



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Roma Capitale

Dipartimento Programmazione e Attuazione
Urbanistica

Direzione Rigenerazione Urbana

protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

e p.c. Ufficio Rappresentante unico e
Ricostruzione, Conferenze di Servizi
GRSGUI

Oggetto: **Roma Capitale – Progetto per l'intervento di riconversione funzionale dell'ex cinema Metropolitan in spazio commerciale di media distribuzione e per attività culturali ai fine della sottoscrizione di un Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 267/2000.**

IL RAPPRESENTANTE UNICO REGIONALE

PREMESSO

che Roma Capitale – Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica - Direzione Rigenerazione Urbana ha indetto con nota del 30 dicembre 2019 prot. n. 1053568, rettificata con nota prot. n. 0042366 del 16 gennaio 2020 la conferenza di servizi decisoria ai sensi dell'art. 14 c.2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art.34 del D.lgs. 267/2000 relativo al "*Progetto per l'intervento di riconversione funzionale dell'ex cinema Metropolitan in spazio commerciale di media distribuzione e per attività culturali*";

che con la medesima nota è stata convocata la prima riunione della conferenza di servizi in forma simultanea e in modalità sincrona, ai sensi dell'art 14-ter della citata legge, per il giorno 11 febbraio 2020;

che il Segretario Generale – Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenze di Servizi in data 21 gennaio 2020, prot. n. 0056908, ha indetto la conferenza di servizi interna, ai sensi degli artt. 86 e 87 del Regolamento Regionale 6 settembre 2002, n. 1;

che il Segretario Generale – Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenze di Servizi ha ritenuto di non dar luogo alla prima riunione della conferenza di servizi interna in quanto l'interesse prevalente in ordine alle determinazioni da assumere nell'ambito di conferenze di servizi decisorie indette per verificare la possibilità di concordare la conclusione di accordi di programma

che determinano variazioni agli strumenti urbanistici è riconducibile alla Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica;

che, ai sensi dell'art. 86 del Regolamento Regionale n. 1/2002, il Presidente della Regione Lazio, su proposta del Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica, con nota prot. n. 115110 del 10 febbraio 2020, ha delegato il Dott. Pierluigi Gazzani, Dirigente della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica – Area Legislativa e Conferenze di Servizi quale Rappresentante Unico legittimato ad esprimere nell'ambito del procedimento in oggetto la posizione unica della Regione Lazio e delle Amministrazioni ad essa riconducibili;

che i lavori della conferenza interna si sono svolti in coerenza con quanto previsto dall'art. 87 del Regolamento Regionale n. 1/2002 ai fini della formulazione del presente parere unico regionale;

che la riunione della conferenza di Servizi indetta dall'amministrazione di Roma Capitale, svoltasi in data 11 febbraio 2020 si è conclusa, tra l'altro, con una sospensione di trenta giorni ed il rinvio dei lavori al 24 marzo 2020.

che Roma Capitale in riferimento all'emergenza epidemiologica da COVID-19, con nota prot. n. 40059 del 17 marzo 2020, ha:

- annullato la data della seconda riunione concordata;
- ritenuto di proseguire la conferenza di servizi in forma semplificata ed in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14 bis L. 241/90, salvo contrario avviso da parte delle Amministrazioni interessate;
- invitato le amministrazioni coinvolte nel procedimento ad esprimere le proprie determinazioni conclusive entro il termine del 28 aprile 2020.

che, in riscontro alla sopracitata nota prot. n. 40059/2020, l'Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenze di Servizi con nota prot. n. 230574 del 18 marzo 2020, non ha condiviso quanto riportato da Roma Capitale in relazione alla prosecuzione della conferenza di servizi ed ha altresì indicato correttamente il termine di conclusione del procedimento;

che il RUR, con nota prot. n. 234903 del 20 marzo 2020, ha condiviso e preso atto di quanto espresso dall'Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenze di Servizi;

CONSIDERATO

che l'art 14 ter della legge 241/90 non obbliga l'Amministrazione procedente a svolgere ulteriori riunioni in forma simultanea successiva alla prima;

che in riferimento all'emergenza epidemiologica da COVID-19, l'amministrazione di Roma Capitale ha condiviso che la Conferenza di Servizi può proseguire e concludersi senza ulteriori sedute;

che il Rappresentante Unico Regionale, al fine di esprimere in modo vincolante la posizione unica della Regione Lazio e delle Amministrazioni ad essa riconducibili ha comunicato a tutte le aree regionali coinvolte nel procedimento, con nota prot.n. 234903 del 20 marzo 2020, il termine del 10 maggio 2020 entro il quale far pervenire i pareri di competenza;

che, a seguito del permanere dello stato di emergenza epidemiologica da COVID-19, in merito ai termini di conclusione del procedimento, i Decreti Legge n. 18 e 23 del 2020 (rispettivamente artt. 103 e 37) hanno disposto che per lo svolgimento di procedimenti amministrativi su istanza di parte o d'ufficio non si deve tener conto del periodo compreso tra la data del 23 febbraio 2020 e quella del 15 maggio 2020;

che, pertanto, il RUR con nota prot.n. 502746 dell'08.06.2020 ha invitato Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica - Direzione Rigenerazione Urbana a comunicare il nuovo termine di conclusione dei lavori della conferenza di servizi nonché di conclusione del procedimento;

che Roma Capitale Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica - Direzione Rigenerazione Urbana con nota acquisita al prot. R.L. n. 530528 del 17.06.2020 ha dato riscontro a quanto richiesto comunicando il 29 agosto 2020 quale termine ultimo di conclusione della conferenza di servizi;

che in conseguenza dei pareri rilasciati nell'ambito del procedimento dalle Aree individuate dall'amministrazione precedente, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Rigenerazione Urbana di Roma Capitale e dal Segretario Generale-Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenza di Servizi ed a seguito di approfondimenti operati nell'ambito della Direzione Regionale è emersa, trattandosi di un intervento prevalentemente finalizzato alla riconversione funzionale di un ex sala cinema in uno spazio destinato (90%) a media struttura commerciale di vendita, la necessità di acquisire anche i pareri, rispettivamente, della Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive - Area Commercio e Servizi al Consumatore e della Direzione Regionale Cultura Politiche Giovanili e Lazio Creativo - Area Arti Figurative Cinema e Audiovisivo;

che, pertanto, con nota prot. n. 665364 del 27 luglio 2020 è stata formalmente richiesto all'Area Commercio e Servizi al Consumatore e all'Area Arti Figurative Cinema e Audiovisivo di rilasciare i pareri di competenza entro il termine del 20 agosto 2020;

VISTI

il parere favorevole con raccomandazioni della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica – Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale espresso con nota prot. n. 461223 del 26.05.2020;

il parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e D.G.R. n. 2649/1999, della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo – Area Tutela del Territorio espresso con nota prot.n.139177 del 17 febbraio 2020;

il parere favorevole igienico sanitario con condizioni della Asl Roma 2 - Servizio Interzonale PAAP espresso con nota prot. n. 29123 del 30 aprile 2012 e confermato con nota prot.n.23622 del 06 febbraio 2020;

la nota prot.n.159651 del 24 febbraio 2020 con la quale la Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti - Area Valutazione di Impatto Ambientale ha comunicato che



l'intervento non è da sottoporre a procedura di verifica di assoggettabilità a VIA e alla procedura di Valutazione d'Impatto Ambientale;

la nota resa con prot.n. 529683 del 17.06.2020 con la quale la Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti - Area Qualità dell'Ambiente ha comunicato la propria non competenza;

l'attestazione di esclusione dalla procedura di VAS resa da Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica - Direzione Pianificazione Generale con nota prot.n. QI 132706 dell'08.08.2019;

la nota prot.n. 678103 del 29.07.2020 con la quale la Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive - Area Commercio e Servizi al Consumatore ha comunicato la propria non competenza in quanto, trattandosi di "media struttura di vendita" la competenza ricade sull'amministrazione comunale;

TENUTO CONTO

che il parere della Direzione Regionale Cultura Politiche Giovanili e Lazio Creativo - Area Arti Figurative Cinema e Audiovisivo, ai sensi dell'art. 14 ter comma 7 della Legge 241/90 è stato acquisito per silenzio assenso e che il termine per la chiusura della Conferenza di Servizi è il 29 agosto 2020;

ESPRIME

sull'intervento denominato: "*Roma Capitale - Progetto per l'intervento di riconversione funzionale dell'ex cinema Metropolitan in spazio commerciale di media distribuzione e per attività culturali al fine della sottoscrizione di un Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 267/2000*", esaminato in Conferenza di servizi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14-ter della L. n. 241/90 e dell'art. 34 D.Lgs. n. 267/00;

PARERE UNICO FAVOREVOLE

Con le prescrizioni, raccomandazioni e condizioni previste dai pareri rilasciati dalle strutture della Regione Lazio e delle amministrazioni ad essa riconducibili che costituiscono parte integrante del presente atto:

A) Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica – Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale

1. Per quanto riguarda la destinazione commerciale, la superficie di parcheggi pubblici e verde pubblico di 2.283,92 mq (1563,74 + 720,08 mq), non potendo essere reperita per oggettiva impossibilità dovuta a ragioni strutturali, archeologiche, storiche, architettoniche, ambientali e di regime di traffico come consentito rispettivamente ai sensi dell'art. 7, comma 13, lettera a) e dell'art. 8, comma 5, delle NTA del PRG vigente, verrà monetizzata ai sensi dell'art. 7 comma 20 delle NTA del PRG.;

2. La dotazione di parcheggi privati, pari a mq. 540,06, dovrà essere reperita, prima della stipula della relativa convenzione urbanistica, per intero nell'ambito della Città Storica (Municipio I) senza vincolo di distanza come consentito dall'art. 7, comma 4, delle NTA del PRG vigente il cui impegno risulta nell'atto d'obbligo redatto dal notaio Francesca Parenti Rep 1434 Racc. 789, registrato a Roma il 20 novembre 2017 al n. 36771 Serie 1T, acquisito al protocollo del Dipartimento PAU con n. QI197363 del 22 novembre 2017;
3. Dalla consultazione dello studio trasportistico richiesto da quest'Area Regionale con nota n. 88236 del 31/1/2020 emerge che l'impatto del cambio di destinazione d'uso dell'immobile non influisce significativamente sul quadro della mobilità esistente come prefigurata dal P.U.M.S. Dallo Studio si legge per quanto riguarda la modalità automobile: (...) Confrontando i flussi di traffico complessivamente generati/attratti dall'intervento con i flussi di traffico presenti sulla viabilità principale limitrofa come il sistema dei Lungoteveri, risulta che la domanda indotta dall'intervento è pari al 2% circa della domanda presente in rete, quindi non significativa ai fini della variazione del livello di servizio delle infrastrutture interessate. (...). In definitiva (...) l'impatto dell'intervento risulta del tutto compatibile rispetto alle caratteristiche della viabilità presenti allo stato attuale nell'area centrale della città. Tuttavia, in tema di mobilità urbana, è
4. auspicabile da parte dell'Amministrazione Capitolina l'adozione di adeguate politiche integrate in materia di trasporto pubblico, al fine di un miglioramento del sistema infrastrutturale del quadrante urbano interessato, rafforzando quanto più possibile il sistema del trasporto pubblico per aumentarne la propensione all'uso da parte dei fruitori;
5. Per quanto riguarda l'interesse pubblico sotteso all'intervento costituito (come riportato dalla D.A.C. 56/2019) dalla ristrutturazione dei cinema Apollo e Airone ai fini del rilancio delle sale cinematografiche e dell'attività culturale a Roma si rappresenta che, come citato nella D.A.C. suddetta, la dismissione del multisala ex cinema "Metropolitan" è stata indotta dalla "diminuzione della "domanda" di sale cinematografiche nella zona centrale di Roma". La ristrutturazione dei due cinema sia pertanto, non solo riqualificazione architettonica di due spazi di pregio sotto il punto di vista storico – culturale, ma occasione di rilancio dell'audiovisivo e di aggregazione culturale di due ambiti territoriali che necessitano di tale impulso. Nel caso di proposta di diverso utilizzo dei fondi per la riqualificazione dei due cinema essa andrà posta all'attenzione del Collegio di Vigilanza. La proposta progettuale prevede anche l'uso gratuito della sala di proiezione interna in favore di Roma Capitale, per attività culturali e creative (ad esempio nei settori dell'artigianato, del design, della moda, ecc.) per un periodo non superiore a 20 anni, per l'equivalente di 120 giorni l'anno consecutivi o come somma di singoli eventi da comunicare entro l'anno precedente al periodo di utilizzo, secondo le modalità che saranno stabilite con apposita convenzione per la regolamentazione dell'utilizzo della stessa;

B) Direzione Regionale Risorse Idriche, Difesa del Suolo Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo – Area Tutela del Territorio

1. Dovranno essere rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nella relazione geologica a firma del Dr. Geol. Stefania Trento, che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato;

2. Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni;
3. Dovrà, obbligatoriamente e preventivamente alla progettazione esecutiva, essere predisposto lo studio di Risposta Sismica Locale (RSL), come da DGR 489 del 17.10.2012.

C) Asl Roma 2 - Dipartimento di Prevenzione U.O.C. Progetti Abitabilità e Acque Potabili

1. L'approvvigionamento idrico per il consumo umano dovrà avvenire mediante allaccio all'acquedotto cittadino. Le reti idriche dovranno essere realizzate con i materiali prescritti dal Decreto 6 aprile 2004 n.174 del Ministero della Salute.
2. L'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto dovranno essere assicurati tramite allaccio alla più vicina fognatura comunale ed impianto di depurazione.
3. Le finestre dell'ufficio dovranno essere proporzionate in modo da assicurare un C.I.D. medio non inferiore al 2%, comunque la superficie apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.
4. Il complesso commerciale dovrà fruire di illuminazione diretta con rapporto superficie vetrata/superficie del pavimento non inferiore a 1/20 e possedere un idoneo impianto di ventilazione artificiale.
5. La sala esposizione dovrà essere dotata di un idoneo impianto di ventilazione artificiale.
6. I servizi igienici dovranno essere provvisti di pavimento e pareti lavabili ed impermeabili, di colonne di scarico munite al piede di pozzetto sifonato formante chiusura idraulica, di canne di esalazione sfocianti oltre il piano di copertura.
7. I servizi igienici e gli spogliatoi, se privi di areazione diretta, dovranno essere dotati di idoneo impianto di ventilazione in grado di assicurare i necessari ricambi d'aria.
8. Gli spogliatoi e i servizi igienici del personale dovranno essere proporzionati al numero dei lavoratori, secondo quanto prescritto dal D.to L.vo n.106 del 03 agosto 2009.

Tempi e condizioni della proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/00 saranno concordati tra Roma Capitale (Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica - Direzione Rigenerazione Urbana) e la Regione Lazio (Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica – Area Legislativa e Conferenze di Servizi).

Si resta in attesa della trasmissione della determinazione motivata di conclusione della conferenza.

Distinti saluti

Il Rappresentante Unico Regionale

Dott. Pierluigi Gazzani

(firma autografa sostituita a mezzo stampa ex art.3, comma 2 del D. Lgs 39/93)

