



# REGIONE LAZIO

DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,  
PAESISTICA E URBANISTICA  
AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA: ROMA CAPITALE E CITTA'  
METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

- AI Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità  
Sostenibili  
Provveditorato Interregionale per le Opere  
Pubbliche per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna  
Sede Centrale di Roma  
Pec : [oopp.lazio-uff3@pec.mit.gov.it](mailto:oopp.lazio-uff3@pec.mit.gov.it)
- E p.c. A Roma Capitale  
Dipartimento Programmazione e Attuazione  
Urbanistica  
Direzione Pianificazione Generale  
Pec: [protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it](mailto:protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it)
- Alla Direzione Generale  
Area Coordinamento Autorizzazioni, PNRR e  
Supporto Investimenti.  
Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione,  
Conferenze di Servizi
- AI Direttore della Direzione per le Politiche  
Abitative, la Pianificazione Territoriale Paesistica  
e Urbanistica

Oggetto: **Roma Capitale** – *Accertamento della Compatibilità Urbanistica “ora per allora”* – sede della Federazione Ordini Farmacisti Italiani in Via Palestro civ. 75, ai fini della sua completa legittimazione, nell'ambito degli obiettivi e delle procedure stabilite dall'art. 3 del DPR 383/1994.

Amministrazione proponente: Federazione Ordini Farmacisti Italiani

## **Accertamento di conformità**

Con nota n. 35055 del 17/10/2022 pervenuta a questa Direzione Regionale il medesimo giorno al prot. 1015992, il Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili ha trasmesso, con PEC, gli atti ed elaborati relativi all'intervento in oggetto ed ha contestualmente indetto la Conferenza di Servizi in forma semplificata e in modalità asincrona, ai sensi dell'art. 14 bis della Legge 241/1990, finalizzata all'accertamento di conformità delle opere d'interesse statale ai sensi del DPR 383/1994.

## **PREMESSO CHE**

Trattandosi di opere d'interesse statale, la competenza per la procedura di cui al 383/1994 è del Provveditorato per le OOPP per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna che, non ravvisando caratteri di particolare complessità, ha ritenuto poter procedere all'indizione della Conferenza di Servizi decisoria, in forma semplificata e in modalità diacronica, sul progetto definitivo di cui in oggetto.

L'art. 2 (*Accertamento di conformità delle opere di interesse statale*) del DPR 383/94 prevede che (...) *per le opere pubbliche di cui all'articolo 1 del presente regolamento, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato di intesa con la regione interessata, entro sessanta giorni dalla richiesta da parte dell'amministrazione statale competente (...).*

L'edificio in esame è ubicato, in via Palestro 75, nel rione Castro Pretorio e ricade nell'ambito territoriale del Municipio I del Comune di Roma; il villino, risalente alla fine del XIX secolo, è ubicato ad angolo tra Via Palestro e Via Marghera e presenta due accessi carrabili, da entrambe le strade, che conducono nel cortile ed un accesso pedonale da via Palestro.

L'immobile, per effetto del Decreto del Presidente della Repubblica del 24 Maggio 1962, ospita la sede della Federazione degli Ordini dei Farmacisti Italiani (F.O.F.I.) e pertanto ha essenzialmente destinazione d'uso ad uffici.

Le opere per la quale la presidenza la Federazione ha richiesto l'accertamento di conformità "*ora per allora*" riguardano interventi realizzati in difformità a quanto richiesto con DIA prot. n. 58022 del 02/09/1999; tali difformità, mai formalizzate, sono riconducibili a modifiche interne di porte e tramezzature, modifiche ai vani scale e ascensore ed a una diversa costruzione del vano tecnico sul piano copertura.

Nell'anno 2016 sono stati attivati interventi di ammodernamento e messa a norma del piano secondo, di cui: CILA prot. 74688 del 06/05/2016, CILA in corso d'opera prot. CA/2018/176512 del 21/09/2018 e CILA in corso d'opera prot. CA/2019/163791 del 09/08/2019; in tale ambito è stata poi eseguita una modifica del parapetto esterno, ai fini dell'adempimento delle prescrizioni di cui al D.Lgs 81/08 per la quale è stata presentata la SCIA prot. 159615 del 01/08/2019 nonché richiesta parere consultivo ai sensi art. 24 N.T.A. - prot. 06/02/2019 alla Soprintendenza speciale di Roma.

Nell'anno 2020, a conclusione dei lavori eseguiti al piano secondo, si è provveduto all'aggiornamento catastale del fabbricato, essendo lo stesso riferito ancora al 1939; l'accatastamento è stato redatto sulla base dei lavori eseguiti al piano secondo, vedi CILA, nonché dei rilievi eseguiti agli altri piani (che mancavano appunto dei titoli abilitativi in quanto lo stato di fatto non risultava del tutto coerente con quanto assentito).

La F.O.F.I. ha manifestato quindi la necessità di regolarizzare l'attuale conformazione, anche per procedere alla verifica di interesse culturale del bene, ai sensi dell'art. 12 del D.lgs.42/2004.

Nel Piano Regolatore Generale del 1965, vigente alla data della presentazione della sopra citata DIA, l'ambito veniva classificato in Zona B3 (Conservazione del tessuto edilizio e viario), mentre nel vigente PRG di Roma Capitale, approvato con DCC n. 18/2008 ai sensi dell'art. 66 bis della LR 38/1999 e smi, classifica l'area (Sistemi e Regole 1:5000) nel "*Sistema insediativo della Città Storica – Tessuto di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme – T5*", disciplinato agli artt. 24, 25 e 30 delle relative NTA.

## **CONSIDERATO CHE**

Per quanto concerne il profilo paesaggistico, l'area di sedime dell'edificio risulta essere interessata dalla presenza di beni paesaggistici di cui all'art. 134 comma 1 lett. "c" del Dlgs 42/2004 (*insediamenti*

urbani storici e territori contermini); tuttavia non trova applicazione la disciplina di tutela di cui all'art. 44 delle relative NTA del vigente PTPR<sup>1</sup> per effetto di quanto prescritto al comma 19 del medesimo, nel quale è specificato che (...) *Non si applicano le disposizioni di cui al presente articolo all'insediamento urbano storico sito Unesco – centro storico di Roma (...).*

Da quanto emerge nella nota di trasmissione, il Provveditorato per le OOPP ha ritenuto, per l'intervento proposto, sussistere l'interesse statale e quindi in linea con i presupposti di applicabilità del DPR 383/1994.

Dal punto di vista urbanistico, dall'esame della documentazione pervenuta emerge che l'intervento proposto risulta conforme con la disciplina del PRG del 1965 che con quella del vigente strumento urbanistico comunale di cui agli artt. 24, 25 e 30 delle NTA, in particolare:

- **art. 24 (Norme Generali) comma 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](#);

c) sugli edifici d'interesse storico-architettonico, non inseriti nella Carta per la qualità, sono consentiti interventi di categoria REI<sup>(2)</sup>;

- **art. 25 (Tessuti della Città Storica) comma 4:**

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

a) REI: 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;

- **art. 30. Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)**

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formati, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei Piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'[art. 9](#), sono ammessi gli interventi di categoria REI, RE2, DR2, DR3, NEI, come definiti dall'[art. 25](#), commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria REI, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

<sup>1</sup> Approvato con DCR n. 5 del 21/04/2021 e pubblicato su BUR Lazio n. 56 del 10/06/2021.

<sup>2</sup> Sono interventi di Ristrutturazione edilizia (RE), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001, gli interventi rivolti a trasformare le Unità edilizie mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Si distinguono tre sotto-categorie:

REI - Ristrutturazione edilizia senza aumento della SUL, del Volume costruito (Vc) e delle unità immobiliari, senza modificazioni della sagoma e senza alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici;

Per effetto di quanto riportato all'art. 4 delle NTA, dal computo della SUL sono escluse le superfici:  
*a) vani corsa degli ascensori, vani scala, androni, in misura non eccedente la Superficie coperta dell'unità edilizia; b) locali o volumi tecnici (...) per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura (...).*

## **CONCLUSIONI**

Per quanto sopra premesso e considerato, la scrivente Direzione dà atto dell'esito **POSITIVO** all'accertamento di conformità al vigente strumento urbanistico di Roma Capitale, ai sensi dell'art. 2 del DPR 383/1994, in merito all' *Accertamento della Compatibilità Urbanistica "ora per allora"* della sede della Federazione Ordini Farmacisti Italiani in Via Palestro civ. 75, da espletarsi presso il Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili nell'ambito degli obiettivi e delle procedure stabilite dall'art. 2 del DPR 383/1994 (ex art. 81 del DPR 616/1977).

Il presente parere non costituisce in nessun caso, sanatoria per ulteriori opere preesistenti realizzate in assenza di titoli abilitativi e non riportate nella presente istanza, le quali restano pertanto soggette alle disposizioni di cui all'articolo 28 (*vigilanza sulle opere di amministrazioni statali*) del DPR n. 380/2001 e smi.

Il presente accertamento di conformità "*ora per allora*" è comunque vincolato alle disposizioni relative alle sanzioni previste dalla vigente normativa, da espletarsi presso gli uffici competenti.

E' fatta salva la valutazione da parte della Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma in merito anche all'eventuale presenza del vincolo storico storico-artistico ai sensi dell'art. 10 del DLgs 42/2004.

Copia del presente parere è trasmesso al Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica in ottemperanza al Dec. Dir. G08009 del 07/07/2020.

Il Funzionario

La Dirigente dell'Area