



Direzione Roma Capitale

*Roma, data del protocollo*

**DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE POSITIVA  
DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI**

**OGGETTO:** Intervento di rifunzionalizzazione di una parte del piano terra e del piano quinto, dell'immobile sito in Roma, in via Vittoria Colonna, civ.1, denominato "Palazzo Blumensthal". Determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi decisoria, per l'approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica di rifunzionalizzazione, con cambio di destinazione d'uso, relativo al piano terra, indetta ai sensi dell'art. 38 del d.lgs. n. 36/2023, da svolgersi in forma semplificata ed in modalità asincrona, ai sensi dell'art. 14-bis, della l. 241/1990.

**IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE ROMA CAPITALE**

**VISTI**

- la legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii, recante nuove norme sul procedimento amministrativo ed in particolare gli articoli 14 e ss. in tema di Conferenza dei Servizi;
- il D.P.R. 18/04/1994, n. 383 recante "Regolamento recante disciplina dei procedimenti di localizzazione delle opere di interesse statale";
- il Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici;
- l'atto prot. n. 10806 del 05/10/2023, con il quale è stato nominato il Responsabile Unico del Progetto (RUP), ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 D.Lgs. 36/2023, Arch. Federica Mercuri, e sono state individuate le ulteriori figure professionali coinvolte (componenti del TEAM);
- il Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero vigilante con condizioni recepite dal Comitato di Gestione in data 7 dicembre 2021, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio il 17 dicembre 2021;
- la comunicazione organizzativa n. 34/2023 del 14/06/2023;

- 
- la Determinazione del Direttore dell’Agenzia del Demanio n. 106 del 14 luglio 2023 prot. n. 2023/17478/DIR;

### **PREMESSO CHE**

- l’Agenzia del Demanio ha l’esigenza di procedere alla rifunzionalizzazione di una parte del piano terra e del piano quinto dell’immobile denominato “Palazzo Blumensthal” sito in Roma, in Via Vittoria Colonna 1, allibrato tra i beni di proprietà dello Stato alla Scheda RMD0036, mediante il cambio di destinazione d’uso di dette porzioni immobiliari, con l’obiettivo di allocarvi funzioni pubbliche statali;
- per la suddetta finalità, con decisione di contrarre prot. n. 12451 del 14/11/2023 e successivo contratto prot. n. 13305 del 28/11/2023, la Direzione Roma Capitale dell’Agenzia del Demanio ha affidato, ai sensi dell’art. 50, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 36/2023, all’operatore economico ARCOTECH S.R.L. i servizi tecnici relativi alla rifunzionalizzazione di una parte del piano terra e del piano quinto, dell’immobile sito in Roma, in via Vittoria Colonna civ. 1 - Palazzo Blumensthal;
- in particolare, il suddetto affidamento ha previsto la redazione di due distinti Progetti di Fattibilità Tecnico Economica relativi agli interventi da realizzare rispettivamente al piano terra e al piano quinto, e la redazione del Progetto Esecutivo della sola porzione del piano terra;
- per quanto attiene all’intervento di rifunzionalizzazione del piano terra, la società ARCOTECH S.R.L. ha provveduto alla redazione del PFTE e alla consegna alla Stazione appaltante in data 19/12/2023;
- il sopracitato PFTE è stato verificato positivamente dal RUP con verbale prot. n. 111 del 08/01/2024 e successiva integrazione prot. n. 165 del 09/01/2024;
- il RUP con nota prot. 113 del 08/01/2024 ha proposto la convocazione della Conferenza dei Servizi ai sensi dell’art. 14-bis della l. 241/1990, finalizzata all’approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica di rifunzionalizzazione, con cambio di destinazione d’uso, relativo al piano terra, per l’acquisizione dei pareri, dei nulla osta e delle autorizzazioni necessarie ai fini dell’approvazione del progetto;
- con atto prot. 167 del 09/01/2024, trasmesso via protocollo in pari data, e pubblicato sul sito istituzionale dell’Agenzia, è stata pertanto indetta ai sensi e per gli effetti dell’art. 38 del D.Lgs. 36/2023 la *“Conferenza dei Servizi decisoria, da effettuarsi in forma semplificata ed in modalità asincrona, ai sensi dell’art. 14-bis, della l. 241/1990, ai fini dell’approvazione del progetto di fattibilità tecnico economica di rifunzionalizzazione, con cambio di destinazione d’uso, del piano terra dell’immobile sito in Roma, in via Vittoria Colonna civ. 1, denominato “Palazzo Blumensthal” – SCHEDA RMD0036”*, invitando a parteciparvi le Amministrazioni coinvolte;
- con atto prot. 181 del 09/01/2024, è stato trasmesso l’allegato 1 recante gli elaborati di progetto e la relativa relazione descrittiva;
- nell’atto di indizione è stato, altresì, indicato, ai sensi dell’art. 14-bis, comma 2, lett. c) della Legge n. 241/1990, il termine entro il quale le Amministrazioni e gli Enti avrebbero

---

dovuto rendere le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della Conferenza dei Servizi, con l'indicazione che l'eventuale mancata comunicazione della determinazione di competenza entro il suddetto termine, ovvero la comunicazione di una determinazione priva dei requisiti previsti dall'art. 14-bis, comma 3, della l. 241/1990 equivalgono ad assenso senza condizioni;

- è stato inoltre specificato che era a carico degli Enti e delle Amministrazioni convocate inoltrare l'atto di indizione all'ufficio e/o articolazione interna funzionalmente competente nonché acquisire eventuali contributi dei propri uffici necessari al fine di emettere le rispettive determinazioni di competenza

#### **CONSIDERATO CHE**

- entro il termine di 60 giorni dall'atto di indizione sono stati acquisiti i seguenti pareri da parte delle Amministrazioni coinvolte:
  - I. l'Agenzia Regionale Protezione Ambientale del Lazio con nota prot. n. 1577 del 09/01/2024, assunta al prot. n. 256 dell'11/01/2024, ha comunicato di non partecipare alla Conferenza dei Servizi in quanto non competente ad esprimersi nella conferenza in oggetto; (All. 01);
  - II. la SNAM Rete Gas S.p.A. Distretto Centro Occidentale con nota prot. DICEOC/GUI/FUR/Prot. n. 24 del 12/01/2024, assunta al prot. n. 306 del 12/01/2024, ha rappresentato che sulla base della documentazione progettuale inoltrata, è emerso che le opere ed i lavori di che trattasi non interferiscono con impianti di proprietà della suddetta Società (All. 02);
  - III. il Comando Provinciale VVF di Roma con nota, fascicolo 12126, assunta al prot. n. 918 del 26/01/2024, ha comunicato di aver già espresso parere favorevole sul progetto di adeguamento antincendio con nota prot. n. 230544 del 17/05/2007 (All. 03);
  - IV. ARETI con nota prot. n. 0009152/24 del 02/02/2024, assunta al prot. n. 1283 del 05/02/2024 ha espresso parere favorevole (All. 04);
  - V. Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, con nota prot. n. QI/39682 del 23/02/2024, acquisita dalla scrivente Agenzia del Demanio con prot. n. 2059 del 23/02/2024, *“pur ritenendo l'intervento di risanamento conservativo (RC) di cui alla procedura assentibile”*, ha sospeso ogni determinazione in merito, *“previo accertamento dei titoli legittimanti lo stato di fatto della porzione immobiliare in argomento”* (All. 05);
  - VI. l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale – Area Difesa del Suolo con nota prot. n. ABDAC n. 183 del 09/01/2024, assunta al prot. n. 2998 del 06/03/2024, ha comunicato che la proposta progettuale proposta è compatibile per gli aspetti di competenza con l'assetto previsto dagli atti di pianificazione in vigore (All. 06);
  - VII. la Regione Lazio Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica con nota prot. n. 0328219 dell'08/03/2024, assunta al prot. n. 3097 dell'08/03/2024, ha reso noto che *“l'intervento risulta pertanto conforme sotto il profilo urbanistico per classificazione, destinazione*

---

*modalità di attuazione e parametri relativamente agli interventi previsti al piano terra*” rinviando *“la conferma della valutazione alle competenze comunali”* ed ha espresso il proprio nulla osta all’approvazione del progetto di fattibilità tecnico economica in oggetto (All. 07);

- VIII. la Soprintendenza speciale archeologia belle arti e paesaggio di Roma, con nota prot. n. 0012918-P dell’08/03/2024, assunta al prot. n. 3128 dell’11/03/2024, ha espresso preventivo rilascio dell’autorizzazione con parere favorevole al progetto di fattibilità tecnico economica in oggetto (All. 08);

#### **CONSIDERATO ALTRESÌ CHE**

- data l’esigenza di contemperamento tra i differenti interessi delle amministrazioni coinvolte, finalità propria della Conferenza dei Servizi ex L. 241/1990, il RUP ha ritenuto opportuno dare riscontro alla citata nota del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, prot. n. QI/39682 del 23/02/2024, acquisita dall’Agenzia con prot. n. 2059 del 23/02/2024, trasmettendo documentazione integrativa in allegato alle note prot. n. 3120 del 08/03/2024 e prot. n. 3306 del 14/03/2024;
- a seguito della suddetta documentazione integrativa trasmessa dal RUP, il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con nota prot. n. QI/55660 del 15/03/2024, assunta al prot. n. 3391 del 15/03/2024, ha ribadito che *“si ritiene l’intervento di rifunzionalizzazione, con cambio di destinazione d’uso, del piano terra dell’immobile in questione assentibile, previo ottenimento di opportuno titolo a sanatoria dello stato dei luoghi (...)”*;
- con nota prot. 3489 del 18/03/2024, il RUP ha ritenuto opportuno sospendere la Conferenza dei Servizi ai sensi dell’art. 2 comma 7 della legge 241/1990, per ulteriori esigenze istruttorie, emerse alla luce delle determinazioni espresse in sede di Conferenza dei Servizi dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica;
- a conclusione del supplemento istruttorio, il RUP, con nota prot. n. 6512 del 14/05/2024, ha trasmesso al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ulteriore documentazione integrativa derivante dal reperimento di documenti aggiuntivi, con cui si evidenziava, con maggior dettaglio, da un lato i titoli e le autorizzazioni di talune delle difformità edilizie riscontrate nella porzione di piano terreno in oggetto e, dall’altro lato, per la opere prive di titolo autorizzatorio (*rectius*: soppalchi), la loro regolarizzazione proprio con l’esecuzione dell’intervento di cui al Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica oggetto della presente Conferenza dei Servizi mediante demolizione;
- con nota assunta al prot. n. 7048 del 24/05/2024, il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, dando riscontro alla nota integrativa dell’Agenzia del Demanio, ha preso atto *“(...) di quanto dichiarato dal RUP sulla documentazione reperita ed allegata alla nota medesima circa lo stato di legittimità dei luoghi oggetto d’intervento, rimandando ogni determinazione conclusiva alle funzioni attribuite allo stesso Responsabile”* (All.09);

- 
- nelle more del periodo di sospensione dei termini, il Dipartimento di Prevenzione - U.O.C. Progetti Abitabilità e Acque Potabili, con nota prot. n.4055 del 28/03/2024, ha espresso parere favorevole alle norme igienico-sanitarie (All.10);
  - da ultimo, in riscontro a specifica richiesta integrativa del RUP, inviata a mezzo di pec il 23/02/2024, il Comando Provinciale VVF di Roma con nota prot.n. 36780 del 02/05/2024 di cui al fascicolo n. 12126, assunta al prot. n. 5980 del 02/05/2024, in sostituzione del precedente parere, ha comunicato che l'intervento non rientra tra le attività soggette agli adempimenti di prevenzione incendi di cui al DPR n.151/2011, "*(...) poiché l'intervento è relativo a una limitata porzione del piano terra dell'edificio, non rientra tra le attività soggette agli adempimenti di prevenzione incendi di cui al DPR n.151/2011*" (All.11);
  - entro il termine di cui all'art. 38, comma 9 del D.Lgs. 36/2023 e comunque alla data della presente determinazione, non risultano pervenute ulteriori determinazioni da parte degli altri Amministrazioni/Enti/Soggetti privati interessati, in relazione alle quali si deve pertanto ritenere acquisito l'assenso senza condizioni, ai sensi degli artt. 14-bis, comma 4, e 17-bis, comma 3, della l. 241/1990;

#### **RITENUTO CHE**

- l'attività istruttoria espletata nell'ambito della Conferenza dei Servizi può considerarsi esaurita;
- nell'ambito della Conferenza dei Servizi la Regione Lazio Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica si sono espressi, ciascuno per le proprie competenze, positivamente sulla conformità dell'intervento alla normativa di strumentazione urbanistica vigente;
- all'esito dei lavori della Conferenza dei Servizi, si è constatata la presenza di espliciti pareri favorevoli e l'assenza dell'espressione di pareri contrari;
- le condizioni e le prescrizioni indicate dalle amministrazioni ai fini dell'assenso possono essere accolte senza necessità di apportare modifiche sostanziali alla decisione oggetto della conferenza e dovranno essere sviluppate nelle successive fasi della progettazione;
- i lavori della Conferenza dei Servizi, dunque, per quanto di competenza, hanno approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica relativo alla rifunionalizzazione, con cambio di destinazione d'uso, del piano terra dell'immobile in oggetto, con la precisazione che le successive fasi siano attuate nel rispetto di tutte le prescrizioni e condizioni contenute nelle determinazioni comunicazioni, autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati;
- si intendono, inoltre, compresi gli atti di assenso formati ai sensi degli artt. 14-bis, comma 4, e 17-bis, comma 3, della L. n. 241/90;
- la presente determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi approva il progetto di fattibilità tecnica ed economica relativo all'intervento in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 14-quater della L. 241/1990 e dell'art. 38, comma 10, del D.lgs. n. 36/2023;

- 
- l'ottemperanza alle prescrizioni impartite in sede di Conferenza dei Servizi sarà effettuata ai sensi del citato art. 16-bis, comma 4, del D.L. 146/2021;

Per tutto quanto sopra visto, premesso, ritenuto e considerato e qui richiamato ove occorra in via di motivazione, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni sopra richiamate

#### **DETERMINA**

- **DI DARE ATTO** della conclusione positiva della Conferenza dei Servizi indetta ai sensi dell'art. **ai sensi dell'art. 38 del d.lgs. n. 36/2023** e, per l'effetto, di **APPROVARE** il **progetto di fattibilità tecnica ed economica relativo alla rifunzionalizzazione, con cambio di destinazione d'uso, del piano terra dell'immobile, sito in Roma, in via Vittoria Colonna civ. 1, denominato "Palazzo Blumensthal" – SCHEDE RMD0036**, con espressa disposizione di recepimento nella successiva fase delle condizioni, prescrizioni, indicazioni, formulate nelle determinazioni e pareri resi, allegati alla presente determina, di cui costituiscono parte integrante e sostanziale;
- **DI DARE ATTO CHE** la presente determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi, produce gli effetti di cui all'art. 14-quater della l. 241/1990 e dell'art. 38, comma 10, del d.lgs n. 36/2023, e tiene luogo dei pareri, dei nulla osta e delle autorizzazioni di competenza delle Amministrazioni, Enti e soggetti privati convocati, perfeziona ad ogni fine urbanistico ed edilizio l'intesa tra gli enti territoriali interessati anche ai fini della localizzazione dell'opera, della conformità urbanistica e paesaggistica dell'intervento, della risoluzione delle interferenze e delle relative opere mitigatrici e compensatrici. La presente determinazione ha inoltre effetto di variazione della destinazione d'uso e comprende i titoli abilitativi necessari alla realizzazione di tutte le opere e attività previste nel progetto approvato;
- **DI DARE ATTO CHE** la presente determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi è immediatamente efficace, non essendo stati espressi dissensi qualificati ai sensi dell'art. 14-quinquies della l. 241/1990;
- **DI DARE ATTO CHE** i termini di efficacia di tutti i predetti pareri, autorizzazioni, concessioni, nulla osta o atti di assenso comunque denominati acquisiti nell'ambito della presente Conferenza dei Servizi decorrono dalla data di comunicazione della presente;
- **DI TRASMETTERE** la presente determinazione a tutti gli altri Enti/Amministrazioni/soggetti privati interessati aventi preso parte all'istruttoria del procedimento, per ogni eventuale adempimento di competenza;
- **DI PROCEDERE** alla pubblicazione della presente determina sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio.

Avverso la presente determina potrà essere presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale competente entro il termine di 60 giorni con decorrenza dalla data di comunicazione del presente provvedimento ovvero con la diversa decorrenza applicabile per legge, per i soggetti non destinatari della comunicazione.

---

*Fir.to digitalmente*  
Il Direttore  
Dario Di Girolamo

Il Responsabile Unico del Progetto  
Arch. Federica Mercuri



MERCURI FEDERICA  
2024.05.31 13:52:29  
CN=MERCURI FEDERICA  
C=IT  
O=AGENZIA DEL DEMANIO  
2.5.4.97-VATIT-06340981007  
RSA/2048 bits



DI GIROLAMO DARIO  
2024.05.31 14:45:35  
CN=DI GIROLAMO DARIO  
C=IT  
O=AGENZIA DEL DEMANIO  
2.5.4.97-VATIT-06340981007  
RSA/2048 bits

Allegati:  
- Determinazioni e pareri da n. 1 a n. 11.