

Direzione Roma Capitale

PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 60 DEL D.LGS. 50/2016 E SS.MM.II., PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI VERIFICA DELLA VULNERABILITÀ SISMICA, DIAGNOSI ENERGETICA, NONCHE' RILIEVI E PROGETTAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA DA RESTITUIRE IN MODALITÀ BIM PER ALCUNI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLO STATO SITI IN ROMA CAPITALE.

SERVIZIO D'INGEGNERIA E ARCHITETTURA  
AI SENSI DELL'ART. 3, COMMA 1, LETT. VVVV), DEL D.LGS. N. 50/2016

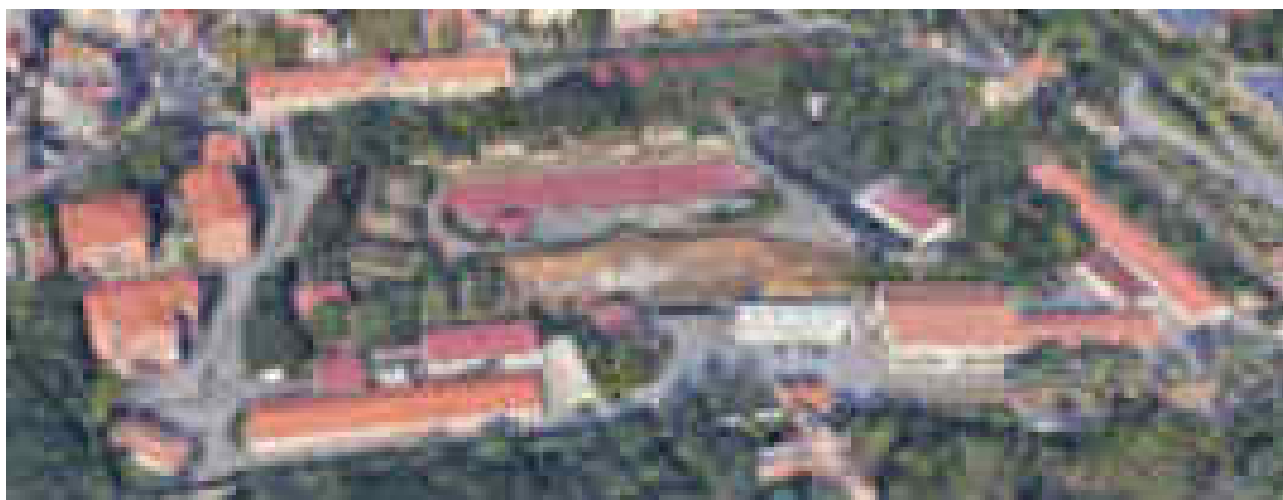
## **FASCICOLO DEL BENE**

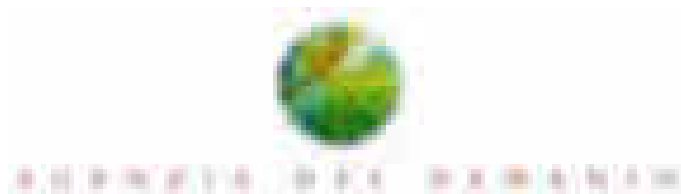
Direzione Roma Capitale

RMB0185/PARTE

CASERMA CEFALONIA CORFU (EX FORTE AURELIA)

- PADIGLIONE XVIII
- MANUFATTO STORICO "FORTE AURELIA"



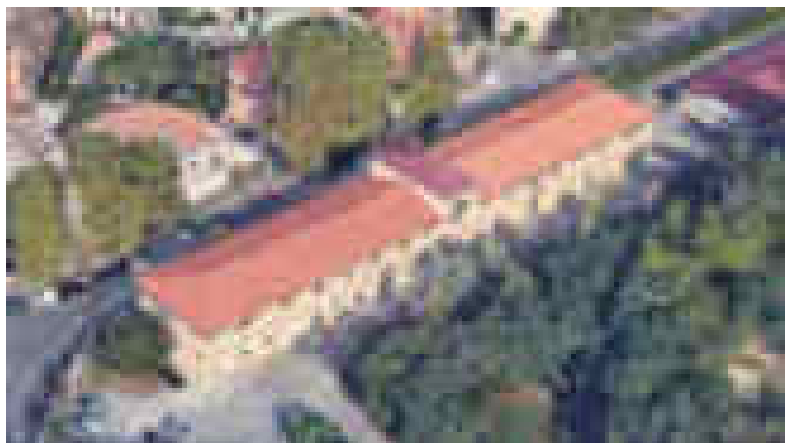


Direzione Roma Capitale

DATI GENERALI				
DESCRIZIONE	CODICE SCHEDA	CODICE EDIFICIO	TIPOLOGIA	
CASERMA CEFALONIA CORFU (EX FORTE AURELIA) 1. PADIGLIONE XVIII 2. MANUFATTO STORICO "FORTE AURELIA"	<b>RMB0185/PARTE</b>	<b>RM2238008</b> PADIGLIONE VIII	FABBRICATO STRATEGICO	SI
				NO
				NO

REGIONE	PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	GEOLOCALIZZAZIONE
LAZIO	RM	MUNICIPIO XI - XII	Via di Bravetta, 00163 Roma RM	Latitudine 41°53'11.7"N Longitudine 12°25'19.0"E

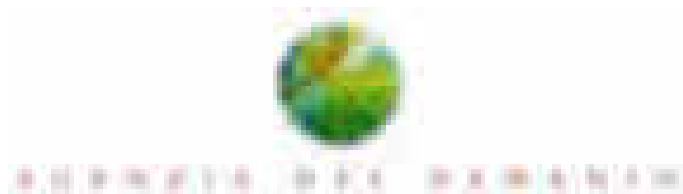
#### Descrizione:



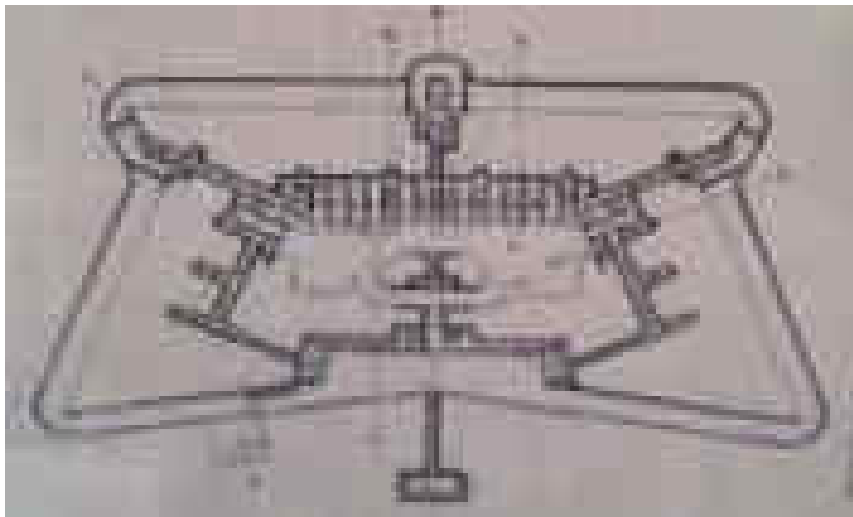
L'edificio, denominato Padiglione XVIII ed il "Forte", fanno parte del complesso di costruzioni e baraccamenti con aree annesse di cui si compone l'ex Forte Aurelia, delimitato a Nord dalla via Aurelia Antica, ad Ovest dalla via di Bravetta e confinante al lato Sud ed Est con

proprietà private.

Il Forte fu costruito tra il 1877 ed il 1881 lungo la via Aurelia antica, a circa tre chilometri dalla Porta di San Pancrazio, insieme al Forte Boccea a protezione della zona verso Civitavecchia dal cui litorale si riteneva potesse provenire un attacco.



Direzione Roma Capitale

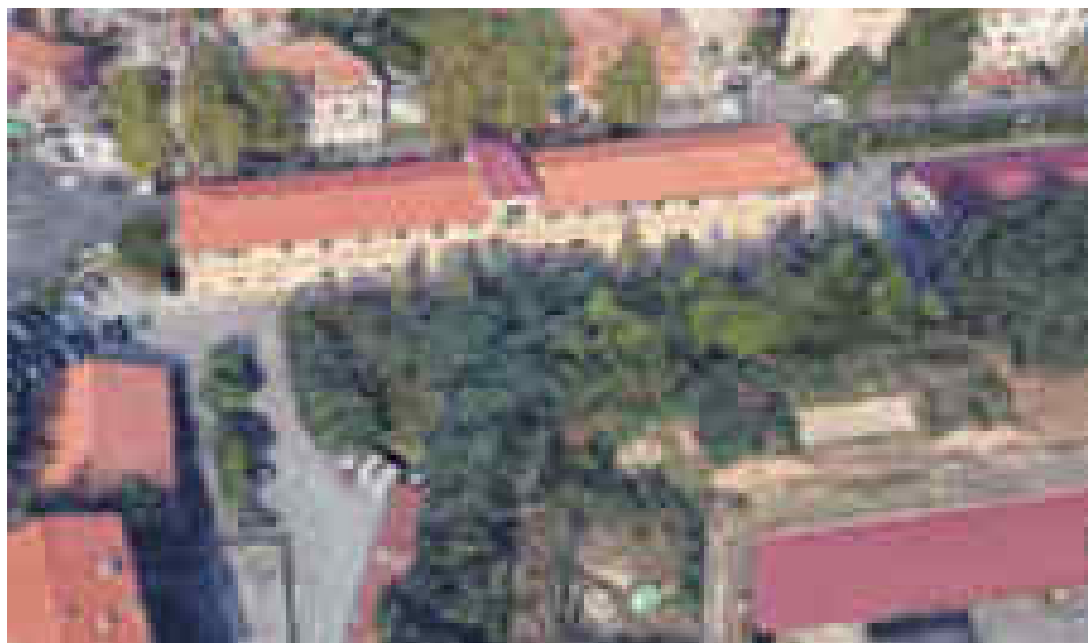


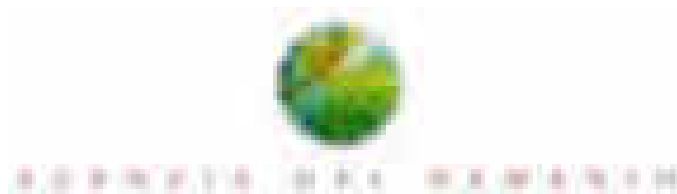
Il forte ha una superficie di 5,8 ettari ed è attualmente sede della Caserma Cefalonia Corfù. Dal 1952, la Guardia di Finanza, ha ampliato la caserma con una serie di costruzioni realizzate nel comprensorio della fortificazione.

Gli edifici inseriti nel

complesso storico e paesaggistico sono stati realizzati in pilastri di muratura portante, alti per il tipo di struttura utilizzata non più di due piani e coperti con tetti a due spioventi con struttura portante in legno rivestiti di coppi.

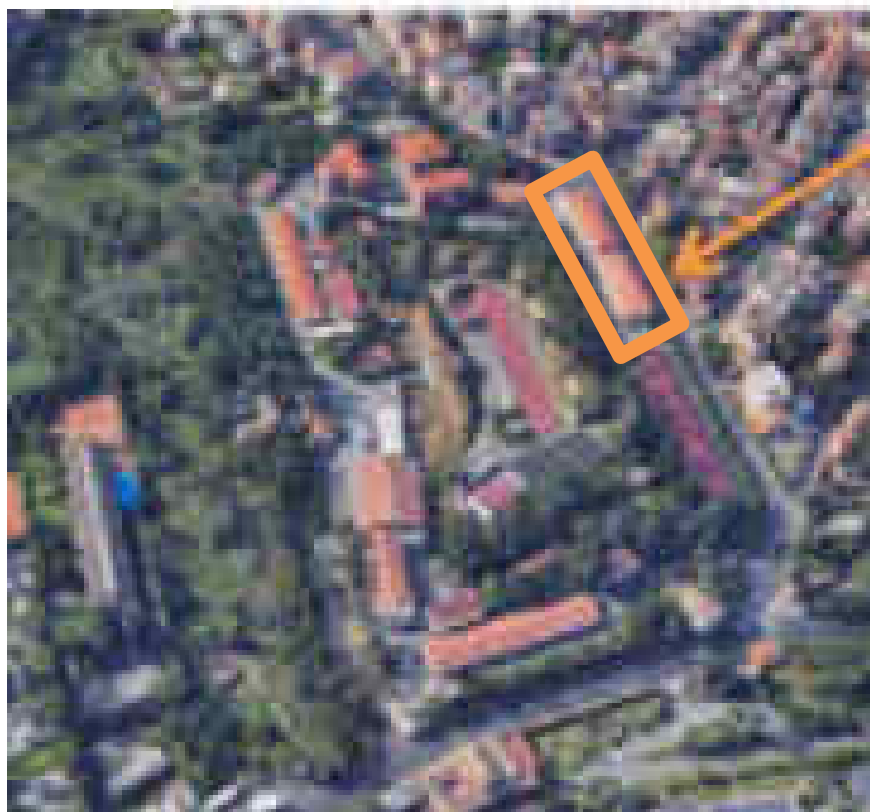
Il “Forte”, in parte caratterizzato da una struttura ipogea, è in corso di riqualificazione ed oggetto di ampliamento ed adeguamento per renderlo atto a divenire un museo.



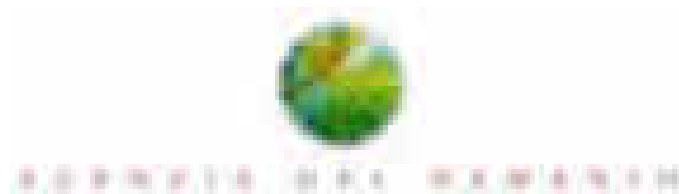


Direzione Roma Capitale

**INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SU ORTOFOTO – PADILGIONE XVIII**



**RMB0185  
/PARTE**

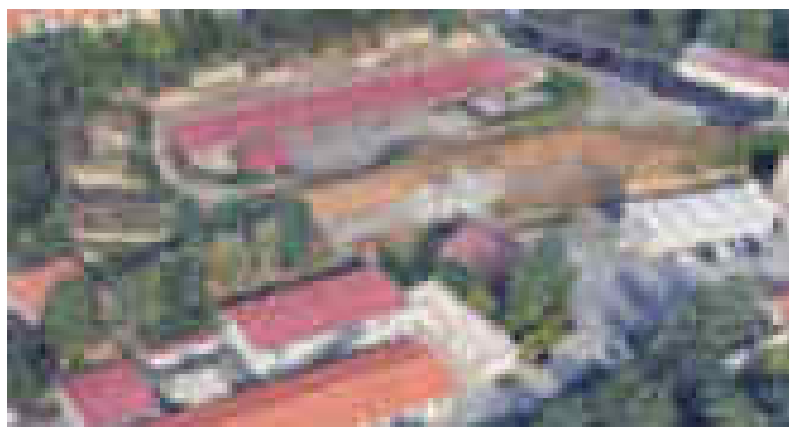


Direzione Roma Capitale

**INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SU ORTOFOTO – “FORTE AURELIA”**



**RMB0185/P**  
**ARTE**

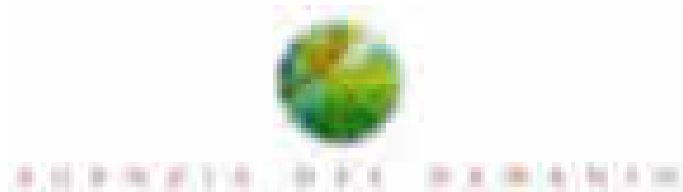




REPUBBLICA ITALIANA

Direzione Roma Capitale





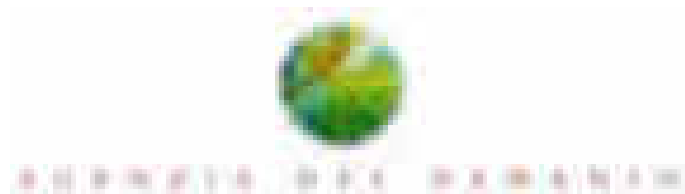
Direzione Roma Capitale

## INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SU PLANIMETRIA CATASTALE

DATI IMMOBILE							
FOGLIO 438							
SCHEDA	PARTICELLE	SUPERFICIE LORDA MQ	VOLUME MC	IMMOBILE CIELO TERRA SI/NO	TECNOLOGIA COSTRUTTIVA	TIPOLOGIA DI INTERVENTO NECESSARIA	AGIBILITA' SI/NO
RMB0185/PARTE PADIGLIONE XVIII	119	2500	circa 9900	SI	Muratura	MIGLIORAMENTO	NON PRESENTE NEGLI ATTI DELL'UFFICIO
RMB0185/PARTE FORTE AURELIA	4	5745,36	circa 19237	SI	Muratura	MIGLIORAMENTO	NON PRESENTE NEGLI ATTI DELL'UFFICIO
TOTALE MQ		8245,36					

## INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI.

ZONIZZAZIONE DA PRG 1965	SISTEMA DA PRG 2008	N.T.A. DI RIFERIMENTO 2008	CARTA DELLA QUALITA' SI/NO	VINCOLO STORICO/ARTISTICO
Zona N Parchi pubblici ed impianti sportivi.	Sistema ambientale - Aree naturali protette - Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano.	Art. 69	SI	Vincolo bene culturale e paesaggistico.

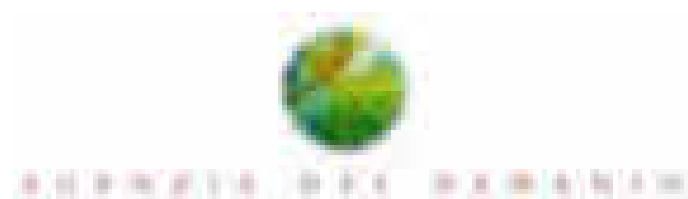


Direzione Roma Capitale

**INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SUL PRG DEL 2008 APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 18 DEL 11/12.02.2008.**

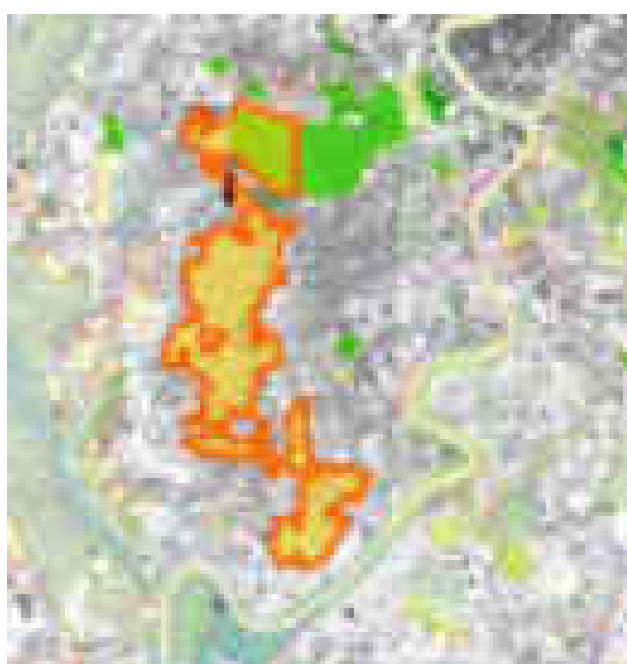


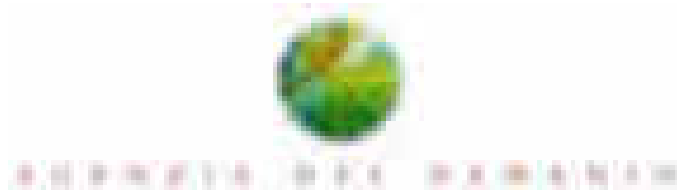




Direzione Roma Capitale

## RETE ECOLOGICA – PRG DEL 2008



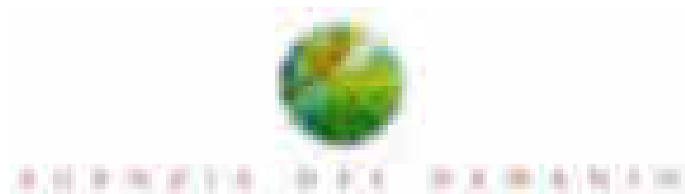


Direzione Roma Capitale

## NTA

### Art. 69. Aree naturali protette nazionali e regionali

1. Nelle riserve naturali statali del *Litorale romano* e della *Tenuta presidenziale di Castel Porziano*, individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000, fino all'approvazione dei relativi "Piani di gestione" si applica la disciplina della Legge n. 394/1991 e del DM Ambiente 29 marzo 1996.
2. Nella fascia di rispetto della "Tenuta presidenziale di Castel Porziano", come individuata nell'elaborato 4. "Rete ecologica", dovranno essere osservate le seguenti disposizioni:
  - a) all'esterno dei Piani di recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva, così come individuati in sede di strumento urbanistico esecutivo, predisposto ai sensi dell'[art. 55](#), comma 2, sono ammessi esclusivamente: gli interventi di recupero degli edifici esistenti, secondo le categorie MO, MS, RC, RE, definite dall'[art. 9](#); la realizzazione delle reti tecnologiche di cui agli articoli [103](#) e [104](#); gli interventi di categoria ambientale di cui all'[art. 10](#);
  - b) all'interno dei Piani di recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva, così come individuati in sede di strumento urbanistico esecutivo, predisposto ai sensi dell'[art. 55](#), comma 2, è comunque ammesso il trasferimento all'esterno della fascia di rispetto della Tenuta presidenziale delle previsioni edificatorie private assentite ai sensi e per gli effetti dell'[art. 55](#), comma 3, lett. c) e d), fatta comunque salva la possibilità di localizzare i servizi pubblici oltre il limite di m. 50 dal confine della Tenuta presidenziale.
3. Nelle aree limitrofe al confine della Tenuta presidenziale di Castel Porziano, all'esterno e all'interno della fascia di rispetto di cui al comma 2, ivi comprese quelle ricadenti nelle componenti di cui agli articoli [55](#) e [62](#), ogni intervento urbanistico e edilizio, come definito dall'[art. 9](#), escluso gli interventi di categoria MO, dovrà essere accompagnato da interventi ambientali di categoria REA, MIA, VLA, come definiti dall'[art. 10](#), commi 4, 5 e 6, finalizzati alla creazione, in aderenza al confine della Tenuta presidenziale, di una barriera verde continua, costituita da siepi e da alberi di alto fusto, di altezza tale da garantire una adeguata barriera visiva verso le costruzioni esistenti o di progetto.
4. Nelle *Aree naturali protette regionali*, individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, fino all'approvazione dei Piani di cui all'art. 26 della LR n. 29/1997 o fino all'adozione, da parte degli Enti competenti, di specifiche norme di salvaguardia, si applica la disciplina transitoria costituita dall'art. 9 della LR n. 24/1998 e dagli articoli 8, 44, commi 13 e 14, della LR n. 29/1997 e successive modificazioni. Si applica altresì, ove più restrittiva o ad integrazione, la disciplina urbanistica del PRG pre-vigente; per le zone già destinate ad Agro romano, in luogo delle norme tecniche previgenti, si applicano quelle del presente PRG.
5. Se i Piani delle *Aree naturali protette* sono approvati con modificazione dei perimetri originari, oppure se il perimetro dell'area naturale protetta risulti erroneamente riportato, le rispettive aree stralciate o erroneamente incluse, salvo che non si tratti di adeguamento ai confini morfologici o catastali, assumono la disciplina urbanistica come definita al comma 4, secondo periodo, fino a eventuale ripianificazione da parte del Comune. Le variazioni dei perimetri, in ampliamento o in riduzione, si intenderanno automaticamente recepite nel presente PRG.



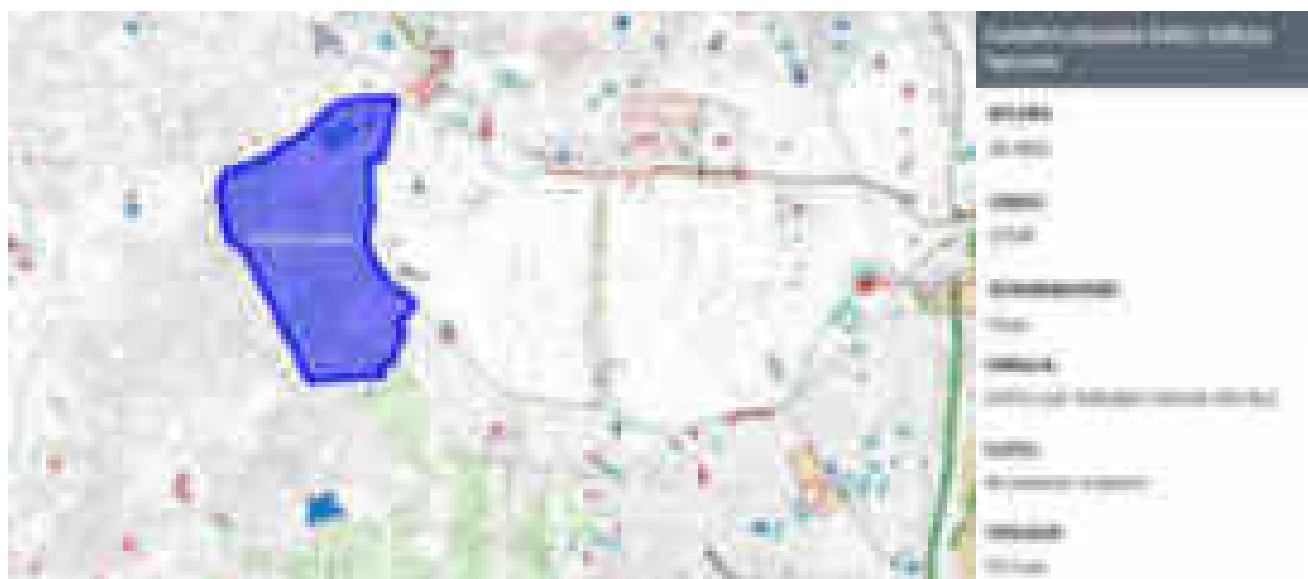
Direzione Roma Capitale

#### INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SUL PRG APPROVATO CON D.P.R. IL 16.12.1965



#### INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SULLA CARTA DELLA QUALITA' DEL PRG 2008.

L'immobile in oggetto è presente all'interno della carta della qualità quale edificio con tipologia edilizia speciale.



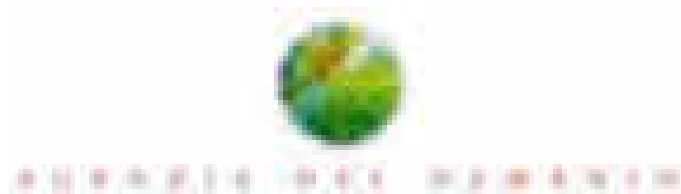


MINISTERO DELL'INTERNO - DIREZIONE REGIONALE DEL TERRITORIO E DEL REGISTRO

Direzione Roma Capitale

**ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE**





Direzione Roma Capitale

PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 60 DEL D.LGS. 50/2016 E SS.MM.II., PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI VERIFICA DELLA VULNERABILITÀ SISMICA, DIAGNOSI ENERGETICA, NONCHE' RILIEVI E PROGETTAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA DA RESTITUIRE IN MODALITÀ BIM PER ALCUNI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLO STATO SITI IN ROMA CAPITALE.

SERVIZIO D'INGEGNERIA E ARCHITETTURA  
AI SENSI DELL'ART. 3, COMMA 1, LETT. VVVV), DEL D.LGS. N. 50/2016

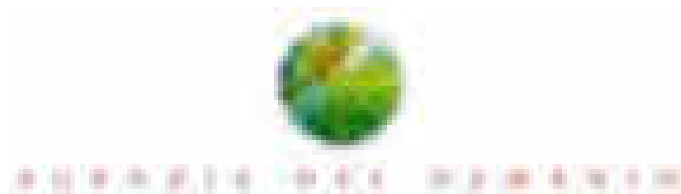
## **FASCICOLO DEL BENE**

Direzione Roma Capitale

RMB0479

“CASERMA CC CARABINIERE CACCAMO FORTUNATO  
VIA BRITANNIA 35-37”



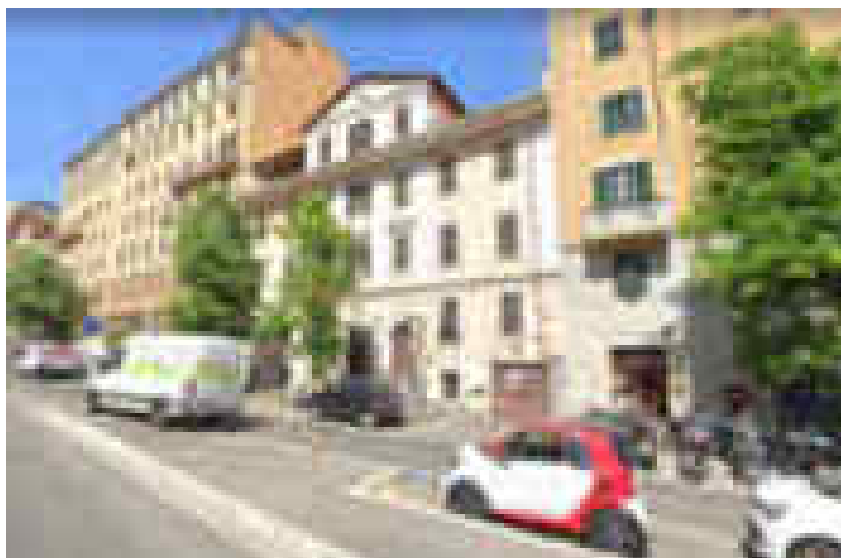


Direzione Roma Capitale

DATI GENERALI				
DESCRIZIONE	CODICE SCHEDA	CODICE EDIFICIO	TIPOLOGIA	
CASERMA CC CARABINIERE CACCAMO FORTUNATO	RMB0479	RM0020001	FABBRICA- TO STRATEGI- CO	SI
				NO
				NO

REGIONE	PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	GEOLOCALIZZAZIONE
LAZIO	RM	MUNICIPIO IX	VIA BRITANNIA 35-37 - ROMA	Latitudine 41°87'88.50"N Longitudine 12°50'85.59"E

#### Descrizione:

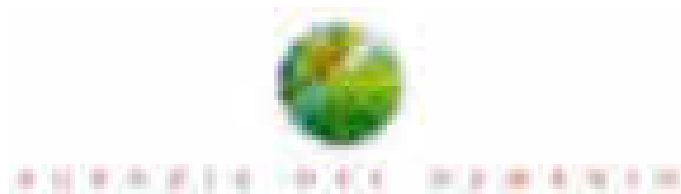


L'immobile, in struttura in muratura, si compone di un fabbricato principale e di un cortile annesso con un box di pertinenza. Risalente al 1930.

Il fabbricato principale, avente tre ingressi diretti sulla via principale (via Britannia), più un accesso carrabile, è costituito da quattro piani fuori terra e da

un piano seminterrato.

L'intero compendio è destinato ad Uffici della Caserma ed alloggiamenti per i suoi dipendenti.

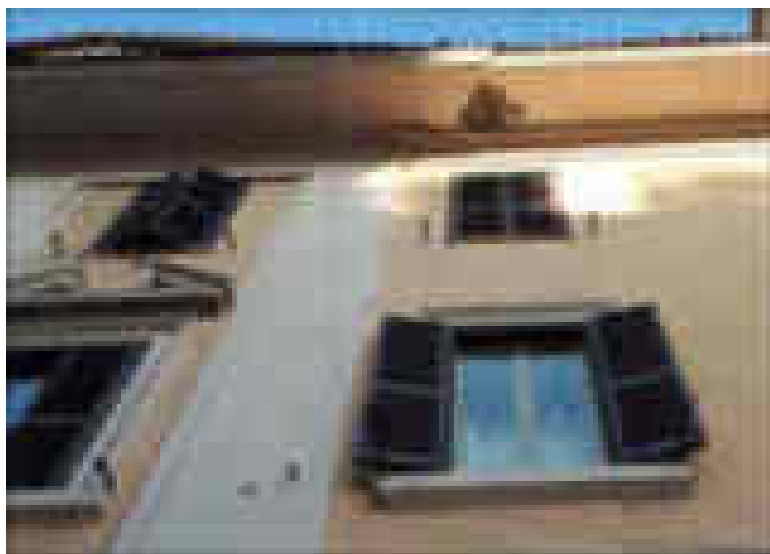


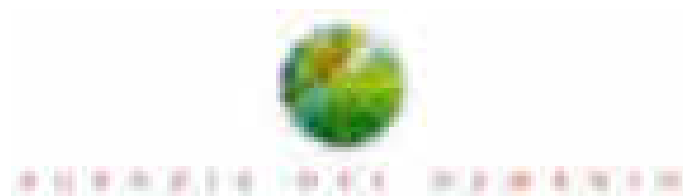
Direzione Roma Capitale



L'edificio è così distinto:

- piano seminterrato: archivio, area ricreativa, camera di sicurezza e altri servizi;
- piano terra rialzato: caserma e n.1 alloggio di servizio
- piano primo: n. 3 alloggi di servizio;
- piano secondo: camerate;
- piano terzo: camerate.





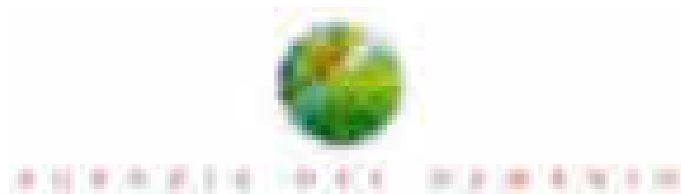
Direzione Roma Capitale

#### INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SU ORTOFOTO



RMB0479





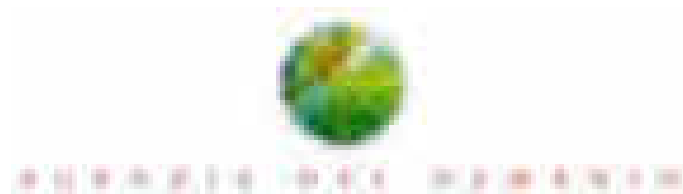
Direzione Roma Capitale

**INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SU PLANIMETRIA CATASTALE**

DATI IMMOBILE							
FOGLIO 893							

SCHEDA	PARTICELLE E SUB	SUPERFICIE LORDA MQ	VOLUME MC	IMMOBILE CIELO TERRA SI/NO	TECNOLOGIA COSTRUTTIVA	TIPOLOGIA DI INTERVENTO NECESSARIA	AGIBILITA' SI/NO
RMB047 9	196 sub.1 196 sub.2 196 sub.3 196 sub.4	1200	3 744,75 mc circa	SI	Muratura	ADEGUAMENTO	NON PRESENTE NEGLI ATTI DELL'UFFICIO

	SUP. MQ	VOL. MQ
PIANO INTERRATO	210	724,5
RIALZATO	210	693
PIANO PRIMO	210	693
PIANO SECONDO	210	693
PIANO TERZO	210	693
SOTTOTETTO	150	330
TOTALE	1200	3 744,75



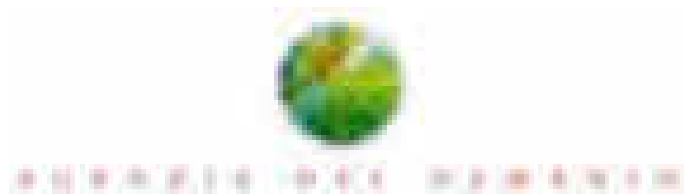
Direzione Roma Capitale

#### INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI.

ZONIZZAZIONE DA PRG 1965	SISTEMA DA PRG 2008	N.T.A. DI RIFERIMENTO 2008	CARTA DELLA QUALITA' SI/NO	VINCOLO STORICO/ARTISTICO
Zona B Conservazione dei volumi, delle superfici esistenti	Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4	Art.24 Art.25 Art.29	NO	OPE LEGIS

INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SUL PRG DEL 2008 APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 18 DEL 11/12.02.2008.





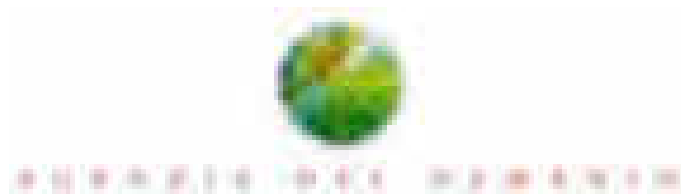
Direzione Roma Capitale



## NTA

### Art. 24. Norme generali

1. Per *Città Storica* si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate.



## Direzione Roma Capitale

2. All'interno della *Città Storica*, 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 dei seguenti obiettivi:

- a) la conservazione dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni;
- b) la preservazione della destinazione residenziale prevalente, nonché del tessuto commerciale e artigianale che riveste un valore storico-artistico e di identità sociale e culturale;
- c) l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;
- d) il trasferimento delle sedi direzionali, al fine di ridurre il carico urbanistico dei Tessuti più centrali e favorire la distribuzione policentrica di tali funzioni;
- e) 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;
- f) la tutela e valorizzazione dei beni di archeologia antica e medievale, siano essi parti strutturali, tecnologiche o decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva ovvero organismi edilizi autonomi (torri, oratori, fortificazioni, ecc.);
- g) la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini) come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi;
- h) la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione, e ridisegno degli spazi aperti.

3. La Città storica si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Edifici e complessi speciali;
- c) Spazi aperti;
- d) Ambiti di valorizzazione.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, e, relativamente alla parte centrale della città, nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000. Concorrono all'articolazione della Città storica, gli Ambiti di programmazione strategica di cui all'[art. 64](#), che associano più componenti anche esterne alla Città storica.

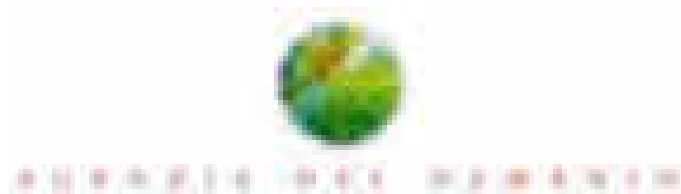
### Modalità d'intervento

4. Gli obiettivi di cui al precedente comma 2 sono perseguiti:

- a) tramite interventi prevalentemente diretti nei *Tessuti*, negli *Edifici e complessi speciali*, negli *Spazi aperti*, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina di cui agli articoli da 25 a 42, e secondo quanto previsto nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi";
- b) tramite interventi prevalentemente indiretti negli *Ambiti di valorizzazione*, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina dell'[art. 43](#) e secondo quanto previsto in [Appendice 1](#) alle presenti NTA, recante "Schede degli Ambiti di valorizzazione";
- c) tramite interventi diretti e indiretti, tra loro coordinati, negli *Ambiti di programmazione strategica*, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina dell'[art. 64](#) e secondo quanto previsto negli elaborati indicativi da I4 a I8.

5. Fatto salvo quanto più specificatamente previsto nelle norme di componente - e in particolare dagli articoli [25](#) e [36](#) -, sugli edifici esistenti di Città storica sono ammesse, in generale, le seguenti categorie d'intervento, come definite all'[art. 9](#):

- a) su tutti gli edifici sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'[art. 9](#);



## Direzione Roma Capitale

- b) sui beni individuati nella Carta per la qualità, ivi compresi i beni tutelati ai sensi di legge, sono consentiti gli interventi di cui all'[art. 16](#), comma 3;
- c) sugli edifici d'interesse storico-architettonico, non inseriti nella Carta per la qualità, sono consentiti interventi di categoria RE1;
- d) sugli edifici, o parti di essi, privi di interesse storico e architettonico, sin dall'origine o a seguito di irreversibili alterazioni, sono consentiti interventi di categoria RE2, DR, AMP, secondo le componenti in cui ricadono.

### *Verifica preventiva dell'interesse storico-architettonico*

6. Gli interventi di categoria RE2, DR, AMP, sono ammessi previa verifica, da parte del Comune, dell'interesse storico-architettonico degli edifici esistenti, da effettuare in base alle disposizioni di cui agli articoli [25](#), comma 5, e [36](#), comma 5, e ai criteri appositamente definiti nella "Guida per la qualità degli interventi".

7. Ad esito della verifica di cui al comma 6, oltre a definire l'assenza o la presenza dell'interesse storico-architettonico, il Comune può formulare indirizzi o prescrizioni progettuali da osservare per l'accesso alle categorie d'intervento di cui al comma 5.

8. Nel caso di interventi indiretti, la verifica di cui al comma 6 è parte integrante dello strumento urbanistico esecutivo e della sua istruttoria, fatta salva la facoltà dei soggetti proponenti di procedere con le modalità di cui al comma 9, lett. c), prima della presentazione dello strumento urbanistico.

9. Nel caso di interventi diretti, la verifica deve concludersi prima della richiesta del titolo abilitativo, e può avvenire secondo i seguenti procedimenti:

- a) di iniziativa pubblica, mediante la pre-individuazione d'ufficio, in sede di aggiornamento della Carta per la qualità, anche per ambiti e per fasi successive, degli edifici su cui sono ammessi o preclusi gli interventi di cui al comma 5, lett. d);
- b) di iniziativa pubblica, mediante Programma integrato, nelle forme di cui all'[art. 14](#), ad esito di sollecitazione, valutazione e approvazione, da parte del Comune, delle proposte o istanze private d'intervento;
- c) di iniziativa privata, mediante istanza dei proprietari interessati, corredata da apposita relazione tecnico-scientifica, rivolta all'Ufficio competente, che acquisisce il parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", secondo le modalità di cui al comma 12.

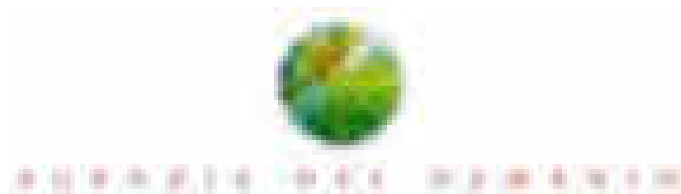
10. Dell'avvio dei procedimenti di cui al comma 9, è data pubblica comunicazione, ai sensi e per gli effetti delle norme di cui al Capo III della legge n. 241/1990; a decorrere dall'avvio di tali procedimenti e per un periodo non superiore a 6 mesi, sono sospese le istanze di cui al comma 9 lett. c), relative a edifici ricadenti negli ambiti interessati dai procedimenti di iniziativa pubblica.

11. Nei procedimenti di cui al comma 9, lett. b) e c), ove le istanze private siano corredate da proposta progettuale e gli stessi procedimenti si concludano con esito favorevole, si prescinde dal parere consultivo di cui al comma 12. Dai procedimenti del presente paragrafo sono esentati i beni di cui all'[art. 16](#).

### *Approvazione dei progetti*

12. Gli strumenti urbanistici esecutivi e i progetti edilizi ammessi con modalità diretta sono predisposti secondo i contenuti e le modalità stabilite nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi"; ove riguardino interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, sono obbligatoriamente sottoposti, ai fini dell'approvazione o abilitazione, al parere consultivo del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", che si esprime entro 45 giorni dalla richiesta del responsabile del procedimento, decorsi infruttuosamente i quali si prescinde dal parere medesimo.

13. La richiesta del parere è formulata in seno al procedimento di istruttoria degli strumenti urbanistici esecutivi o delle richieste di permesso di costruire. In caso di Denuncia di inizio attività (DIA), presentata ai sensi dell'art. 22 del DPR n. 380/2001, il parere consultivo del Comitato, che si esprime con le modalità di



## Direzione Roma Capitale

cui al comma 12, è richiesto dal soggetto attuatore prima della presentazione della denuncia e, ove acquisito, ne correda la documentazione.

14. Per le finalità del comma 12, il Comitato è integrato, se già non ne fanno parte, da almeno due esperti di chiara fama in materia di storia e conservazione dei beni architettonici.

15. Il parere del Comitato non deve essere richiesto per i beni inseriti nella Carta per la qualità, per i quali restano ferme le procedure e le competenze previste dall'[art. 16](#); ove il progetto o lo strumento urbanistico esecutivo riguardi un insieme di beni appartenenti alle competenze procedurali di Organi o Enti distinti, i rispettivi pareri devono essere tutti acquisiti, separatamente per il caso della DIA, o tramite conferenza di servizi nei casi di permesso di costruire o di strumento urbanistico esecutivo. In seno alla conferenza di servizi, il Comune è rappresentato esclusivamente dal responsabile del procedimento (o dal suo dirigente), che abbia preventivamente acquisito i pareri – se dovuti – della Soprintendenza comunale e del Comitato di cui al comma 12, fatta salva l'ipotesi di infruttuoso decorso dei termini.

### *Concorsi di progettazione*

16. Per la formazione degli strumenti urbanistici esecutivi o dei progetti relativi agli interventi privati diretti di categoria RE2, DR, AMP, ove comportino aumento di SUL, nonché di categoria NE, il Comune ha facoltà di disporre il ricorso a concorsi di idee o di progettazione, senza il vincolo delle formalità stabilite dal Regolamento dei lavori pubblici; alla valutazione delle proposte progettuali concorre il soggetto titolare dell'attuazione degli interventi.

17. I concorsi per gli interventi diretti sono disposti dal responsabile del procedimento di rilascio del titolo abilitativo (o dal suo dirigente), su proposta o previo parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", nell'ambito e ad esito della verifica preventiva di cui al comma 6; i concorsi per gli interventi indiretti sono disposti a seguito della presentazione delle proposte di intervento da parte dei soggetti attuatori o su istanza preventiva degli stessi. I concorsi possono essere altresì disposti con deliberazione di Giunta comunale estesa a determinate categorie di beni o di interventi.

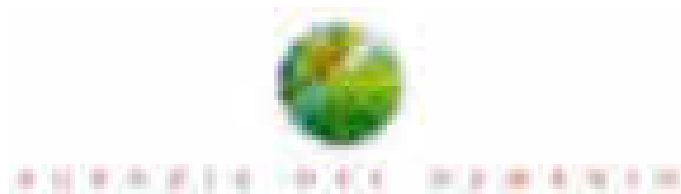
18. Nei concorsi di progettazione, si prescinde dal parere di cui al comma 12. Negli stessi concorsi e in caso di ricorso, prescritto o facoltativo, alla modalità di attuazione indiretta, sono consentite, per motivate ragioni di qualità progettuale, deroghe alle prescrizioni particolari stabilite nel comma 3 degli articoli da [26](#) a 33 e da [38](#) a 40.

### *Collaborazione della Soprintendenza statale (\*)*

*(\*) I commi 19, 20 e 21 recepiscono esattamente il parere espresso dalla citata Soprintendenza statale ai fini dell'approvazione del PRG. Le categorie MS e RC, richiamate nel comma 19, per necessaria coerenza con il comma 21 e l'art. 9, devono intendersi riferite alle Unità edilizie, e sottoposte al parere della Soprintendenza limitatamente alle parti comuni di rilevanza esterna.*

19. Nella parte di Città storica interna alle Mura Aureliane - dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità -, le competenze consultive assegnate al "Comitato per la qualità urbana e edilizia", ai sensi dei commi 9, lett. c), e 12, e dell'[art. 25](#), comma 8, sono esercitate dalla Soprintendenza statale per i beni architettonici e per il paesaggio per il Comune di Roma, organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali; in tal caso, il parere consultivo di cui al comma 12 è esteso agli interventi di categoria MS e RC, nonché agli interventi da abilitare tramite DIA, ai sensi del comma 21.

20. Le disposizioni del comma 19 si applicano dall'entrata in vigore del presente PRG. Con la formalizzazione di apposita intesa tra Comune e Ministero per i Beni e le Attività culturali - Direzione regionale per i Beni culturali e paesaggistici del Lazio, saranno individuate le modalità di collaborazione tra le due amministrazioni e definiti i criteri di valutazione di immobili e progetti, sulla base di quanto indicato nella "Guida per la qualità degli interventi".



## Direzione Roma Capitale

21. Ai sensi dell'art. 6, comma 1, del DPR 380/2001, nei Tessuti T1, T2, T3, T10, negli Edifici e complessi speciali, nei beni individuati nella Carta per la qualità, gli interventi di categoria MO, se interessano le parti comuni, con rilevanza esterna, delle Unità edilizie, sono soggette a DIA.

### **Art. 25. Tessuti della Città Storica**

#### *Definizione*

1. Si intendono per *Tessuti della Città Storica* gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici seriali e gli edifici a tipologia edilizia speciale esprimanti le stesse regole del tessuto di appartenenza.

2. I tessuti individuati nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, si articolano in:

T1-Tessuti di origine medievale;

T2-Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria;

T3-Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca;

T4-Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato;

T5-Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme;

T6-Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue;

T7-Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme;

T8-Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario;

T9-Edifici isolati;

T10-Nuclei storici isolati.

3. Gli interventi ammessi devono tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'[art. 24](#), comma 2, alla conservazione dei caratteri peculiari e agli obiettivi specifici dei diversi Tessuti, come descritti nella parte III dell'Elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi": le prescrizioni particolari ivi riportate possono essere modificate o integrate, in sede di revisione e aggiornamento dell'elaborato G2, ai sensi dell'[art. 2](#), comma 5.

#### *Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento*

4. Le categorie d'intervento di cui all'[art. 24](#), comma 5, lett. c) e d), sono così specificate e applicate:

- a) RE1: Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; si applica in tutti i Tessuti;
- b) 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;
- c) DR1: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, di edifici realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, che hanno impropriamente alterato, attraverso sostituzioni e completamenti, le regole tipomorfologiche e compositive del tessuto storico; si applica nei Tessuti T1, T2, T3, T10;;
- d) DR2: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici ricadenti nei Tessuti T4, T5, T6, T7, T8, T9;
- e) DR3: Demolizione, senza ricostruzione, di edifici su cui sono consentiti interventi di categoria DR1 o DR2, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi



## Direzione Roma Capitale

pubblici, previa valutazione degli effetti di alterazione dei caratteri di peculiare continuità dei Tessuti;

- f) AMP1: Ristrutturazione edilizia o Demolizione e ricostruzione senza aumento di SUL, salvo il riuso di locali esistenti esclusi dal calcolo della SUL per effetto dell'[art. 4](#), comma 1, e con aumento *una tantum* di Vft fino al 10%, finalizzata ad una migliore configurazione architettonica in rapporto al contesto - con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti) - di edifici ricadenti nei tessuti T4, T6, T7, T8, T9;
- g) AMP2: Ampliamento, con aumento di SUL e di Vft, finalizzato al risanamento di edifici ricadenti nei Tessuti T7 e T8, secondo le prescrizioni particolari di tessuto;
- h) AMP3: Ampliamento di edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, su cui sono consentiti interventi di categoria AMP1 e AMP2, escluso il tessuto T9, con ulteriore aumento di SUL e di Vft, finalizzato ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini, e fatta salva l'applicazione, in sede di strumento urbanistico esecutivo, di criteri più restrittivi per ragioni di sostenibilità urbanistica e di qualità progettuale.

5. Negli interventi di categoria RC e RE1, finalizzati alla valorizzazione funzionale degli edifici, sono possibili aumenti di SUL strettamente conseguenti al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'[art. 4](#), comma 1; le destinazioni d'uso della SUL aggiuntiva devono essere compatibili con le esigenze di preservazione dei caratteri d'interesse storico-architettonico degli edifici; i predetti locali, se interrati o semi-interrati, non possono essere destinati ad abitazioni o pubblici esercizi.

6. 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.

7. Nelle aree libere, non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, sono ammesse le seguenti categorie o tipologie d'intervento:

- a) NE1: Nuova edificazione su singoli lotti liberi o parzialmente edificati, interposti tra lotti edificati dello stesso isolato, e risultanti da demolizioni totali o parziali di preesistenti edifici, storicamente documentati, fino alla SUL e al Vft preesistenti, o secondo i criteri stabiliti per la categoria AMP3; si applica nei tessuti T1, T2, T4, T5, T10;
- b) NE2: Nuova edificazione, finalizzata ad una maggiore integrazione architettonica e volumetrica degli impianti urbani nel tessuto T8.

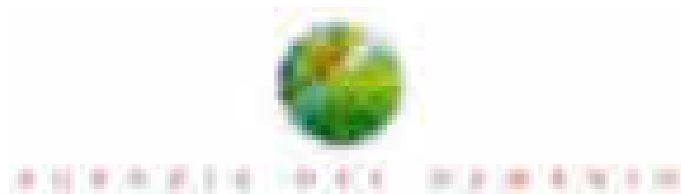
8. Per le aree libere di pertinenza degli edifici e per quelle non pertinenti diverse dalle aree di cui al comma 7, salvo quanto prescritto nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", le parti a verde esistenti, se di pregio botanico o architettonico, devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono essere realizzate con materiale eco-compatibile. La realizzazione di parcheggi interrati deve prevedere la contestuale sistemazione superficiale a corte, cortile, piazza o giardino e, nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T10, deve essere subordinata al parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", secondo le modalità di cui all'[art. 24](#), comma 12.

### Modalità di attuazione

9. Gli interventi ammessi nei Tessuti, come specificati nei commi 4, 5 e 7, si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1 e RE2 sono consentiti con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR1, DR2, AMP1, AMP2, sono consentiti con modalità diretta;





## Direzione Roma Capitale

- c) sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta: gli interventi di categoria DR3, AMP3, NE1, RE1, RE2, DR1, DR2, AMP1, AMP2, estesi a più edifici o lotti contigui ovvero che comportino un aumento della SUL superiore al 20%; gli interventi di categoria RE1, se con aumento di SUL, nei Tessuti T1 e T2; gli interventi che comportano l'insediamento di nuove destinazioni d'uso a CU/a in tutte le componenti o di *Parcheggi non pertinenziali* nel 1° Municipio.

### *Applicazione degli istituti di perequazione*

10. Agli interventi di categoria DR3, si applicano gli incentivi urbanistici di cui all'[art. 21](#).

11. Alla SUL aggiuntiva realizzata tramite gli interventi di categoria RE, DR e AMP, che ecceda gli incentivi di cui all'[art. 21](#) ridotti della metà, nonché all'intera SUL degli interventi di categoria NE1 e alla SUL privata degli interventi di categoria NE2, si applica il contributo straordinario di cui all'[art. 20](#).

12. In alternativa all'applicazione del comma 11, i soggetti attuatori possono assumere l'obbligo di demolire, anche in altro sito, una SUL pari ad almeno 2/3 di quella soggetta a contributo straordinario; in tal caso, vanno osservate le seguenti condizioni:

- la SUL demolita deve riguardare superfetazioni edilizie come definite al punto 6, lett. h), dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", ovvero interi corpi di fabbrica su cui sono consentiti, ai sensi del comma 4, interventi di categoria DR;
- le demolizioni devono essere effettuate prioritariamente nello stesso isolato e nello stesso Municipio in cui si realizzano gli interventi principali, e, nel caso di interi corpi di fabbrica, anche nei Tessuti T1, T2, T3 e T4; è vietato il trasferimento di SUL dai Tessuti T4 e T5 ai Tessuti T1, T2 e T3;
- l'area di risulta dei corpi di fabbrica demoliti deve essere sistemata ad uso pubblico, secondo le indicazioni contenute nel capitolo "Spazi aperti" dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", e secondo quanto previsto dal comma 8.

13. Al fine di realizzare il parco lineare delle Mura nel relativo ambito di programmazione strategica, il Programma integrato o il Progetto urbano di cui all'[art. 64](#), comma 4, lett. b), possono prevedere, all'interno della fascia di rispetto di m. 50 stabilita dal DM Beni culturali del 3 giugno 1986:

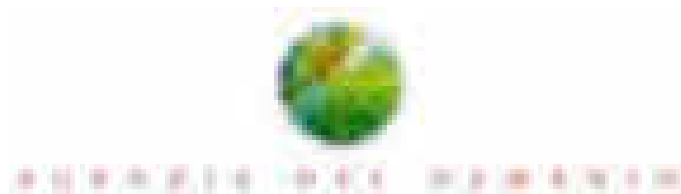
- l'integrale demolizione e il trasferimento di edifici con qualsiasi destinazione di PRG, se realizzati dopo il Piano regolatore del 1883 e se privi di valore storico e architettonico; si applicano, in tal caso, gli incentivi urbanistici di cui all'[art. 21](#);
- l'acquisizione pubblica delle aree di risulta degli edifici demoliti e delle aree destinate a *Servizi pubblici*, mediante la cessione compensativa di cui all'[art. 22](#), e con trasferimento della SUL di compensazione negli ambiti di compensazione di cui all'[art. 18](#).

### *Destinazioni d'uso*

14. 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](#):

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

15. Nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T6 ricadente nei Municipi I e XVII, il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitative ad altre funzioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini; è ammesso altresì negli altri piani, al solo fine di consentire l'ampliamento delle destinazioni a "strutture



## Direzione Roma Capitale

ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, a condizione che occupino, prima dell’ampliamento, almeno il 70% della SUL dell’Unità edilizia.

16. Fatto salvo quanto eventualmente indicato nella “Carta per la qualità” e nella “Guida per la qualità degli interventi”, le sale cinematografiche possono subire cambi di destinazione d’uso, tra quelli consentiti dalle norme di componente, a condizione che almeno il 50% della SUL preesistente venga destinato ad attività culturali (cinema, teatri, sale concerti, musei, gallerie d’arte, sale espositive, librerie anche multimediali, sale congressi, scuole di danza e musica); in caso di diffusa e perdurante dismissione delle sale cinematografiche, il Comune può promuovere, anche nelle forme del Programma integrato, di cui all’[art. 14](#), iniziative di completa riconversione funzionale delle stesse verso le destinazioni consentite dalle norme di Tessuto. Le sale e i complessi teatrali inseriti nella Carta per la qualità, fino ad eventuale aggiornamento degli elenchi di cui all’[art. 16](#), comma 1, lett. g), sono vincolati al mantenimento dell’attuale destinazione d’uso; sono tuttavia consentite, all’interno di essi e per una quota non eccedente il 20% della SUL, le attività di supporto agli spettacoli (pubblici esercizi, piccole strutture di vendita consone ai luoghi e alle funzioni), non vincolate all’orario delle rappresentazioni e anche con accesso autonomo dai luoghi pubblici.

17. Con successivo provvedimento, da emanare anche ai sensi dell’art. 20 della L.R. n. 33/1999, il Comune potrà limitare, per motivi di salvaguardia dei caratteri socio-economici, culturali e ambientali di particolari zone della Città storica e della Città consolidata, i cambiamenti di destinazione d’uso o l’insediamento di specifiche attività interne alle destinazioni d’uso di cui all’[art. 6](#), con particolare riguardo agli esercizi commerciali, all’“artigianato produttivo”, all’“artigianato di servizio”, ai “pubblici esercizi”; con lo stesso provvedimento, il Comune potrà individuare le destinazioni d’uso esistenti di cui incentivare la delocalizzazione o le destinazioni d’uso qualificanti da promuovere, anche avvalendosi del Programma integrato di cui all’[art. 14](#), comma 3), lett. a).

### **Art. 29. Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4)**

1. Sono *Tessuti di espansione otto-novecentesca* ad isolato i tessuti intensivi di espansione post-unitaria ad isolati regolari prevalentemente residenziali, interni ed esterni alle Mura Aureliane, realizzati in genere sulla base di impianti urbani pianificati nei Piani regolatori del 1883 e 1909.

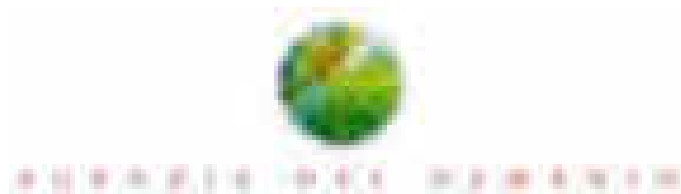
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definite nell’[art. 9](#), sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP3, NE1, come definiti nell’[art. 25](#), commi 4, 5 e 7.

3. Per gli interventi di categoria RE2, DR2, AMP1, AMP3, i volumi dei corpi di fabbrica demoliti possono essere recuperati attraverso:

- interventi di sopraelevazione e aggiunta laterale, o nuova sagoma; nel primo caso, i nuovi volumi dovranno configurarsi come coronamenti architettonicamente coerenti con l’edificio esistente di altezza non superiore a m. 4 e la loro linea di colmo dovrà essere interna ad un inviluppo della sagoma definito da una inclinata di 45° a partire dalla linea di gronda esistente;
- la copertura parziale o totale di corti e cortili interni, se non architettonicamente strutturati, ad un’altezza non superiore a quella del piano-terra, attrezzando la superficie di calpestio a tetto-giardino.

4. Sono ammesse le destinazioni d’uso di cui all’[art. 21](#), comma 11, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

- a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq e le destinazioni *Agricole*;
- b) la destinazione *Parcheggi non pertinenziali* è consentita solo nei tessuti esterni al Municipio I; eventuali localizzazioni all’interno del Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale;



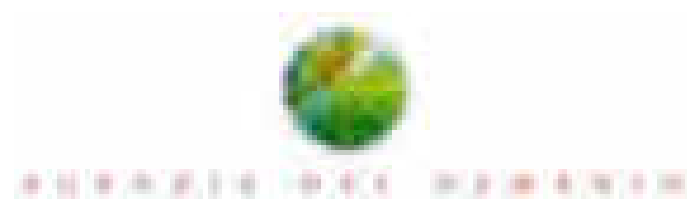
Direzione Roma Capitale

- c) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

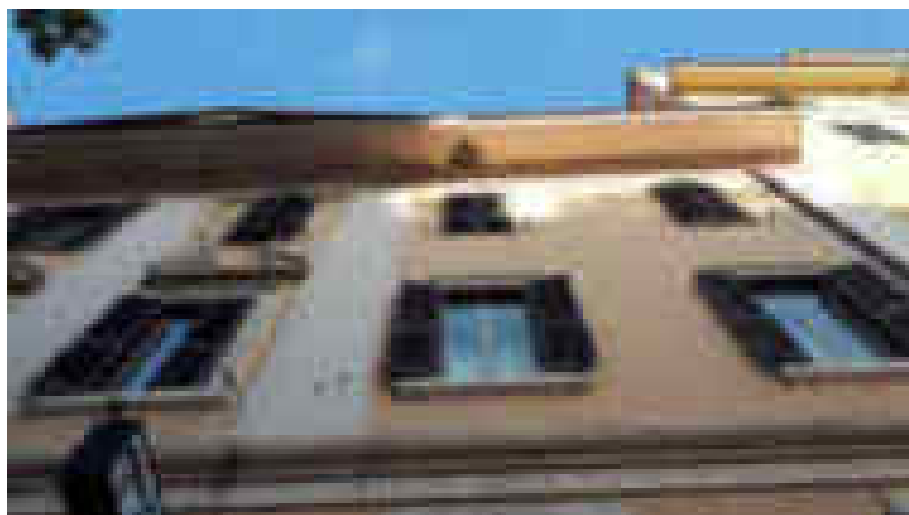
#### INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SUL PRG APPROVATO CON D.P.R. IL 16.12.1965

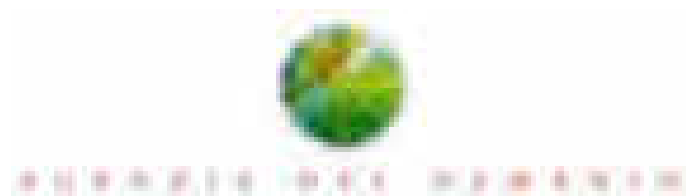


#### RILIEVO FOTOGRAFICO

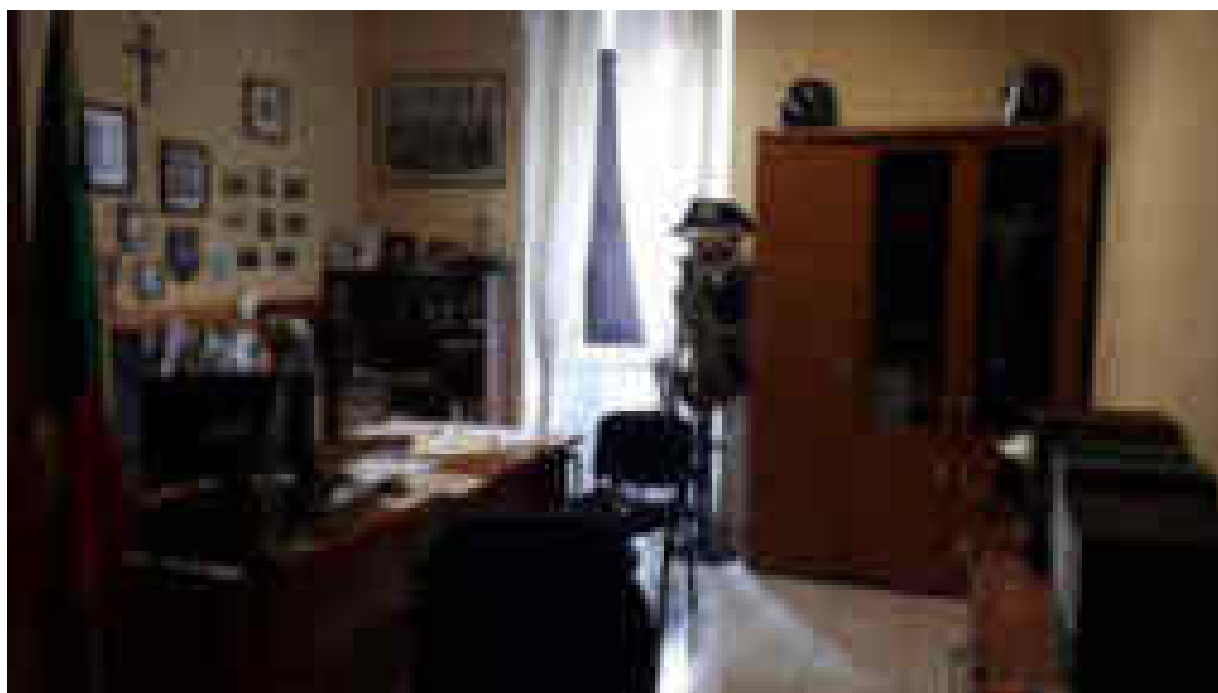


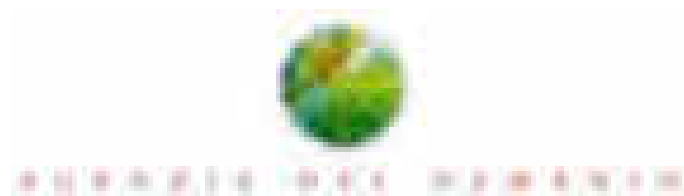
Direzione Roma Capitale





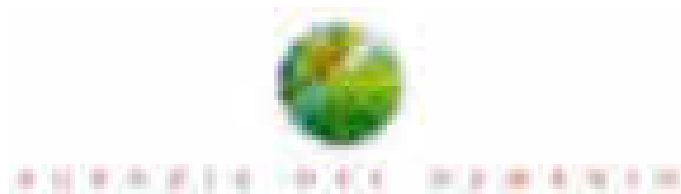
Direzione Roma Capitale





Direzione Roma Capitale





Direzione Roma Capitale

PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 60 DEL D.LGS. 50/2016 E SS.MM.II., PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI VERIFICA DELLA VULNERABILITÀ SISMICA, DIAGNOSI ENERGETICA, NONCHE' RILIEVI E PROGETTAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA DA RESTITUIRE IN MODALITÀ BIM PER ALCUNI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLO STATO SITI IN ROMA CAPITALE.

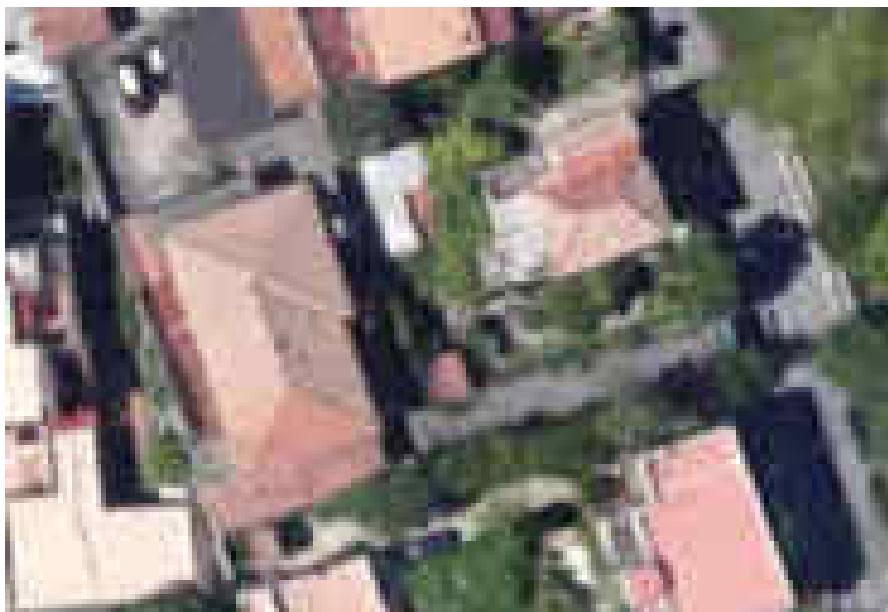
SERVIZIO D'INGEGNERIA E ARCHITETTURA  
AI SENSI DELL'ART. 3, COMMA 1, LETT. VVVV), DEL D.LGS. N. 50/2016

## **FASCICOLO DEL BENE**

Direzione Roma Capitale

RMB0480

**CASERMA CARABINIERI "FABIANI ARCANGELO"**  
Via delle Saline, 25, 00119 Roma RM  
OSTIA ANTICA



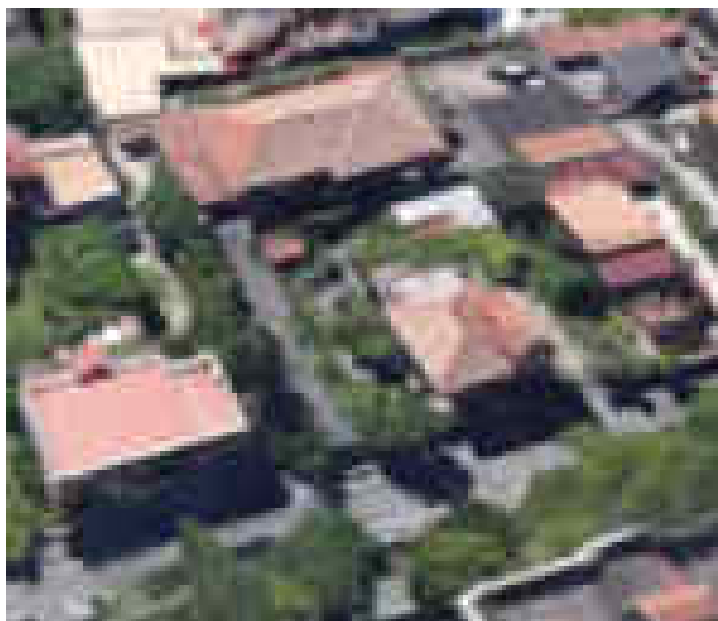


Direzione Roma Capitale

DATI GENERALI				
DESCRIZIONE	CODICE SCHEDA	CODICE EDIFICIO	TIPOLOGIA	
CASERMA CARABINIERI "FABIANI ARCANGELO"	RMB0480	<u>RM0322001</u> – CASERMA ED ALLOGGI <u>RM0322002</u> – MAGAZZINI <u>RM0322003</u> - ARCHIVIO E LOCALE TECNICO	FABBRICA-TO STRATEGICO	SI
				N O
				N O

REGIONE	PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	GEOLOCALIZZAZIONE
LAZIO	RM	MUNICIPIO X	Via delle Saline, 25, 00119 Roma RM	Latitudine 41°76'11.69"N Longitudine 12°30'14.87"E

#### Descrizione:



L'immobile, in struttura in muratura, si compone di un fabbricato principale e di due fabbricati di pertinenza.

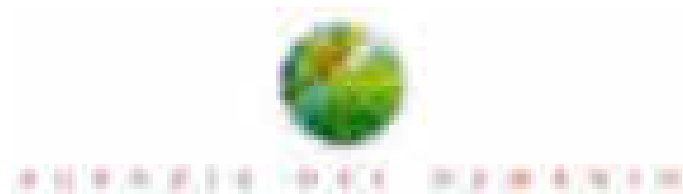
Il periodo di costruzione risale ai primi decenni del '900.

Il fabbricato principale è composto da due piani fuori terra, il piano terra rialzato comprende da un lato uffici con archivi e da un lato l'alloggio del comandante.

I servizi igienici sono collocati nei vani

accessori.





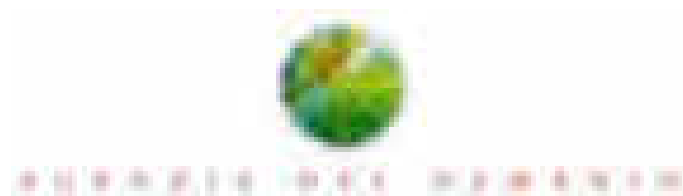
Direzione Roma Capitale

Nel piano primo sono collocate le camerate ed i vani accessori.

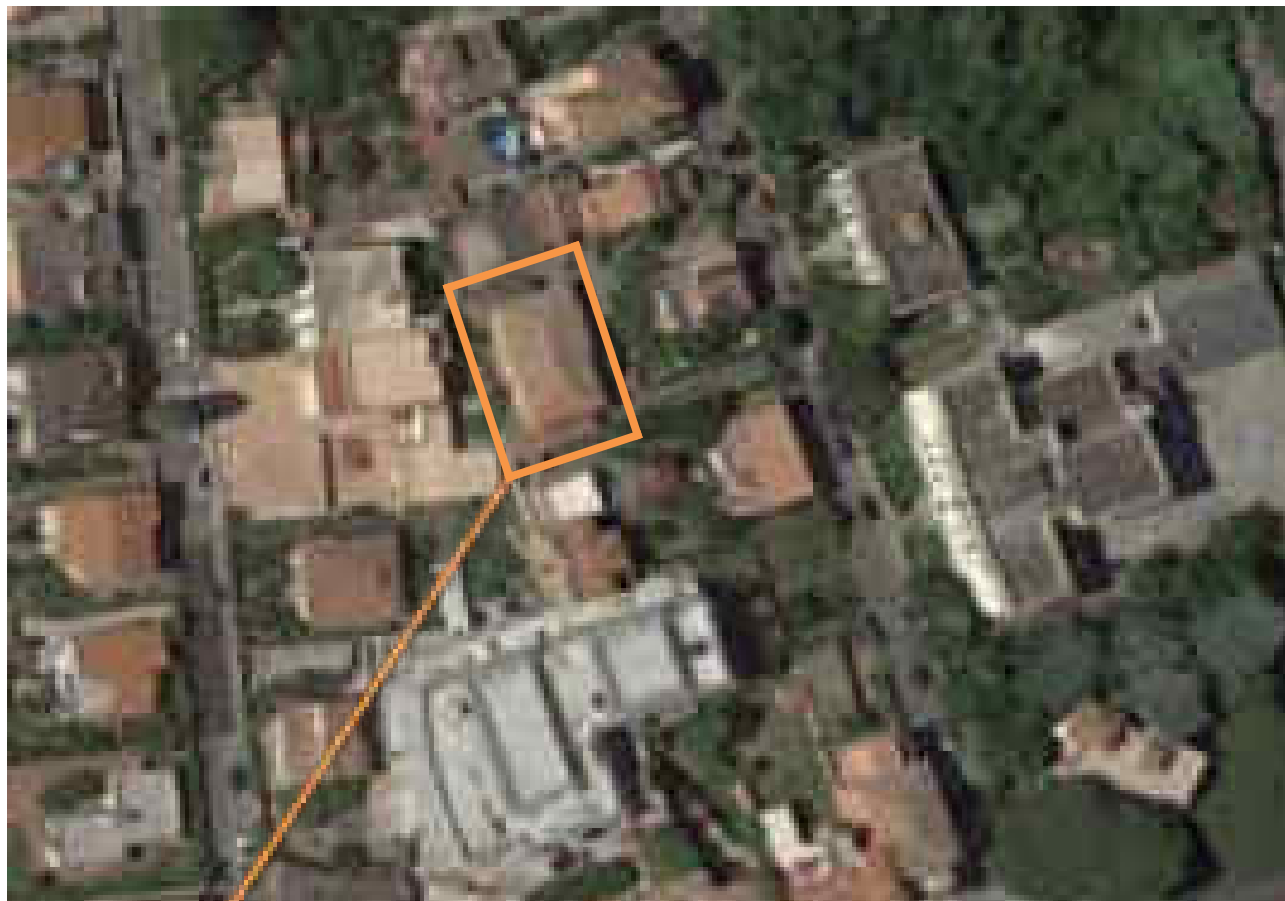


---

**INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SU ORTOFOTO**

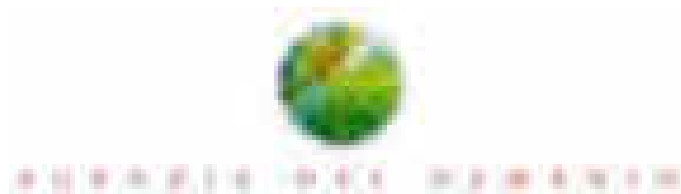


Direzione Roma Capitale



**RMB0480**

**INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SU PLANIMETRIA CATASTALE**



Direzione Roma Capitale

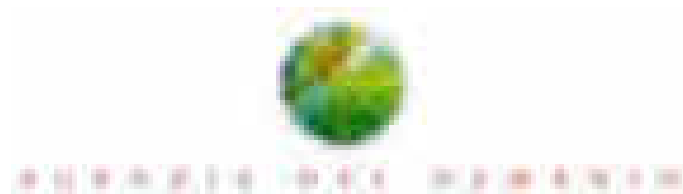
DATI IMMOBILE							
FOGLIO 1077							

SCHEDA	PARTICELLE	SUPERFICIE LORDA MQ	VOLUME MC	IMMOBILE CIELO TERRA SI/NO	TECNOLOGIA COSTRUTTIVA	TIPOLOGIA DI INTERVENTO NECESSARIA	AGIBILITA' SI/NO
RMB0480	Par. 107 sub.1 Par.107 sub.2 Par.284 Par.285 Par.286	432	1300 mc circa	SI	Muratura	MIGLIORAMENTO	NON PRESENTE NEGLI ATTI DELL'UFFICIO

**INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI.**

ZONIZZAZIONE DA PRG 1965	SISTEMA DA PRG 2008	N.T.A. DI RIFERIMENTO 2008	CARTA DELLA QUALITA' SI/NO	VINCOLO STORICO/ARTISTICO
Zona E Espansione con piani comprensorari unitari	Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali	Art.51 Art.52 Art.53	NO	OPE LEGIS

**INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SUL PRG DEL 2008 APPROVATO DAL CONSIGLIO**

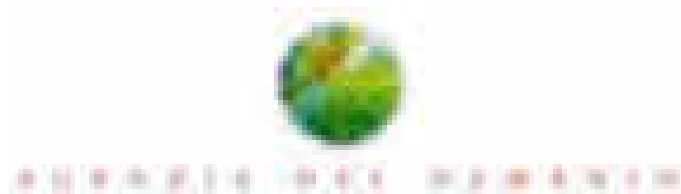


Direzione Roma Capitale

**COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 18 DEL 11/12.02.2008.**



NTA



Direzione Roma Capitale

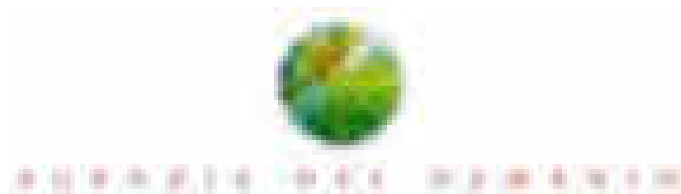
### **Art. 51. Norme generali**

1. Per *Città da ristrutturare* si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.
2. Nella *Città da ristrutturare* gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:
  - a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
  - b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
  - c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
  - d) la qualificazione dell'edilizia.
3. Le componenti della *Città da ristrutturare* sono:
  - a) Tessuti, compresi negli *Ambiti per Programmi integrati*;
  - b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
  - c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

### **Art. 52. Tessuti della Città da ristrutturare**

1. Si intende per *Tessuti della città da ristrutturare* un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.
2. I *Tessuti della Città da ristrutturare* si articolano in:
  - a) Tessuti prevalentemente residenziali;
  - b) Tessuti prevalentemente per attività.
3. Nei *Tessuti della Città da ristrutturare* sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'[art. 9](#). Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'[art. 53](#); per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.
4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:
  - a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
  - b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'[art. 53](#);
  - c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;



Direzione Roma Capitale

- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai *Tessuti prevalentemente residenziali* è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

- H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;
- IC max = 60% SF;
- IP = 30% SF;
- DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;
- DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;
- DS = 5 m;
- i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

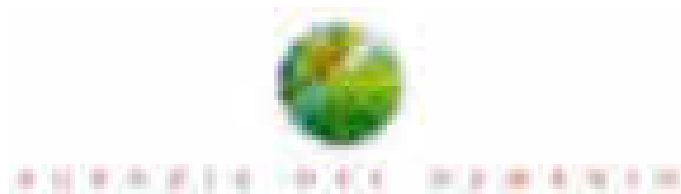
- a) *Abitative*;
- b) *Commerciali* a CU/b;
- c) *Servizi* a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) *Turistico-ricettive* a CU/b.
- e) *Produttive*, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) *Parcheggi non pertinenziali*.

8. Ai *Tessuti prevalentemente per attività* è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'[art. 53](#).

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

- H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;
- IC max = 50% SF;
- IP = 25% SF;
- DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;
- DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al *Programma*



Direzione Roma Capitale

*integrato di intervento* secondo quanto previsto al successivo [art. 53](#); nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'[art. 53](#), calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei *Tessuti* di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) *Abitative*: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'[art. 20](#);
- b) *Commerciali* a CU/b;
- c) *Servizi* a CU/b;
- d) *Turistico-ricettive* a CU/b;
- e) *Produttive*;
- f) *Agricole*, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) *Parcheggi non pertinenziali*.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

### **Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati**

1. I *Programmi integrati* nella *Città da ristrutturare* sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per *Programmi integrati* sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3.

"Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono *Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano*, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'[art. 9](#).

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'[art. 14](#), salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'[art. 13](#), comma 8. Ai sensi dell'[art. 13](#), comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei *Programmi integrati* provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di



## Direzione Roma Capitale

estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il *Programma preliminare* definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il *Programma preliminare*; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (\*)

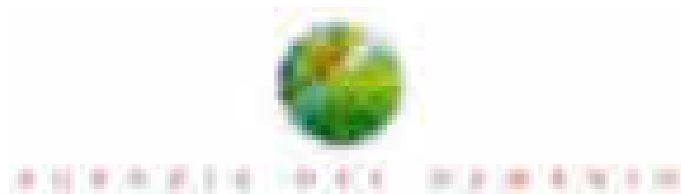
(\*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il *Municipio*, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del *Programma integrato* sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il *Programma integrato* approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal *Programma preliminare*, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (\*)

(\*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il *Programma integrato* approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del *Regolamento dei lavori pubblici*; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (\*)





Direzione Roma Capitale

(\*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

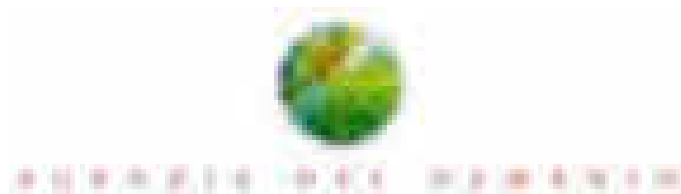
11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'[art. 52](#) per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'[art. 52](#) esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'[art. 52](#):

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'[art. 20](#);
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'[art. 18](#);
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'[art. 18](#).

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'[art. 19](#) può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.



Direzione Roma Capitale

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'[art. 52](#), e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

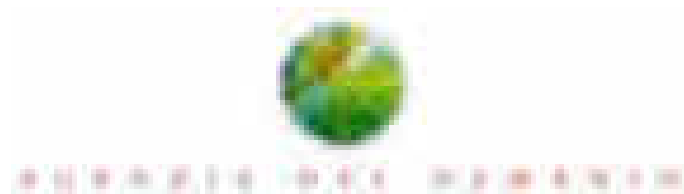
- a) nei *Tessuti prevalentemente per attività*, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni *Abitative*; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni *Produttive*;
- b) nei *Tessuti prevalentemente residenziali* e nei *Tessuti prevalentemente per attività* sono ammesse le funzioni *Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive*, a CU/m e CU/a;
- c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'[art. 20](#).

16. Nelle aree destinate a *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale* e a *Strade*, si applica la cessione compensativa di cui all'[art. 22](#). Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal *Programma integrato*.

17. Fatto salvo quanto previsto all'[art. 13](#), comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

- a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
- b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in *Aree di concentrazione edilizia* (ACE) indicate dal *Programma preliminare*;
- c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a *Verde pubblico e servizi pubblici locali*, nonché, in subordine, aree dell'*Agro romano* di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;
- d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli *Ambiti per i Programmi integrati* dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

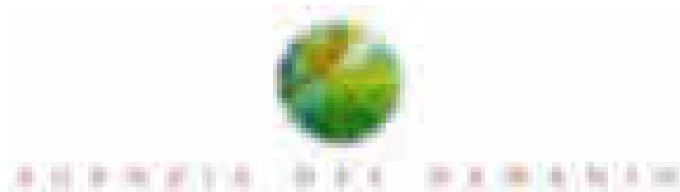


Direzione Roma Capitale

# INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SUL PRG APPROVATO CON D.P.R. IL 16.12.1965



<b>zona E</b>		<b>E<sub>1</sub></b> <b>terreno con uso residenziale</b>
		<b>E<sub>2</sub></b> <b>terreno con uso residenziale e commerciale</b>
		<b>E<sub>3</sub></b> <b>terreno con uso residenziale e commerciale, con uso pubblico, con uso pubblico e con uso pubblico</b>



Direzione Roma Capitale

PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 60 DEL D.LGS. 50/2016 E SS.MM.II., PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI VERIFICA DELLA VULNERABILITÀ SISMICA, DIAGNOSI ENERGETICA, NONCHE' RILIEVI E PROGETTAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA DA RESTITUIRE IN MODALITÀ BIM PER ALCUNI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLO STATO SITI IN ROMA CAPITALE.

SERVIZIO D'INGEGNERIA E ARCHITETTURA  
AI SENSI DELL'ART. 3, COMMA 1, LETT. VVVV), DEL D.LGS. N. 50/2016

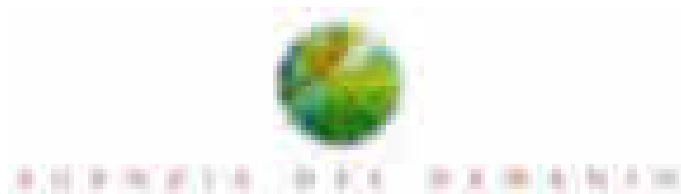
## **FASCICOLO DEL BENE**

Direzione Roma Capitale

RMB0492

COMANDO STAZIONE ROMA FLAMINIA  
VIA PIETRO DA CORTONA 3-5

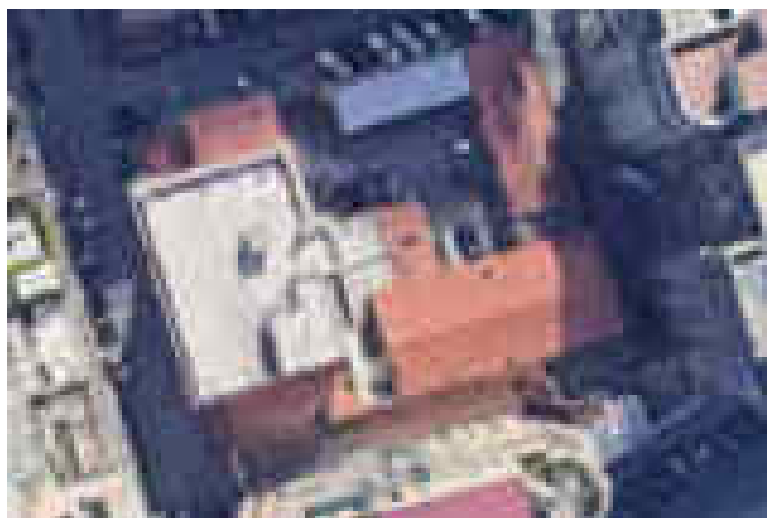




Direzione Roma Capitale

DATI GENERALI				
DESCRIZIONE	CODICE SCHEDA	CODICE EDIFICIO	TIPOLOGIA	
CASERMA CARABINIERI "COMANDO STAZIONE ROMA FLAMINIA"	RMB0492	RM0017001	FABBRICATO STRATEGICO	SI
				NO

REGIONE	PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	GEOLOCALIZZAZIONE
LAZIO	RM	MUNICIPIO II	Via Pietro da Cortona, 5, 00196 Roma RM	Latitudine 41°92'45.5"N Longitudine 12°47'05.45"E



#### Descrizione:

L'edificio, realizzato tra la fine dell'800 e l'inizio del 'secolo scorso, ha struttura portante in muratura.

L'edificio principale si compone di 3 piani fuori terra, oltre ad un piano interrato. La copertura è piana.

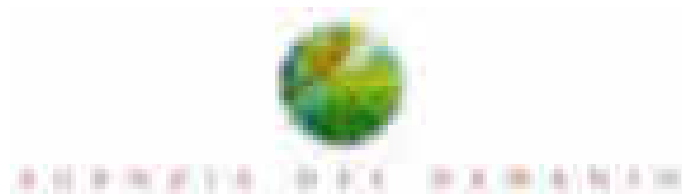
Il complesso è sito in zona centrale del Comune di Roma, situato nell'area

Nord della città a ridosso delle mura Aureliane, tra la via Flaminia ed il Tevere.

La caserma ha l'ingresso monumentale su via Pietro da Cortona, ed è costituita da 3 piani fuori terra e da un piano interrato.

I vari piani sono così contraddistinti:

- archivi al piano interrato;
- uffici della caserma, camerate e alloggi di servizio al piano terra;

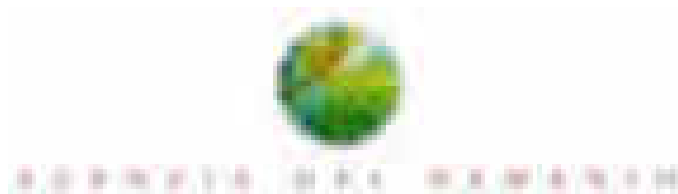


Direzione Roma Capitale

- camerate ed alloggi di servizio al piano primo;
- alloggi di servizio al piano secondo;
- locali tecnici al piano copertura;

All'interno del cortile è presente l'autorimessa.





Direzione Roma Capitale

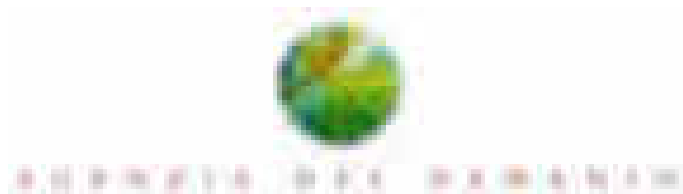
#### INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SU ORTOFOTO



#### INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SU PLANIMETRIA CATASTALE

DATI IMMOBILE							
FOGLIO 893							

SCHEDA	PARTICELLE	SUPERFICIE LORDA MQ	VOLUME MC	IMMOBILE CIELO TERRA SI/NO	TECNOLOGIA COSTRUTTIVA	TIPOLOGIA DI INTERVENTO NECESSARIA	AGIBILITA' SI/NO
RMB0492	Par. 196 sub.1 Par. 196 sub.2 Par. 196 sub.3 Par. 196 sub.4	2809,27	8703,8 mc circa	SI	Muratura	ADEGUAMENTO	NON PRESENTE NEGLI ATTI DELL'UFFICIO



Direzione Roma Capitale

#### INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI.

ZONIZZAZIONE DA PRG 1965	SISTEMA DA PRG 2008	N.T.A. DI RIFERIMENTO 2008	CARTA DELLA QUALITA' SI/NO	VINCOLO STORICO/ARTISTICO
Zona B2 Conservazione dei volumi, delle superfici esistenti	Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7 / Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale	Art.24 Art.25 Art.32 Art.83 Art.85	NO	OPE LEGIS

**INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SUL PRG DEL 2008 APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 18 DEL 11/12.02.2008.**







Ministero dell'Interno - Dipartimento per la Protezione Civile  
Direzione Regionale della Protezione Civile - Roma Capitale

Direzione Roma Capitale



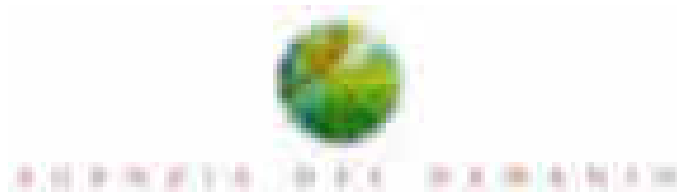
**PROTEZIONE CIVILE - ROMA CAPITALE**

**INTERVENTI:**

Interventi di protezione civile (DPR 112/08)  
Interventi di protezione civile (DPR 112/08)  
Interventi di protezione civile (DPR 112/08)  
Interventi di protezione civile (DPR 112/08)  
Interventi di protezione civile (DPR 112/08)

**INTERVENTI DI PROTEZIONE CIVILE**

Interventi di protezione civile (DPR 112/08)  
Interventi di protezione civile (DPR 112/08)  
Interventi di protezione civile (DPR 112/08)  
Interventi di protezione civile (DPR 112/08)  
Interventi di protezione civile (DPR 112/08)



Direzione Roma Capitale

## NTA

### Art. 24. Norme generali

1. Per *Città Storica* si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate.

2. All'interno della *Città Storica*, 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 dei seguenti obiettivi:

- a) la conservazione dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni;
- b) la preservazione della destinazione residenziale prevalente, nonché del tessuto commerciale e artigianale che riveste un valore storico-artistico e di identità sociale e culturale;
- c) l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;
- d) il trasferimento delle sedi direzionali, al fine di ridurre il carico urbanistico dei Tessuti più centrali e favorire la distribuzione policentrica di tali funzioni;
- e) 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;
- f) la tutela e valorizzazione dei beni di archeologia antica e medievale, siano essi parti strutturali, tecnologiche o decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva ovvero organismi edilizi autonomi (torri, oratori, fortificazioni, ecc.);
- g) la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini) come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi;
- h) la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione, e ridisegno degli spazi aperti.

3. La Città storica si articola nelle seguenti componenti:

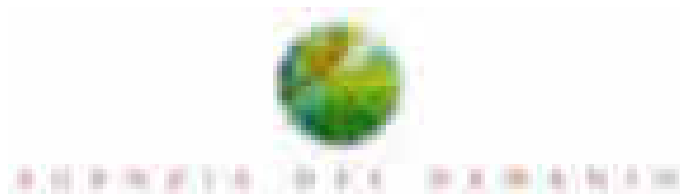
- a) Tessuti;
- b) Edifici e complessi speciali;
- c) Spazi aperti;
- d) Ambiti di valorizzazione.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, e, relativamente alla parte centrale della città, nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000. Concorrono all'articolazione della Città storica, gli Ambiti di programmazione strategica di cui all'[art. 64](#), che associano più componenti anche esterne alla Città storica.

### Modalità d'intervento

4. Gli obiettivi di cui al precedente comma 2 sono perseguiti:

- a) tramite interventi prevalentemente diretti nei *Tessuti*, negli *Edifici e complessi speciali*, negli *Spazi aperti*, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina di cui agli articoli da 25 a 42, e secondo quanto previsto nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi";
- b) tramite interventi prevalentemente indiretti negli *Ambiti di valorizzazione*, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina dell'[art. 43](#) e secondo quanto previsto in [Appendice 1](#) alle presenti NTA, recante "Schede degli Ambiti di valorizzazione";



## Direzione Roma Capitale

- c) tramite interventi diretti e indiretti, tra loro coordinati, negli *Ambiti di programmazione strategica*, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina dell'[art. 64](#) e secondo quanto previsto negli elaborati indicativi da I4 a I8.

5. Fatto salvo quanto più specificatamente previsto nelle norme di componente - e in particolare dagli articoli [25](#) e [36](#) -, sugli edifici esistenti di Città storica sono ammesse, in generale, le seguenti categorie d'intervento, come definite all'[art. 9](#):

- a) su tutti gli edifici sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'[art. 9](#);
- b) sui beni individuati nella Carta per la qualità, ivi compresi i beni tutelati ai sensi di legge, sono consentiti gli interventi di cui all'[art. 16](#), comma 3;
- c) sugli edifici d'interesse storico-architettonico, non inseriti nella Carta per la qualità, sono consentiti interventi di categoria RE1;
- d) sugli edifici, o parti di essi, privi di interesse storico e architettonico, sin dall'origine o a seguito di irreversibili alterazioni, sono consentiti interventi di categoria RE2, DR, AMP, secondo le componenti in cui ricadono.

### **Verifica preventiva dell'interesse storico-architettonico**

6. Gli interventi di categoria RE2, DR, AMP, sono ammessi previa verifica, da parte del Comune, dell'interesse storico-architettonico degli edifici esistenti, da effettuare in base alle disposizioni di cui agli articoli [25](#), comma 5, e [36](#), comma 5, e ai criteri appositamente definiti nella "Guida per la qualità degli interventi".

7. Ad esito della verifica di cui al comma 6, oltre a definire l'assenza o la presenza dell'interesse storico-architettonico, il Comune può formulare indirizzi o prescrizioni progettuali da osservare per l'accesso alle categorie d'intervento di cui al comma 5.

8. Nel caso di interventi indiretti, la verifica di cui al comma 6 è parte integrante dello strumento urbanistico esecutivo e della sua istruttoria, fatta salva la facoltà dei soggetti proponenti di procedere con le modalità di cui al comma 9, lett. c), prima della presentazione dello strumento urbanistico

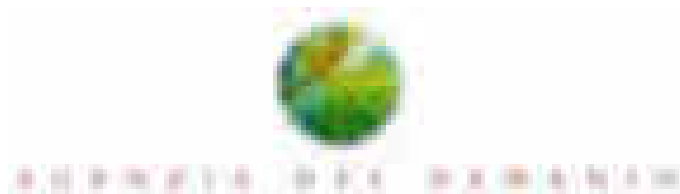
9. Nel caso di interventi diretti, la verifica deve concludersi prima della richiesta del titolo abilitativo, e può avvenire secondo i seguenti procedimenti:

- a) di iniziativa pubblica, mediante la pre-individuazione d'ufficio, in sede di aggiornamento della Carta per la qualità, anche per ambiti e per fasi successive, degli edifici su cui sono ammessi o preclusi gli interventi di cui al comma 5, lett. d);
- b) di iniziativa pubblica, mediante Programma integrato, nelle forme di cui all'[art. 14](#), ad esito di sollecitazione, valutazione e approvazione, da parte del Comune, delle proposte o istanze private d'intervento;
- c) di iniziativa privata, mediante istanza dei proprietari interessati, corredata da apposita relazione tecnico-scientifica, rivolta all'Ufficio competente, che acquisisce il parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", secondo le modalità di cui al comma 12.

10. Dell'avvio dei procedimenti di cui al comma 9, è data pubblica comunicazione, ai sensi e per gli effetti delle norme di cui al Capo III della legge n. 241/1990; a decorrere dall'avvio di tali procedimenti e per un periodo non superiore a 6 mesi, sono sospese le istanze di cui al comma 9 lett. c), relative a edifici ricadenti negli ambiti interessati dai procedimenti di iniziativa pubblica.

11. Nei procedimenti di cui al comma 9, lett. b) e c), ove le istanze private siano corredate da proposta progettuale e gli stessi procedimenti si concludano con esito favorevole, si prescinde dal parere consultivo di cui al comma 12. Dai procedimenti del presente paragrafo sono esentati i beni di cui all'[art. 16](#).

### **Approvazione dei progetti**



## Direzione Roma Capitale

12. Gli strumenti urbanistici esecutivi e i progetti edilizi ammessi con modalità diretta sono predisposti secondo i contenuti e le modalità stabilite nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi"; ove riguardino interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, sono obbligatoriamente sottoposti, ai fini dell'approvazione o abilitazione, al parere consultivo del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", che si esprime entro 45 giorni dalla richiesta del responsabile del procedimento, decorsi infruttuosamente i quali si prescinde dal parere medesimo.

13. La richiesta del parere è formulata in seno al procedimento di istruttoria degli strumenti urbanistici esecutivi o delle richieste di permesso di costruire. In caso di Denuncia di inizio attività (DIA), presentata ai sensi dell'art. 22 del DPR n. 380/2001, il parere consultivo del Comitato, che si esprime con le modalità di cui al comma 12, è richiesto dal soggetto attuatore prima della presentazione della denuncia e, ove acquisito, ne correda la documentazione.

14. Per le finalità del comma 12, il Comitato è integrato, se già non ne fanno parte, da almeno due esperti di chiara fama in materia di storia e conservazione dei beni architettonici.

15. Il parere del Comitato non deve essere richiesto per i beni inseriti nella Carta per la qualità, per i quali restano ferme le procedure e le competenze previste dall'[art. 16](#); ove il progetto o lo strumento urbanistico esecutivo riguardi un insieme di beni appartenenti alle competenze procedurali di Organi o Enti distinti, i rispettivi pareri devono essere tutti acquisiti, separatamente per il caso della DIA, o tramite conferenza di servizi nei casi di permesso di costruire o di strumento urbanistico esecutivo. In seno alla conferenza di servizi, il Comune è rappresentato esclusivamente dal responsabile del procedimento (o dal suo dirigente), che abbia preventivamente acquisito i pareri – se dovuti – della Soprintendenza comunale e del Comitato di cui al comma 12, fatta salva l'ipotesi di infruttuoso decorso dei termini.

### *Concorsi di progettazione*

16. Per la formazione degli strumenti urbanistici esecutivi o dei progetti relativi agli interventi privati diretti di categoria RE2, DR, AMP, ove comportino aumento di SUL, nonché di categoria NE, il Comune ha facoltà di disporre il ricorso a concorsi di idee o di progettazione, senza il vincolo delle formalità stabilite dal Regolamento dei lavori pubblici; alla valutazione delle proposte progettuali concorre il soggetto titolare dell'attuazione degli interventi.

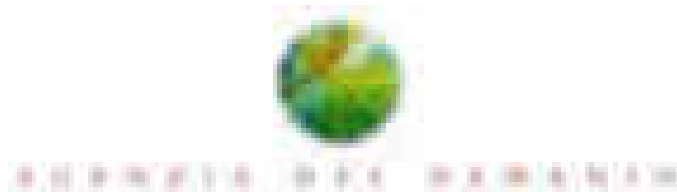
17. I concorsi per gli interventi diretti sono disposti dal responsabile del procedimento di rilascio del titolo abilitativo (o dal suo dirigente), su proposta o previo parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", nell'ambito e ad esito della verifica preventiva di cui al comma 6; i concorsi per gli interventi indiretti sono disposti a seguito della presentazione delle proposte di intervento da parte dei soggetti attuatori o su istanza preventiva degli stessi. I concorsi possono essere altresì disposti con deliberazione di Giunta comunale estesa a determinate categorie di beni o di interventi.

18. Nei concorsi di progettazione, si prescinde dal parere di cui al comma 12. Negli stessi concorsi e in caso di ricorso, prescritto o facoltativo, alla modalità di attuazione indiretta, sono consentite, per motivate ragioni di qualità progettuale, deroghe alle prescrizioni particolari stabilite nel comma 3 degli articoli da [26](#) a 33 e da [38](#) a 40.

### *Collaborazione della Soprintendenza statale (\*)*

*(\*) I commi 19, 20 e 21 recepiscono esattamente il parere espresso dalla citata Soprintendenza statale ai fini dell'approvazione del PRG. Le categorie MS e RC, richiamate nel comma 19, per necessaria coerenza con il comma 21 e l'art. 9, devono intendersi riferite alle Unità edilizie, e sottoposte al parere della Soprintendenza limitatamente alle parti comuni di rilevanza esterna.*

19. Nella parte di Città storica interna alle Mura Aureliane - dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità -, le competenze consultive assegnate al "Comitato per la qualità urbana e edilizia", ai sensi dei commi 9, lett. c), e 12, e dell'[art. 25](#), comma 8, sono esercitate dalla Soprintendenza statale per i beni architettonici e per il paesaggio per il Comune di Roma, organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali; in



## Direzione Roma Capitale

tal caso, il parere consultivo di cui al comma 12 è esteso agli interventi di categoria MS e RC, nonché agli interventi da abilitare tramite DIA, ai sensi del comma 21.

20. Le disposizioni del comma 19 si applicano dall'entrata in vigore del presente PRG. Con la formalizzazione di apposita intesa tra Comune e Ministero per i Beni e le Attività culturali - Direzione regionale per i Beni culturali e paesaggistici del Lazio, saranno individuate le modalità di collaborazione tra le due amministrazioni e definiti i criteri di valutazione di immobili e progetti, sulla base di quanto indicato nella "Guida per la qualità degli interventi".

21. Ai sensi dell'art. 6, comma 1, del DPR 380/2001, nei Tessuti T1, T2, T3, T10, negli Edifici e complessi speciali, nei beni individuati nella Carta per la qualità, gli interventi di categoria MO, se interessano le parti comuni, con rilevanza esterna, delle Unità edilizie, sono soggette a DIA.

### Art. 25. Tessuti della Città Storica

#### **Definizione**

1. Si intendono per *Tessuti della Città Storica* gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici seriali e gli edifici a tipologia edilizia speciale esprimenti le stesse regole del tessuto di appartenenza.

2. I tessuti individuati nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, si articolano in:

T1-Tessuti di origine medievale;

T2-Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria;

T3-Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca;

T4-Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato;

T5-Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme;

T6-Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue;

T7-Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme;

T8-Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario;

T9-Edifici isolati;

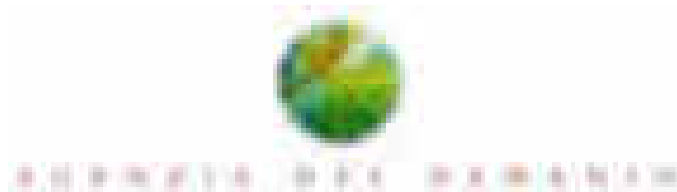
T10-Nuclei storici isolati.

3. Gli interventi ammessi devono tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'[art. 24](#), comma 2, alla conservazione dei caratteri peculiari e agli obiettivi specifici dei diversi Tessuti, come descritti nella parte III dell'Elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi": le prescrizioni particolari ivi riportate possono essere modificate o integrate, in sede di revisione e aggiornamento dell'elaborato G2, ai sensi dell'[art. 2](#), comma 5.

#### **Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento**

4. Le categorie d'intervento di cui all'[art. 24](#), comma 5, lett. c) e d), sono così specificate e applicate:

- a) RE1: Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; si applica in tutti i Tessuti;
- b) 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;
- c) DR1: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, di edifici realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, che hanno impropriamente alterato,



## Direzione Roma Capitale

attraverso sostituzioni e completamenti, le regole tipomorfologiche e compositive del tessuto storico; si applica nei Tessuti T1, T2, T3, T10;;

- d) DR2: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici ricadenti nei Tessuti T4, T5, T6, T7, T8, T9;
- e) DR3: Demolizione, senza ricostruzione, di edifici su cui sono consentiti interventi di categoria DR1 o DR2, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici, previa valutazione degli effetti di alterazione dei caratteri di peculiare continuità dei Tessuti;
- f) AMP1: Ristrutturazione edilizia o Demolizione e ricostruzione senza aumento di SUL, salvo il riuso di locali esistenti esclusi dal calcolo della SUL per effetto dell'[art. 4](#), comma 1, e con aumento *una tantum* di Vft fino al 10%, finalizzata ad una migliore configurazione architettonica in rapporto al contesto - con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti) - di edifici ricadenti nei tessuti T4, T6, T7, T8, T9;
- g) AMP2: Ampliamento, con aumento di SUL e di Vft, finalizzato al risanamento di edifici ricadenti nei Tessuti T7 e T8, secondo le prescrizioni particolari di tessuto;
- h) AMP3: Ampliamento di edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, su cui sono consentiti interventi di categoria AMP1 e AMP2, escluso il tessuto T9, con ulteriore aumento di SUL e di Vft, finalizzato ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini, e fatta salva l'applicazione, in sede di strumento urbanistico esecutivo, di criteri più restrittivi per ragioni di sostenibilità urbanistica e di qualità progettuale.

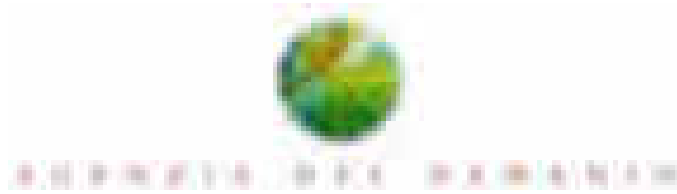
5. Negli interventi di categoria RC e RE1, finalizzati alla valorizzazione funzionale degli edifici, sono possibili aumenti di SUL strettamente conseguenti al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'[art. 4](#), comma 1; le destinazioni d'uso della SUL aggiuntiva devono essere compatibili con le esigenze di preservazione dei caratteri d'interesse storico-architettonico degli edifici; i predetti locali, se interrati o semi-interrati, non possono essere destinati ad abitazioni o pubblici esercizi.

6. 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.

7. Nelle aree libere, non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, sono ammesse le seguenti categorie o tipologie d'intervento:

- a) NE1: Nuova edificazione su singoli lotti liberi o parzialmente edificati, interposti tra lotti edificati dello stesso isolato, e risultanti da demolizioni totali o parziali di preesistenti edifici, storicamente documentati, fino alla SUL e al Vft preesistenti, o secondo i criteri stabiliti per la categoria AMP3; si applica nei tessuti T1, T2, T4, T5, T10;
- b) NE2: Nuova edificazione, finalizzata ad una maggiore integrazione architettonica e volumetrica degli impianti urbani nel tessuto T8.

8. Per le aree libere di pertinenza degli edifici e per quelle non pertinenti diverse dalle aree di cui al comma 7, salvo quanto prescritto nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", le parti a verde esistenti, se di pregio botanico o architettonico, devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono essere realizzate con materiale eco-compatibile. La realizzazione di parcheggi interrati deve prevedere la contestuale sistemazione superficiale a corte, cortile, piazza o giardino e, nei



## Direzione Roma Capitale

Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T10, deve essere subordinata al parere del “Comitato per la qualità urbana e edilizia”, secondo le modalità di cui all’[art. 24](#), comma 12.

### **Modalità di attuazione**

9. Gli interventi ammessi nei Tessuti, come specificati nei commi 4, 5 e 7, si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1 e RE2 sono consentiti con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR1, DR2, AMP1, AMP2, sono consentiti con modalità diretta;
- c) sono subordinati all’approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell’art. 28, legge 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta: gli interventi di categoria DR3, AMP3, NE1, RE1, RE2, DR1, DR2, AMP1, AMP2, estesi a più edifici o lotti contigui ovvero che comportino un aumento della SUL superiore al 20%; gli interventi di categoria RE1, se con aumento di SUL, nei Tessuti T1 e T2; gli interventi che comportano l’insediamento di nuove destinazioni d’uso a CU/a in tutte le componenti o di *Parcheggi non pertinenziali* nel 1° Municipio.

### **Applicazione degli istituti di perequazione**

10. Agli interventi di categoria DR3, si applicano gli incentivi urbanistici di cui all’[art. 21](#).

11. Alla SUL aggiuntiva realizzata tramite gli interventi di categoria RE, DR e AMP, che ecceda gli incentivi di cui all’[art. 21](#) ridotti della metà, nonché all’intera SUL degli interventi di categoria NE1 e alla SUL privata degli interventi di categoria NE2, si applica il contributo straordinario di cui all’[art. 20](#).

12. In alternativa all’applicazione del comma 11, i soggetti attuatori possono assumere l’obbligo di demolire, anche in altro sito, una SUL pari ad almeno 2/3 di quella soggetta a contributo straordinario; in tal caso, vanno osservate le seguenti condizioni:

- a) la SUL demolita deve riguardare superfetazioni edilizie come definite al punto 6, lett. h), dell’elaborato G2 “Guida per la qualità degli interventi”, ovvero interi corpi di fabbrica su cui sono consentiti, ai sensi del comma 4, interventi di categoria DR;
- b) le demolizioni devono essere effettuate prioritariamente nello stesso isolato e nello stesso Municipio in cui si realizzano gli interventi principali, e, nel caso di interi corpi di fabbrica, anche nei Tessuti T1, T2, T3 e T4; è vietato il trasferimento di SUL dai Tessuti T4 e T5 ai Tessuti T1, T2 e T3;
- c) l’area di risulta dei corpi di fabbrica demoliti deve essere sistemata ad uso pubblico, secondo le indicazioni contenute nel capitolo “Spazi aperti” dell’elaborato G2 “Guida per la qualità degli interventi”, e secondo quanto previsto dal comma 8.

13. Al fine di realizzare il parco lineare delle Mura nel relativo ambito di programmazione strategica, il Programma integrato o il Progetto urbano di cui all’[art. 64](#), comma 4, lett. b), possono prevedere, all’interno della fascia di rispetto di m. 50 stabilita dal DM Beni culturali del 3 giugno 1986:

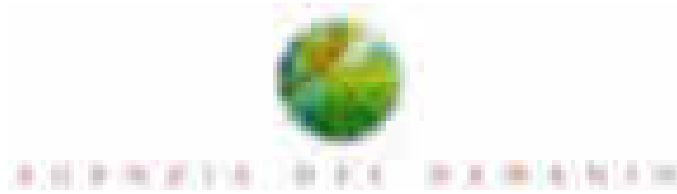
- a) l’integrale demolizione e il trasferimento di edifici con qualsiasi destinazione di PRG, se realizzati dopo il Piano regolatore del 1883 e se privi di valore storico e architettonico; si applicano, in tal caso, gli incentivi urbanistici di cui all’[art. 21](#);
- b) l’acquisizione pubblica delle aree di risulta degli edifici demoliti e delle aree destinate a *Servizi pubblici*, mediante la cessione compensativa di cui all’[art. 22](#), e con trasferimento della SUL di compensazione negli ambiti di compensazione di cui all’[art. 18](#).

### **Destinazioni d’uso**

14. 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*;





## Direzione Roma Capitale

- d) *Turistico-ricettive*, limitatamente alle “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere” (esclusi i motel);
- e) *Produttive*, limitatamente all’“artigianato produttivo”;
- f) *Agricole*, con esclusione degli “impianti produttivi agro-alimentari”;
- g) *Parcheggi non pertinenti*.

15. Nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T6 ricadente nei Municipi I e XVII, il cambio di destinazione d’uso da funzioni abitative ad altre funzioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini; è ammesso altresì negli altri piani, al solo fine di consentire l’ampliamento delle destinazioni a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, a condizione che occupino, prima dell’ampliamento, almeno il 70% della SUL dell’Unità edilizia.

16. Fatto salvo quanto eventualmente indicato nella “Carta per la qualità” e nella “Guida per la qualità degli interventi”, le sale cinematografiche possono subire cambi di destinazione d’uso, tra quelli consentiti dalle norme di componente, a condizione che almeno il 50% della SUL preesistente venga destinato ad attività culturali (cinema, teatri, sale concerti, musei, gallerie d’arte, sale espositive, librerie anche multimediali, sale congressi, scuole di danza e musica); in caso di diffusa e perdurante dismissione delle sale cinematografiche, il Comune può promuovere, anche nelle forme del Programma integrato, di cui all’[art. 14](#), iniziative di completa riconversione funzionale delle stesse verso le destinazioni consentite dalle norme di Tessuto. Le sale e i complessi teatrali inseriti nella Carta per la qualità, fino ad eventuale aggiornamento degli elenchi di cui all’[art. 16](#), comma 1, lett. g), sono vincolati al mantenimento dell’attuale destinazione d’uso; sono tuttavia consentite, all’interno di essi e per una quota non eccedente il 20% della SUL, le attività di supporto agli spettacoli (pubblici esercizi, piccole strutture di vendita consone ai luoghi e alle funzioni), non vincolate all’orario delle rappresentazioni e anche con accesso autonomo dai luoghi pubblici.

17. Con successivo provvedimento, da emanare anche ai sensi dell’art. 20 della L.R. n. 33/1999, il Comune potrà limitare, per motivi di salvaguardia dei caratteri socio-economici, culturali e ambientali di particolari zone della Città storica e della Città consolidata, i cambiamenti di destinazione d’uso o l’insediamento di specifiche attività interne alle destinazioni d’uso di cui all’[art. 6](#), con particolare riguardo agli esercizi commerciali, all’“artigianato produttivo”, all’“artigianato di servizio”, ai “pubblici esercizi”; con lo stesso provvedimento, il Comune potrà individuare le destinazioni d’uso esistenti di cui incentivare la delocalizzazione o le destinazioni d’uso qualificanti da promuovere, anche avvalendosi del Programma integrato di cui all’[art. 14](#), comma 3), lett. a).

### **Art. 32. Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T7)**

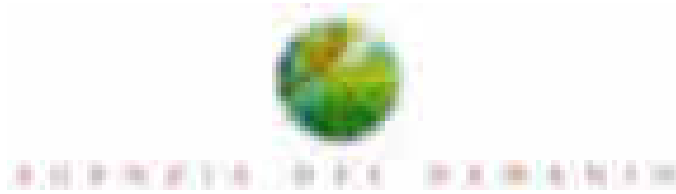
1. Sono *Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme* i tessuti di edifici isolati nel lotto con tipologia a palazzina formati a ridosso e all’esterno della cinta muraria, disegnati sulla base di impianti urbani previsti sia dal Piano regolatore del 1909 e dalle successive varianti tipologiche di sostituzione e di intensificazione della densità fondiaria, sia dal Piano regolatore del 1931 e dalle successive varianti.

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall’[art. 9](#), sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP2, AMP3, come definiti dall’[art. 25](#), commi 4 e 5.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) gli interventi di categoria AMP2 sono finalizzati, secondo l’obiettivo specifico di cui alla lett. e) dell’elaborato G2. “Guida per la qualità degli interventi”, relativo al Tessuto T7, alla riqualificazione delle fronti di edifici, in cui balconi e bow-windows occupino una superficie di prospetto, calcolata come prodotto tra la loro lunghezza e l’altezza interpiano, superiore al 70%, e siano in condizioni statiche precarie: in tal caso, attraverso la loro eliminazione totale per un minimo del 50% di





## Direzione Roma Capitale

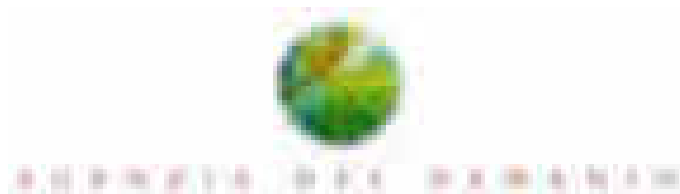
superficie calpestabile complessiva, è consentito un incremento della SUL pari alla superficie demolita e la realizzazione del volume di ampliamento all'interno alla superficie fondiaria;

- b) gli interventi di categoria RE2 e DR2, finalizzati all'obiettivo specifico di cui alla lett. d) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T7, devono interessare almeno un intero fronte di isolato ed essere subordinati a un Piano di recupero, o altro strumento urbanistico esecutivo, che definisca la nuova sistemazione urbanistica e funzionale; l'altezza dei nuovi corpi di fabbrica su strada non potrà superare m. 5.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'[art. 25](#), comma 14, con esclusione delle destinazioni *Agricole*. La destinazione *Parcheggi non pertinenziali* è consentita solo nei tessuti esterni al Municipio I: eventuali localizzazioni all'interno del Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo, che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.

### **Art. 83. Servizi pubblici. Norme Generali**

1. Le aree per *Servizi pubblici* si articolano in aree per *Servizi pubblici di livello urbano* ed aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale individuate negli elaborati 2. e 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000. Esse sono destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici rispettivamente di interesse comunale o sovracomunale e di interesse locale, come specificati negli articoli [84](#) e [85](#).
2. Le aree su cui tali servizi non siano già stati realizzati e che non siano già di proprietà di Enti pubblici, o comunque istituzionalmente preposti alla realizzazione e/o gestione dei servizi di cui al comma 1, sono preordinate alla acquisizione pubblica da parte del Comune o di altri soggetti qualificabili quali beneficiari o promotori dell'esproprio, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c) e d), del DPR n. 327/2001.
3. I fabbricati di proprietà privata già adibiti a servizi pubblici in forza di provvedimenti amministrativi o atti convenzionali non decaduti, conservano il regime in atto fino alla decadenza dell'efficacia degli atti istitutivi e del loro eventuale rinnovo.
4. Gli immobili privati esistenti, non adibiti a servizi pubblici, ma a funzioni assimilabili alle destinazioni d'uso di cui agli articoli [84](#) e [85](#), possono rimanere di proprietà privata, purché ne sia garantito l'uso pubblico tramite convenzione con il Comune o con altri Enti pubblici competenti.
5. Le aree di cui al comma 2 sono acquisite tramite espropriazione per pubblica utilità, ai sensi del DPR n. 327/2001, ovvero, nei casi e con le modalità espressamente previste dall'[art. 22](#), mediante cessione compensativa.
6. Ai fini della coordinata acquisizione pubblica delle aree, e ai sensi dell'[art. 13](#), comma 3, il Comune predispone, di norma, un "Programma di acquisizione, utilizzazione e gestione delle aree destinate a servizi pubblici", esteso a congrui ambiti territoriali, volto a conseguire, sulla base delle indicazioni dell'elaborato G8, i livelli e le partizioni degli standard urbanistici di cui agli articoli [7](#) e [8](#), e che individui, tra l'altro, le aree d'intervento, le modalità di acquisizione, le fasi temporali, le risorse finanziarie. L'elaborato G8 registra, periodicamente, le indicazioni di tale programma e il suo stato di avanzamento. Se limitato ai servizi locali di cui all'[art. 85](#), il Programma può essere promosso dal Municipio, limitatamente al proprio territorio, e sottoposto all'approvazione del Consiglio comunale; può essere altresì parte integrante della "Carta municipale degli obiettivi" di cui all'[art. 13](#), comma 4.
7. In analogia a quanto previsto dall'[art. 13](#), comma 14, il Comune, se previsto dai Programmi di cui al comma 6 e nell'ambito degli stessi, può consentire la realizzazione e gestione delle aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature sportive e per il tempo libero, oltre che a soggetti terzi, anche ai proprietari che ne facciano richiesta, sulla base di un piano di gestione da recepire in apposita convenzione; in questo caso, l'area e le attrezzature realizzate sono cedute al Comune al termine della convenzione, ove non rinnovata.
8. Sugli edifici esistenti, in attesa di quanto previsto al comma 9, sono consentiti esclusivamente interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, di cui all'[art. 9](#). Sono consentiti altresì interventi di categoria RE2, senza



## Direzione Roma Capitale

aumento di SUL, con cambi di destinazione d'uso, solo se volti all'introduzione di funzioni assimilabili a quelle previste dagli articoli [84](#) e [85](#).

9. I servizi pubblici di cui al comma 1 sono realizzati mediante progetto pubblico unitario, predisposto dal Comune o dai soggetti concessionari o convenzionati e approvato dalla Giunta comunale, nel caso di servizi pubblici di livello locale, e dal Consiglio comunale, nel caso di servizi pubblici di livello urbano. Sono soggetti alla medesima procedura i cambiamenti di destinazione dei servizi esistenti, dall'una all'altra delle tipologie previste dagli articoli [84](#) e [85](#). Nel progetto unitario di nuovo impianto, è possibile procedere allo stralcio degli edifici esistenti e dei relativi lotti di pertinenza, che, in tal caso, non concorrono alla determinazione della ST e dell'indice ET.

10. In sede di progettazione e realizzazione dei servizi pubblici, e comunque di qualsiasi opera di edilizia pubblica o di uso pubblico anche localizzata fuori dalle componenti di cui agli articoli [84](#) e [85](#), vanno rispettate le norme in materia di accessibilità ed eliminazione di barriere architettoniche. In sede di formazione degli interventi indiretti, le aree destinate a servizi pubblici o aperti al pubblico devono essere individuate tenendo conto della necessità di rispettare, in sede di progettazione delle opere, le norme suddette. L'accesso pedonale agli spazi e edifici pubblici o d'uso pubblico deve essere garantito a tutti i cittadini, compresi quelli con ridotta capacità motoria e sensoriale.

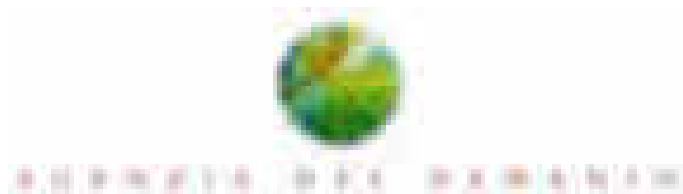
### **Art. 85. Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale**

1. Le aree per *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale* sono individuate negli elaborati 2. e 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000. Tali aree sono destinate ai seguenti servizi o attrezzature:

- a) *Istruzione di base* (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, pubbliche e di interesse pubblico);
- b) *Attrezzature di interesse comune* (attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, mercati in sede fissa o saltuari, altri locali di uso o di interesse pubblico; tra le attrezzature sociali, sanitarie e assistenziali, possono essere ricomprese le residenze sanitarie per anziani);
- c) *Attrezzature religiose* (edifici di culto e complessi parrocchiali con le relative funzioni riconosciute: sociali, formative, culturali, assistenziali, ricreative e sportive a essi connesse ai sensi della normativa di legge vigente);
- d) *Verde pubblico* (parchi naturali, giardini ed aree per il gioco dei ragazzi e dei bambini e per il tempo libero degli adulti: eventualmente attrezzati con chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, con esclusione del verde pubblico di arredo stradale; orti urbani sociali, secondo la definizione di cui all'[art. 75](#), comma 1, nota 14, in misura non superiore al 5%);
- e) *Verde sportivo* (impianti sportivi coperti e scoperti);
- f) *Parcheggi pubblici* (da realizzarsi a raso, alberati con DA = 2 alberi ogni 100 mqdi);
- g) *Attrezzature per la raccolta dei rifiuti solidi urbani* (escluso quelle elencate all'[art. 106](#), comma 3);
- h) *Parcheggi privati* (da realizzare nel sottosuolo, ai sensi e con le modalità dell'[art. 9](#), comma 4, della legge n. 122/1989).

2. Per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature di cui al comma 1, escluso quelle di cui alle lett. f), g), h), si applicano i seguenti parametri e grandezze urbanistico-ecologiche:

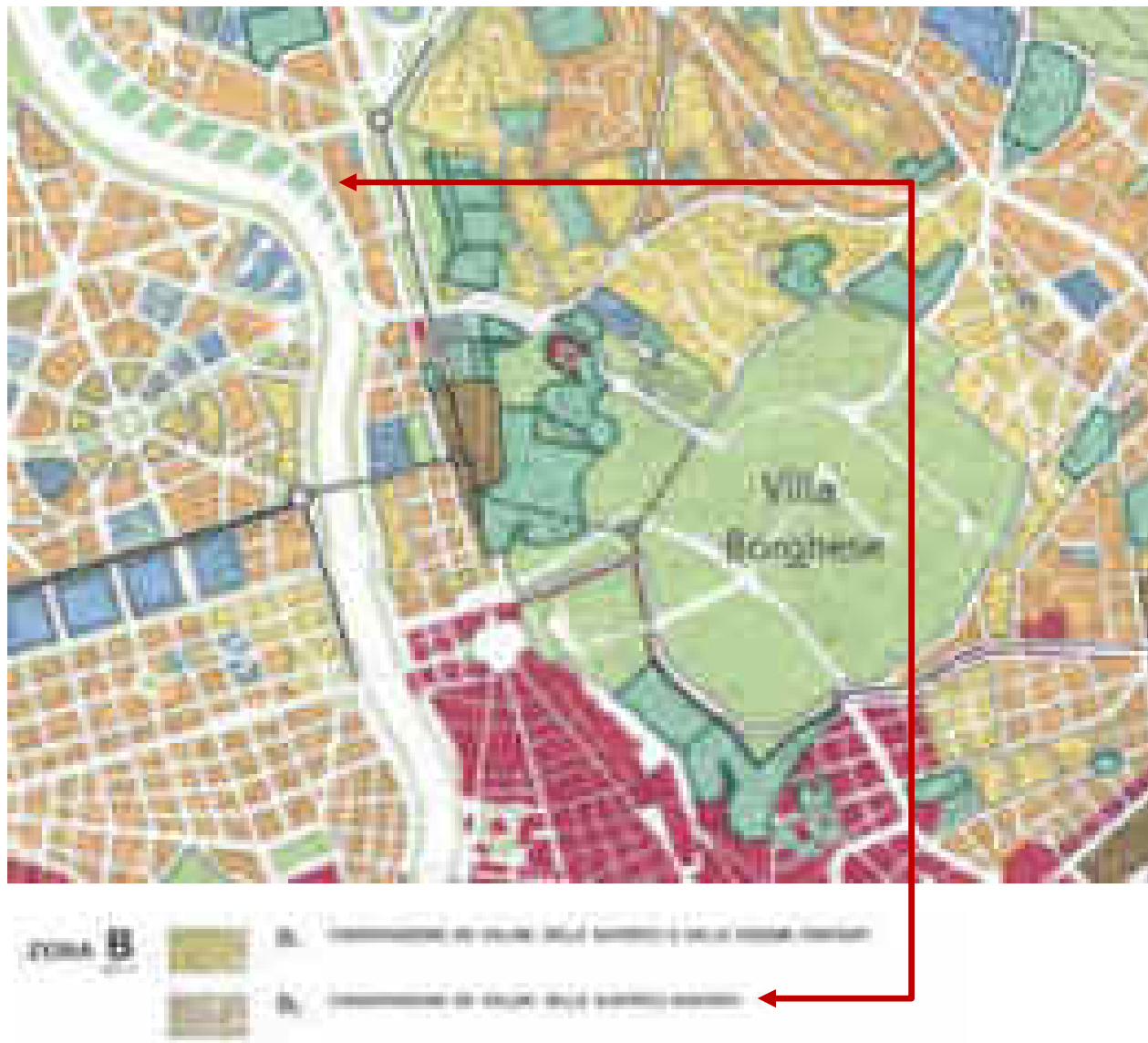
- ET: 0,5 mq/mq; 0,05 mq/mq per il verde pubblico; 0,25 mq/mq per il verde sportivo; 0,6 mq/mq per le attrezzature religiose (per le strutture esistenti sono consentiti interventi diretti di categoria MO, MS, RC, RE, nonché interventi di categoria DR ed AMP fino all'indice EF di 0,6 mq/mq);
- IP (ST): 30%; 75% per il verde pubblico;
- DA (ST): 20 alberi/Ha; DAR (ST): 40 arbusti/Ha;

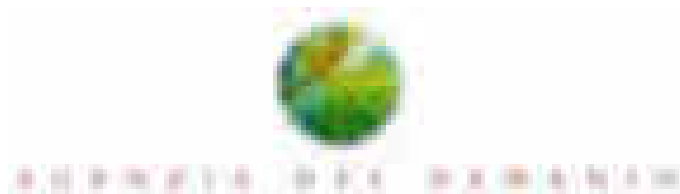


Direzione Roma Capitale

- Parcheggi pubblici e privati: calcolati ai sensi dell'[art. 7](#), comma 1, secondo le corrispondenti destinazioni d'uso, di cui all'[art. 6](#), comma 1; per il verde sportivo, si applica l'[art. 87](#), commi 2 e 3.

**INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SUL PRG APPROVATO CON D.P.R. IL 16.12.1965**





Direzione Roma Capitale

PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 60 DEL D.LGS. 50/2016 E SS.MM.II., PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI VERIFICA DELLA VULNERABILITÀ SISMICA, DIAGNOSI ENERGETICA, NONCHE' RILIEVI E PROGETTAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA DA RESTITUIRE IN MODALITÀ BIM PER ALCUNI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLO STATO SITI IN ROMA CAPITALE.

SERVIZIO D'INGEGNERIA E ARCHITETTURA

AI SENSI DELL'ART. 3, COMMA 1, LETT. VVVV), DEL D.LGS. N. 50/2016

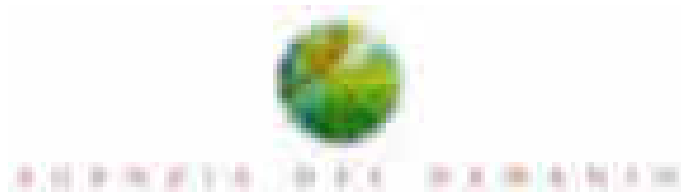
## **FASCICOLO DEL BENE**

Direzione Roma Capitale

RMB0544

EX CASA DEL FASCIO DELLA "BORGATA FOGACCIA"  
LARGO REINA 12





Direzione Roma Capitale

DATI GENERALI				
EX CASA DEL FASCIO DELLA "BORGATA FOGACCIA" LARGO REINA 12	CODICE SCHEDA <b>RMB0544</b>	CODICE FABBRICATO <b>RM0124001</b>	FABBRICATO STRATEGICO	<del>S</del>
				NO

REGIONE	PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	GEOLOCALIZZAZIONE
LAZIO	RM	MUNICIPIO XIII	Largo Reina n°12	Latitudine 41.90.34.08N Longitudine 12.39.43.8E

#### Descrizione:



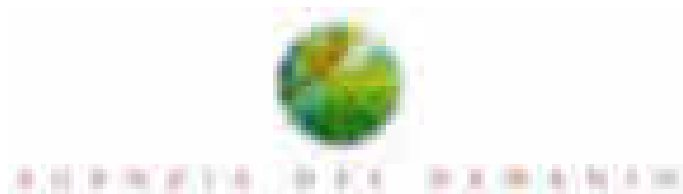
L'immobile è risalente alla prima metà del secolo XIX, è collocato nella frazione di Montespaccato, già Borgata Fogaccia, di Roma Capitale situata nel territorio del Municipio Roma XVIII.

L'immobile, in struttura in muratura, si compone di un fabbricato principale e di un box di pertinenza.

Il fabbricato è distinto da due piani fuori terra.

Il piano terra comprende gli uffici, gli archivi, i servizi igienici, le camere di sicurezza, ed altri locali operativi, oltre un locale tecnico nel quale vi è la centrale termica.

La porzione immobiliare adibita ad archivio è oggetto di un ampliamento rispetto al progetto originario dell'immobile.



Direzione Roma Capitale

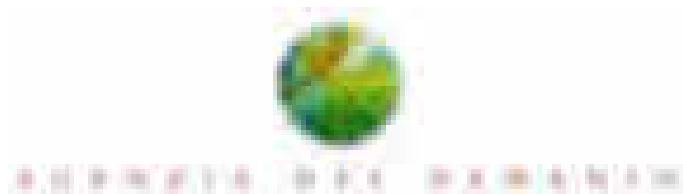
Il piano primo comprende un appartamento e le camerate.

La copertura è a terrazzo.

Il box esterno è adibito a deposito/garage.

#### **INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SU ORTOFOTO**





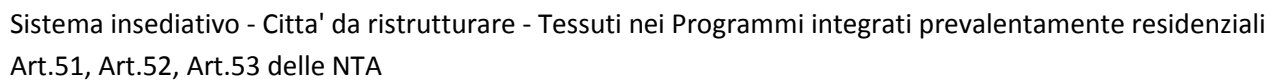
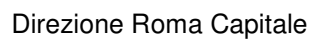
Direzione Roma Capitale



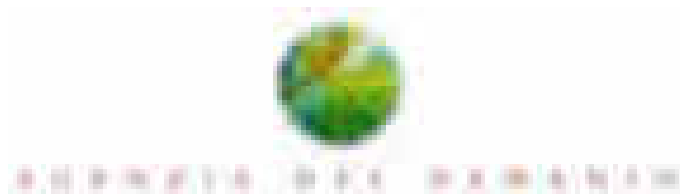
DATI IMMOBILE						
FOGLIO 349						
PARTICELLE	SUPERFICIE LORDA MQ	VOLUME MC	IMMOBILE CIELO TERRA SI/NO	TECNOLOGIA COSTRUTTIVA	TIPOLOGIA DI INTERVENTO NECESSARIA	AGIBILITA' SI/NO
220	590	2.359,00	SI	MURATURA	ADEGUAMENTO	NON DISPONIBILE AGLI ATTI DELL'UFFICIO

#### INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI

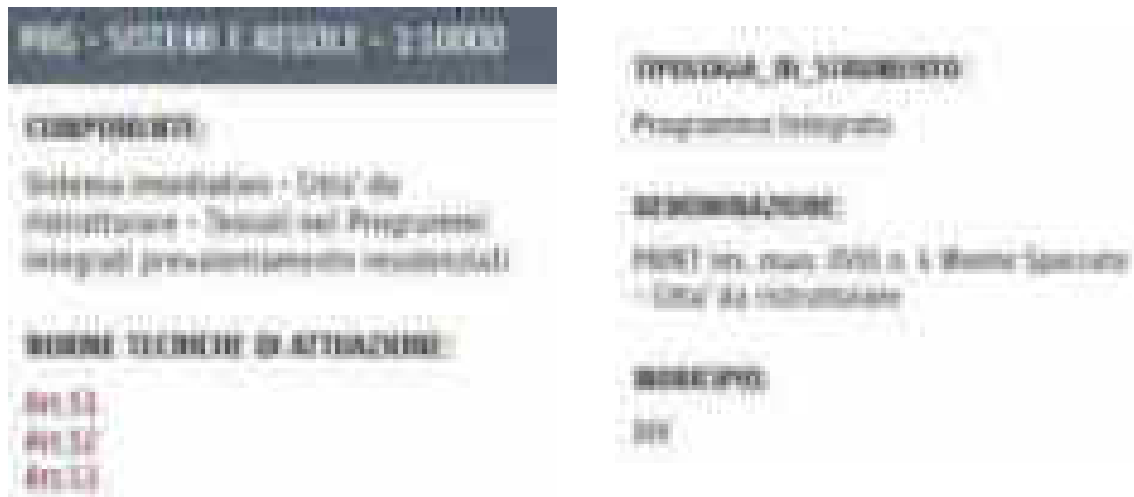
ZONIZZAZIONE DA PRG 1965	SISTEMA DA PRG 2008	N.T.A. DI RIFERIMENTO 2008	CARTA DELLA QUALITA' SI/NO	VINCOLO STORICO/ARTISTICO
<b>Zona F</b> Ristrutturazione urbanistica aree parzialmente edificate.	Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali	Art.51 Art.52 Art.53	NO	OPE LEGIS







Direzione Roma Capitale



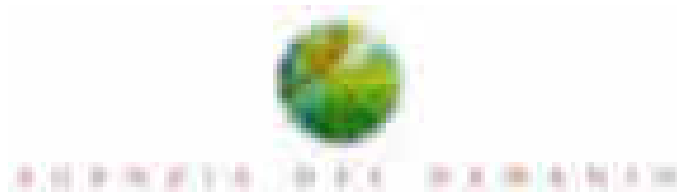
#### Art. 51. Norme generali

1. Per *Città da ristrutturare* si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.
2. Nella *Città da ristrutturare* gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:
  - a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
  - b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
  - c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
  - d) la qualificazione dell'edilizia.
3. Le componenti della *Città da ristrutturare* sono:
  - a) Tessuti, compresi negli *Ambiti per Programmi integrati*;
  - b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
  - c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

#### Art. 52. Tessuti della Città da ristrutturare

1. Si intende per *Tessuti della città da ristrutturare* un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi varie.
2. I *Tessuti della Città da ristrutturare* si articolano in:
  - a) Tessuti prevalentemente residenziali;
  - b) Tessuti prevalentemente per attività.
3. Nei *Tessuti della Città da ristrutturare* sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'[art. 9](#). Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'[art. 53](#); per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.



Direzione Roma Capitale

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'[art. 53](#);
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai *Tessuti prevalentemente residenziali* è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

- H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;
- IC max = 60% SF;
- IP = 30% SF;
- DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;
- DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;
- DS = 5 m;
- i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

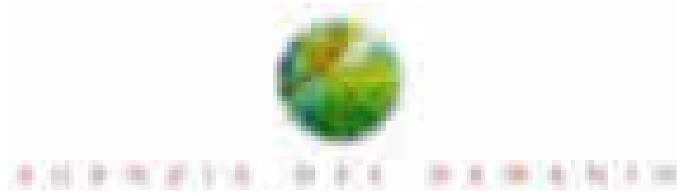
7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) *Abitative*;
- b) *Commerciali* a CU/b;
- c) *Servizi* a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) *Turistico-ricettive* a CU/b.
- e) *Produttive*, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) *Parcheggi non pertinenziali*.

8. Ai *Tessuti prevalentemente per attività* è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'[art. 53](#).

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

- H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;
- IC max = 50% SF;
- IP = 25% SF;



## Direzione Roma Capitale

- DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;
- DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al *Programma integrato di intervento* secondo quanto previsto al successivo [art. 53](#); nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'[art. 53](#), calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei *Tessuti* di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

a) *Abitative*: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo

straordinario di cui all'[art. 20](#);

- b) *Commerciali* a CU/b;
- c) *Servizi* a CU/b;
- d) *Turistico-ricettive* a CU/b;
- e) *Produttive*;
- f) *Agricole*, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) *Parcheggi non pertinenziali*.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

### Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

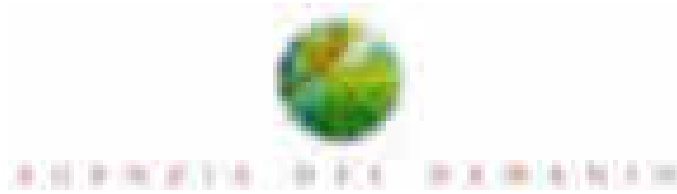
1. I *Programmi integrati* nella *Città da ristrutturare* sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per *Programmi integrati* sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono *Tessuti*, *Verde pubblico* e *servizi pubblici di livello locale*, *Servizi pubblici di livello urbano*, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'[art. 9](#).

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'[art. 14](#), salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'[art. 13](#), comma 8. Ai sensi dell'[art. 13](#), comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei *Programmi integrati* provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiale, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito,



## Direzione Roma Capitale

corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il *Programma preliminare* definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il *Programma preliminare*; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(\*)

(\*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

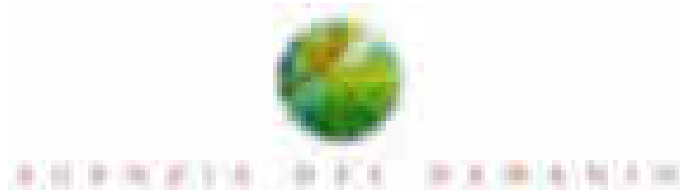
8. Il *Municipio*, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del *Programma integrato* sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il *Programma integrato* approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal *Programma preliminare*, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(\*)

(\*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il *Programma integrato* approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del *Regolamento dei lavori pubblici*; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (\*)

(\*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art.



Direzione Roma Capitale

27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'[art. 52](#) per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'[art. 52](#) esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'[art. 52](#):

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'[art. 20](#);
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'[art. 18](#);
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'[art. 18](#).

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'[art. 19](#) può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

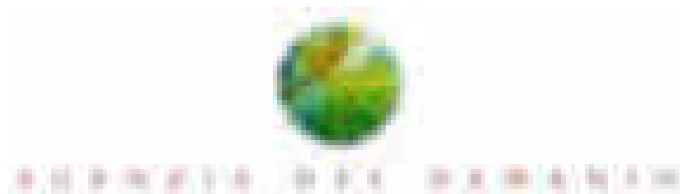
15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'[art. 52](#), e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

- a) nei *Tessuti prevalentemente per attività*, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni *Abitative*; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni *Produttive*;
- b) nei *Tessuti prevalentemente residenziali* e nei *Tessuti prevalentemente per attività* sono ammesse le funzioni *Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive*, a CU/m e CU/a;
- c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'[art. 20](#).

16. Nelle aree destinate a *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale* e a *Strade*, si applica la cessione compensativa di cui all'[art. 22](#). Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal *Programma integrato*.

17. Fatto salvo quanto previsto all'[art. 13](#), comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

- a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;



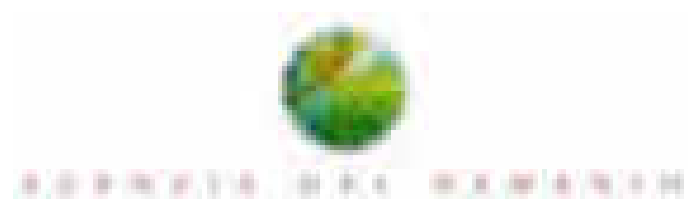
Direzione Roma Capitale

- b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in *Aree di concentrazione edilizia* (ACE) indicate dal *Programma preliminare*;
- c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a *Verde pubblico e servizi pubblici locali*, nonché, in subordine, aree dell'*Agro romano* di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;
- d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli *Ambiti per i Programmi integrati* dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

#### INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SUL PRG APPROVATO CON D.P.R. IL 16.12.1965



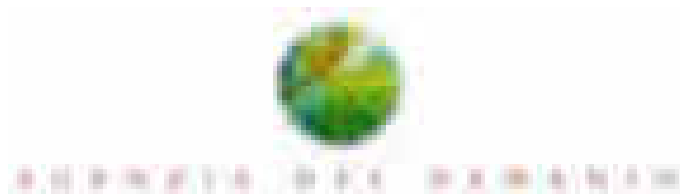


Direzione Roma Capitale

**DATI CATASTALI:**

Riepilogo dati catastali									
Comune	Foglio	Particella	Superficie (mq)	Valore catastale (€)	Valore di mercato (€)	Valore di locazione (€)	Valore di riscatto (€)	Valore di espropriazione (€)	Valore di espropriazione (€)
Roma	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100





Direzione Roma Capitale

PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 60 DEL D.LGS. 50/2016 E SS.MM.II., PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI VERIFICA DELLA VULNERABILITÀ SISMICA, DIAGNOSI ENERGETICA, NONCHÉ RILIEVI E PROGETTAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA DA RESTITUIRE IN MODALITÀ BIM PER ALCUNI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLO STATO SITI IN ROMA CAPITALE.

SERVIZIO D'INGEGNERIA E ARCHITETTURA

AI SENSI DELL'ART. 3, COMMA 1, LETT. VVVV), DEL D.LGS. N. 50/2016

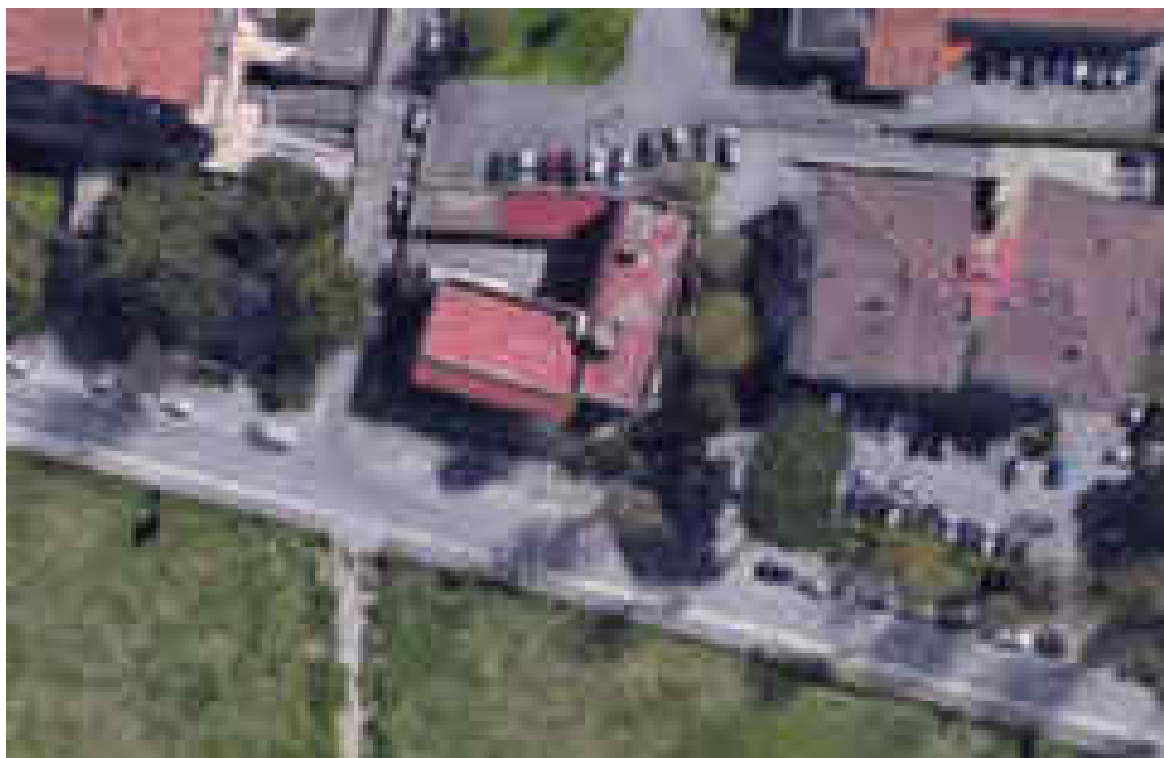
## **FASCICOLO DEL BENE**

Direzione Roma Capitale

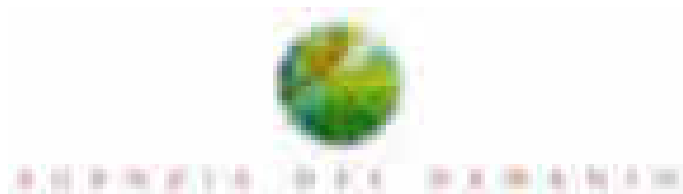
RMB0550

COMANDO STAZIONE CARABINIERI ROMA SETTEBAGNI

Via Salaria, 1430, 00138 Roma RM







Direzione Roma Capitale

DATI GENERALI				
COMANDO STAZIONE CARABINIERI ROMA SETTEBAGNI	CODICE SCHEDA <b>RMB0550</b>	CODICE FABBRICATO <b>RM0125001</b> CASERMA ED ALLOGGI <b>RM0125002</b> BOX AUTO	FABBRICATO STRATEGICO	SI
				NO

REGIONE	PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	GEOLOCALIZZAZIONE
LAZIO	RM	MUNICIPIO III	Via Salaria, 1430, 00138 Roma RM	Latitudine 42.00.64.42N Longitudine 12.51.88.01E

#### Descrizione:



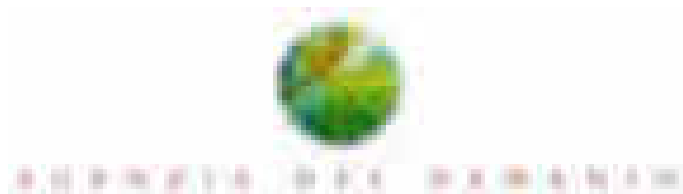
La caserma originaria, situata in località Settebagni, era uno stabile dell'ex federazione fascista, edificata con struttura in muratura portante nel 1926. L'immobile è composto da un piano terra che comprende: ingresso, disimpegni, archivio,

cucina, sala convegni, locali piantoni, uffici, camerate, bagni e camere di sicurezza.

Il piano superiore, originariamente comprendente un appartamento di servizio ed una terrazza a livello, negli anni '60/'70 ha subito un ampliamento con altri due appartamenti e una riqualificazione di quello esistente.

I lavori si presume siano stati eseguiti sotto





Direzione Roma Capitale

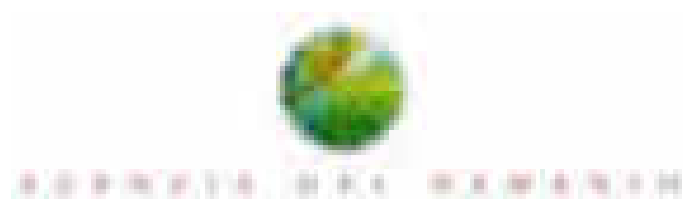
la direzione del Ministero dei Lavori Pubblici Ufficio Genio Civile di Roma.

Nel cortile è presente una autorimessa in muratura coperta da tettoia.

#### INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SU ORTOFOTO

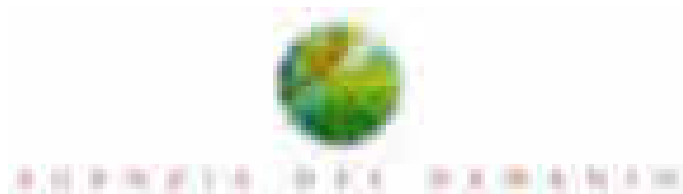


DATI IMMOBILE						
FOGLIO 132						
PARTICELLE	SUPERFICIE LORDA MQ	VOLUME MC	IMMOBILE CIELO TERRA SI/NO	TECNOLOGIA COSTRUTTIVA	TIPOLOGIA DI INTERVENTO NECESSARIA	AGIBILITA' SI/NO
143	979	3300	SI	PREVALENTEMENTE MURATURA	ADEGUAMENTO	NON DISPONIBILE AGLI ATTI DELL'UFFICIO



Direzione Roma Capitale

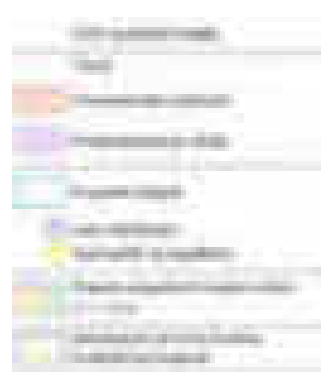
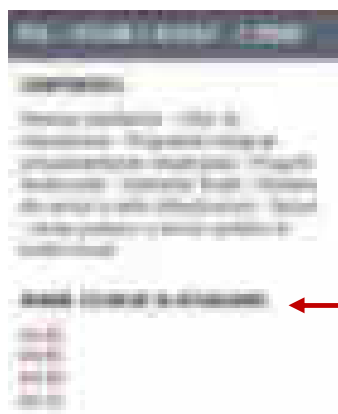


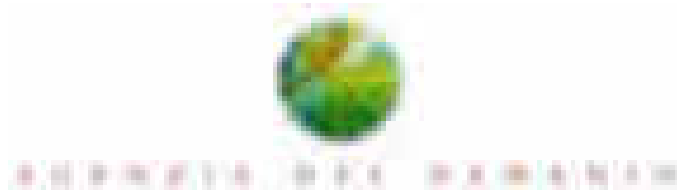


Direzione Roma Capitale

## INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI

ZONIZZAZIONE DA PRG 1965	SISTEMA DA PRG 2008	N.T.A. DI RIFERIMENTO 2008	CARTA DELLA QUALITA' SI/NO	VINCOLO STORICO/ARTISTICO
<b>Zona F</b> Ristrutturazione urbanistica – aree parzialmente edificate	Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente residenziali / Progetti strutturanti - Centralita' locali / Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale	Art.83 Art.85 Art.66 Art.53	NO	OPE LEGIS



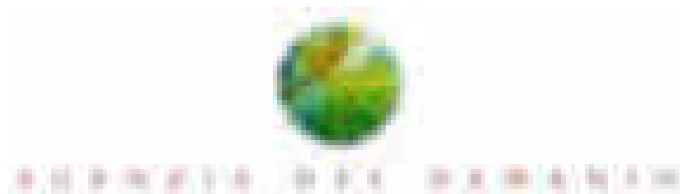


Direzione Roma Capitale

## NTA

### Art. 83. Servizi pubblici. Norme Generali

1. Le aree per *Servizi pubblici* si articolano in aree per *Servizi pubblici di livello urbano* ed aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale individuate negli elaborati 2. e 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000. Esse sono destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici rispettivamente di interesse comunale o sovracomunale e di interesse locale, come specificati negli articoli [84](#) e [85](#).
2. Le aree su cui tali servizi non siano già stati realizzati e che non siano già di proprietà di Enti pubblici, o comunque istituzionalmente preposti alla realizzazione e/o gestione dei servizi di cui al comma 1, sono preordinate alla acquisizione pubblica da parte del Comune o di altri soggetti qualificabili quali beneficiari o promotori dell'esproprio, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c) e d), del DPR n. 327/2001.
3. I fabbricati di proprietà privata già adibiti a servizi pubblici in forza di provvedimenti amministrativi o atti convenzionali non decaduti, conservano il regime in atto fino alla decadenza dell'efficacia degli atti istitutivi e del loro eventuale rinnovo.
4. Gli immobili privati esistenti, non adibiti a servizi pubblici, ma a funzioni assimilabili alle destinazioni d'uso di cui agli articoli [84](#) e [85](#), possono rimanere di proprietà privata, purché ne sia garantito l'uso pubblico tramite convenzione con il Comune o con altri Enti pubblici competenti.
5. Le aree di cui al comma 2 sono acquisite tramite espropriazione per pubblica utilità, ai sensi del DPR n. 327/2001, ovvero, nei casi e con le modalità espressamente previste dall'[art. 22](#), mediante cessione compensativa.
6. Ai fini della coordinata acquisizione pubblica delle aree, e ai sensi dell'[art. 13](#), comma 3, il Comune predispone, di norma, un "Programma di acquisizione, utilizzazione e gestione delle aree destinate a servizi pubblici", esteso a congrui ambiti territoriali, volto a conseguire, sulla base delle indicazioni dell'elaborato G8, i livelli e le partizioni degli standard urbanistici di cui agli articoli [7](#) e [8](#), e che individui, tra l'altro, le aree d'intervento, le modalità di acquisizione, le fasi temporali, le risorse finanziarie. L'elaborato G8 registra, periodicamente, le indicazioni di tale programma e il suo stato di avanzamento. Se limitato ai servizi locali di cui all'[art. 85](#), il Programma può essere promosso dal Municipio, limitatamente al proprio territorio, e sottoposto all'approvazione del Consiglio comunale; può essere altresì parte integrante della "Carta municipale degli obiettivi" di cui all'[art. 13](#), comma 4.
7. In analogia a quanto previsto dall'[art. 13](#), comma 14, il Comune, se previsto dai Programmi di cui al comma 6 e nell'ambito degli stessi, può consentire la realizzazione e gestione delle aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature sportive e per il tempo libero, oltre che a soggetti terzi, anche ai proprietari che ne facciano richiesta, sulla base di un piano di gestione da recepire in apposita convenzione; in questo caso, l'area e le attrezzature realizzate sono cedute al Comune al termine della convenzione, ove non rinnovata.
8. Sugli edifici esistenti, in attesa di quanto previsto al comma 9, sono consentiti esclusivamente interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, di cui all'[art. 9](#). Sono consentiti altresì interventi di categoria RE2, senza aumento di SUL, con cambi di destinazione d'uso, solo se volti all'introduzione di funzioni assimilabili a quelle previste dagli articoli [84](#) e [85](#).
9. I servizi pubblici di cui al comma 1 sono realizzati mediante progetto pubblico unitario, predisposto dal Comune o dai soggetti concessionari o convenzionati e approvato dalla Giunta comunale, nel caso di servizi pubblici di livello locale, e dal Consiglio comunale, nel caso di servizi pubblici di livello urbano. Sono soggetti alla medesima procedura i cambiamenti di destinazione dei servizi esistenti, dall'una all'altra delle tipologie previste dagli articoli [84](#) e [85](#). Nel progetto unitario di nuovo impianto, è possibile procedere allo stralcio degli edifici esistenti e dei relativi lotti di pertinenza, che, in tal caso, non concorrono alla determinazione della ST e dell'indice ET.



Direzione Roma Capitale

10. In sede di progettazione e realizzazione dei servizi pubblici, e comunque di qualsiasi opera di edilizia pubblica o di uso pubblico anche localizzata fuori dalle componenti di cui agli articoli [84](#) e [85](#), vanno rispettate le norme in materia di accessibilità ed eliminazione di barriere architettoniche. In sede di formazione degli interventi indiretti, le aree destinate a servizi pubblici o aperti al pubblico devono essere individuate tenendo conto della necessità di rispettare, in sede di progettazione delle opere, le norme suddette. L'accesso pedonale agli spazi e edifici pubblici o d'uso pubblico deve essere garantito a tutti i cittadini, compresi quelli con ridotta capacità motoria e sensoriale.

#### **Art. 85. Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale**

1. Le aree per *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale* sono individuate negli elaborati 2. e 3.

"Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000. Tali aree sono destinate ai seguenti servizi o attrezzature:

- a) *Istruzione di base* (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, pubbliche e di interesse pubblico);
- b) *Attrezzature di interesse comune* (attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, mercati in sede fissa o saltuari, altri locali di uso o di interesse pubblico; tra le attrezzature sociali, sanitarie e assistenziali, possono essere ricomprese le residenze sanitarie per anziani);
- c) *Attrezzature religiose* (edifici di culto e complessi parrocchiali con le relative funzioni riconosciute: sociali, formative, culturali, assistenziali, ricreative e sportive a essi connesse ai sensi della normativa di legge vigente);
- d) *Verde pubblico* (parchi naturali, giardini ed aree per il gioco dei ragazzi e dei bambini e per il tempo libero degli adulti: eventualmente attrezzati con chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, con esclusione del verde pubblico di arredo stradale; orti urbani sociali, secondo la definizione di cui all'[art. 75](#), comma 1, nota 14, in misura non superiore al 5%);
- e) *Verde sportivo* (impianti sportivi coperti e scoperti);
- f) *Parcheggi pubblici* (da realizzarsi a raso, alberati con DA = 2 alberi ogni 100 mqdi);
- g) *Attrezzature per la raccolta dei rifiuti solidi urbani* (escluso quelle elencate all'[art. 106](#), comma 3);
- h) *Parcheggi privati* (da realizzare nel sottosuolo, ai sensi e con le modalità dell'art. 9, comma 4, della legge n. 122/1989).

2. Per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature di cui al comma 1, escluso quelle di cui alle lett. f), g), h), si applicano i seguenti parametri e grandezze urbanistico-ecologiche:

- ET: 0,5 mq/mq; 0,05 mq/mq per il verde pubblico; 0,25 mq/mq per il verde sportivo; 0,6 mq/mq per le attrezzature religiose (per le strutture esistenti sono consentiti interventi diretti di categoria MO, MS, RC, RE, nonché interventi di categoria DR ed AMP fino all'indice EF di 0,6 mq/mq);
- IP (ST): 30%; 75% per il verde pubblico;
- DA (ST): 20 alberi/Ha; DAR (ST): 40 arbusti/Ha;
- Parcheggi pubblici e privati: calcolati ai sensi dell'[art. 7](#), comma 1, secondo le corrispondenti destinazioni d'uso, di cui all'[art. 6](#), comma 1; per il verde sportivo, si applica l'[art. 87](#), commi 2 e 3.

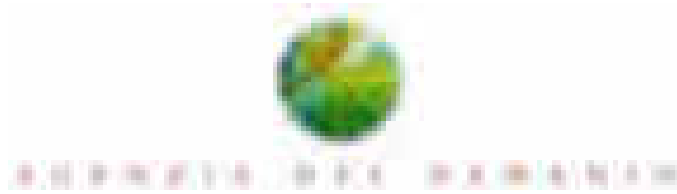
#### **Art. 66. Centralità locali**

1. Le *Centralità locali* riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le *Centralità locali* sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato

3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale* (acquisite o da acquisire);



Direzione Roma Capitale

- b) Aree per *Servizi pubblici di livello urbano*;
- c) *Tessuti* con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per *Infrastrutture per la mobilità*.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'[art. 22](#), con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli *Spazi pubblici da riqualificare*, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle *Centralità locali*, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni *Commerciali e Servizi* a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

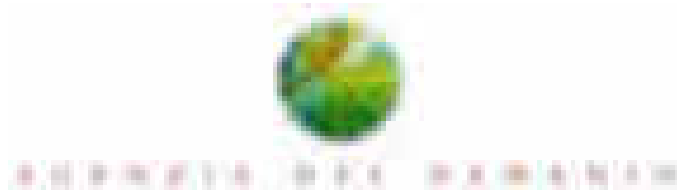
5. L'assetto urbanistico delle *Centralità locali* è definito da un *Progetto pubblico unitario d'intervento*, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'[art. 14](#) o del Progetto urbano di cui all'[art. 15](#), predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli *Spazi pubblici da riqualificare* secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale* e delle aree per *Servizi pubblici di livello urbano*;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli *Spazi pubblici da riqualificare*, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel *Progetto unitario* sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del *Progetto unitario* di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle *Centralità locali* sia ricompreso all'interno di un *Programma integrato*, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

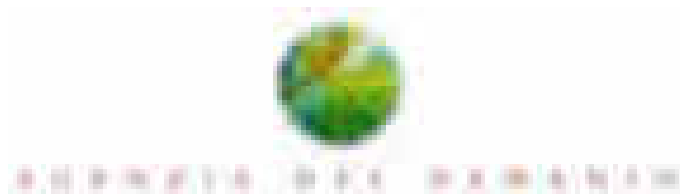


Direzione Roma Capitale

### **Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati**

1. I *Programmi integrati* nella *Città da ristrutturare* sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.
  2. Gli ambiti per *Programmi integrati* sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono *Tessuti*, *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*, *Servizi pubblici di livello urbano*, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'[art. 9](#).
  3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'[art. 14](#), salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.
  4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'[art. 13](#), comma 8. Ai sensi dell'[art. 13](#), comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei *Programmi integrati* provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.
  5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiale, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.
  6. Il *Programma preliminare* definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.
  7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il *Programma preliminare*; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(\*)
- (\*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.
8. Il *Municipio*, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del *Programma integrato* sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo





## Direzione Roma Capitale

sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il *Programma integrato* approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal *Programma preliminare*, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (\*)

(\*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il *Programma integrato* approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del *Regolamento dei lavori pubblici*; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (\*)

(\*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

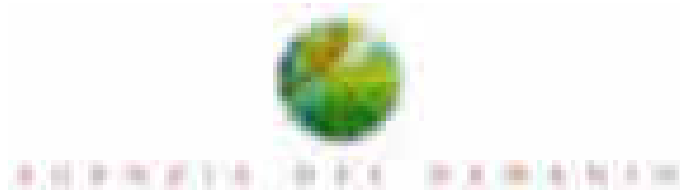
11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'[art. 52](#) per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'[art. 52](#) esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'[art. 52](#):

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'[art. 20](#);
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'[art. 18](#);
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'[art. 18](#).

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'[art. 19](#) può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a



Direzione Roma Capitale

disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'[art. 52](#), e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

- a) nei *Tessuti prevalentemente per attività*, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni *Abitative*; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni *Produttive*;
- b) nei *Tessuti prevalentemente residenziali* e nei *Tessuti prevalentemente per attività* sono ammesse le funzioni *Commerciali*, *Servizi* e *Turistico-ricettive*, a CU/m e CU/a;
- c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'[art. 20](#).

16. Nelle aree destinate a *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale* e a *Strade*, si applica la cessione compensativa di cui all'[art. 22](#). Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal *Programma integrato*.

17. Fatto salvo quanto previsto all'[art. 13](#), comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

- a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
- b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in *Aree di concentrazione edilizia* (ACE) indicate dal *Programma preliminare*;
- c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a *Verde pubblico e servizi pubblici locali*, nonché, in subordine, aree dell'*Agro romano* di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;
- d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli *Ambiti per i Programmi integrati* dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.



8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Direzione Roma Capitale



ELENCO ALLEGATI:

1- Documentazione fotografica



MINISTERO DELL'INTERNO  
DIREZIONE REGIONALE DI ROMA  
DIREZIONE REGIONALE DI ROMA

Direzione Roma Capitale

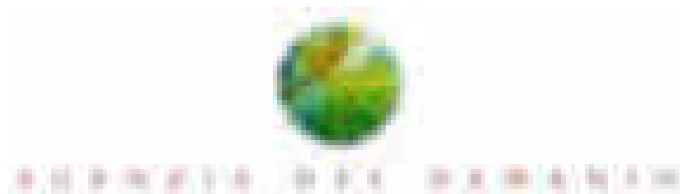




Ministero dell'Interno - Dipartimento per la Protezione Civile - Direzione Regionale del Lazio

Direzione Roma Capitale





Direzione Roma Capitale

PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 60 DEL D.LGS. 50/2016 E SS.MM.II., PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI VERIFICA DELLA VULNERABILITÀ SISMICA, DIAGNOSI ENERGETICA, NONCHE' RILIEVI E PROGETTAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA DA RESTITUIRE IN MODALITÀ BIM PER ALCUNI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLO STATO SITI IN ROMA CAPITALE.

SERVIZIO D'INGEGNERIA E ARCHITETTURA  
AI SENSI DELL'ART. 3, COMMA 1, LETT. VVVV), DEL D.LGS. N. 50/2016

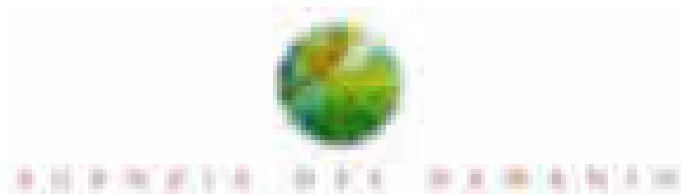
## **FASCICOLO DEL BENE**

Direzione Roma Capitale

RMB0602

**“EX CASA DEL FASCIO CESANO”**  
Via della Stazione di Cesano n°833





Direzione Roma Capitale

DATI GENERALI				
DESCRIZIONE	CODICE SCHEDA	CODICE EDIFICIO	TIPOLOGIA	
"EX CASA DEL FASCIO CESANO"	RMB0602	RM0019001	FABBRICATO STRATEGICO	SI
				NO

REGIONE	PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	GEOLOCALIZZAZIONE
LAZIO	RM	MUNICIPIO XV	Via della Stazione di Cesano n°833 00123 Cesano RM	Latitudine 42°05'00.7"N Longitudine 12°20'55.2"E

#### Descrizione:

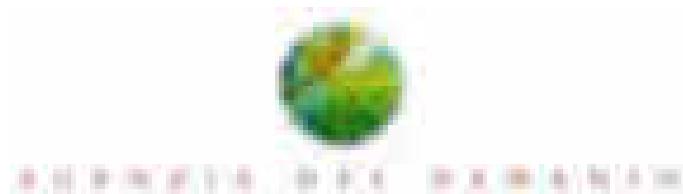


Il complesso immobiliare è sito all'interno di Cesano, nella zona urbanistica del Municipio di Roma XV.

L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura e si compone di un unico fabbricato di due piani fuori terra.

L'anno di costruzione dovrebbe risalire agli anni '40.

Il piano terra comprende da un lato la parte destinata propriamente a caserma con i relativi uffici, sala radio, camere di sicurezza, archivio e servizi e dall'altro l'alloggio del comandante.



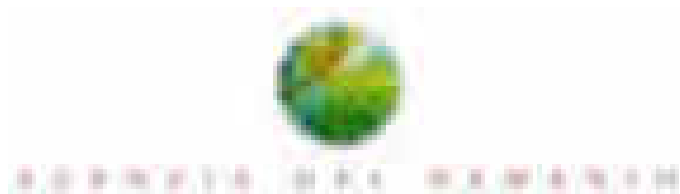
Direzione Roma Capitale

Nel piano primo sono allocate due camerette, l'armeria, i servizi, la cucina e l'area mensa.  
La copertura è a terrazza.



**INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SU ORTOFOTO**





Direzione Roma Capitale



**RMB0602**

**INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SU PLANIMETRIA CATASTALE**

**DATI IMMOBILE**

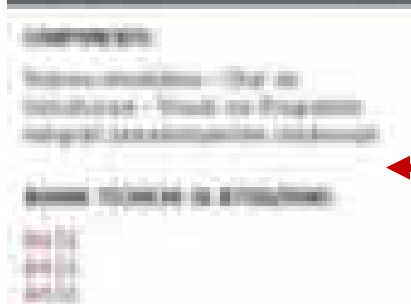
**FOGLIO 11**

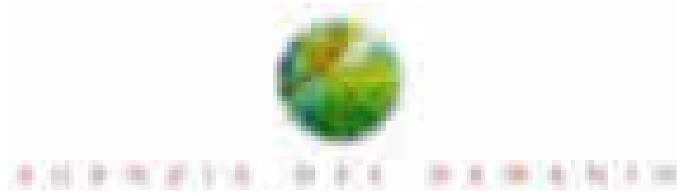
SCHEDA	PARTICELLE	SUPERFICIE LORDA MQ	VOLUME MC	IMMOBILE CIELO TERRA SI/NO	TECNOLOGIA COSTRUTTIVA	TIPOLOGIA DI INTERVENTO NECESSARIA	AGIBILITA' SI/NO
RMB0602	361	1025	3625.79 mc circa	SI	MURATURA	ADEGUAMENTO	NON PRESENTE NEGLI ATTI DELL'UFFICIO

**INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI.**



**INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SUL PRG DEL 2008 APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 18 DEL 11/12.02.2008.**





Direzione Roma Capitale

## NTA

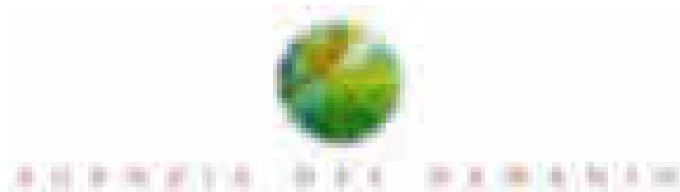
### Art. 51. Norme generali

1. Per *Città da ristrutturare* si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.
2. Nella *Città da ristrutturare* gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:
  - a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
  - b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
  - c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
  - d) la qualificazione dell'edilizia.
3. Le componenti della *Città da ristrutturare* sono:
  - a) Tessuti, compresi negli *Ambiti per Programmi integrati*;
  - b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
  - c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

### Art. 52. Tessuti della Città da ristrutturare

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.
2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:
  - a) Tessuti prevalentemente residenziali;
  - b) Tessuti prevalentemente per attività.
3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.
4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:
  - a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
  - b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
  - c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
  - d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
  - e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.
5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per



Direzione Roma Capitale

Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative;

b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";

d) Turistico-ricettive a CU/b.

e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

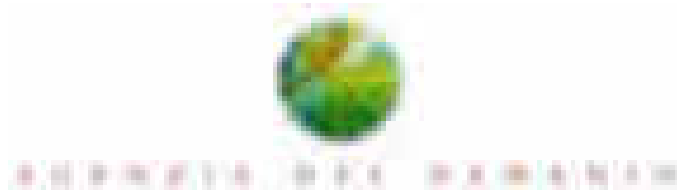
10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;

b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b;



## Direzione Roma Capitale

- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a “attrezzature per la produzione agricola e zootecnica”;
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni “produttive” ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

### **Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati**

1. I *Programmi integrati* nella *Città da ristrutturare* sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell’insediamento e, in particolare, all’adeguamento e all’integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per *Programmi integrati* sono individuati, mediante perimetro, nell’elaborato 3. “Sistemi e regole”, rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono *Tessuti*, *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*, *Servizi pubblici di livello urbano*, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono “Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente”, ai sensi dell’art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall’[art. 9](#).

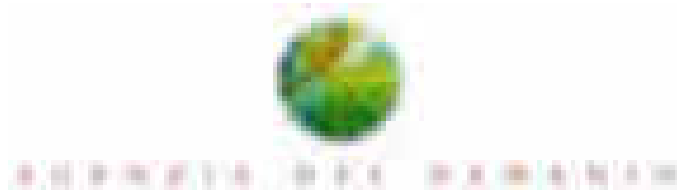
3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all’[art. 14](#), salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall’[art. 13](#), comma 8. Ai sensi dell’[art. 13](#), comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall’atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei *Programmi integrati* provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell’atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all’intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all’intero ambito, corredata dalle proposte d’intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d’intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il *Programma preliminare* definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d’indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d’intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il *Programma preliminare*; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della



## Direzione Roma Capitale

comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(\*)

(\*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il *Municipio*, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del *Programma integrato* sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il *Programma integrato* approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal *Programma preliminare*, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(\*)

(\*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

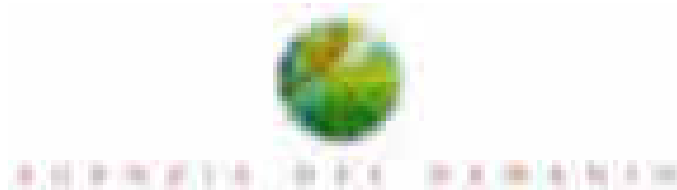
9. Il *Programma integrato* approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del *Regolamento dei lavori pubblici*; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (\*)

(\*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il *Programma integrato*, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del *Programma preliminare* motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'[art. 52](#) per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'[art. 52](#) esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'[art. 52](#):

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'[art. 20](#);
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'[art. 18](#);
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a



Direzione Roma Capitale

disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'[art. 18](#).

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'[art. 19](#) può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

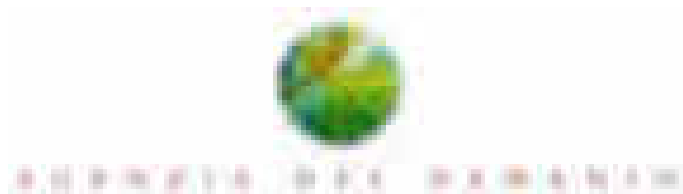
15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'[art. 52](#), e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

- a) nei *Tessuti prevalentemente per attività*, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni *Abitative*; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni *Produttive*;
- b) nei *Tessuti prevalentemente residenziali* e nei *Tessuti prevalentemente per attività* sono ammesse le funzioni *Commerciali*, *Servizi* e *Turistico-ricettive*, a CU/m e CU/a;
- c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'[art. 20](#).

16. Nelle aree destinate a *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale* e a *Strade*, si applica la cessione compensativa di cui all'[art. 22](#). Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal *Programma integrato*.

17. Fatto salvo quanto previsto all'[art. 13](#), comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

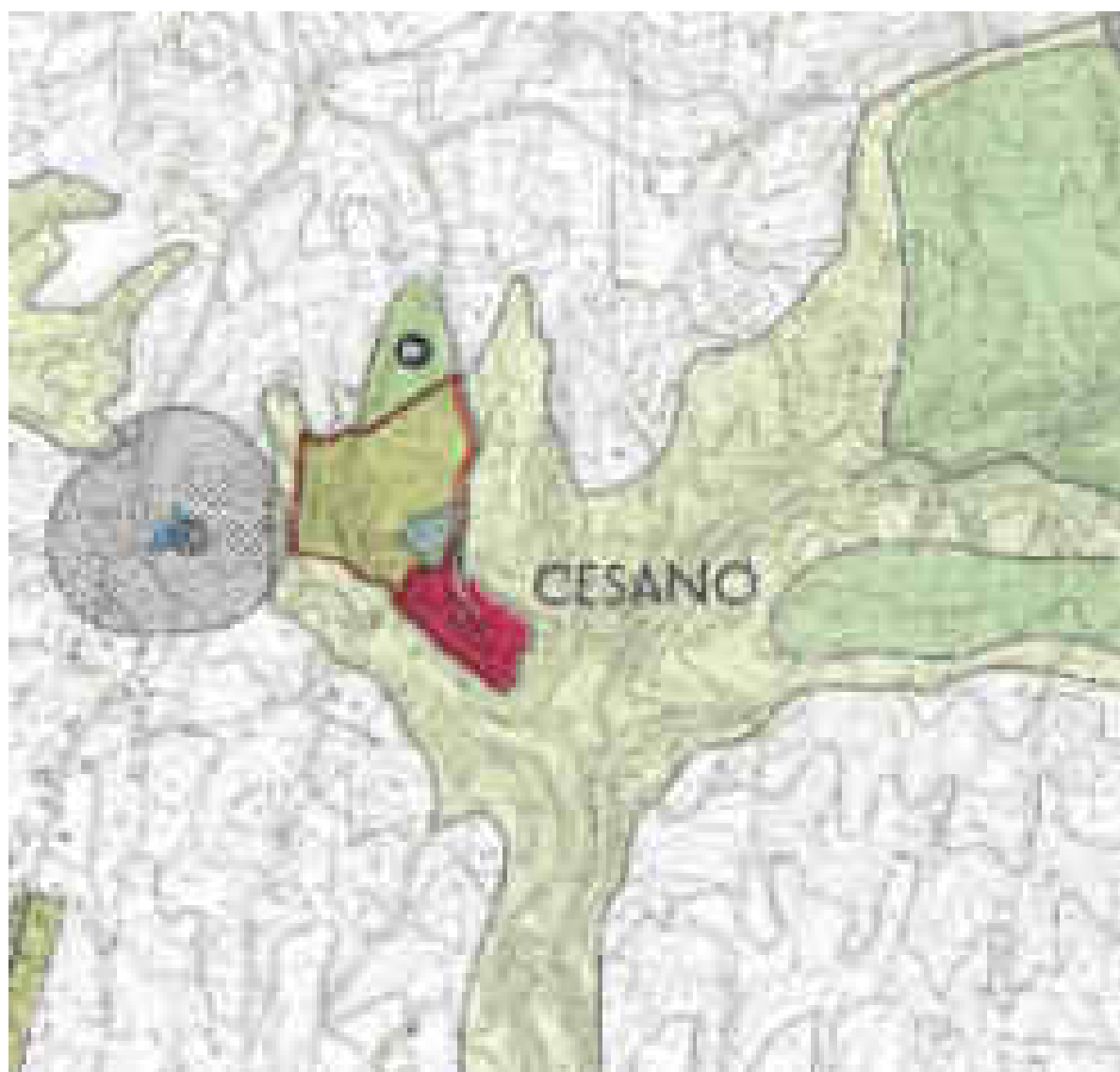
- a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
- b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in *Aree di concentrazione edilizia* (ACE) indicate dal *Programma preliminare*;
- c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a *Verde pubblico e servizi pubblici locali*, nonché, in subordine, aree dell'*Agro romano* di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;
- d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.



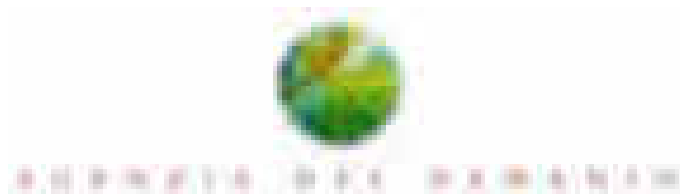
Direzione Roma Capitale

18. Se all'interno del perimetro degli *Ambiti per i Programmi integrati* dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

**INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SUL PRG APPROVATO CON D.P.R. IL 16.12.1965**







Direzione Roma Capitale

PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 60 DEL D.LGS. 50/2016 E SS.MM.II., PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI VERIFICA DELLA VULNERABILITÀ SISMICA, DIAGNOSI ENERGETICA, NONCHE' RILIEVI E PROGETTAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA DA RESTITUIRE IN MODALITÀ BIM PER ALCUNI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLO STATO SITI IN ROMA CAPITALE.

SERVIZIO D'INGEGNERIA E ARCHITETTURA

AI SENSI DELL'ART. 3, COMMA 1, LETT. VVVV), DEL D.LGS. N. 50/2016

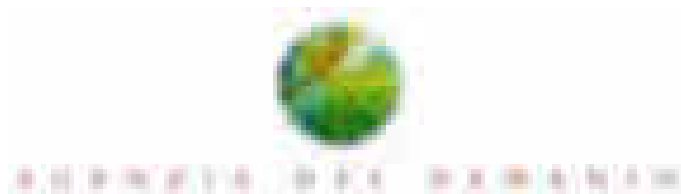
## **FASCICOLO DEL BENE**

Direzione Roma Capitale

RMB0779

**“COMANDO STAZIONE DEI CARABINIERI TOR DE CENCI”**  
Via Pontina, 606, 00128 Roma RM



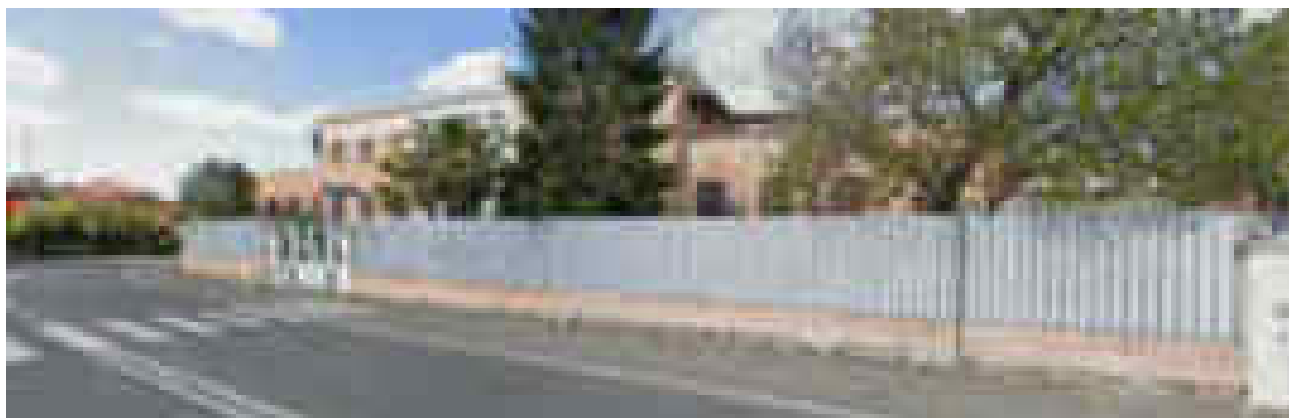


Direzione Roma Capitale

DATI GENERALI				
DESCRIZIONE	CODICE SCHEDA	CODICE EDIFICIO	TIPOLOGIA	
"COMANDO STAZIONE DEI CARABINIERI TOR DE CENCI"	RMB0779	RM2282001 FABBRICATO 1 RM2282002 FABBRICATO 2	FABBRICATO STRATEGICO	SI
				NO

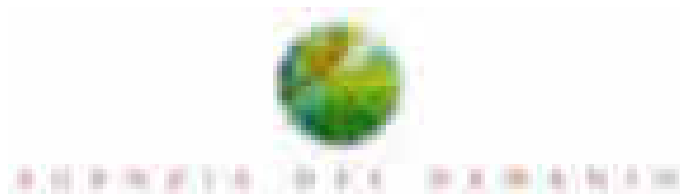
REGIONE	PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	GEOLOCALIZZAZIONE
LAZIO	RM	MUNICIPIO IX	Via Pontina, 606, 00128 Roma RM	Latitudine 41°77'42.56"N Longitudine 12°44'21.27"E

#### Descrizione:



Il complesso è sito a Tor de' Cenci, in località Spinaceto.

La costruzione dell'edificio risale alla metà del XIX secolo.

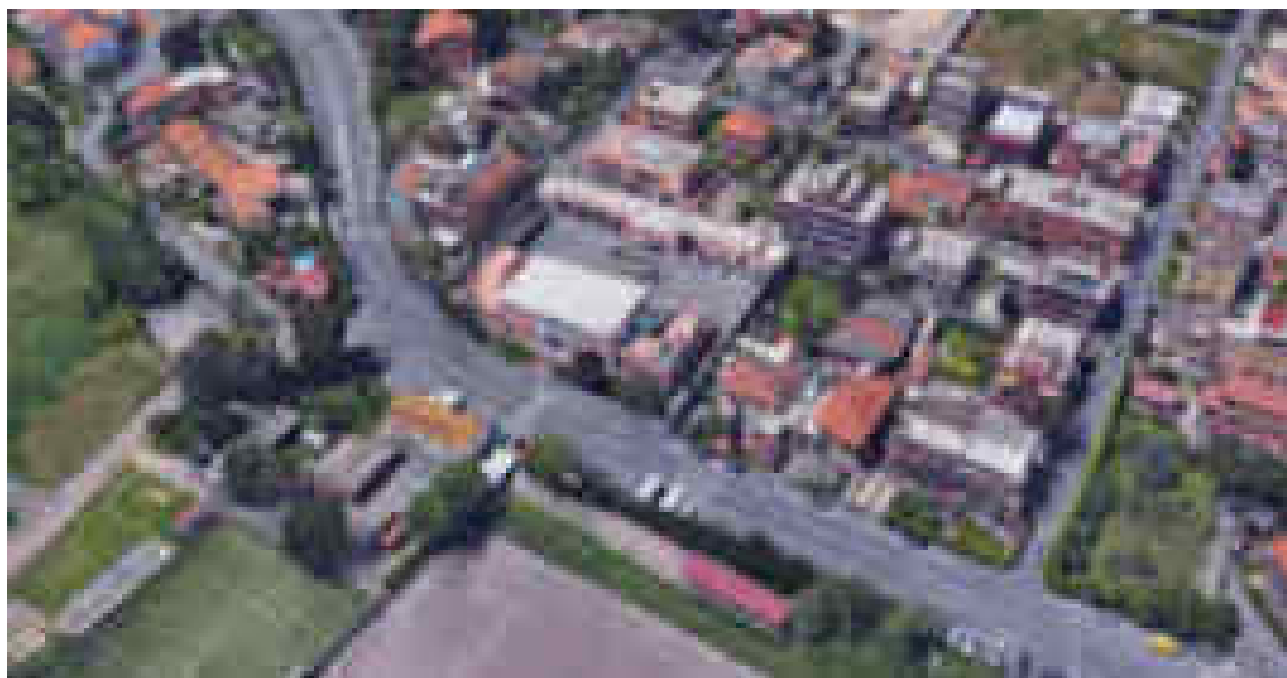


Direzione Roma Capitale

L'immobile, in struttura in muratura, si compone di un fabbricato principale e di un fabbricato di pertinenza.

Il fabbricato principale è costituito da un corpo centrale e da due ali laterali, si compone di 2 piani fuori terra e da un piano seminterrato situato sull'ala destra.

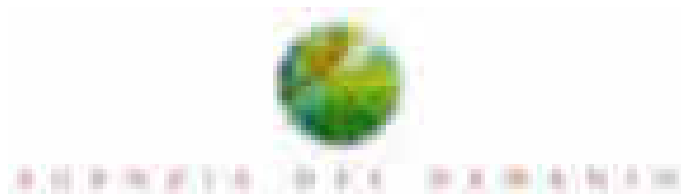
Il piano terra comprende gli uffici, la sala server, i servizi igienici, l'armeria, le camere di sicurezza,



le camerate ed i locali operativi.

Al piano superiore ci sono tre appartamenti. La copertura è a terrazzo.

Il fabbricato secondario è anch'esso in muratura ed è costituito da un solo piano, nasce come scuderia con servizi annessi ed oggi è destinato a sala ricreativa, deposito ed archivio.



Direzione Roma Capitale

## INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SU ORTOFOTO



**RMB779**

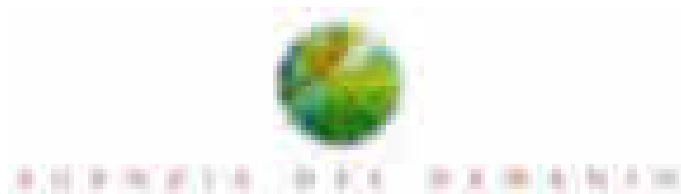
## INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SU PLANIMETRIA CATASTALE

DATI IMMOBILE							
FOGLIO 1130							

SCHEDA	PARTICELLE	SUPERFICIE LORDA MQ	VOLUME MC	IMMOBILE CIELO TERRA SI/NO	TECNOLOGIA COSTRUTTIVA	TIPOLOGIA DI INTERVENTO NECESSARIA	AGIBILITA' SI/NO
RMB779	Par. 107 Par. 108 Par. 404 Par. 405 Par. 630 Par. 631	2257	5700 mc circa	SI	Muratura	ADEGUAMENTO	NON PRESENTE NEGLI ATTI DELL'UFFICIO

## INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI.

ZONIZZAZIONE DA PRG 1965	SISTEMA DA PRG 2008	N.T.A. DI RIFERIMENTO 2008	CARTA DELLA QUALITA' SI/NO	VINCOLO STORICO/ARTISTICO
Zona E Espansione con piani comprensoriali unitari	Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali	Art.51 Art.52 Art.53	NO	OPE LEGIS



Direzione Roma Capitale

**INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SUL PRG DEL 2008 APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 18 DEL 11/12.02.2008.**



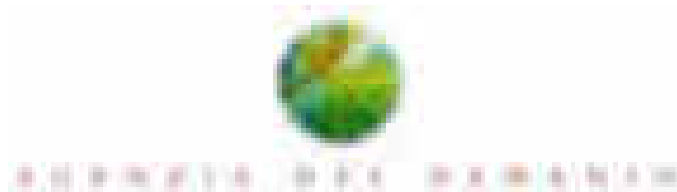
## NTA

### Art. 51. Norme generali

1. Per *Città da ristrutturare* si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella *Città da ristrutturare* gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;



Direzione Roma Capitale

- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della *Città da ristrutturare* sono:

- a) Tessuti, compresi negli *Ambiti per Programmi integrati*;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

**Art. 52. Tessuti della Città da ristrutturare**

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

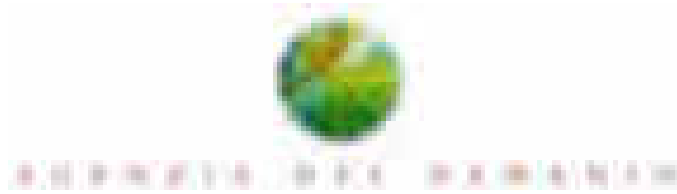
4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Testi prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

- H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;
- IC max = 60% SF;
- IP = 30% SF;
- DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;
- DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;
- DS = 5 m;



## Direzione Roma Capitale

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

- H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;
- IC max = 50% SF;
- IP = 25% SF;
- DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;
- DS = m. 5;

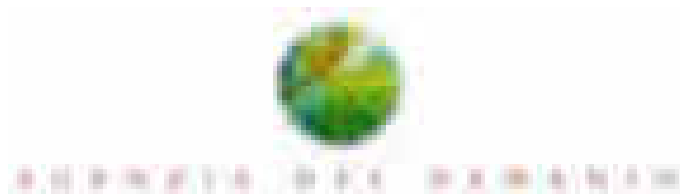
10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

### Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati



## Direzione Roma Capitale

1. I *Programmi integrati* nella *Città da ristrutturare* sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per *Programmi integrati* sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono *Tessuti*, *Verde pubblico* e *servizi pubblici di livello locale*, *Servizi pubblici di livello urbano*, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'[art. 9](#).

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'[art. 14](#), salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'[art. 13](#), comma 8. Ai sensi dell'[art. 13](#), comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei *Programmi integrati* provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiale, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

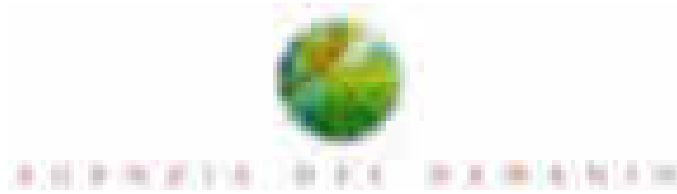
6. Il *Programma preliminare* definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il *Programma preliminare*; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(\*).

(\*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il *Municipio*, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del *Programma integrato* sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo





## Direzione Roma Capitale

sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il *Programma integrato* approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal *Programma preliminare*, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (\*)

(\*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il *Programma integrato* approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del *Regolamento dei lavori pubblici*; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (\*)

(\*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

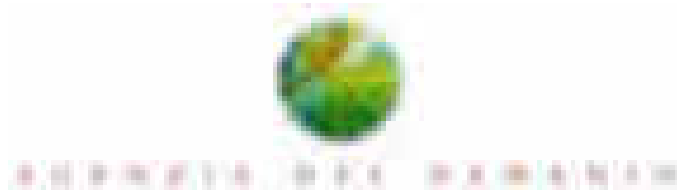
10. Il *Programma integrato*, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del *Programma preliminare* motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'[art. 52](#) per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'[art. 52](#) esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'[art. 52](#):

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'[art. 20](#);
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'[art. 18](#);
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'[art. 18](#).

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del *Programma preliminare*. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'[art. 19](#) può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.



## Direzione Roma Capitale

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'[art. 52](#), e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

- a) nei *Tessuti prevalentemente per attività*, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni *Abitative*; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni *Produttive*;
- b) nei *Tessuti prevalentemente residenziali* e nei *Tessuti prevalentemente per attività* sono ammesse le funzioni *Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive*, a CU/m e CU/a;
- c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'[art. 20](#).

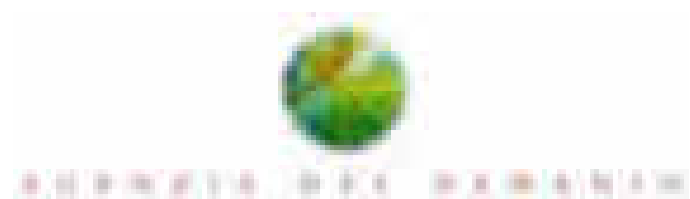
16. Nelle aree destinate a *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale* e a *Strade*, si applica la cessione compensativa di cui all'[art. 22](#). Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal *Programma integrato*.

17. Fatto salvo quanto previsto all'[art. 13](#), comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

- a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
- b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in *Aree di concentrazione edilizia* (ACE) indicate dal *Programma preliminare*;
- c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a *Verde pubblico e servizi pubblici locali*, nonché, in subordine, aree dell'*Agro romano* di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;
- d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinentziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

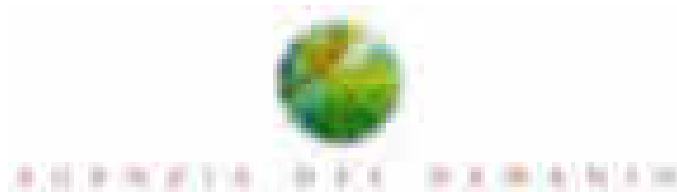
18. Se all'interno del perimetro degli *Ambiti per i Programmi integrati* dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

## INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SUL PRG APPROVATO CON D.P.R. IL 16.12.1965



Direzione Roma Capitale





Direzione Roma Capitale

PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 60 DEL D.LGS. 50/2016 E SS.MM.II., PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI VERIFICA DELLA VULNERABILITÀ SISMICA, DIAGNOSI ENERGETICA, NONCHE' RILIEVI E PROGETTAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA DA RESTITUIRE IN MODALITÀ BIM PER ALCUNI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLO STATO SITI IN ROMA CAPITALE.

SERVIZIO D'INGEGNERIA E ARCHITETTURA

AI SENSI DELL'ART. 3, COMMA 1, LETT. VVVV), DEL D.LGS. N. 50/2016

## **FASCICOLO DEL BENE**

Direzione Roma Capitale

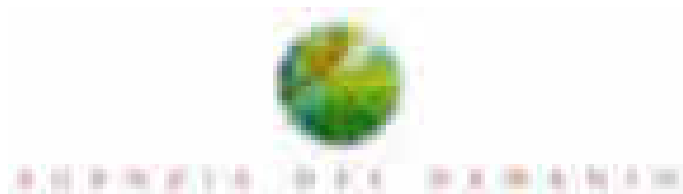
RMB0861

CASERMA DEI CARABINIERI

DI TIBURTINO III VIA TIBURTINA E PIAZZA DELLO ARDIMENTO

“Carabinieri Comando Stazione Santa Maria del Soccorso”





Direzione Roma Capitale

DATI GENERALI				
DESCRIZIONE	CODICE SCHEDA	CODICE EDIFICIO	TIPOLOGIA	
CASERMA DEI CARABINIERI DI TIBURTINO III VIA TIBURTINA E PIAZZA DELLO ARDIMENTO	RMB0861	RM2224001	FABBRICATO STRATEGICO	SI
				NO

REGIONE	PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	GEOLOCALIZZAZIONE
LAZIO	RM	MUNICIPIO IV	Via Tiburtina, 800, 00159 Roma RM	Latitudine 41°53'11.7"N Longitudine 12°25'19.0"E

#### Descrizione:

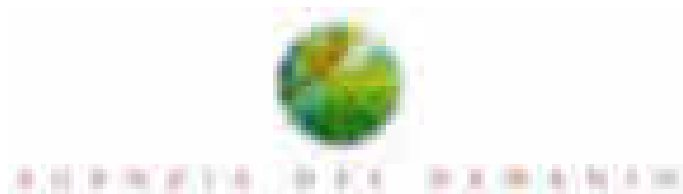


L'immobile si trova all'interno del quartiere Collatino , ventiduesimo quartiere di Roma, indicato con Q.XXII, e del IV Municipio di Roma.

L'immobile di sviluppa su due piani fuori terra, oltre un piano interrato,

utilizzati come:

- piano interrato: cantina (attualmente utilizzata come deposito carta).
- piano terra: uffici della Caserma, mensa e celle di sicurezza;
- piano primo: alloggio di servizio.



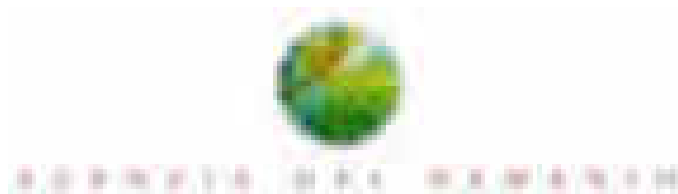
Direzione Roma Capitale



Le camerate sono ricavate all'interno del torrino; esse si distribuiscono sui tre livelli e l'accesso a queste avviene per mezzo di una scala poco agevole (scala a chiocciola con larghezza inferiore ad 80 cm).

Il tetto, dopo gli interventi di bonifica, da tipologia a falda è stato trasformato a terrazza.





Direzione Roma Capitale

#### INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SU ORTOFOTO



**RMB0861**

#### INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SU PLANIMETRIA CATASTALE

DATI IMMOBILE							
FOGLIO 606							
SCHEDA	PARTICELLE	SUPERFICIE LORDA MQ	VOLUME MC	IMMOBILE CIELO TERRA SI/NO	TECNOLOGIA COSTRUTTIVA	TIPOLOGIA DI INTERVENTO NECESSARIA	AGIBILITA' SI/NO
RMB0185	179	655	2140 mc circa	SI	MURATURA	ADEGUAMENTO	NON PRESENTE NEGLI ATTI DELL'UFFICIO

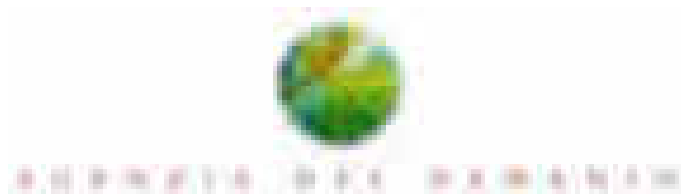


Ufficio Provinciale I.R.C. di Roma - Quarantacinque Conventi Anziani - Ventitré M.R. 14, 1988-1994. 2 anni di intensa attività per il mio [belissimo.com](http://belissimo.com)



5 di 9





Direzione Roma Capitale

#### INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI.

ZONIZZAZIONE DA PRG 1965	SISTEMA DA PRG 2008	N.T.A. DI RIFERIMENTO 2008	CARTA DELLA QUALITA' SI/NO	VINCOLO STORICO/ARTISTICO
Zona C Ridimensionamento viario ed edilizio	Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Servizi pubblici di livello urbano	Art.83 Art.84	NO	OPE LEGIS

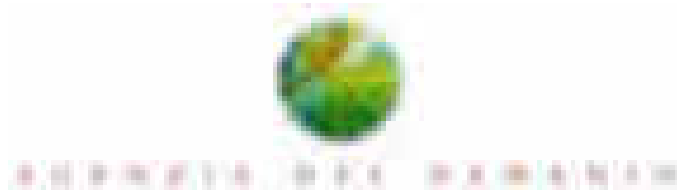
INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SUL PRG DEL 2008 APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 18 DEL 11/12.02.2008.



NTA

#### Art. 83. Servizi pubblici. Norme Generali

1. Le aree per *Servizi pubblici* si articolano in aree per *Servizi pubblici di livello urbano* ed aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale individuate negli elaborati 2. e 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000. Esse sono destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici rispettivamente di interesse comunale o sovracomunale e di interesse locale, come specificati negli articoli [84](#) e [85](#).



## Direzione Roma Capitale

2. Le aree su cui tali servizi non siano già stati realizzati e che non siano già di proprietà di Enti pubblici, o comunque istituzionalmente preposti alla realizzazione e/o gestione dei servizi di cui al comma 1, sono preordinate alla acquisizione pubblica da parte del Comune o di altri soggetti qualificabili quali beneficiari o promotori dell'esproprio, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c) e d), del DPR n. 327/2001.

3. I fabbricati di proprietà privata già adibiti a servizi pubblici in forza di provvedimenti amministrativi o atti convenzionali non decaduti, conservano il regime in atto fino alla decadenza dell'efficacia degli atti istitutivi e del loro eventuale rinnovo.

4. Gli immobili privati esistenti, non adibiti a servizi pubblici, ma a funzioni assimilabili alle destinazioni d'uso di cui agli articoli [84](#) e [85](#), possono rimanere di proprietà privata, purché ne sia garantito l'uso pubblico tramite convenzione con il Comune o con altri Enti pubblici competenti.

5. Le aree di cui al comma 2 sono acquisite tramite espropriazione per pubblica utilità, ai sensi del DPR n. 327/2001, ovvero, nei casi e con le modalità espressamente previste dall'[art. 22](#), mediante cessione compensativa.

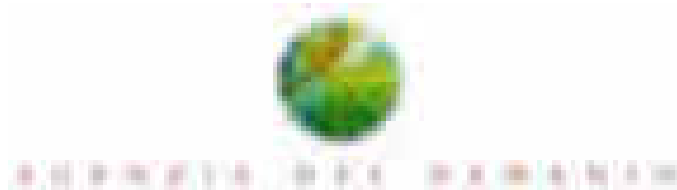
6. Ai fini della coordinata acquisizione pubblica delle aree, e ai sensi dell'[art. 13](#), comma 3, il Comune predispone, di norma, un "Programma di acquisizione, utilizzazione e gestione delle aree destinate a servizi pubblici", esteso a congrui ambiti territoriali, volto a conseguire, sulla base delle indicazioni dell'elaborato G8, i livelli e le partizioni degli standard urbanistici di cui agli articoli [7](#) e [8](#), e che individui, tra l'altro, le aree d'intervento, le modalità di acquisizione, le fasi temporali, le risorse finanziarie. L'elaborato G8 registra, periodicamente, le indicazioni di tale programma e il suo stato di avanzamento. Se limitato ai servizi locali di cui all'[art. 85](#), il Programma può essere promosso dal Municipio, limitatamente al proprio territorio, e sottoposto all'approvazione del Consiglio comunale; può essere altresì parte integrante della "Carta municipale degli obiettivi" di cui all'[art. 13](#), comma 4.

7. In analogia a quanto previsto dall'[art. 13](#), comma 14, il Comune, se previsto dai Programmi di cui al comma 6 e nell'ambito degli stessi, può consentire la realizzazione e gestione delle aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature sportive e per il tempo libero, oltre che a soggetti terzi, anche ai proprietari che ne facciano richiesta, sulla base di un piano di gestione da recepire in apposita convenzione; in questo caso, l'area e le attrezzature realizzate sono cedute al Comune al termine della convenzione, ove non rinnovata.

8. Sugli edifici esistenti, in attesa di quanto previsto al comma 9, sono consentiti esclusivamente interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, di cui all'[art. 9](#). Sono consentiti altresì interventi di categoria RE2, senza aumento di SUL, con cambi di destinazione d'uso, solo se volti all'introduzione di funzioni assimilabili a quelle previste dagli articoli [84](#) e [85](#).

9. I servizi pubblici di cui al comma 1 sono realizzati mediante progetto pubblico unitario, predisposto dal Comune o dai soggetti concessionari o convenzionati e approvato dalla Giunta comunale, nel caso di servizi pubblici di livello locale, e dal Consiglio comunale, nel caso di servizi pubblici di livello urbano. Sono soggetti alla medesima procedura i cambiamenti di destinazione dei servizi esistenti, dall'una all'altra delle tipologie previste dagli articoli [84](#) e [85](#). Nel progetto unitario di nuovo impianto, è possibile procedere allo stralcio degli edifici esistenti e dei relativi lotti di pertinenza, che, in tal caso, non concorrono alla determinazione della ST e dell'indice ET.

10. In sede di progettazione e realizzazione dei servizi pubblici, e comunque di qualsiasi opera di edilizia pubblica o di uso pubblico anche localizzata fuori dalle componenti di cui agli articoli [84](#) e [85](#), vanno rispettate le norme in materia di accessibilità ed eliminazione di barriere architettoniche. In sede di formazione degli interventi indiretti, le aree destinate a servizi pubblici o aperti al pubblico devono essere individuate tenendo conto della necessità di rispettare, in sede di progettazione delle opere, le norme suddette. L'accesso pedonale agli spazi e edifici pubblici o d'uso pubblico deve essere garantito a tutti i cittadini, compresi quelli con ridotta capacità motoria e sensoriale.



Direzione Roma Capitale

#### **Art. 84. Servizi pubblici di livello urbano**

1. Le aree per *Servizi pubblici di livello urbano* sono individuate negli elaborati 2 e 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000. Tali aree sono destinate ai seguenti servizi o attrezzature::

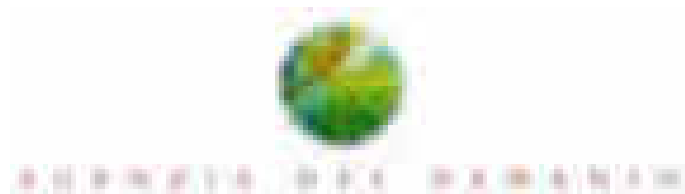
- a) *Attrezzature per l'istruzione superiore* (attrezzature per l'istruzione secondaria);
- b) *Attrezzature sanitarie* (attrezzature e servizi di carattere sanitario e assistenziale);
- c) *Sedi amministrative pubbliche* (costruzione, ampliamento, ristrutturazione e ammodernamento delle sedi della pubblica amministrazione ai vari livelli, ivi incluso quello locale);
- d) *Attrezzature universitarie* (sedi universitarie e relativi servizi, comprese le foresterie, le residenze per studenti e le attrezzature sportive);
- e) *Attrezzature sportive e per il tempo libero* (impianti e attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi);
- f) *Attrezzature culturali e congressuali* (musei, biblioteche, grandi attrezzature culturali, centri congressuali);
- g) *Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza* (sedi della Polizia, dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco, della Protezione Civile e strutture carcerarie);
- h) *Attrezzature militari* (insediamenti, immobili, impianti e attrezzature di carattere militare);
- i) *Servizi essenziali per lo Stato*;
- j) *Cimiteri* (le aree relative a tali attrezzature sono specificatamente indicate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000, con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità);
- k) *Attrezzature complementari alla mobilità*, come definite all'[art. 94](#), comma 3;
- l) *Attrezzature per la raccolta dei rifiuti solidi urbani* (escluso quelle elencate all'[art. 106](#), comma 3).

2. Per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature di cui al comma 1, escluso quelle di cui alle lett. g), h), i), j), k), l), soggette a norme specifiche o di settore, si applicano i seguenti parametri e grandezze urbanistico-ecologiche:

- ET: 0,5 mq/mq; 1,0 mq/mq per attrezzature sanitarie e ospedaliere;
- IP (ST): 40%;
- DA (ST): 20 alberi/Ha; DAR (ST): 40 arbusti/Ha;
- Parcheggi pubblici e privati: calcolati ai sensi dell'[art. 7](#), comma 1, secondo le corrispondenti destinazioni d'uso, di cui all'[art. 6](#), comma 1.

3. All'interno delle attrezzature complementari alla mobilità, di cui al comma 1, lett. k), sono comprese le aree e le strutture di servizio per il trasporto pubblico locale, attualmente di proprietà dell'Atac o del Co.tra.l., destinate a depositi, attrezzature, impianti e annesse sedi amministrative. In tali aree sono consentiti interventi di categoria RE e DR, senza aumento della volumetria (Vc) esistente. Qualora tali immobili ricadano negli *Ambiti di valorizzazione* o nelle *Centralità metropolitane ed urbane*, si applica rispettivamente la disciplina prevista dagli [artt. 43](#) e [65](#), senza l'applicazione dell'eventuale divieto di incremento della SUL esistente.

4. Nelle aree di cui al comma 3, la dismissione o riconversione funzionale degli immobili per usi diversi dal servizio per il trasporto pubblico locale, è subordinata all'approvazione, da parte del Comune, di un Programma generale, anche per fasi o ambiti urbani, che individui, per ogni area, le nuove specifiche destinazioni d'uso e la SUL massima consentita, ferma restando la volumetria (Vc) esistente, sulla base di una valutazione di sostenibilità urbanistica estesa agli ambiti di riferimento, fatti salvi comunque i limiti e le condizioni derivanti dall'applicazione della disciplina di cui all'[art. 94](#), commi 9 e 10. In assenza di tale Programma, il Comune può precedere, per motivi di necessità e urgenza, mediante separati strumenti urbanistici attuativi.

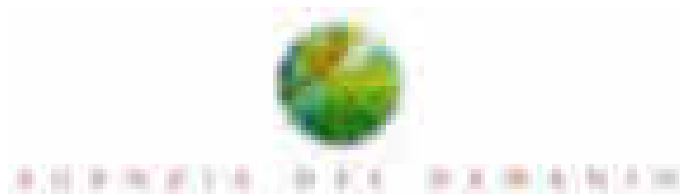


Direzione Roma Capitale



INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SUL PRG APPROVATO CON D.P.R. IL 16.12.1965





Direzione Roma Capitale

PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 60 DEL D.LGS. 50/2016 E SS.MM.II., PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI VERIFICA DELLA VULNERABILITÀ SISMICA, DIAGNOSI ENERGETICA, NONCHE' RILIEVI E PROGETTAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA DA RESTITUIRE IN MODALITÀ BIM PER ALCUNI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLO STATO SITI IN ROMA CAPITALE.

SERVIZIO D'INGEGNERIA E ARCHITETTURA

AI SENSI DELL'ART. 3, COMMA 1, LETT. VVVV), DEL D.LGS. N. 50/2016

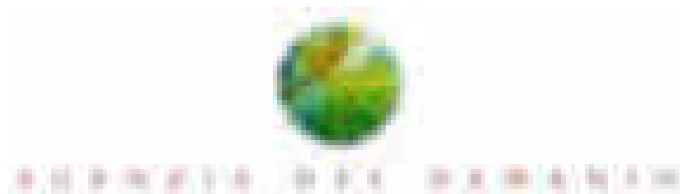
## **FASCICOLO DEL BENE**

Direzione Roma Capitale

RMB1630

CASERMA E SEDE DEL COMANDO DEI CARABINIERI ROMA  
PIAZZA VENEZIA



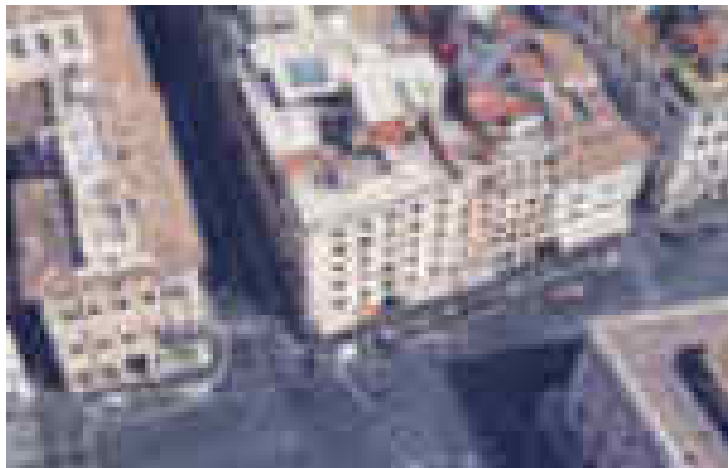


Direzione Roma Capitale

DATI GENERALI				
DESCRIZIONE	CODICE SCHEDA	CODICE EDIFICIO	TIPOLOGIA	
CASERMA E SEDE DEL COMANDO DEI CARABINIERI ROMA PIAZZA VENEZIA	RMB1630	RM1663001	FABBRICATO STRATEGICO	SI
				NO

REGIONE	PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	GEOLOCALIZZAZIONE
LAZIO	RM	MUNICIPIO I	Piazza Venezia n°6, 00187 Roma RM	Latitudine 41°89'6859"N Longitudine 12°48'2299"E

#### Descrizione:

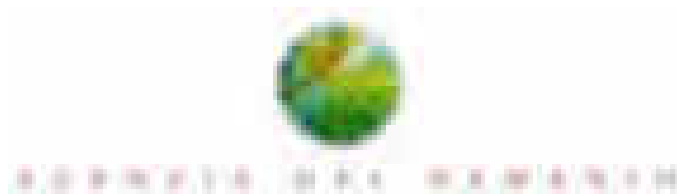


L'immobile è ubicato nel Rione Trevi, tra Piazza Venezia e via del Corso, nel centro storico di Roma Capitale.

L'edificio edificato presumibilmente intorno alla fine degli anni '30, presenta una pianta trapezoidale irregolare distribuita su n°1 piano interrato e n°7 piani fuori terra.

L'edificio è composto come segue:

- Piano interrato: locali adibiti a magazzini e cantine;
- Piano terra: ingresso dal civ. 6 di Piazza Venezia, con atrio e corpo di guardia;
- Piano Primo: uffici, sala mensa, cucina e servizi;
- Piano Secondo: uffici, servizi e camerate;
- Piano Terzo: camerate e servizi;

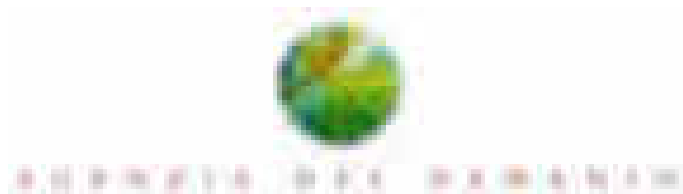


Direzione Roma Capitale

- Piano Quarto: n°2 alloggi di servizio;
- Piano Quinto: corpo scala e vano ascensore;
- Piano Sesto (Copertura): terrazzo praticabile, vano motore ascensore e un locale ripostiglio.

#### INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SU ORTOFOTO





Direzione Roma Capitale

## INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SU PLANIMETRIA CATASTALE

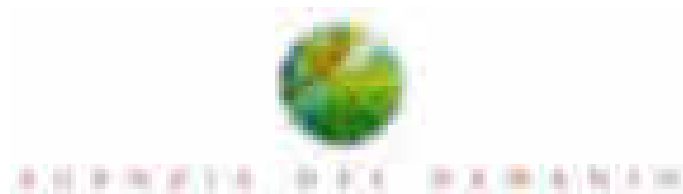
DATI IMMOBILE							
FOGLIO 486							

SCHEDA	PARTICELLE	SUPERFICIE LORDA MQ	VOLUME MC	IMMOBILE CIELO TERRA SI/NO	TECNOLOGIA COSTRUTTIVA	TIPOLOGIA DI INTERVENTO NECESSARIA	AGIBILITA' SI/NO
RMB1630	Par. 178 sub.26	1335	3.822 mc circa	SI	MURATURA	ADEGUAMENTO	NON PRESENTE NEGLI ATTI DELL'UFFICIO

## INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI.

ZONIZZAZIONE DA PRG 1965	SISTEMA DA PRG 2008	N.T.A. DI RIFERIMENTO 2008	CARTA DELLA QUALITA' SI/NO	VINCOLO STORICO/ARTISTICO
Zona A Conservazione Restauro e Risanamento	Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti - Tessuti di origine medievale - T1	Art.24 Art.25 Art.26	SI	ELEMENTI DEGLI SPAZI APERTI Strade e viali, Con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala urbana

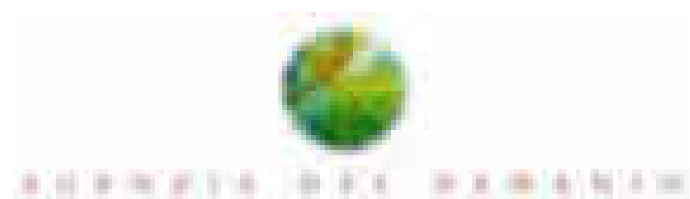




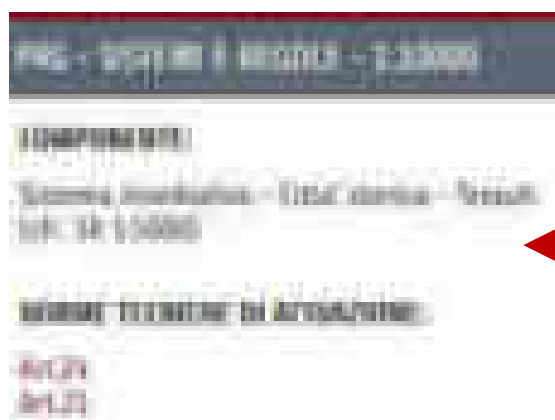
Direzione Roma Capitale

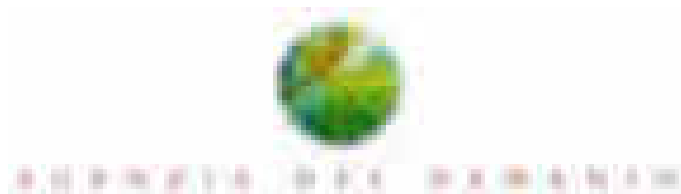
**INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SUL PRG DEL 2008 APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 18 DEL 11/12.02.2008.**





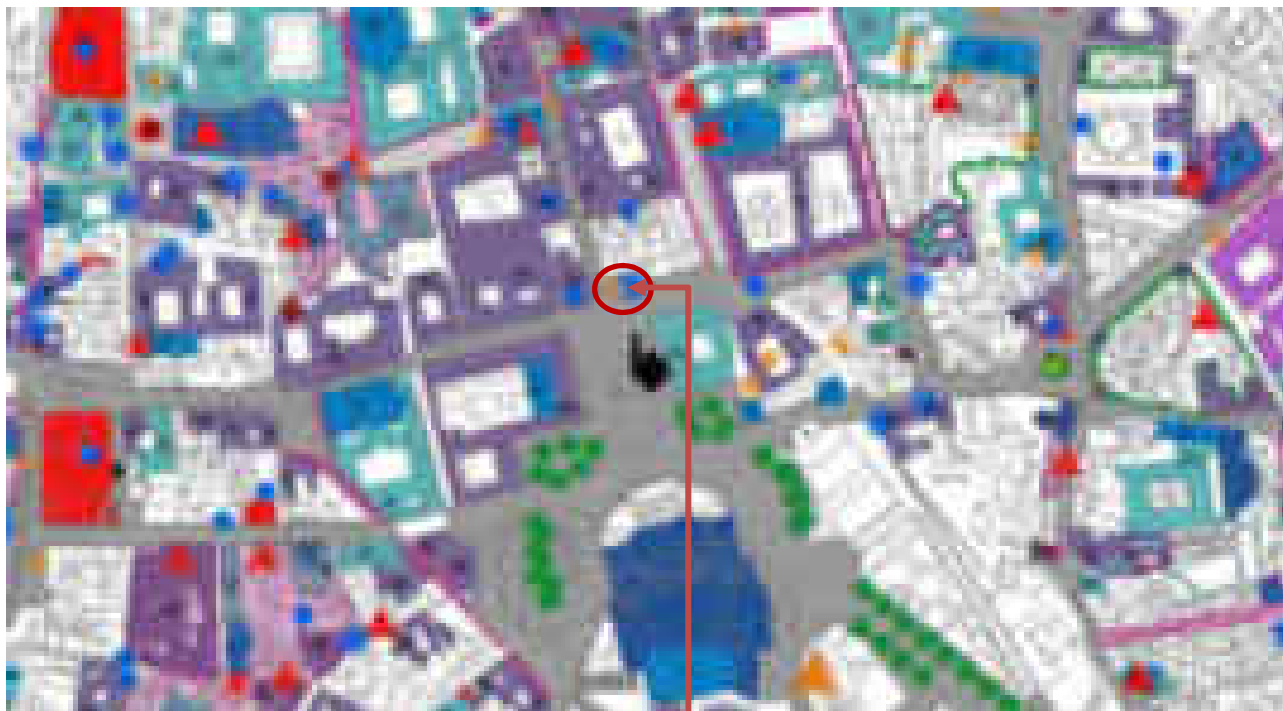
Direzione Roma Capitale





Direzione Roma Capitale

## INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SULLA CARTA DELLA QUALITA' DEL PRG 2008.



### ELEMENTI DEGLI SPAZI APERTI

Strade e viali, Con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala urbana

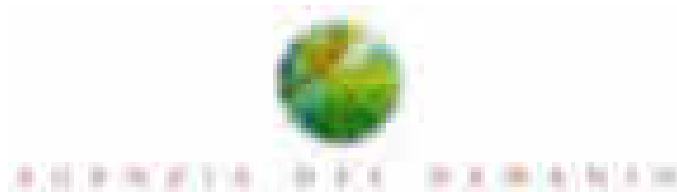
## NTA

### Art. 24. Norme generali

1. Per *Città Storica* si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate.

2. All'interno della *Città Storica*, 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 dei seguenti obiettivi:

- a) la conservazione dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni;
- b) la preservazione della destinazione residenziale prevalente, nonché del tessuto commerciale e artigianale che riveste un valore storico-artistico e di identità sociale e culturale;
- c) l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;



## Direzione Roma Capitale

- d) il trasferimento delle sedi direzionali, al fine di ridurre il carico urbanistico dei Tessuti più centrali e favorire la distribuzione policentrica di tali funzioni;
- e) 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;
- f) la tutela e valorizzazione dei beni di archeologia antica e medievale, siano essi parti strutturali, tecnologiche o decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva ovvero organismi edilizi autonomi (torri, oratori, fortificazioni, ecc. );
- g) la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini) come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi;
- h) la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione, e ridisegno degli spazi aperti.

### 3. La Città storica si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Edifici e complessi speciali;
- c) Spazi aperti;
- d) Ambiti di valorizzazione.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, e, relativamente alla parte centrale della città, nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000. Concorrono all'articolazione della Città storica, gli Ambiti di programmazione strategica di cui all'[art. 64](#), che associano più componenti anche esterne alla Città storica.

#### *Modalità d'intervento*

### 4. Gli obiettivi di cui al precedente comma 2 sono perseguiti:

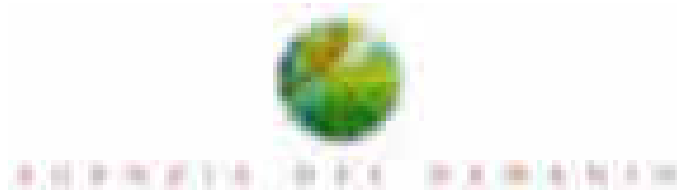
- a) tramite interventi prevalentemente diretti nei *Tessuti*, negli *Edifici e complessi speciali*, negli *Spazi aperti*, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina di cui agli articoli da 25 a 42, e secondo quanto previsto nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi";
- b) tramite interventi prevalentemente indiretti negli *Ambiti di valorizzazione*, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina dell'[art. 43](#) e secondo quanto previsto in [Appendice 1](#) alle presenti NTA, recante "Schede degli Ambiti di valorizzazione";
- c) tramite interventi diretti e indiretti, tra loro coordinati, negli *Ambiti di programmazione strategica*, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina dell'[art. 64](#) e secondo quanto previsto negli elaborati indicativi da I4 a I8.

### 5. Fatto salvo quanto più specificatamente previsto nelle norme di componente - e in particolare dagli articoli [25](#) e [36](#) -, sugli edifici esistenti di Città storica sono ammesse, in generale, le seguenti categorie d'intervento, come definite all'[art. 9](#):

- a) su tutti gli edifici sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'[art. 9](#);
- b) sui beni individuati nella Carta per la qualità, ivi compresi i beni tutelati ai sensi di legge, sono consentiti gli interventi di cui all'[art. 16](#), comma 3;
- c) sugli edifici d'interesse storico-architettonico, non inseriti nella Carta per la qualità, sono consentiti interventi di categoria RE1;
- d) sugli edifici, o parti di essi, privi di interesse storico e architettonico, sin dall'origine o a seguito di irreversibili alterazioni, sono consentiti interventi di categoria RE2, DR, AMP, secondo le componenti in cui ricadono.

#### *Verifica preventiva dell'interesse storico-architettonico*

6. Gli interventi di categoria RE2, DR, AMP, sono ammessi previa verifica, da parte del Comune, dell'interesse storico-architettonico degli edifici esistenti, da effettuare in base alle disposizioni di cui agli



## Direzione Roma Capitale

articoli [25](#), comma 5, e [36](#), comma 5, e ai criteri appositamente definiti nella “Guida per la qualità degli interventi”.

7. Ad esito della verifica di cui al comma 6, oltre a definire l’assenza o la presenza dell’interesse storico-architettonico, il Comune può formulare indirizzi o prescrizioni progettuali da osservare per l’accesso alle categorie d’intervento di cui al comma 5.

8. Nel caso di interventi indiretti, la verifica di cui al comma 6 è parte integrante dello strumento urbanistico esecutivo e della sua istruttoria, fatta salva la facoltà dei soggetti proponenti di procedere con le modalità di cui al comma 9, lett. c), prima della presentazione dello strumento urbanistico.

9. Nel caso di interventi diretti, la verifica deve concludersi prima della richiesta del titolo abilitativo, e può avvenire secondo i seguenti procedimenti:

- a) di iniziativa pubblica, mediante la pre-individuazione d’ufficio, in sede di aggiornamento della Carta per la qualità, anche per ambiti e per fasi successive, degli edifici su cui sono ammessi o preclusi gli interventi di cui al comma 5, lett. d);
- b) di iniziativa pubblica, mediante Programma integrato, nelle forme di cui all’[art. 14](#), ad esito di sollecitazione, valutazione e approvazione, da parte del Comune, delle proposte o istanze private d’intervento;
- c) di iniziativa privata, mediante istanza dei proprietari interessati, corredata da apposita relazione tecnico-scientifica, rivolta all’Ufficio competente, che acquisisce il parere del “Comitato per la qualità urbana e edilizia”, secondo le modalità di cui al comma 12.

10. Dell’avvio dei procedimenti di cui al comma 9, è data pubblica comunicazione, ai sensi e per gli effetti delle norme di cui al Capo III della legge n. 241/1990; a decorrere dall’avvio di tali procedimenti e per un periodo non superiore a 6 mesi, sono sospese le istanze di cui al comma 9 lett. c), relative a edifici ricadenti negli ambiti interessati dai procedimenti di iniziativa pubblica.

11. Nei procedimenti di cui al comma 9, lett. b) e c), ove le istanze private siano corredate da proposta progettuale e gli stessi procedimenti si concludano con esito favorevole, si prescinde dal parere consultivo di cui al comma 12. Dai procedimenti del presente paragrafo sono esentati i beni di cui all’[art. 16](#).

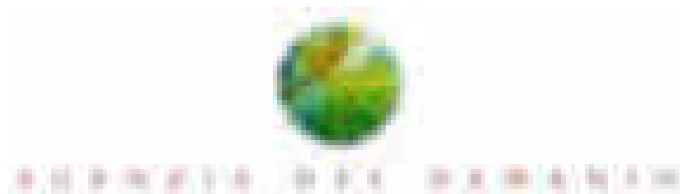
### *Approvazione dei progetti*

12. Gli strumenti urbanistici esecutivi e i progetti edilizi ammessi con modalità diretta sono predisposti secondo i contenuti e le modalità stabilite nell’elaborato G2. “Guida per la qualità degli interventi”; ove riguardino interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, sono obbligatoriamente sottoposti, ai fini dell’approvazione o abilitazione, al parere consultivo del “Comitato per la qualità urbana e edilizia”, che si esprime entro 45 giorni dalla richiesta del responsabile del procedimento, decorsi infruttuosamente i quali si prescinde dal parere medesimo.

13. La richiesta del parere è formulata in seno al procedimento di istruttoria degli strumenti urbanistici esecutivi o delle richieste di permesso di costruire. In caso di Denuncia di inizio attività (DIA), presentata ai sensi dell’art. 22 del DPR n. 380/2001, il parere consultivo del Comitato, che si esprime con le modalità di cui al comma 12, è richiesto dal soggetto attuatore prima della presentazione della denuncia e, ove acquisito, ne correde la documentazione.

14. Per le finalità del comma 12, il Comitato è integrato, se già non ne fanno parte, da almeno due esperti di chiara fama in materia di storia e conservazione dei beni architettonici.

15. Il parere del Comitato non deve essere richiesto per i beni inseriti nella Carta per la qualità, per i quali restano ferme le procedure e le competenze previste dall’[art. 16](#); ove il progetto o lo strumento urbanistico esecutivo riguardi un insieme di beni appartenenti alle competenze procedurali di Organi o Enti distinti,



## Direzione Roma Capitale

i rispettivi pareri devono essere tutti acquisiti, separatamente per il caso della DIA, o tramite conferenza di servizi nei casi di permesso di costruire o di strumento urbanistico esecutivo. In seno alla conferenza di servizi, il Comune è rappresentato esclusivamente dal responsabile del procedimento (o dal suo dirigente), che abbia preventivamente acquisito i pareri – se dovuti – della Soprintendenza comunale e del Comitato di cui al comma 12, fatta salva l'ipotesi di infruttuoso decorso dei termini.

### *Concorsi di progettazione*

16. Per la formazione degli strumenti urbanistici esecutivi o dei progetti relativi agli interventi privati diretti di categoria RE2, DR, AMP, ove comportino aumento di SUL, nonché di categoria NE, il Comune ha facoltà di disporre il ricorso a concorsi di idee o di progettazione, senza il vincolo delle formalità stabilite dal Regolamento dei lavori pubblici; alla valutazione delle proposte progettuali concorre il soggetto titolare dell'attuazione degli interventi.

17. I concorsi per gli interventi diretti sono disposti dal responsabile del procedimento di rilascio del titolo abilitativo (o dal suo dirigente), su proposta o previo parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", nell'ambito e ad esito della verifica preventiva di cui al comma 6; i concorsi per gli interventi indiretti sono disposti a seguito della presentazione delle proposte di intervento da parte dei soggetti attuatori o su istanza preventiva degli stessi. I concorsi possono essere altresì disposti con deliberazione di Giunta comunale estesa a determinate categorie di beni o di interventi.

18. Nei concorsi di progettazione, si prescinde dal parere di cui al comma 12. Negli stessi concorsi e in caso di ricorso, prescritto o facoltativo, alla modalità di attuazione indiretta, sono consentite, per motivate ragioni di qualità progettuale, deroghe alle prescrizioni particolari stabilite nel comma 3 degli articoli da [26](#) a 33 e da [38](#) a 40.

### *Collaborazione della Soprintendenza statale (\*)*

*(\*) I commi 19, 20 e 21 recepiscono esattamente il parere espresso dalla citata Soprintendenza statale ai fini dell'approvazione del PRG. Le categorie MS e RC, richiamate nel comma 19, per necessaria coerenza con il comma 21 e l'art. 9, devono intendersi riferite alle Unità edilizie, e sottoposte al parere della Soprintendenza limitatamente alle parti comuni di rilevanza esterna.*

19. Nella parte di Città storica interna alle Mura Aureliane - dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità -, le competenze consultive assegnate al "Comitato per la qualità urbana e edilizia", ai sensi dei commi 9, lett. c), e 12, e dell'[art. 25](#), comma 8, sono esercitate dalla Soprintendenza statale per i beni architettonici e per il paesaggio per il Comune di Roma, organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali; in tal caso, il parere consultivo di cui al comma 12 è esteso agli interventi di categoria MS e RC, nonché agli interventi da abilitare tramite DIA, ai sensi del comma 21.

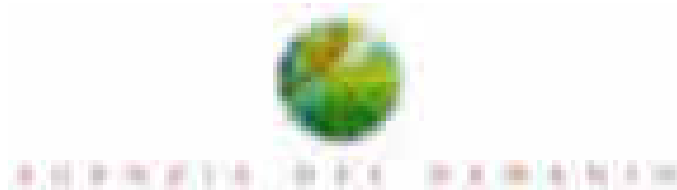
20. Le disposizioni del comma 19 si applicano dall'entrata in vigore del presente PRG. Con la formalizzazione di apposita intesa tra Comune e Ministero per i Beni e le Attività culturali - Direzione regionale per i Beni culturali e paesaggistici del Lazio, saranno individuate le modalità di collaborazione tra le due amministrazioni e definiti i criteri di valutazione di immobili e progetti, sulla base di quanto indicato nella "Guida per la qualità degli interventi".

21. Ai sensi dell'art. 6, comma 1, del DPR 380/2001, nei Tessuti T1, T2, T3, T10, negli Edifici e complessi speciali, nei beni individuati nella Carta per la qualità, gli interventi di categoria MO, se interessano le parti comuni, con rilevanza esterna, delle Unità edilizie, sono soggette a DIA.

## **Art. 25. Tessuti della Città Storica**

### *Definizione*

1. Si intendono per *Tessuti della Città Storica* gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e



## Direzione Roma Capitale

rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici seriali e gli edifici a tipologia edilizia speciale esprimanti le stesse regole del tessuto di appartenenza.

2. I tessuti individuati nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, si articolano in:

T1-Tessuti di origine medievale;

T2-Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria;

T3-Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca;

T4-Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato;

T5-Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme;

T6-Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue;

T7-Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme;

T8-Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario;

T9-Edifici isolati;

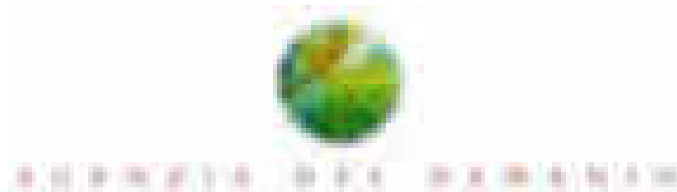
T10-Nuclei storici isolati.

3. Gli interventi ammessi devono tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'[art. 24](#), comma 2, alla conservazione dei caratteri peculiari e agli obiettivi specifici dei diversi Tessuti, come descritti nella parte III dell'Elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi": le prescrizioni particolari ivi riportate possono essere modificate o integrate, in sede di revisione e aggiornamento dell'elaborato G2, ai sensi dell'[art. 2](#), comma 5.

### *Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento*

4. Le categorie d'intervento di cui all'[art. 24](#), comma 5, lett. c) e d), sono così specificate e applicate:

- a) RE1: Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; si applica in tutti i Tessuti;
- b) 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;
- c) DR1: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, di edifici realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, che hanno impropriamente alterato, attraverso sostituzioni e completamenti, le regole tipomorfologiche e compositive del tessuto storico; si applica nei Tessuti T1, T2, T3, T10;;
- d) DR2: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici ricadenti nei Tessuti T4, T5, T6, T7, T8, T9;
- e) DR3: Demolizione, senza ricostruzione, di edifici su cui sono consentiti interventi di categoria DR1 o DR2, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici, previa valutazione degli effetti di alterazione dei caratteri di peculiare continuità dei Tessuti;
- f) AMP1: Ristrutturazione edilizia o Demolizione e ricostruzione senza aumento di SUL, salvo il riuso di locali esistenti esclusi dal calcolo della SUL per effetto dell'[art. 4](#), comma 1, e con aumento *una tantum* di Vft fino al 10%, finalizzata ad una migliore configurazione architettonica in rapporto al contesto - con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti) - di edifici ricadenti nei tessuti T4, T6, T7, T8, T9;
- g) AMP2: Ampliamento, con aumento di SUL e di Vft, finalizzato al risanamento di edifici ricadenti nei Tessuti T7 e T8, secondo le prescrizioni particolari di tessuto;



## Direzione Roma Capitale

- h) AMP3: Ampliamento di edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, su cui sono consentiti interventi di categoria AMP1 e AMP2, escluso il tessuto T9, con ulteriore aumento di SUL e di Vft, finalizzato ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini, e fatta salva l'applicazione, in sede di strumento urbanistico esecutivo, di criteri più restrittivi per ragioni di sostenibilità urbanistica e di qualità progettuale.

5. Negli interventi di categoria RC e RE1, finalizzati alla valorizzazione funzionale degli edifici, sono possibili aumenti di SUL strettamente conseguenti al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'[art. 4](#), comma 1; le destinazioni d'uso della SUL aggiuntiva devono essere compatibili con le esigenze di preservazione dei caratteri d'interesse storico-architettonico degli edifici; i predetti locali, se interrati o semi-interrati, non possono essere destinati ad abitazioni o pubblici esercizi.

6. 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.

7. Nelle aree libere, non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, sono ammesse le seguenti categorie o tipologie d'intervento:

- a) NE1: Nuova edificazione su singoli lotti liberi o parzialmente edificati, interposti tra lotti edificati dello stesso isolato, e risultanti da demolizioni totali o parziali di preesistenti edifici, storicamente documentati, fino alla SUL e al Vft preesistenti, o secondo i criteri stabiliti per la categoria AMP3; si applica nei tessuti T1, T2, T4, T5, T10;
- b) NE2: Nuova edificazione, finalizzata ad una maggiore integrazione architettonica e volumetrica degli impianti urbani nel tessuto T8.

8. Per le aree libere di pertinenza degli edifici e per quelle non pertinenti diverse dalle aree di cui al comma 7, salvo quanto prescritto nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", le parti a verde esistenti, se di pregio botanico o architettonico, devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono essere realizzate con materiale eco-compatibile. La realizzazione di parcheggi interrati deve prevedere la contestuale sistemazione superficiale a corte, cortile, piazza o giardino e, nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T10, deve essere subordinata al parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", secondo le modalità di cui all'[art. 24](#), comma 12.

### *Modalità di attuazione*

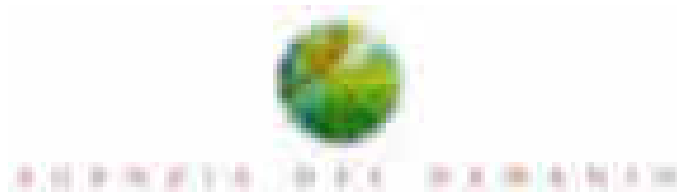
9. Gli interventi ammessi nei Tessuti, come specificati nei commi 4, 5 e 7, si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1 e RE2 sono consentiti con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR1, DR2, AMP1, AMP2, sono consentiti con modalità diretta;
- c) sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta: gli interventi di categoria DR3, AMP3, NE1, RE1, RE2, DR1, DR2, AMP1, AMP2, estesi a più edifici o lotti contigui ovvero che comportino un aumento della SUL superiore al 20%; gli interventi di categoria RE1, se con aumento di SUL, nei Tessuti T1 e T2; gli interventi che comportano l'insediamento di nuove destinazioni d'uso a CU/a in tutte le componenti o di *Parcheggi non pertinenti* nel 1° Municipio.

### *Applicazione degli istituti di perequazione*

10. Agli interventi di categoria DR3, si applicano gli incentivi urbanistici di cui all'[art. 21](#).





## Direzione Roma Capitale

11. Alla SUL aggiuntiva realizzata tramite gli interventi di categoria RE, DR e AMP, che ecceda gli incentivi di cui all'[art. 21](#) ridotti della metà, nonché all'intera SUL degli interventi di categoria NE1 e alla SUL privata degli interventi di categoria NE2, si applica il contributo straordinario di cui all'[art. 20](#).

12. In alternativa all'applicazione del comma 11, i soggetti attuatori possono assumere l'obbligo di demolire, anche in altro sito, una SUL pari ad almeno 2/3 di quella soggetta a contributo straordinario; in tal caso, vanno osservate le seguenti condizioni:

- a) la SUL demolita deve riguardare superfetazioni edilizie come definite al punto 6, lett. h), dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", ovvero interi corpi di fabbrica su cui sono consentiti, ai sensi del comma 4, interventi di categoria DR;
- b) le demolizioni devono essere effettuate prioritariamente nello stesso isolato e nello stesso Municipio in cui si realizzano gli interventi principali, e, nel caso di interi corpi di fabbrica, anche nei Tessuti T1, T2, T3 e T4; è vietato il trasferimento di SUL dai Tessuti T4 e T5 ai Tessuti T1, T2 e T3;
- c) l'area di risulta dei corpi di fabbrica demoliti deve essere sistemata ad uso pubblico, secondo le indicazioni contenute nel capitolo "Spazi aperti" dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", e secondo quanto previsto dal comma 8.

13. Al fine di realizzare il parco lineare delle Mura nel relativo ambito di programmazione strategica, il Programma integrato o il Progetto urbano di cui all'[art. 64](#), comma 4, lett. b), possono prevedere, all'interno della fascia di rispetto di m. 50 stabilita dal DM Beni culturali del 3 giugno 1986:

- a) l'integrale demolizione e il trasferimento di edifici con qualsiasi destinazione di PRG, se realizzati dopo il Piano regolatore del 1883 e se privi di valore storico e architettonico; si applicano, in tal caso, gli incentivi urbanistici di cui all'[art. 21](#);
- b) l'acquisizione pubblica delle aree di risulta degli edifici demoliti e delle aree destinate a *Servizi pubblici*, mediante la cessione compensativa di cui all'[art. 22](#), e con trasferimento della SUL di compensazione negli ambiti di compensazione di cui all'[art. 18](#).

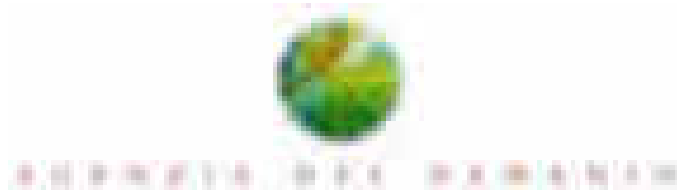
### *Destinazioni d'uso*

14. 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 extra-alberghiere" (esclusi i motel);
- e) *Produttive*, limitatamente all'"artigianato produttivo";
- f) *Agricole*, con esclusione degli "impianti produttivi agro-alimentari";
- g) *Parcheggi non pertinenziali*.

15. Nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T6 ricadente nei Municipi I e XVII, il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitative ad altre funzioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini; è ammesso altresì negli altri piani, al solo fine di consentire l'ampliamento delle destinazioni a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", a condizione che occupino, prima dell'ampliamento, almeno il 70% della SUL dell'Unità edilizia.

16. Fatto salvo quanto eventualmente indicato nella "Carta per la qualità" e nella "Guida per la qualità degli interventi", le sale cinematografiche possono subire cambi di destinazione d'uso, tra quelli consentiti dalle norme di componente, a condizione che almeno il 50% della SUL preesistente venga destinato ad attività



## Direzione Roma Capitale

culturali (cinema, teatri, sale concerti, musei, gallerie d'arte, sale espositive, librerie anche multimediali, sale congressi, scuole di danza e musica); in caso di diffusa e perdurante dismissione delle sale cinematografiche, il Comune può promuovere, anche nelle forme del Programma integrato, di cui all'[art. 14](#), iniziative di completa riconversione funzionale delle stesse verso le destinazioni consentite dalle norme di Tessuto. Le sale e i complessi teatrali inseriti nella Carta per la qualità, fino ad eventuale aggiornamento degli elenchi di cui all'[art. 16](#), comma 1, lett. g), sono vincolati al mantenimento dell'attuale destinazione d'uso; sono tuttavia consentite, all'interno di essi e per una quota non eccedente il 20% della SUL, le attività di supporto agli spettacoli (pubblici esercizi, piccole strutture di vendita consone ai luoghi e alle funzioni), non vincolate all'orario delle rappresentazioni e anche con accesso autonomo dai luoghi pubblici.

17. Con successivo provvedimento, da emanare anche ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 33/1999, il Comune potrà limitare, per motivi di salvaguardia dei caratteri socio-economici, culturali e ambientali di particolari zone della Città storica e della Città consolidata, i cambiamenti di destinazione d'uso o l'insediamento di specifiche attività interne alle destinazioni d'uso di cui all'[art. 6](#), con particolare riguardo agli esercizi commerciali, all'"artigianato produttivo", all'"artigianato di servizio", ai "pubblici esercizi"; con lo stesso provvedimento, il Comune potrà individuare le destinazioni d'uso esistenti di cui incentivare la delocalizzazione o le destinazioni d'uso qualificanti da promuovere, anche avvalendosi del Programma integrato di cui all'[art. 14](#), comma 3), lett. a).

### **Art. 26. Tessuti di origine medievale (T1)**

1. Sono *Tessuti di origine medievale* i tessuti e complessi di edifici di origine medievale, trasformati nel tempo a seguito di rifusioni e sostituzioni con nuove configurazioni tipo-morfologiche, nonché di ristrutturazioni urbanistiche di epoca rinascimentale, barocca o moderna pre-unitaria.

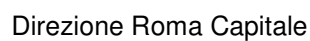
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'[art. 9](#), sono ammessi gli interventi di categoria RE1, DR1, DR3 e NE1, come definiti dall'[art. 25](#), commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) è ammesso, all'interno della stessa unità edilizia, l'accorpamento di unità immobiliari contigue in orizzontale e in verticale senza realizzare nuove scale o spostare quelle esistenti né variare la quota d'imposta dei solai, anche al fine di ricomporre i caratteri distributivi verticali originari;
- b) il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'[art. 25](#), comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

- a) sono escluse le destinazioni *Commerciali* con superficie di vendita oltre i 250 mq, le "attrezzature collettive" con SUL oltre i 500 mq, le destinazioni *Agricole e Parcheggi non pertinenziali*;
- b) le destinazioni "abitazioni collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" oltre 60 posti letto, "attrezzature collettive" fino a 500 mq, "sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere, sopranazionali", "sedi e attrezzature universitarie", sono ammesse esclusivamente negli edifici con tipologia edilizia speciale individuati nell'elaborato G1. "Carta per la qualità", compatibilmente con i requisiti strutturanti specificati nel capitolo "Edifici con tipologia edilizia speciale" dell'Elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi";
- c) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano terra.



**INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SUL PRG APPROVATO CON D.P.R. IL 16.12.1965**

**DATI CATASTALI**[illegible]



REPUBBLICA ITALIANA - MINISTERO DELL'INTERNO - DIREZIONE REGIONALE DI ROMA - DIREZIONE REGIONALE DI ROMA

Direzione Roma Capitale

