



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

Allegato A



Locale commerciale sito in Viale dei Monfortani n. 51, 53 e 55 , Torrevecchia, Roma

Via Piacenza 3 – 00184 Roma, – Tel. 06/480241

e-mail: dre.RomaCapitale@agenziademanio.it pec: dr_RomaCapitale@pce.agenziademanio.it

Locale commerciale sito a Roma in Viale dei Monfortani n. 51, 53 e 55



Locale commerciale sito a Roma in Viale dei Monfortani n. 51

Regione: Lazio

Comune: Roma

Localizzazione: Torrevecchia

Proprietà: Stato

Epoca: 1980

Superficie lorda: 165,90mq

Superficie netta: 146,77mq

Destinazione d'uso: commerciale

Strumento di affidamento:

Temporary use ai sensi dell'art. 23 quater del D.P.R. n. 380/2001 e in applicazione al R.D. n. 827/1924 e al R.D. n. 2440/1923.

Descrizione

L'immobile è ubicato nel Comune di Roma, all'interno del Municipio Roma XIV, nella zona di Torrevecchia. Nel territorio municipale si trovano importanti poli istituzionali e sanitari, tra cui l'ex manicomio Santa Maria della Pietà, oggi sede municipale e centro culturale, il Policlinico Universitario Agostino Gemelli, l'Ospedale San Filippo Neri e l'Ospedale Cristo Re. L'area è dotata di numerosi istituti scolastici di ogni ordine e grado, tra cui asili nido, scuole dell'infanzia, primarie e secondarie, garantendo un'offerta educativa completa. Sono inoltre presenti molteplici servizi dedicati ai cittadini, tra cui istituti bancari, poliambulatori e altre attività di pubblica utilità. La zona beneficia di un'efficiente rete di trasporti pubblici, composta da linee ferroviarie e autobus che assicurano collegamenti rapidi e agevoli con le principali aree della città. Il locale commerciale, con accesso dalla strada principale, è situato al piano terra dell'edificio condominiale ed è distribuito su due livelli, ha una pianta rettangolare ed è caratterizzato dalla presenza di sei ampie vetrine poste ad angolo, di cui due si affacciano sulla viabilità principale. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione al piano terra è in parquet, è presente una controsoffittatura, e i serramenti delle vetrine sono in alluminio e vetro. Attraverso il vano scala si accede al piano interrato, composto da un ampio locale principale dal quale si diramano un disimpegno, un servizio igienico e un locale deposito.

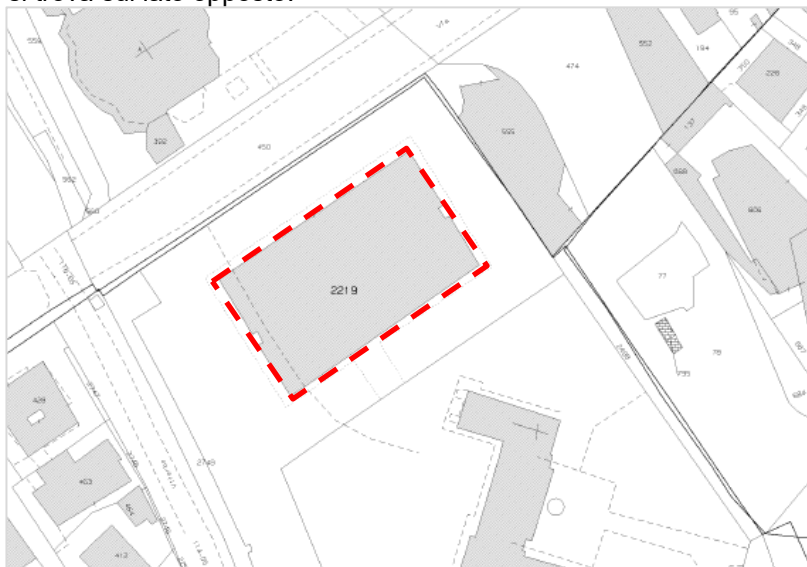
Allegato A





Inquadramento tecnico amministrativo

L'unità immobiliare affidata in temporary use è situata in Viale dei Monfortani, nel quartiere Torrevecchia, e dispone della possibilità di parcheggio nell'area scoperta antistante il condominio. L'unità immobiliare, distribuita su due livelli, presenta al piano terra sei ampie vetrine che garantiscono un'ottima visibilità. Tramite un vano scala si accede al piano seminterrato, caratterizzato da un ampio locale principale dal quale si articolano un disimpegno, un servizio igienico e un locale deposito. I primi due ambienti sono collocati in prossimità dell'arrivo della scala, mentre il locale deposito si trova sul lato opposto.



Estratto di mappa catastale

Comune: Roma

Indirizzo: Viale dei Monfortani n. 51, 53 e 55

Coordinate georeferite:

41.936892, 12.423911

Dati Catastali:

Catasto Terreni Foglio 360 sez A, p.lla 2219

Catasto Fabbricati Foglio 360 p.lla 2219 sub 4 Categoria C/1 (Demanio dello Stato – proprietà 1/1).

Demanio storico artistico: Il fabbricato, avendo un'età inferiore a 70 anni, non è soggetto a verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004.

Stato conservativo: mediocre

Difformità edilizio catastale: L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. L'Agenzia non garantisce né attesta la conformità edilizia e urbanistica dell'immobile. Resta pertanto a carico dell'interessato l'onere di effettuare, tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari presso gli enti competenti.

Ape: Si

Stato occupazionale: Libero.

Stato di diritto e di fatto:

Il bene viene concesso in uso temporaneo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, per la realizzazione di progetti e attività di interesse sociale promosse da soggetti operanti nel settore.



Allegato A



Caratteristiche fisiche

Consistenze*

Piano Terra

Superficie lorda commerciale: 86,72 mq

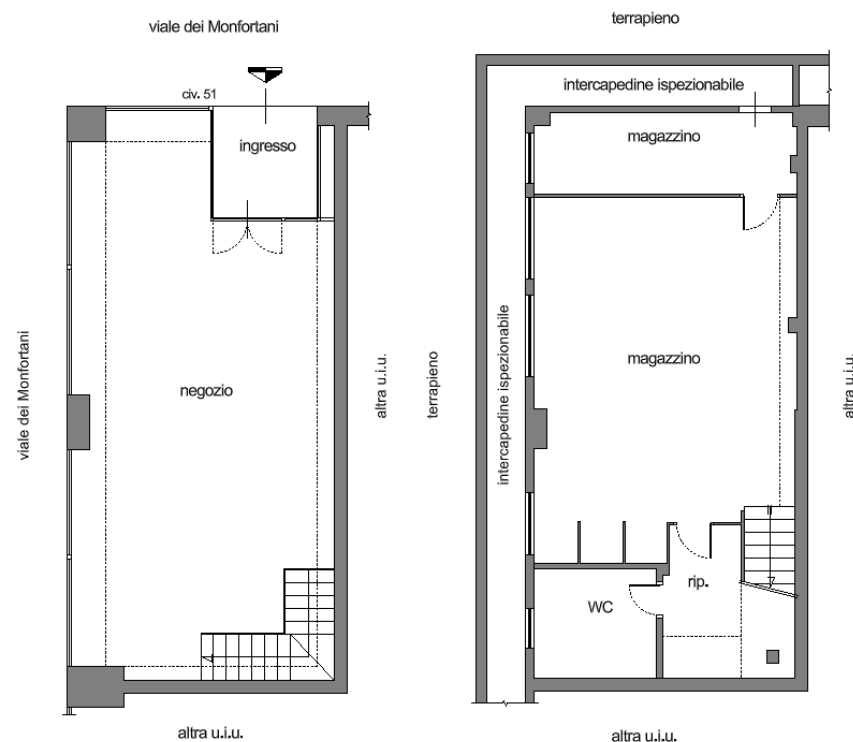
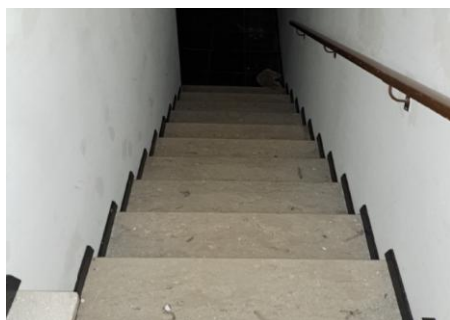
Superficie netta : 72,83 mq

Piano Interrato

Superficie lorda commerciale: 79,18 mq

Superficie netta: 73,94 mq

Altezza: 2,73m

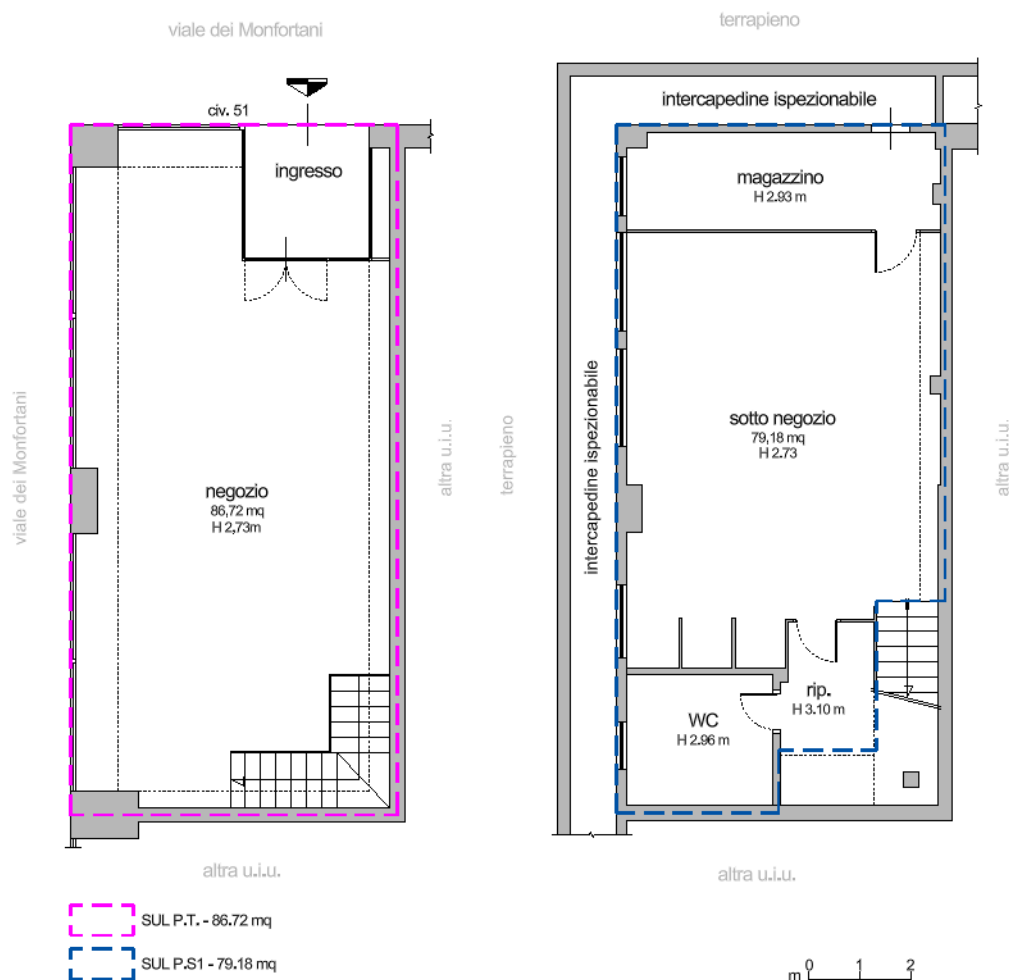


* Le consistenze riportate hanno valore puramente indicativo. L'elaborato grafico non costituisce rilievo metrico né certificazione delle superfici; eventuali difformità dovranno essere verificate direttamente dagli interessati mediante sopralluogo.

Allegato A

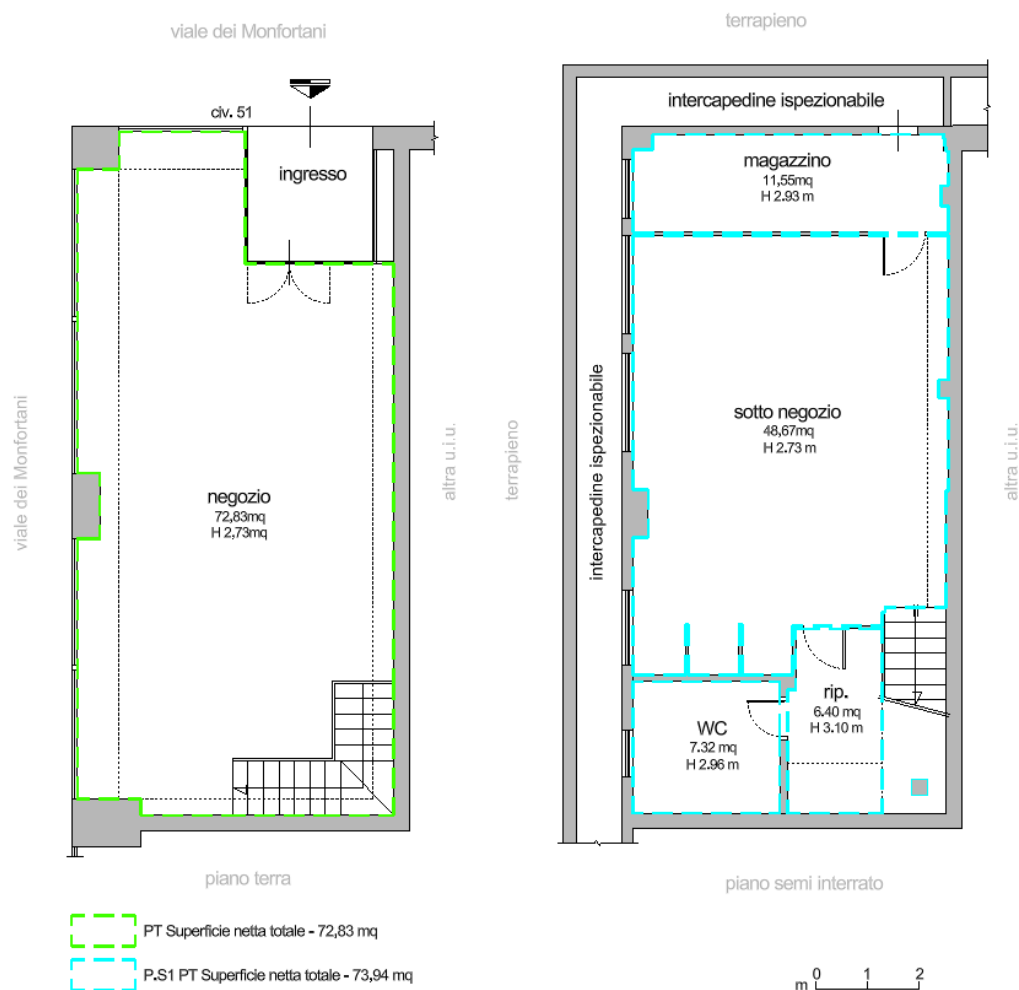


Planimetrie immobile: superficie lorda

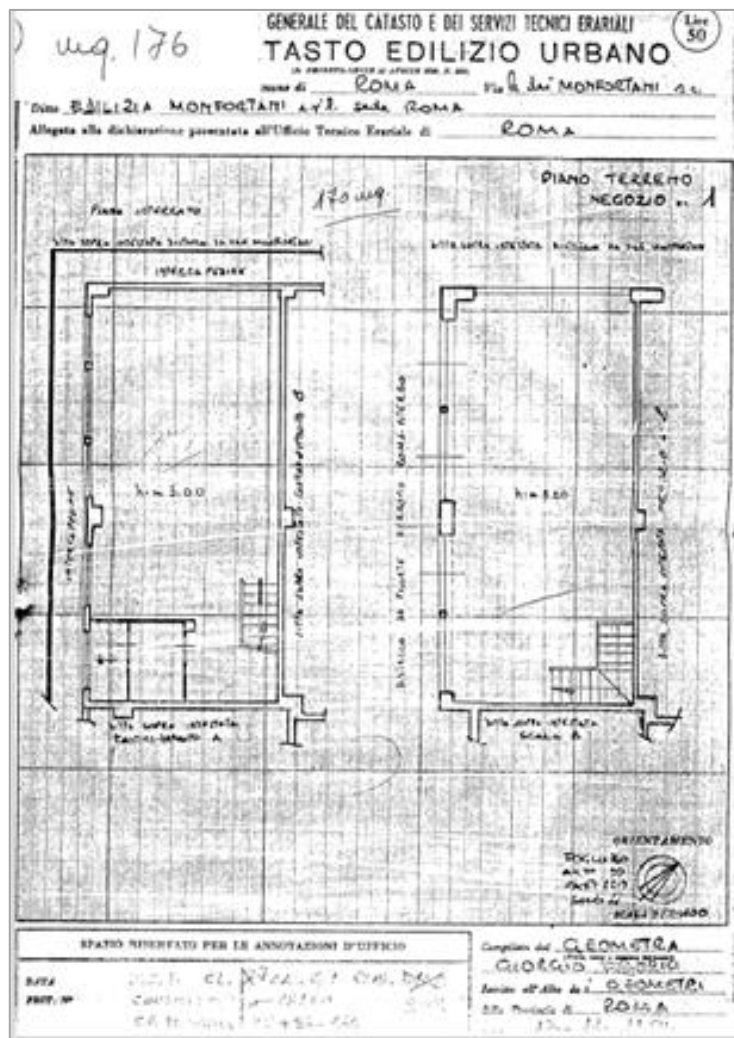




Planimetrie immobile: superficie netta



Documentazione catastale



Planimetria catastale e visure al C.T. e al C.F.



Ente
 Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 17/03/2022 Ora: 13:25:28
 Visura n.: T219370 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/03/2026

Dati della richiesta Catasto Terreni	Comune di ROMA (Codice:H501A) Sezione SEZIONE A (Provincia di ROMA) Foglio: 360 Particella: 2219
---	---

Area di enti urbani e promiscui dal 03/04/2002

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N	Foglio	Particella	Sub	Pure	Qualità Classe	Superficie (mq) in RS CA	Dedic.	Rendito	
								Dominicale	Agenzia
1	360	2219		-	ENTE URBANO	56 82			
									FRAZIONAMENTO del 03/04/2002 Partica n. 116535 in atti dal 03/04/2002 (n. 2317 / 1/0007)
Sintesi				Partito		1			
Annotazioni di immobile COMPRESO IN 2220-2221-2222-2223									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
 Foglio 360 Particella 10; Foglio 360 Particella 32; Foglio 360 Particella 148; Foglio 360 Particella 364; Foglio 360 Particella 698;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
 Foglio 360 Particella 4; Foglio 360 Particella 24; Foglio 360 Particella 52; Foglio 360 Particella 264; Foglio 360 Particella 356; Foglio 360 Particella 362; Foglio 360 Particella 412; Foglio 360 Particella 428; Foglio 360 Particella 459;
 Foglio 360 Particella 463; Foglio 360 Particella 495; Foglio 360 Particella 1246; Foglio 360 Particella 1254; Foglio 360 Particella 1255; Foglio 360 Particella 1256; Foglio 360 Particella 1529; Foglio 360 Particella 1530;
 Foglio 360 Particella 1536; Foglio 360 Particella 2721; Foglio 360 Particella 2722; Foglio 360 Particella 2723; Foglio 360 Particella 2724; Foglio 360 Particella 2726; Foglio 360 Particella 2727;
 Foglio 360 Particella 2728; Foglio 360 Particella 2729; Foglio 360 Particella 2730; Foglio 360 Particella 2731; Foglio 360 Particella 2732; Foglio 360 Particella 2733; Foglio 360 Particella 2734; Foglio 360 Particella 2735;
 Foglio 360 Particella 2737; Foglio 360 Particella 2738; Foglio 360 Particella 2739; Foglio 360 Particella 2740; Foglio 360 Particella 2741; Foglio 360 Particella 2742; Foglio 360 Particella 2743;
 Foglio 360 Particella 2744; Foglio 360 Particella 2745; Foglio 360 Particella 2746; Foglio 360 Particella 2747; Foglio 360 Particella 2748; Foglio 360 Particella 2749; Foglio 360 Particella 2752; Foglio 360 Particella 2753;

Mappali Fabbricati Correlati
 Codice Comune H501 - Foglio 360 - Particella 2219

	Data: 17/03/2026 Ora: 13.27.59 Visura n.: T220237 Pag: 1											
Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 17/03/2026												
Dati della richiesta Catasto Fabbricati	Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Foglio: 360 Particella: 2219 Sub.: 4											
INTESTATO												
1 DEMANDO DELLO STATO solo in ROMA (RM)												
979651309E* (1) Proprietà 1/1												
Unità immobiliare dal 16/05/2017												
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		360	2219	4	5		C/1	4	99 m²	Totale 121 m²	Euro 3.124,00	VARIAZIONE del 16/05/2017 Pratica n. RM0246839 in atti dal 16/05/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 54330.1/2017)
Indirizzo: VIALE DEI MONFORTANI n. 3C Interno 1 Piano 31 - F												Partita
Annotazioni:												Mod.58
(i) stato: correzione re dati identificativi e meteo del protocollo n.m0010988/2016												
Mappali Terreni Correlati Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 360 - Particella 2219												
Situazione dell'unità immobiliare dal 07/01/2016												
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		360	2219	4	5		C/1	4	99 m²	Totale 129 m²	Euro 3.124,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/01/2016 Pratica n. RM010988 in atti dal 07/01/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 9970.1/2016)
Indirizzo: VIALE DEI MONFORTANI n. 3C Interno 1 Piano 31 - F												

Allegato A





Iniziativa di carattere socio - culturale

L'iniziativa di uso temporaneo si fonda su quanto previsto dall'art. 23-quater del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001) ed è attuata mediante procedura ad evidenza pubblica, ai sensi e per gli effetti del R.D. n. 827/1924 e del R.D. n. 2440/1923.

Ai fini dell'affidamento, la proposta progettuale di riuso dovrà essere coerente con specifiche destinazioni d'uso a finalità sociali e sarà, pertanto, vincolata allo svolgimento di attività orientate al perseguimento di interessi di carattere collettivo, con particolare riferimento all'inclusione sociale, al sostegno di iniziative giovanili e alla valorizzazione del territorio.

Stato di diritto e di fatto dell'immobile

L'unità immobiliare si trova in uno stato di manutenzione mediocre. Non sono disponibili dichiarazioni di conformità degli impianti; potranno pertanto rendersi necessarie verifiche tecniche a carico dell'utilizzatore in relazione all'uso previsto. L'assenza di alimentazione elettrica al momento del sopralluogo non ha consentito di verificare l'attuale corretto funzionamento degli impianti, né delle saracinesche a servizio del locale commerciale.

Nella determinazione dell'importo a base di gara si è tenuto conto delle caratteristiche del bene, del suo stato manutentivo e delle finalità pubbliche e sociali perseguite dall'iniziativa.

Per tutta la durata del rapporto contrattuale, resteranno a carico del Concessionario tutti gli oneri connessi all'utilizzo del bene, inclusi gli interventi di manutenzione, lo svolgimento dei servizi necessari alla gestione, nonché gli adempimenti legati alla specifica destinazione d'uso proposta, al fine di assicurare il mantenimento di adeguati standard di sicurezza, funzionalità e decoro.



La proposta di recupero e riuso presentata dovrà essere in linea con gli assi strategici che l'Agenzia del demanio, nell'ambito dei Piani Città degli Immobili pubblici, definisce per orientare gli interventi sul patrimonio gestito, finalizzati ai più ampi processi di rigenerazione territoriale e urbana, come sotto elencati:

ASSE 1 – Rigenerazione, puntando su prossimità, mix funzionale, consumo di suolo zero e sostenibilità economica

Creazione di città più vivibili attraverso la densificazione sostenibile, il riuso degli immobili pubblici e il mix funzionale degli spazi. Riduzione del consumo di suolo e valorizzazione di partenariati pubblico-privati per garantire attrattività economica

ASSE 2 – Neutralità e resilienza climatica

Riduzione delle emissioni, miglioramento della resilienza climatica e adattamento ai cambiamenti attraverso energie rinnovabili, efficienza energetica, soluzioni bioclimatiche e di greening, mitigando fenomeni estremi come siccità, alluvioni e isole di calore

ASSE 3 – Efficienza e circolarità delle risorse

Ottimizzazione dell'uso delle risorse con economia circolare e gestione ecologica, riducendo rifiuti, favorendo il riuso di materiali e acqua, e incentivando componenti ecocompatibili a basso impatto ambientale per ridurre impronte di carbonio ed energia

ASSE 4 – Qualità ambientale

Rigenerazione degli ecosistemi e aumento della biodiversità con infrastrutture verdi e blu e miglioramento del comfort ambientale con interventi su qualità dell'aria, acqua e suolo, riduzione dell'inquinamento acustico, luminoso ed elettromagnetico

ASSE 5 – Transizione energetica

Riduzione della domanda energetica con efficienza, bioclimatica e rinnovabili, migliorando la produzione e gestione dell'energia tramite reti smart, innovazioni di stoccaggio e distribuzione sostenibile, riducendo la dipendenza dalle fonti fossili



ASSE 6 – Mobilità sostenibile

La proposta di recupero e riuso presentata dovrà essere in linea con gli assi strategici che l'Agenzia del demanio, nell'ambito dei Piani Città degli Immobili pubblici, definisce per orientare gli interventi sul patrimonio gestito, finalizzati ai più ampi processi di rigenerazione territoriale e urbana, come sotto elencati:

ASSE 7 – Condivisione e partecipazione sociale

Rafforzamento della coesione sociale e della partecipazione attiva attraverso processi decisionali inclusivi, attività culturali, aggregazione, reti sociali e sensibilizzazione per una gestione condivisa delle risorse

ASSE 8 – Inclusione e accessibilità a spazi e servizi della città

Creazione di ambienti inclusivi e accessibili per tutte le categorie di utenti, garantendo servizi di prossimità e applicando i principi dell'universal design. Miglioramento della sicurezza e del benessere psico-fisico e sociale per una fruizione equa e di qualità degli spazi urbani

ASSE 9 – Tutela e valorizzazione dell'identità storico-culturale-scientifica e promozione dell'accesso alla cultura

Rafforzamento dell'identità culturale e scientifica attraverso iniziative partecipative, tutela del patrimonio materiale e immateriale e ampliamento dell'accesso alla cultura con soluzioni immersive e reti di cooperazione culturale a livello nazionale e internazionale

ASSE 10 – Tutela e rigenerazione del patrimonio storico-culturale

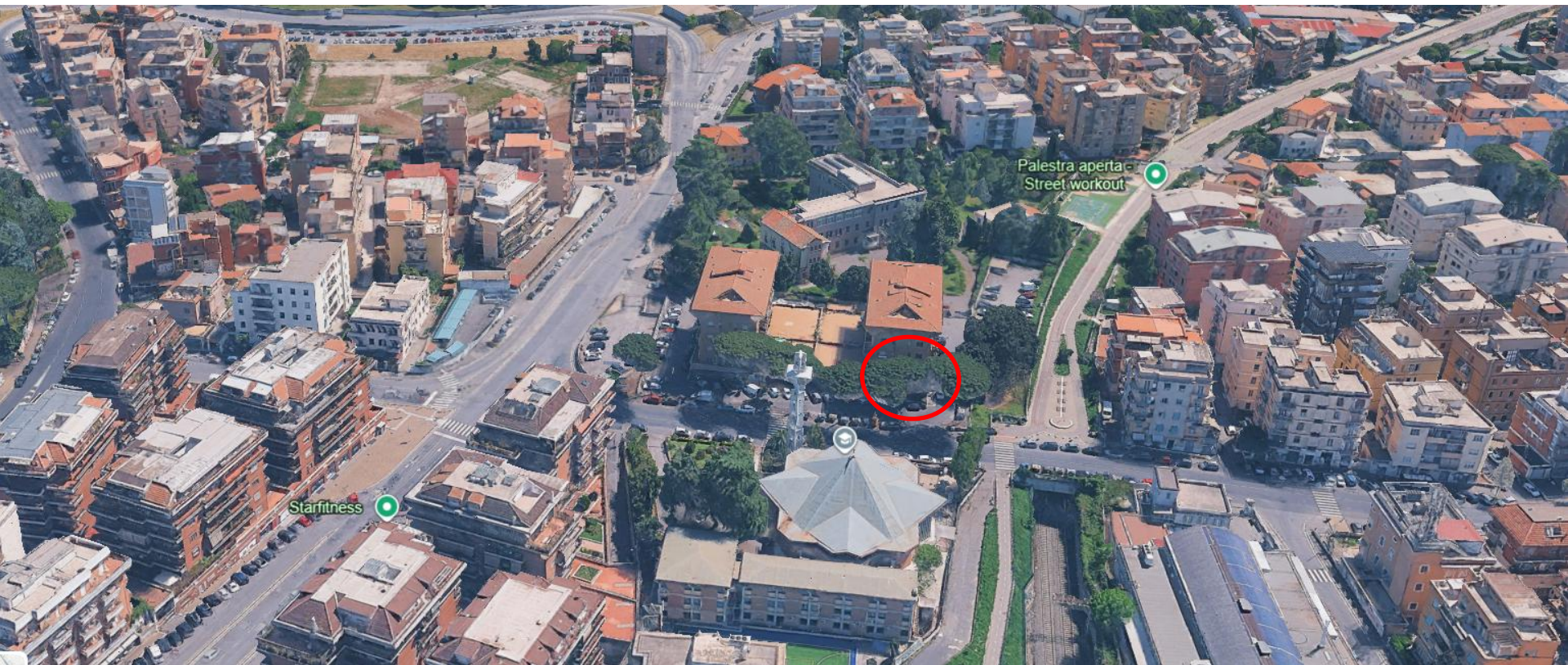
Recupero e valorizzazione del patrimonio storico. Integrazione delle strategie ambientali con la tutela storica e promozione di una manutenzione preventiva per garantire una gestione sostenibile e durevole del patrimonio.



 AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

APPENDICE





Localizzazione 1/2

Collegamenti autostradali

- A1 Milano - Roma - Napoli (15 km)
- A24/A25 Roma - L'Aquila/Pescara (18 km)
- A12 Roma – Civitavecchia (31 km)
- A91 Roma – Fiumicino (20 km)

Collegamenti ferroviari

- Stazione Tiburtina (850 m)
 - AV Firenze - Roma - Napoli
 - FL1 Firenze - Roma - Fiumicino
 - FL2 Roma - Pescara
 - FL3 Viterbo - Roma
 - FL4 Roma - Frascati/Albano Laziale/Velletri
 - FL5 Livorno - Roma
 - FL6 Roma - Napoli (via Cassino)
 - FL7 Roma - Napoli (via Formia)
 - FL8 Roma – Nettuno

Collegamenti aerei

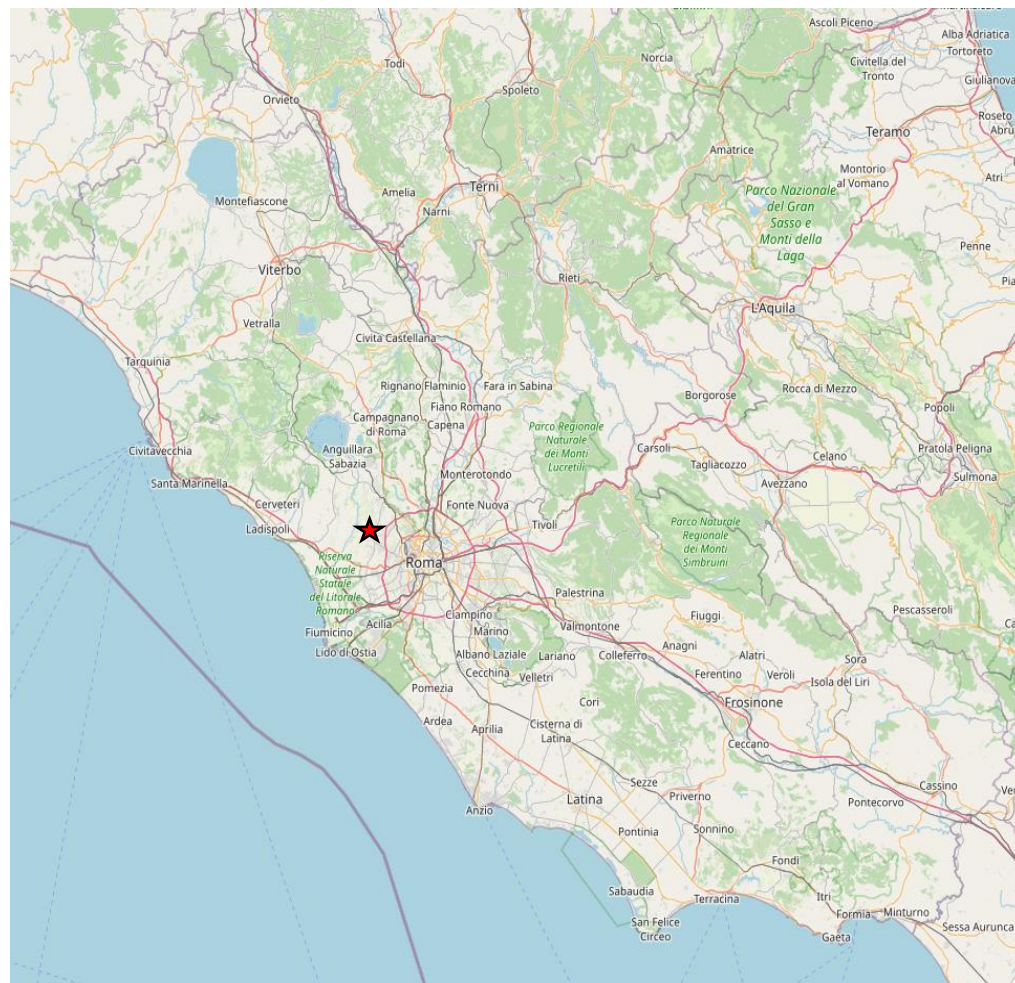
- Aeroporto Leonardo da Vinci, Fiumicino (50 km)
- Aeroporto Giovan Battista Pastine, Ciampino (17 km)

Collegamenti marittimi

- Porto di Civitavecchia (96 km)

Come muoversi

L'immobile si trova in una parte della città ben collegata alle arterie principali di comunicazione e servita da più sistemi di trasporto pubblico e privato come la stazione ferroviaria di Valle Aurelia, le stazioni metropolitane della linea A di Battistini, Cornelia e Valle Aurelia, la stazione Taxi e le numerose linee di autobus urbani ed extraurbani.



★ Locale commerciale Viale dei Monfortani n. 51, 53 e 55
Allegato A





Localizzazione 2/2

Il territorio del Municipio XIV

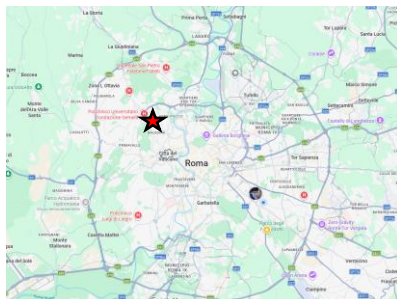
Superficie: 133,55 km²

Abitanti: circa 191.000

Densità: 1400ab./km²

Verde urbano 1.043.351mq

Aree di sosta 47.798mq

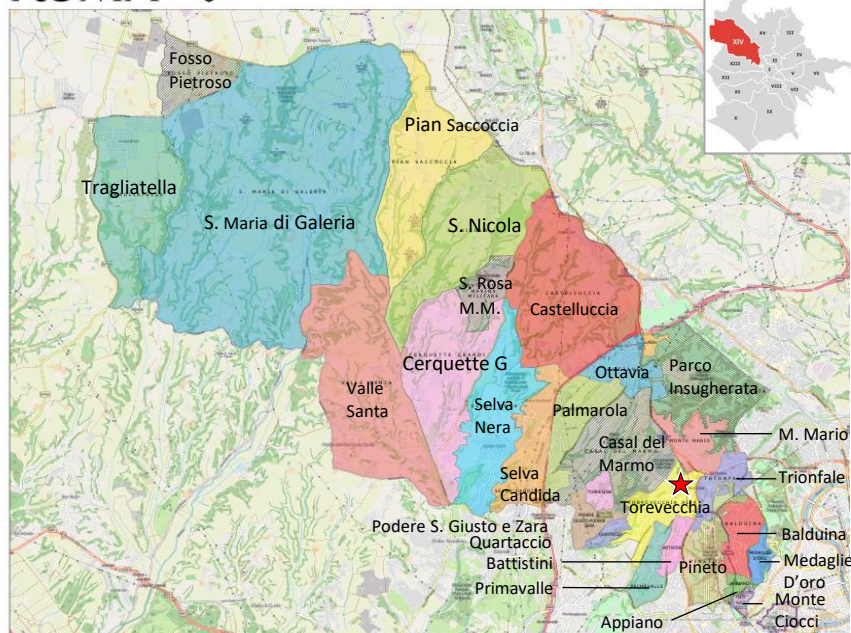


L'immobile è ubicato nel territorio del Municipio XIV, nell'area di Torrev ecchia, a ridosso dell'omonimo asse viario, che rappresenta una delle principali direttrici di collegamento del quadrante nord-ovest della città. La zona risulta ben servita da infrastrutture e collegamenti con il resto del tessuto urbano, anche in relazione alla prossimità con la via Trionfale e con il sistema della viabilità primaria urbana. Il contesto territoriale è caratterizzato da una prevalente destinazione residenziale, affiancata dalla presenza di attività commerciali di vicinato, servizi collettivi e strutture sanitarie, tra cui il Policlinico Gemelli, che contribuiscono a conferire all'area una buona vitalità e riconoscibilità a scala locale.

ROMA



MUNICIPIO ROMA XIV



Il quartiere ha conosciuto un significativo sviluppo edilizio a partire dalla seconda metà del Novecento, con la realizzazione di insediamenti residenziali a media e alta densità, organizzati lungo un sistema viario articolato, imperniato sulla via di Torrev ecchia e sulle strade ad essa afferenti. Nel tempo si è consolidata una rete di servizi e attività commerciali che rendono la zona funzionalmente autonoma e adeguatamente servita.





Quadro della pianificazione territoriale e urbanistica

P.T.P.R. stralcio Tav A Sistemi del paesaggio



Sistema del Paesaggio Insediativo

	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi, Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti, Infrastrutture e Servizi

P.T.P.R. stralcio Tav B beni paesaggistici



Individuazione del patrimonio identitario regionale
art. 134 co. 1 lett. c) DLgs. 42/2004

	taa_001	aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 43
	cs_001	insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto	art. 44
	tra_001	borghi dell'architettura rurale	art. 45
	trp_001	beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto	art. 45
	tp_001	beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46
	tl_001	beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46 NTA
	tc_001	canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto	art. 47
	tg_001	beni testimonianza dei caratteri identitari regionali geomorfologici e carsi ipogei e relativa fascia di rispetto	art. 48
	t..._001	t...: sigla della categoria del bene identitario 001: numero progressivo	

	aree urbanizzate del PTPR
	limiti comunali

L'area su cui insiste il bene è individuata nella tavola A del Sistema del paesaggio come «Paesaggio degli insediamenti urbani, mentre è individuata nella tavola B dei Beni paesaggistici nell'ambito «aree urbanizzate del PTPR»

Allegato A





Quadro della pianificazione territoriale e urbanistica

P.R.G. vigente

Il quadro della pianificazione territoriale e urbanistica del Municipio XIV (ex XIX) di Roma è definito principalmente dal Piano Regolatore Generale (PRG) di Roma Capitale, che stabilisce le destinazioni d'uso del suolo e le modalità di trasformazione del territorio.

COMPONENTE: Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 (art. [Art.44](#),[Art.45](#),[Art.48](#) delle NTA - Delibera di Consiglio Comunale 18/2008 – approvazione).

FUNZIONI: : servizi, direzionale, attività pubbliche, funzioni urbane integrate

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA: ai sensi dell'art. 107 delle NTA - di tipo "B"

RETE ECOLOGICA: non risulta ricadere in alcuna componente

CARTA PER LA QUALITA': di cui alla Deliberazione di A.C. n.60 del 27.06.2024, non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g) ai sensi dell'art. 16, comma 1, delle NTA vigenti

Variante parziale alle NTA del PRG vigente - Circolare esplicativa del 04.04.2025; Deliberazione Assemblea Capitolina n. 169-2024

Obiettivi: adeguare il PRG alla normativa sovraordinata, in particolare regionale e statale, in materia di rigenerazione urbana e semplificazione urbanistica.

Nel Lazio, il riferimento fondamentale è la Legge Regionale n. 7/2017 sulla rigenerazione urbana e il recupero edilizio, che ha introdotto strumenti e procedure non pienamente compatibili con l'impianto originario del PRG del 2008. Di conseguenza Roma Capitale ha avviato l'adeguamento delle proprie NTA per: favorire il riuso del patrimonio edilizio esistente; incentivare il recupero di immobili inutilizzati o sottoutilizzati; agevolare i cambi di destinazione d'uso compatibili; disciplinare gli usi temporanei; promuovere funzioni culturali, sociali e di innovazione urbana; recepire gli indirizzi regionali sulla rigenerazione urbana.

L'uso temporaneo non comporta la modifica permanente della destinazione d'uso urbanistica e dovrà configurarsi come utilizzo limitato nel tempo, reversibile e disciplinato secondo quanto previsto dall'Ente competente in materia di edilizia e urbanistica.



Allegato A





Usi temporanei - Inquadramento normativo e locale

Gli usi temporanei trovano il loro fondamento nell'art. 23-quater del D.P.R. 380/2001, che consente ai Comuni di autorizzare l'utilizzo temporaneo di immobili e aree, anche in deroga alla destinazione d'uso vigente, per finalità di interesse pubblico o generale.

Tale strumento è finalizzato a:

- attivare processi di rigenerazione urbana
- favorire il riuso di immobili dismessi o sottoutilizzati
- promuovere attività sociali, culturali, economiche e ambientali

L'uso temporaneo: è regolato da una specifica convenzione (durata, modalità d'uso, oneri, ripristino) non comporta il cambio di destinazione d'uso urbanistica per immobili pubblici, prevede l'individuazione del soggetto gestore tramite procedure ad evidenza pubblica.

Roma Capitale ha dato attuazione a questo strumento con specifiche linee guida e indirizzi approvati dall'Assemblea Capitolina (2023), che promuovono l'uso temporaneo come leva per la rigenerazione urbana.

Gli usi temporanei rappresentano uno strumento flessibile e complementare alla pianificazione urbanistica tradizionale, il cui obiettivo è:

- contrastare il degrado urbano
- favorire la riattivazione degli spazi
- sostenere processi di rigenerazione urbana e sociale
- rispondere a esigenze temporanee legate a eventi e trasformazioni urbane

La legge 120/2020 ha introdotto l'articolo 23-quater nel DPR 380/2001, fornendo un quadro normativo per gli usi temporanei che permette la rigenerazione di spazi e immobili in abbandono attraverso accordi tra Comuni e soggetti attuatori, senza comportare un cambio di destinazione d'uso permanente.

La normativa mira a promuovere la rigenerazione urbana, recuperando aree dismesse o degradate, favorendo iniziative economiche, sociali e culturali, e sperimentando nuove forme di utilizzo del territorio.

In assenza di opere edilizie, gli usi temporanei possono essere attuati senza titolo abilitativo.



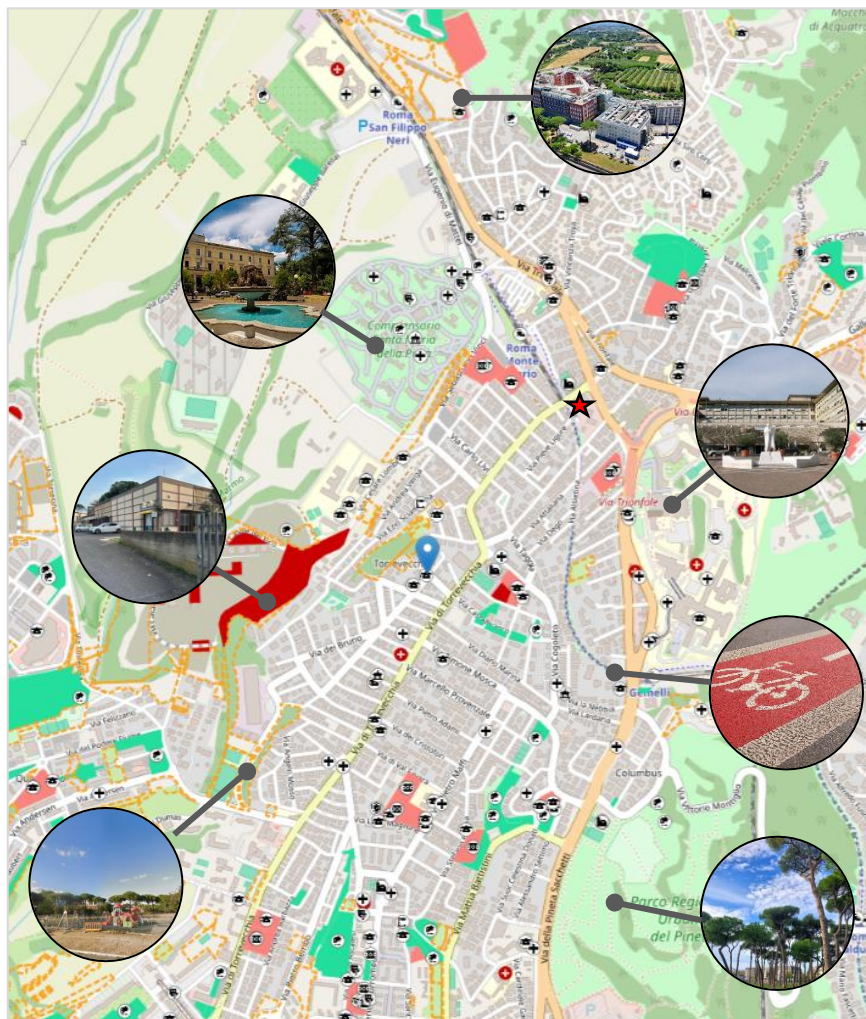
Quadro della pianificazione territoriale e urbanistica

Certificato di destinazione Urbanistica

 Dipartimento Programmazione Urbanistica Direzione Pianificazione Generale U.O. Piano Regolatore Ufficio Certificazioni Urbanistiche, Sala Visure e DIT DEMANIO AGDRC REGISTRO UFFICIALE 00004559-30-03-2026.1 Esente da Bollo ai sensi della T.0. B. D.P.R. 642 del 26.10.1972 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA art. 30 del D.P.R. 380/2001 Vista la domanda presentata dall'Agenzia del Demanio – Direzione Roma Capitale, Vs. protocollo AGDRC/4065 del 23.03.2026 pervenuta a questo Dipartimento con QF/2026/9070 del 23.03.2026; Visti gli elaborati di Piano Regolatore Generale depositati alla data odierna presso l'Ufficio Visure e pubblicati sul sito istituzionale; Visto l'art.3 comma 3 bis della L.R. n.1 del 3.01.1986, modificato comma 1 dell'art. 71 della L.R. n. 14 del 11.08.2021; Visto l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale, approvato con Delibera di Assemblea Capitolina n. 8 del 07.03.2013; SI CERTIFICA che l'area, distinta nel Catasto del Comune al foglio 360 particella 2219, evidenziata sull'estratto catastale allegato alla richiesta, nel Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e nella successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo relativa al punto: a) "Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG '08; omissis", con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, ricade: - nell'elaborato prescrittivo "3.10 Sistemi e Regole (scala 1:10.000 – foglio 10)" nelle componenti: per la maggior parte "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" della Città consolidata del Sistema insediativo disciplinata ai sensi degli artt. 44, 45, 48 delle NTA vigenti – Classificazione Zona Territoriale Omogenea - ai sensi dell'art. 107 delle NTA - di tipo "B"; - per la minor parte "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" dei Servizi pubblici del Sistema dei servizi e delle infrastrutture e degli impianti disciplinata ai sensi degli artt. 83, 85 delle NTA vigenti – Classificazione Zona Territoriale Omogenea - ai sensi dell'art. 107 delle NTA - di tipo "F"; - nell'elaborato prescrittivo "4.10 Rete Ecologica (scala 1:10.000 – foglio 10)": non risulta ricadere in alcuna componente; - nell'elaborato gestionale "G1.10 Carta per la Qualità (scala 1:10.000 – foglio 10)", di cui alla Deliberazione di A.C. n.60 del 27.06.2024, non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g) ai sensi dell'art. 16, comma 1, delle NTA vigenti; Roma Capitale U.O. Piano Regolatore Viale della Città e del Lavoro 10, 00144 Roma Telefono +39 06 6716 8305/8313 Mail: agorademanio@comune.roma.it Pec: agorademanio@comune.roma.it Pagina 1 di 3	 Dipartimento Programmazione Urbanistica Direzione Pianificazione Generale U.O. Piano Regolatore Ufficio Certificazioni Urbanistiche, Sala Visure e DIT - nell'elaborato gestionale "G8.10 Standard Urbanistici (scala 1:10.000 – foglio 10)": parte dell'area è classificata Verde pubblico di livello locale: Servizio comune esistente. Si precisa che, visti gli elaborati allegati alla Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07.06.2016, relativa al punto b) Adozione di variante, ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942, riguardante le "aree prive di destinazione urbanistica e con destinazione incongruente rispetto allo stato di fatto e di diritto", non ancora approvata a termine di Legge, visto l'allegato "SCHEDA 2 Sistemi e Regole 1:10.000 - Modifiche e integrazioni - Ripianificazione incongruenze - Analisi stato di fatto e stato di diritto delle aree - Componenti ad esito", la minor parte dell'area, già "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale", risulta individuata: - nell'elaborato prescrittivo "3.10 Sistemi e Regole 1:10.000 - Allegato 3 – Modifiche e integrazioni - Ripianificazione incongruenze – Individuazione (scala 1:10.000 – foglio 10)": 1.Incongruenze – 1.1 Componenti dirette – progressivo "D013"; - nell'elaborato prescrittivo "3.10 Sistemi e Regole 1:10.000 - Allegato 3 bis – Modifiche e integrazioni – Ripianificazione incongruenze – Componenti ad esito (scala 1:10.000 – foglio 10)" e nell'elaborato di confronto "ALLEGATO 3 ter Sistemi e Regole 1:10.000 – Modifiche e integrazioni – Ripianificazione incongruenze – Componenti ad esito – Stralci al cui progressivo "D013", e nello specifico al cui progressivo "D013-2" risulta ricadere nella componente "Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca - T3" della Città storica del Sistema insediativo disciplinata ai sensi degli artt. 24, 25, 28 delle NTA vigenti; - nell'elaborato prescrittivo "4.10 Rete Ecologica 1:10.000 – Allegato 4 – Adeguamenti – Ripianificazione incongruenze – Individuazione (scala 1:10.000 – foglio 10)": al cui progressivo "D013", risulta ricadere in "Nessuna componente"; Stante l'adozione della D.A.C. 169 del 11.12.2024 avente ad oggetto: "Adozione, ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022, della variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008" e la conseguente applicazione delle misure di salvaguardia (ai sensi del comma 3 dell'art. 12 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii), si rimanda alla lettura congiunta delle prescrizioni contenute negli articoli oggetto di modifica. Si precisa che ai sensi del comma 1, art. 10 della Legge Quadro n. 353 del 21.11.2000 in materia di incendi boschivi, l'area non risulta tra gli elenchi definitivi dei soprassuoli già percorsi dal fuoco. Roma Capitale U.O. Piano Regolatore Viale della Città e del Lavoro 10, 00144 Roma Telefono +39 06 6716 8305/8313 Mail: agorademanio@comune.roma.it Pec: agorademanio@comune.roma.it Pagina 2 di 3	 Dipartimento Programmazione Urbanistica Direzione Pianificazione Generale U.O. Piano Regolatore Ufficio Certificazioni Urbanistiche, Sala Visure e DIT Si precisa altresì che l'area non risulta censita negli allegati relativi alla "Attestazione di esistenza gravami ai civili" del 23.01.2008, resa in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale (D.C.C. n.18/2008). Si rilascia il presente certificato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001. Si comunica che per l'accertamento dei vincoli sovraordinati è necessario fare riferimento agli Enti di competenza. Il presente certificato è rilasciato ai fini di acquisizione d'ufficio. Roma 30.03.2026 Il Dirigente della U.O. Piano Regolatore Firmato digitalmente da Laura Forgiione Roma Capitale U.O. Piano Regolatore Viale della Città e del Lavoro 10, 00144 Roma Telefono +39 06 6716 8305/8313 Mail: agorademanio@comune.roma.it Pec: agorademanio@comune.roma.it Pagina 3 di 3
--	--	---



Piano dei servizi al cittadino



★ Locale commerciale Viale dei Monfortani n. 51, 53 e 55

Nel territorio del Municipio XIV, ed in particolare nell'area di Torrevecchia, è presente una rete articolata di servizi al cittadino che contribuisce a garantire un adeguato livello di risposta ai bisogni della popolazione. Sotto il profilo socio-sanitario, l'area è caratterizzata dalla presenza di importanti strutture ospedaliere e presidi territoriali, quali il Policlinico Universitario "A. Gemelli" e l'Ospedale San Filippo Neri, affiancati da servizi di assistenza sanitaria di base, consultori familiari e centri di assistenza socio-sanitaria. Dal punto di vista sociale, il territorio è dotato di servizi municipali dedicati al sostegno delle categorie più deboli. Sono inoltre presenti numerose realtà del terzo settore, associazioni di volontariato e organizzazioni non profit che operano attivamente nel supporto alle persone in condizioni di disagio economico e sociale, offrendo servizi di ascolto, distribuzione di beni di prima necessità, supporto educativo e attività di integrazione.

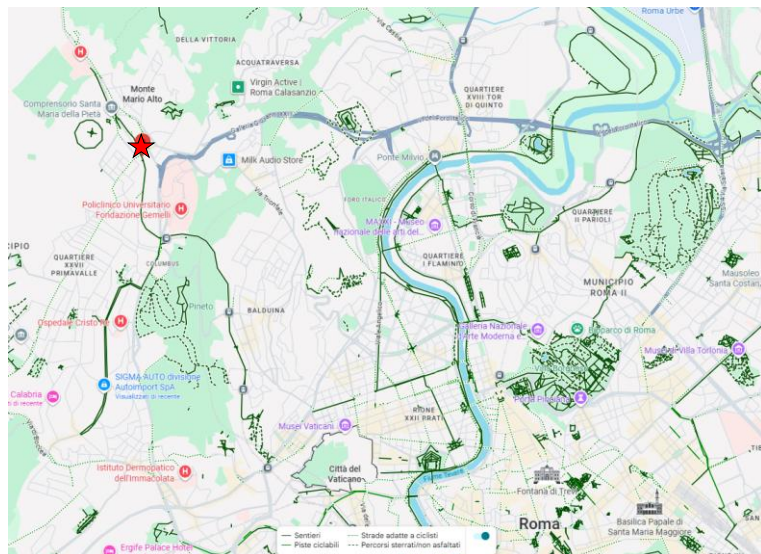
Sotto il profilo culturale ed educativo, il Municipio dispone di scuole, biblioteche, centri culturali e spazi aggregativi, che svolgono un ruolo significativo nella promozione della coesione sociale e nell'attivazione di percorsi di inclusione, con iniziative rivolte in particolare a giovani, minori e famiglie. Il territorio si caratterizza inoltre per la presenza di diverse aree verdi e spazi pubblici attrezzati, che rappresentano un importante elemento di qualità urbana e benessere per i residenti, favorendo la socialità, le attività all'aria aperta e stili di vita sani. In tale contesto, la presenza e il progressivo sviluppo di percorsi ciclopeditoni e tratti di pista ciclabile contribuiscono a migliorare la mobilità sostenibile, incentivando forme di spostamento alternative e riducendo l'impatto ambientale, in linea con gli obiettivi di rigenerazione urbana e sostenibilità del territorio.

Allegato A





Piano dei servizi: mobilità urbana ciclabile



★ Locale commerciale Viale dei Monfortani n. 51, 53 e 55



Viale dei Monfortani 51

Pista ciclabile

Nel contesto del Municipio XIV, ed in particolare nell'area di Torrevecchia, la **rete ciclabile** si inserisce nel più ampio sistema infrastrutturale promosso dal GRAB e dalla pianificazione comunale. Il territorio è caratterizzato dalla presenza di importanti assi viari, quali via di Torrevecchia e via Trionfale, nonché dalla vicinanza a aree verdi, servizi pubblici e poli di interesse urbano. In prossimità del locale commerciale è presente un percorso ciclabile che interessa viale dei Monfortani che costituisce uno dei punti di accesso alla grande dorsale ciclopeditonale che attraversa il quadrante nord-ovest di Roma. La pista ciclopeditonale situata in prossimità di viale dei Monfortani costituisce un'infrastruttura di scala locale inserita nel sistema della mobilità sostenibile urbana. Essa svolge una funzione strategica quale alternativa agli spostamenti motorizzati per gli spostamenti quotidiani, garantendo il collegamento tra aree residenziali, servizi di quartiere e principali poli socio-sanitari. Pur non costituendo un tratto diretto previsto del GRAB, essa può essere interpretata come un segmento di una futura rete capillare interconnessa e un elemento di miglioramento della sicurezza per la mobilità ciclabile locale. Immettendosi da quest'area di Torrevecchia, il tracciato si inserisce progressivamente nel sistema lineare realizzato sul sedime dell'ex ferrovia Roma-Viterbo, che oggi è stato convertito in corridoio verde e infrastruttura per la mobilità dolce. Partendo da viale dei Monfortani, in pochi minuti si entra nel parco lineare Monte Mario–Monte Ciocchi. La pista ciclopeditonale segue l'andamento della ferrovia e attraversa una sequenza di nodi urbani importanti, come la zona del Santa Maria della Pietà, il Policlinico Gemelli e le stazioni ferroviarie della linea FL3; inoltre prosegue verso sud attraversando i quartieri di Monte Mario e Balduina, fino a raggiungere San Pietro permettendo di arrivare fino alle vicinanze della Basilica e di integrarsi con altre reti ciclabili e con i percorsi storico-religiosi come la Via Francigena urbana.

Allegato A





Principali progetti e interventi nel Municipio XIV

Rigenerazione Santa Maria della Pietà: Trasformazione dell'ex complesso manicomiale in un polo di servizi territoriali, parchi e benessere. Finanziato dal PNRR, il progetto converte 37 padiglioni storici in centri per servizi sociali, sanitari, sportivi, culturali (Museo della Mente) e coworking, riqualificando il parco monumentale per favorire inclusione e socialità

Masterplan Palmarola-Ottavia: Il Masterplan Palmarola-Ottavia è un progetto integrato di rigenerazione urbana nel Municipio XIV di Roma, parte del programma *"15 Municipi 15 Progetti per la città in 15 minuti"*. L'intervento mira a trasformare l'area in una "città di prossimità", riqualificando gli spazi pubblici tra via Casal del Marmo e il plesso scolastico Pablo Neruda con nuove infrastrutture, aree verdi e servizi culturali.

Progetti PNRR e Giubileo 2025: il cantiere di via Cardinal Domenico Capranica, nel Municipio XIV (Primavalle), rappresenta un nodo cruciale per la rigenerazione urbana e l'edilizia residenziale pubblica. Demolizione dell'ex scuola Don Calabria (occupata e sgomberata nel 2019) e ricostruzione di un moderno complesso residenziale.

Lavori Pubblici: Pianificazione di opere per decongestionare il traffico, tra cui la strada tra Selva Candida e Ottavia.

Orti Urbani: Le iniziative di gestione condivisa e riqualificazione ambientale, come il progetto "Futuro Ponderano" nel Municipio Roma XIV, rappresentano un esempio virtuoso di cura del verde urbano a Roma. Grazie alla collaborazione tra il Comitato Futuro Ponderano ODV e l'amministrazione capitolina, aree degradate o abbandonate vengono recuperate e trasformate in spazi verdi produttivi e luoghi di aggregazione per la comunità.

"Arcipelago": è un think tank territoriale e una piattaforma di progettazione aperta promossa dal Municipio XIV di Roma. Il suo obiettivo è favorire una governance condivisa e policentrica per la rigenerazione urbana, creando una rete collaborativa tra istituzioni, università, scuole, imprese e cittadini.



Santa Maria della Pietà



Masterplan Palmarola-Ottavia



Orti Urbani

Attrattività turistico - culturale

Il Municipio XIV di Roma, collocato nel quadrante nord-occidentale della città, rappresenta un territorio ricco di suggestioni paesaggistiche, testimonianze storiche e spazi verdi di grande valore.

Tra i luoghi più emblematici spicca **Monte Mario**, il rilievo più alto della capitale, da cui si gode una vista mozzafiato grazie alla celebre Terrazza dello Zodiaco, affaccio panoramico che consente di ammirare Roma dall'alto, con uno sguardo che si estende dal centro storico fino al litorale.

Il municipio ospita inoltre il **Parco Regionale Urbano del Pineto**, una delle aree naturali protette più importanti della città, caratterizzata da sentieri immersi nella macchia mediterranea, valloni, punti panoramici e una straordinaria biodiversità. Questo polmone verde si inserisce armoniosamente nel tessuto urbano, offrendo ai cittadini spazi di svago, quiete e contatto con la natura.

Di grande rilievo storico e sociale è l'**ex complesso manicomiale di Santa Maria della Pietà**, un vasto insediamento razionalista oggi parzialmente riqualificato, che ospita strutture sanitarie, culturali e spazi pubblici, mantenendo viva la memoria di un capitolo significativo della storia recente romana.

A completare il mosaico del territorio si trova il **Parco Ipogeo degli Ottavi**, area di interesse archeologico e ambientale che testimonia l'antica frequentazione della zona e arricchisce ulteriormente l'identità del municipio.

Nel suo insieme, il Municipio XIV si distingue per la capacità di coniugare ambiente naturale, patrimonio storico e paesaggi urbani di grande fascino, offrendo una dimensione di Roma meno caotica e più contemplativa, dove la storia antica e moderna dialoga costantemente con il verde e con vedute uniche sulla capitale.





<https://www.agenziademanio.it/it/gare-aste/>

Gare e aste

[Piattaforma
approvvigionamento a partire
dal 21 novembre](#)



[Immobiliare](#)



[Servizi Tecnici e Lavori - sino al
20 novembre 2024](#)



[Forniture e altri Servizi - sino
al 20 novembre 2024](#)



[Beni mobili e veicoli confiscati](#)



[Archivio gare](#)



[Archivio gare](#)

Allegato A