull'attuabilità dell'impianto desse esito positivo e si intenda quindi procedere con le restanti 31 perforazioni, si prescrive che alcune di esse siano precedute da carotaggi a prelievo di campione, volti a definire i profili EW e NS del sedime archeologico e del terreno in situ; i carotaggi dovranno spingersi fino a due metri nel terreno vergine e saranno seguiti dall'archeologo incaricato, che redigerà la documentazione di prassi; il loro posizionamento sarà concordato con questo Ufficio.

Questa Soprintendenza prescrive, infine, che le strutture antiche attualmente a vista siano protette da idonea copertura durante i lavori di ristrutturazione dell'immobile, al fine di garantirne la corretta conservazione.

Il Responsabile del Procedimento  
dott.ssa Rossella Rea

Il Soprintendente  
dott.ssa Mariarosaria Barbera

18 GIU. 2012

nominato responsabile dell'istruttoria  
DIRETTORE REGIONALE  
Arch. Federica Galloni

SMo/

*[Handwritten signatures and stamps]*



# ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 3964/14

Deliberazione n. 55

## ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA

Anno 2014

VERBALE N. 58

Seduta Pubblica del 16 settembre 2014

Presidenza: CORATTI – MARINO

L'anno duemilaquattordici, il giorno di martedì sedici del mese di settembre, alle ore 16,10, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 16 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale, dott. Luigi MAGGIO.

Assume la presidenza dell'Assemblea Capitolina il Vice Presidente Franco MARINO il quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 16,45 – il Presidente dispone che si proceda al secondo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 25 Consiglieri:

Azuni Maria Gemma, Baglio Valeria, Battaglia Erica, Belviso Sveva, Bordoni Davide, Caprari Massimo, Celli Svetlana, Corsetti Orlando, De Luca Athos, De Vito Marcello, Dinoi Cosimo, Giansanti Luca, Magi Riccardo, Marino Franco, Nanni Dario, Panecaldo Fabrizio, Paris Giovanni, Peciola Gianluca, Piccolo Ilaria, Policastro Maurizio, Proietti Cesaretti Annamaria, Rossin Dario, Stampete Antonio, Tempesta Giulia e Tiburzi Daniela.

Assenti l'on. Sindaco Ignazio Roberto Maria Marino e i seguenti Consiglieri:

Alemanno Giovanni, Battaglia Immacolata, Cantiani Roberto, Coratti Mirko, Cozzoli Poli Ignazio, D'Ausilio Francesco, De Palo Gianluigi, Di Biase Michela, Ferrari Alfredo, Frongia Daniele, Ghera Fabrizio, Grippo Valentina, Marchini Alfio, Mennuni Lavinia, Onorato Alessandro, Palumbo Marco, Paris Rita, Pedetti Pierpaolo, Pomarici Marco, Quarzo Giovanni, Raggi Virginia, Stefano Enrico e Tredicine Giordano.

Il PRESIDENTE, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, comunica che la Consigliera Di Biase ha giustificato la propria assenza.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, il Vice Sindaco Nieri Luigi e gli Assessori Caudo Giovanni, Marinelli Giovanna e Scozzese Silvia.

(O M I S S I S)

A questo punto il Presidente Mirko CORATTI assume la presidenza dell'Assemblea.

(O M I S S I S)

Il PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 39ª proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento dell'emendamento:

39ª Proposta (Dec. G.C. del 5 marzo 2014 n. 14)

**Controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso la deliberazione della Giunta Capitolina n. 131 dell'8 aprile 2013 di adozione del Piano di Recupero di iniziativa privata di un complesso immobiliare sito in Roma Via Boncompagni e contestuale approvazione dello stesso. Municipio Roma I Centro Storico.**

Premesso che il Fondo "Unicredito Immobiliare Uno", gestito da "Torre SGR S.p.A.", è pieno ed esclusivo proprietario di un compendio immobiliare sito in Roma e ubicato tra Via Boncompagni, Via Puglie, Via Sicilia e Via Romagna;

Che tale compendio immobiliare è caratterizzato dalla presenza di tre distinti corpi di fabbrica: il Complesso residenziale e per uffici "Boncompagni", il Residence "May Fair" e l'ex Chiesa di San Lorenzo da Brindisi;

Che il Complesso residenziale e per uffici "Boncompagni" è stato realizzato negli anni '70 e l'immobile, che occupa gran parte dell'isolato e si estende lungo Via Boncompagni, Via Romagna e su parte di Via Sicilia e Via Puglie, ha destinazione d'uso mista (abitative, commerciali, servizi);

Che il Residence "May Fair" è situato lungo Via Sicilia, dove in passato sorgeva la Curia Generalizia ed il Collegio Internazionale dei Frati Cappuccini; nel 1968 i Padri Cappuccini abbandonarono il complesso edilizio, che fu venduto ad una società immobiliare, e il residence, che ospita circa 40 unità abitative arredate, venne inserito nella progettazione e realizzazione del Complesso "Boncompagni" conservando, dell'edificio dei Frati Cappuccini, unicamente, l'originaria facciata;

Che l'ex Chiesa di San Lorenzo da Brindisi, ubicata tra Via Sicilia e Via Puglie, è stata eretta nel 1912 dall'architetto Giovan Battista Milani per i Frati Cappuccini e, a seguito della vendita, di cui sopra, e relativa sconsacrazione, l'immobile è stato integrato nel progetto del complesso "Boncompagni", assolvendo all'attuale funzione di sala congressi e biblioteca;

Che i quattro piani interrati dell'intero complesso sono utilizzati a parcheggi, centrali tecnologiche e strutture di servizio di un istituto bancario, e presentano caratteristiche diversificate in linea con le funzioni a cui sono destinate e, in copertura, sono presenti volumi tecnici adibiti a centrali tecnologiche;

Che il compendio immobiliare in oggetto è censito nel Catasto Fabbricati di Roma al foglio 473, particella n. 47, alle seguenti u.i.:

- sub 16, cat. D/1, Via Puglie n. 2/A, p. T;
- sub 17, cat. D/2, Via Sicilia n. 183, p. S1-6;
- sub 21, cat. A/10, Via Sicilia n. 169, p. 1, int. 111;
- sub 23, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 2, int. 131;

- sub 24, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 3, int. 141;
- sub 25, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 4, int. 151;
- sub 26, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 5, int. 161;
- sub 28, cat. A/10, Via Sicilia n. 169, p. 1, int. 212;
- sub 31, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 2, int. 232;
- sub 32, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 3, int. 241;
- sub 33, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 3, int. 242;
- sub 34, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 4, int. 251;
- sub 37, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 5, int. 262;
- sub 40, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 2, int. 331;
- sub 41, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 2, int. 332;
- sub 42, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 3, int. 341;
- sub 43, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 3, int. 342;
- sub 44, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 4, int. 351;
- sub 47, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 5, int. 362;
- sub 51, cat. A/2, Via Boncompagni n. 71/C, p. 2, int. 422;
- sub 53, cat. A/2, Via Boncompagni n. 71/C, p. 4, int. 441;
- sub 55, cat. A/10, Via Boncompagni n. 71/C, p. 6, int. 461;
- sub 56, cat. A/2, Via Boncompagni n. 71/C, p. 7, int. 471;
- sub 501, cat. C/1, Via Boncompagni n. 71/M, p. T;
- sub 503, cat. D/5, Via Boncompagni n. 71/H, p. S5-8;
- sub 504, cat. A/2, Via Boncompagni n. 71/C, p. 2, int. 421;
- sub 505, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 2, int. 231;
- sub 506, cat. A/2, Via Boncompagni n. 71/C, p. 3, int. 431;
- sub 507, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 4, int. 252;
- sub 508, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 5, int. 352;
- sub 509, cat. A/2, Via Boncompagni n. 71/C, p. 5, int. 451;
- sub 510, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 5, int. 261;
- sub 511, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 6, int. 361;
- sub 512, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 6, int. 271;
- sub 513, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 7, int. 371;
- sub 514, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 7, int. 372;
- sub 515, cat. A/10, Via Sicilia n. 169, p. 1, int. 112;
- sub 516, cat. A/10, Via Sicilia n. 169, p. 1, int. 211;

Che la consistenza edilizia del complesso immobiliare, come definita dell'art. 4 delle NTA del PRG vigente, risulta pari a complessivi mq. 20.002,49 di S.U.L. (superficie utile lorda);

Che le relative attuali destinazioni d'uso, classificate secondo il comma 1, dell'art. 6 delle NTA del PRG, espresse in termini di S.U.L. come sopra definita, risultano: parte ad "Abitativa" per mq. 3.895,99 (pari a circa il 20%), parte a "Servizi" per mq. 12.996,00 (pari a circa il 65%), parte a "Turistico-ricettive" per mq. 3.110,50 (pari a circa il 15%);

Che nel PRG vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, l'area in oggetto, nell'Elaborato Prescrittivo "Sistemi e Regole" – rapp. 1:5.000, è classificata in "Città storica – Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6)";

Che, nell'Elaborato Gestionale "Carta per la Qualità" G1.b, i beni ricadenti nell'area in oggetto sono individuati come "Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto nodale – EC: Edificio per il culto", "Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto seriale – CO: Convento" e "Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto seriale – US: Edificio per servizi e uffici";

Che nella Tavola A del P.T.P.R. l'area in oggetto è individuata in "Sistema del Paesaggio insediativo – Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri", nella Tavola B del P.T.P.R. in "Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati del Piano Paesaggistico – insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri";

Che, all'interno della Città Storica, l'art. 24 delle NTA del PRG stabilisce che gli interventi edilizi e urbanistici, nonché le iniziative di promozione sociale ed economica, sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative, e sono volti al perseguimento di alcuni obiettivi specifici, tra i quali risultano:

- a) il trasferimento delle sedi direzionali, al fine di ridurre il carico urbanistico dei tessuti più centrali e favorire la distribuzione policentrica di tali funzioni;
- b) il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana;

Che, ai sensi dell'art. 31 delle NTA del PRG, nei Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue, tra i quali è classificato il complesso immobiliare in oggetto, sono consentite, oltre agli interventi meramente conservativi, le seguenti categorie d'intervento trasformativo: RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP3, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5, delle NTA del PRG;

Che, ai sensi del combinato disposto dell'art. 9, comma 5, e dell'art. 25, comma 4, delle NTA del PRG, la categoria d'intervento RE2 consiste nella Ristrutturazione edilizia finalizzata al miglioramento della qualità architettonica e/o all'adeguamento funzionale degli edifici o di parti di essi, con possibilità di aumento della S.U.L.;

Che la categoria della Ristrutturazione edilizia di tipo RE2 è stata ulteriormente specificata e disciplinata nella Circolare della U.O. "Permessi di costruire" di Roma Capitale, prot. n. 19137/2012, recante "Circolare esplicativa: gli interventi edilizi e i relativi titoli abilitativi; la disciplina edilizia dopo il decreto-sviluppo 2011", che a sua volta faceva seguito, per la tematica specifica delle categorie d'intervento, alla Circolare della Regione Lazio del 1° dicembre 2004 emanata in applicazione della L.R. n. 12/2004;

Che, ai sensi dell'art. 21, comma 5, lettera a), delle NTA del PRG, al fine di promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio, negli interventi di categoria RE2 si può riconoscere una S.U.L. aggiuntiva rispetto all'esistente nella misura del 10%;

Che, ai sensi dell'art. 25, comma 11, delle NTA del PRG, alla S.U.L. aggiuntiva, realizzata tramite interventi di categoria RE2, ridotta del 50%, si applica il contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 20 delle stesse NTA;

Che, ai sensi del combinato disposto dell'art. 25, comma 14, e dell'art. 31, comma 4, delle NTA del PRG, nei Tessuti T6 di Città storica sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: Abitative; Commerciali, limitatamente alle piccole e medie strutture di vendita; Servizi; Turistico-ricettive; Produttive; Parcheggi non pertinenziali;

Che, ai sensi dell'art. 25, comma 6, delle NTA del PRG, in tutti i Tessuti di Città storica, salvo eccezioni che non riguardano il Tessuto T6, è possibile operare accorpamenti e frazionamenti di unità immobiliari, senza che le unità immobiliari abitative generate risultino inferiori a 45 mq.;

Che, ai sensi dell'art. 25, comma 9, lett. c), delle NTA del PRG, gli interventi di categoria RE2, se estesi a più edifici o lotti contigui, sono subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 28 della L. n. 457/1978, di iniziativa pubblica o privata, o di altro strumento urbanistico esecutivo;

Che, ai sensi dell'art. 24, comma 16, delle NTA del PRG, per gli interventi privati, tra gli altri di categoria RE2, che comportino aumento di S.U.L., il Comune può disporre,

a carico dei soggetti attuatori, il ricorso a concorsi di idee o di progettazione, senza il vincolo delle formalità stabilite dal regolamento dei lavori pubblici;

Che, in conformità e attuazione alle norme citate, la proprietà ha ritenuto opportuno indire un "concorso" ad inviti fra studi di progettazione particolarmente qualificati, allo scopo di raggiungere un obiettivo di qualità architettonica e ambientale adeguato alle caratteristiche del complesso e del contesto urbano in cui è inserito, ponendo particolare attenzione alle facciate esterne dell'edificio ed alla loro contestualizzazione e il progetto prescelto è stato quello dello studio MAD di Pechino, il quale ha proposto un intervento armonico in grado di conferire un'identità unitaria alle varie parti che compongono il progetto, creando un dialogo sia tra corte interna e piano strada, sia tra le nuove facciate e quelle preesistenti della ex chiesa e dell'ex Convento dei Cappuccini;

Che la proprietà, in data 31 marzo 2011, prot. Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica/Direzione Attuazione Strumenti Urbanistici n. 25543, ai sensi dell'art. 28 e dell'art. 30 della legge 5 agosto 1978 n. 457, ha presentato, come "Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, Via Boncompagni", il progetto prescelto;

Che, in data 29 novembre 2011, prot. n. 25553 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica/Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio/U.O. Città Storica, sono stati presentati i nuovi tipi del "Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, Via Boncompagni";

Che il Piano di Recupero del complesso immobiliare sito in Roma in Via Boncompagni, in conformità alle NTA del PRG prima richiamate, prevede la riqualificazione dell'intero isolato, mediante intervento di categoria RE2 esteso a tre unità edilizie, e recante i seguenti parametri:

- categoria di intervento: ristrutturazione edilizia di tipo RE2, come definita dalle NTA del PRG e secondo le specificazioni contenute nella circolare esplicativa della U.O. "Permessi di costruire" prot. n. 19137/2012;
- S.U.L. complessiva: mq. 22.000, equivalenti alla S.U.L. esistente maggiorata dell'incentivo del 10%, previsto dall'art. 21, comma 5, per gli interventi di categoria RE2, e comunque nei limiti delle altre disposizioni; nel caso la S.U.L. effettiva di progetto, autorizzata in sede di rilascio del titolo abilitativo dovesse risultare inferiore alla S.U.L. massima, non si dà luogo al trasferimento consentito dall'art. 21, comma 2, delle NTA del PRG;
- destinazioni d'uso consentite: Abitative, fino ad un massimo dell'85%; Commerciali, limitatamente alle piccole strutture di vendita; Servizi, con esclusione dei servizi a CU/a;
- prescrizioni particolari: sono consentiti accorpamenti e frazionamenti delle unità immobiliari, fatto salvo il limite minimo di 45 mq. per le abitazioni singole; è consentito il riuso dei locali tecnici e degli spazi accessori chiusi (con esclusione di impianti e macchinari esterni) ad abitazioni, atelier e studi professionali, nel rispetto delle norme regolamentari in materia edilizia, igienico-sanitaria, sismica, bio-climatica; è consentita la modificazione della sagoma, fermi restando i limiti posti dalla categoria d'intervento per il riuso degli spazi emergenti dall'estradosso del solaio di copertura;

Che l'entità finale della S.U.L. di progetto sarà determinata in sede di formazione e rilascio del titolo abilitativo, sulla base del progetto architettonico definitivo, fermo restando che, in caso di riduzione della S.U.L. assentita a livello urbanistico, non si darà luogo al trasferimento in altro sito della S.U.L. differenziale, pur consentito dall'art. 21, comma 2, delle NTA del PRG;

Che, ai sensi del combinato disposto dell'art. 24, comma 12 e comma 19, delle NTA del PRG, il Piano di Recupero – oltre che il successivo progetto architettonico – deve essere sottoposto al parere consultivo della Soprintendenza statale per i beni architettonici e per il paesaggio;

Che, a tal fine, in data 20 dicembre 2011 si è svolta la Conferenza di Servizi, convocata con prot. n. 25640 del 29 novembre 2011 dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica/Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio/U.O. Città Storica, avente ad oggetto l'esame istruttorio del "Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, Via Boncompagni" prot. n. 25553 del 29 novembre 2011, in cui gli Uffici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali "Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio", "Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma", "Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma/Servizio Tutela" hanno espresso parere interlocutorio ed i restanti Uffici, partecipanti alla Conferenza di Servizi, parere favorevole con prescrizioni;

Che, a seguito dei pareri interlocutori espressi in sede di Conferenza di Servizi, è stata presentata la documentazione integrativa al "Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, Via Boncompagni" al Ministero per i Beni e le Attività Culturali/Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio il 17 maggio 2012; al Ministero per i Beni e le Attività Culturali/Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma il 18 maggio 2012; al Ministero per i Beni e le Attività Culturali/Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma/Servizio Tutela il 21 maggio 2012;

Che, in data 21 maggio 2012 prot. n. 10792 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica/Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio/U.O. Città Storica, sono stati presentati i nuovi tipi del "Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, Via Boncompagni" e copia della documentazione integrativa presentata al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, il tutto in conformità alle prescrizioni dei pareri emessi in sede di Conferenza di Servizi e composto dai seguenti elaborati:

- Elab. 1 Estratto di PRG previgente;
- Elab. 2 Estratto di PRG vigente;
- Elab. 3 Attuazione di PRG vigente;
- Elab. 4 Relazione Tecnica Illustrativa;
- Elab. 5 Norme Tecniche di Attuazione;
- Elab. 6 Relazione di previsione di massima delle spese;
- Elab. 7 Planimetria catastale e proprietà;
- Elab. 8 Certificati catastali;
- Elab. 9 Tipo di frazionamento;
- Elab. 10 Inquadramento territoriale;
- Elab. 11 Relazione sulla mobilità;
- Elab. 12 Rete stradale e discipline di traffico;
- Elab. 13 Stato di Fatto area d'intervento;
- Elab. 14 Zonizzazione su base catastale;
- Elab. 15 Planivolumetrico esecutivo;
- Elab. 16 Planivolumetrico esemplificativo;
- Elab. 17 Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli;
- Elab. 18 Stato di Fatto immobili;
- Elab. 19 Progetto edilizio post operam;
- Elab. 20 Tipi edilizi post operam;
- Elab. 21 Relazione geologica e vegetazionale;
- Elab. 22 Categorie di intervento;

Elab. 23          Calcolo analitico legittimità della preesistenza;

Elaborati integrativi richiesti in sede di Conferenza di Servizi:

- Documentazione fotografica;
- Indagine bibliografica e di archivio;
- Posizionamento su foglio catastale delle strutture murarie e epoca romana;
- Posizione dei resti murari di epoca romana su planimetria del I livello interrato dell'edificio esistente;
- Posizione dei resti murari di epoca romana su planimetria del I livello interrato dell'edificio esistente;
- Strutture murarie di epoca romana – rilievo delle strutture murarie alla quota del piano di calpestio del I livello interrato. Piante e sezioni;
- Sovrapposizione rilievi archeologici su elaborato progettuale;
- Elaborato grafico relativo al posizionamento in pianta delle cisterne e delle sonde geotermiche;
- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Planivolumetrico esemplificativo;

Che a seguito dei pareri positivi con prescrizioni degli Uffici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali “Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio”, “Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma”, “Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma/Servizio Tutela” la Conferenza di Servizi si è conclusa positivamente con determinazione dirigenziale n. 553 del 2 agosto 2012 prot. n. 16675 emessa dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica/Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio/U.O. Città Storica;

Che il processo partecipativo, ai sensi della deliberazione Consiglio Comunale n. 57 del 2 marzo 2006, è stato espletato in tutte le sue forme, come da verbale di partecipazione dell'assemblea pubblica del 4 ottobre 2012, protocollato con il n. 24805 del 3 dicembre 2012 dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica/Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio/U.O. Città Storica;

Che, nell'ambito del processo partecipativo, è stata individuata, quale opera pubblica necessaria per il fabbisogno del quadrante territoriale e dell'intero quartiere, una struttura di servizi socio-assistenziali dedicata ai giovani diversamente abili;

Che detta struttura, già prevista in sede di adozione del Piano di Recupero nella forma alternativa di costruzione pubblica o privata, sarà realizzata secondo la prima opzione, mediante la cessione gratuita da parte del soggetto attuatore ed a favore dell'Amministrazione Capitolina, quale quota dello standard dovuto per i servizi pubblici, di un'unità immobiliare pari a 275 mq., situata al pianterreno del complesso immobiliare oggetto di intervento, e previa esecuzione, a cura dello stesso soggetto attuatore, degli interventi di ristrutturazione edilizia, consoni alla programmata destinazione finale, per un ammontare di Euro 390.500,00, a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria e fermo restando che l'importo definitivo sarà determinato in sede di convenzione ed in base al progetto definitivo dei lavori;

Che la struttura socio-assistenziale, meglio indicata nell'elaborato 14 bis Zonizzazione su base catastale, disporrà, conformemente alle prescrizioni vigenti, di una dotazione di parcheggi pertinenziali, pari a 110 mq., e di parcheggi pubblici, pari a 165 mq., che verranno reperiti nei piani interrati dell'edificio;

Che, ai fini del calcolo della S.U.L. aggiuntiva da sottoporre a contributo straordinario, occorre applicare la seguente specificazione:

- nel computo della S.U.L., soggetta a contributo straordinario, dalla S.U.L. aggiuntiva deve essere detratto il 5% della S.U.L. esistente, corrispondente al 50% dell'incentivo

previsto dall'art. 21 delle NTA del PRG per gli interventi di categoria RE2, sicché la S.U.L. assoggettata a contributo straordinario sarà pari a 1.000 mq.;

Che il soggetto attuatore ha prodotto una stima di parte del contributo straordinario dovuto, giusta nota acquisita al prot. n. 25818 dell'11 marzo 2013 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica U.O. Pianificazione Urbanistica Generale PRG;

Che la suddetta U.O. ha provveduto alla verifica di congruità della stima presentata dal soggetto attuatore, ad esito della quale il contributo straordinario di urbanizzazione è risultato pari ad Euro 3.550.190,00, come da parere ed allegato prospetto di calcolo prot. n. QI 32819 del 27 marzo 2013;

Che tale stima è da ritenersi provvisoria e sarà definitivamente stabilita in fase di stipula della convenzione con il soggetto attuatore, secondo la disciplina regolamentare al tempo vigente;

Che, a tale scopo, il soggetto attuatore si è impegnato, con l'atto d'obbligo di seguito indicato, ad accettare l'applicazione di eventuali conguagli, qualora la sopravveniente disciplina regolamentare dovesse comportare un maggiore importo del contributo straordinario;

Che, preso atto di quanto previsto in sede di adozione del Piano di Recupero circa le destinazioni del contributo straordinario, si ritiene di dover finalizzare i relativi proventi, confermando, per una quota parte, la destinazione mirata agli interventi di riqualificazione dell'area di Piazza Augusto Imperatore (Euro 2.050.190,00), nonché precisando e specificando che l'altra quota parte sarà destinata agli ambiti urbani dei Rioni Trastevere e Monti, per gli interventi di manutenzione straordinaria di strade ed edifici pubblici (Euro 1.500.000,00);

Che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati in base ai criteri prestabiliti dalla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 31 del 19 luglio 2012 e come risulta dalla relazione di previsione di massima delle spese (Elab. 6 bis) allegata quale parte integrante della presente deliberazione, sono stimati, provvisoriamente, in rispettivi Euro 726.432,00 ed Euro 1.042.530,00, fermo restando che l'importo definitivo sarà determinato all'atto della formazione e del rilascio del titolo abilitativo edilizio;

Che il contributo sul costo di costruzione viene stimato, provvisoriamente, in Euro 1.732.120,00, come risulta dalla relazione di previsione di massima delle spese (Elab. 6 bis) allegata quale parte integrante della presente deliberazione e fermo restando che l'importo definitivo sarà determinato all'atto della formazione e del rilascio del titolo abilitativo edilizio;

Che la determinazione della dotazione degli standard da reperire è stata sviluppata sulla base dell'art. 7, commi 11 e 12, delle NTA del PRG, calcolando il differenziale tra la dotazione teorica dell'intera S.U.L. di progetto e la dotazione teorica dell'intera S.U.L. legittima preesistente, a fronte di un aumento di S.U.L. pari a 2.000 mq. e dei cambi di destinazione d'uso previsti dal progetto;

Che le dotazioni prescritte di parcheggi pubblici e pertinenziali risultano soddisfatte, in quanto la dotazione già esistente di parcheggi pubblici, pari a mq. 7.738,10, eccede per mq. 3.072,10 la dotazione generata dal Piano di Recupero, mentre la dotazione aggiuntiva di 799 mq. di parcheggi pertinenziali è stata reperita nell'ambito del Piano di Recupero, come meglio specificato nella relazione tecnica allegata quale parte integrante della presente deliberazione;

Che, in base alle NTA del PRG e secondo le risultanze della relazione tecnica allegata quale parte integrante della presente deliberazione, la dotazione complessiva differenziale di verde pubblico e di servizi pubblici da reperire è pari a 1.197,40 mq.;

Che, attesa la prevista cessione gratuita di 275 mq. per la realizzazione della struttura socio-assistenziale, residuano mq. 922,40, che saranno monetizzati, ai sensi della

disciplina approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 30/31 luglio 2010 e con deliberazione della Giunta Capitolina n. 115 dell'11 aprile 2011;

Che la monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, da corrispondere a Roma Capitale, è stimata provvisoriamente in Euro 672.992,00, come risulta dalla relazione di previsione di massima delle spese (Elab. 6 bis) allegata quale parte integrante della presente deliberazione e fermo restando che l'importo definitivo verrà determinato nella convenzione con il soggetto attuatore;

Che la Società Torre SGR S.p.A., in qualità di proponente, si è impegnata, ai fini di quanto previsto dall'art. 30, comma 2, della legge n. 457/1978 e delle NTA del PRG vigente, ad adempiere a tutte le obbligazioni sopra riportate, con la sottoscrizione dell'atto d'obbligo a rogito notaio Giuditta Lombardo dell'11 febbraio 2014, repertorio 250, raccolta 155, il quale sostituisce l'atto d'obbligo a rogito notaio Nicola Cinotti del 2 aprile 2013, repertorio 142463, raccolta 55478;

Considerato che, con deliberazione della Giunta Capitolina n. 131/2013, è stato adottato il Piano di Recupero di iniziativa privata del complesso immobiliare della "Torre SGR S.p.A." in Roma Via Boncompagni, ai sensi degli artt. 27, 28 e 30 della legge n. 457/1978;

Che la deliberazione di adozione del Piano è stata sottoposta alla pubblicazione e alla formulazione delle osservazioni da parte dei soggetti interessati, secondo quanto previsto dall'art. 15 della legge n. 1150/1942 e dall'art. 30 della legge n. 457/1978;

Che, nel periodo di pubblicazione, è stata presentata n. 1 osservazione da parte dell'arch. Dario Pendenza, registrata al prot. n. QI 81694 del 7 agosto 2013, con la quale è stato sinteticamente dedotto che:

1. per la tipologia degli interventi previsti dal Piano di Recupero, l'articolo 24, comma 16, delle NTA del PRG prevede la possibilità del ricorso a "concorsi di idee o di progettazione, senza il vincolo delle formalità stabilite dal Regolamento dei lavori pubblici";
2. il Piano di Recupero è stato adottato senza il parere consultivo della Soprintendenza di Stato per i Beni Architettonici e per il Paesaggio;
3. il servizio socio-assistenziale, formalmente richiesto dal Presidente del Municipio Roma I e per il quale è stata riservata una quota parte del contributo straordinario, venga previsto e realizzato dal soggetto proponente all'interno del Piano di Recupero;
4. tutti gli oneri a carico del Piano di Recupero (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione, contributo straordinario) siano ricalcolati ed assoggettati ad eventuali conguagli;

Che, in merito alle suddette osservazioni, si controdeduce nel modo seguente:

1. ai fini della progettazione del Piano di Recupero, la proprietà ha indetto e svolto un concorso ad inviti qualificati, come riportato nelle precedenti premesse;
2. il Piano di Recupero ha conseguito, in sede di Conferenza di Servizi, tutti i pareri prescritti, ivi incluso quello della Soprintendenza di Stato per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, cui verrà sottoposto anche il successivo progetto architettonico per il relativo parere, ai sensi del combinato disposto dei commi 12 e 19 dell'articolo 24 delle NTA del PRG, come meglio precisato nelle precedenti premesse;
3. l'osservazione prodotta risulta meritevole di accoglimento, in relazione alla scelta di realizzare la struttura socio-assistenziale all'interno dell'intervento, come già ipotizzato al punto 10 della deliberazione di adozione del Piano di Recupero, e mediante il sistema dell'opera pubblica a scomputo da acquisire al patrimonio capitolino, come riportato nelle precedenti premesse;

4. tutti gli oneri del Piano di Recupero verranno ricalcolati con eventuali conguagli, come riportato nelle precedenti premesse;

Che gli aggiornamenti al Piano, come sopra descritti, non costituiscono modifiche al Piano adottato e, pertanto, non si ritiene necessaria la ripubblicazione dello stesso;

Che quanto esposto nelle precedenti premesse è attestato nella Relazione Tecnica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – U.O. Città Storica e Ambiti di Tutela e Riqualificazione prot. n. QI/25055 del 24 febbraio 2014, allegata quale parte integrante della presente deliberazione;

Che Roma Capitale ha ritenuto e ritiene che la proposta urbanistica in oggetto abbia un rilevante interesse pubblico, dovuto alla riqualificazione del quadrante urbano attraverso la ristrutturazione e valorizzazione dello stesso immobile oggetto del Piano di Recupero, cui si aggiunge il complesso delle opere pubbliche da finanziare con gli oneri ordinari e straordinari ed i conseguenti effetti di riqualificazione urbana e protezione sociale, questi ultimi derivanti dalla realizzazione del servizio socio-assistenziale;

Considerato che in data 24 febbraio 2014 il Dirigente della U.O. Città storica e ambiti di tutela e riqualificazione, quale Responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto.

Il Dirigente

F.to: P. Ottolini”;

Preso atto che in data 24 febbraio 2014 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato – ai sensi dell’art. 29 c. 1, lett. i) e j) del Regolamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti – la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell’Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull’impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: A. Graziano;

Che in data 25 febbraio 2014 il Ragioniere Generale, quale Responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Ragioniere Generale

F.to: M. Salvi”;

Che sul testo originario della proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, di cui all’art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali, approvato con Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Che la Commissione VIII, nella seduta del 20 giugno 2014, ha espresso parere favorevole a maggioranza;

Visto il parere favorevole del Dirigente responsabile del Servizio, espresso, ai sensi dell’art. 49 del T.U.E.L., in ordine all’emendamento approvato;

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.;

Vista la legge 5 agosto 1978, n. 457;

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Vista la Legge Regionale n. 36/1987 e s.m.i.;

Viste le NTA del vigente PRG;  
 Vista la legge 7 agosto 1990, n. 241;  
 Visto l'art. 34 dello Statuto del Comune di Roma;  
 Visti gli elaborati tecnici;

## L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

### DELIBERA

- 1) di formulare, con le motivazioni esposte nelle premesse, le controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso la deliberazione della Giunta Capitolina n. 131/2013 di adozione del Piano di Recupero di iniziativa privata di un complesso immobiliare sito in Roma in Via Boncompagni, a norma degli articoli 27, 28 e 30 della legge n. 457/1978;
- 2) di approvare il suddetto Piano di Recupero, composto dagli elaborati di seguito elencati che, rilegati, costituiscono parte integrante della presente deliberazione e corredato dall'allegata Relazione Tecnica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – U.O. Città Storica e Ambiti di Tutela e Riqualficazione prot. n. QI/25055 del 24 febbraio 2014:
 

Elab. 1	Estratto di PRG previgente;
Elab. 2	Estratto di PRG vigente;
Elab. 3	Attuazione di PRG vigente;
Elab. 4 bis	Relazione Tecnica Illustrativa;
Elab. 5 bis	Norme Tecniche di Attuazione;
Elab. 6 bis	Relazione di previsione di massima delle spese;
Elab. 7	Planimetria catastale e proprietà;
Elab. 8	Certificati catastali;
Elab. 9	Tipo di frazionamento;
Elab. 10	Inquadramento territoriale;
Elab. 11	Relazione sulla mobilità;
Elab. 12	Rete stradale e discipline di traffico;
Elab. 13	Stato di Fatto area d'intervento;
Elab. 14 bis	Zonizzazione su base catastale;
Elab. 15 bis	Planivolumetrico esecutivo;
Elab. 16	Planivolumetrico esemplificativo;
Elab. 17	Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli;
Elab. 18	Stato di Fatto immobili;
Elab. 19	Progetto edilizio post operam;
Elab. 20	Tipi edilizi post operam;
Elab. 21	Relazione geologica e vegetazionale;
Elab. 22	Categorie di intervento;
Elab. 23	Calcolo analitico legittimità delle preesistenze;
- 3) di approvare l'atto d'obbligo a rogito notaio Giuditta Lombardo dell'11 febbraio 2014 repertorio 250, raccolta 155, sottoscritto dalla Torre SGR S.p.A., il quale sostituisce l'atto d'obbligo a rogito notaio Nicola Cinotti del 2 aprile 2013, repertorio 142463, raccolta 55478, ed è allegato quale parte integrante della presente deliberazione;
- 4) di stabilire che il contributo straordinario, la monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il costo di costruzione, stimati provvisoriamente per il Piano di Recupero di iniziativa privata di

un complesso immobiliare sito in Roma Via Boncompagni siano così come di seguito ripartiti:

- Euro 3.550.190,00 per contributo straordinario sulla risorsa E40575000U17 C.d.C. 6GT: destinato per Euro 2.050.190,00 alla riqualificazione aree limitrofe Piazza Augusto Imperatore e per Euro 1.500.000,00 alla manutenzione straordinaria strade ed edifici rione Trastevere e Monti;
- Euro 1.399.424,00 per interventi sulla risorsa E40575000M17 per la manutenzione della grande viabilità del Municipio I C.d.C. 0VI – 0MST;
- Euro 1.042.530,00 per oneri di urbanizzazione secondaria:
  - per Euro 390.500,00 da destinare alla ristrutturazione della struttura del servizio socio assistenziale per giovani diversamente abili da realizzare a scomuto, che saranno introitati sulla risorsa E4051000S17 C.d.C. 4GT;
  - per Euro 652.030,00 che saranno introitati sulla risorsa E4051000B17 sul C.d.C. 6GT da destinare;
- Euro 1.732.120,00 per oneri di costruzione sulla risorsa E4051000B17 C.d.C. 6GT da destinare.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 24 voti favorevoli, 5 contrari e l'astensione dei Consiglieri Azuni, Cantiani, Onorato e Pomarici.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Azuni, Baglio, Battaglia E., Battaglia I., Bordoni, Cantiani, Caprari, Celli, Coratti, Corsetti, Cozzoli Poli, D'Ausilio, De Luca, Dinoi, Frongia, Giansanti, Magi, Nanni, Onorato, Panecaldo, Paris G., Pedetti, Piccolo, Policastro, Pomarici, Quarzo, Raggi, Rossin, Stampete, Stefano, Tempesta, Tiburzi e Tredicine.

La presente deliberazione assume il n. 55.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE  
M. CORATTI – F. MARINO

IL SEGRETARIO GENERALE  
L. IUDICELLO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
L. MAGGIO

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal .....  
al ..... e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dall'Assemblea Capitolina nella seduta  
del **16 settembre 2014**.

*Dal Campidoglio, li .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....