



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE AFFARI ISTITUZIONALI E PERSONALE
AREA AFFARI GENERALI

Al Presidente del Consiglio
Regionale del Lazio

Al Consigliere regionale

Al Segretario Generale Vicario

Al Dirigente della Segreteria generale
Area "Lavori Aula"

Via della Pisana, 1301
00163 ROMA

e, p. c. Al Capo dell'Ufficio di Gabinetto
SEDE

OGGETTO: Interrogazione a risposta scritta n. 32 del 02.10.2023, presentata dalla Consigliera Marta Bonafoni, concernente: "Stato di attuazione del percorso di recupero e riutilizzo delle palazzine "Valente", "Innocenzo XII" e "Locatelli" facenti parte del Complesso dell'ASP Istituto Romano San Michele." -Risposta-

Con riferimento a quanto specificato in oggetto, si trasmette la risposta inviata dall'Assessore all'Urbanistica, Politiche abitative, Case popolari, Politiche del mare.

Cordialmente.

Il Direttore
Luigi Ferdinando Nazzaro

La Dirigente
Dott.ssa Giuditta Del Borrello

DEL BORRELLO GIUDITTA
2023.11.15 16:02:24

CN=DEL BORRELLO GIUDITTA
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATTI-80143490581

RSA/2048 bits

NAZZARO LUIGI FERDINANDO
2023.11.15 19:36:30

CN=NAZZARO LUIGI FERDINANDO
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATTI-80143490581

RSA/2048 bits



REGIONE
LAZIO

ASSESSORATO URBANISTICA, POLITICHE ABITATIVE, CASE POPOLARI, POLITICHE DEL MARE

L'ASSESSORE

Dott. Luigi Nazzaro
Direzione Affari Istituzionali e Personale
Area Affari Generali

e, p.c. Dott. Giuseppe Pisano
Capo dell'Ufficio di Gabinetto

LORO SEDI

Oggetto: interrogazione a risposta scritta n. 32 del 2 ottobre 2023 della Consigliera Marta Bonafoni.

In riferimento alla interrogazione a risposta scritta n. 32 del 2 ottobre 2023, presentata dalla Consigliera Marta Bonafoni, concernente: “Stato di attuazione del percorso di recupero e riutilizzo delle palazzine “Valente”, “Innocenzo XII” e “Locatelli” facenti parte del Complesso dell’ASP Istituto Romano San Michele.”, trasmessa da codesto Assessorato in data 9 ottobre 2023, con la quale è richiesto al Presidente della Regione Lazio on. Francesco Rocca e alla Giunta di sapere:

- sullo stato di attuazione del percorso di recupero e riutilizzo delle palazzine “Valente”, “Innocenzo XII” e “Locatelli” facenti parte del Complesso dell’ASP Istituto Romano San Michele;

- se è volontà dell’amministrazione regionale e di ATER del Comune di Roma proseguire il percorso di recupero e riutilizzo del patrimonio immobiliare succitato, al fine di realizzare interventi di carattere residenziale sociale da destinare ai nuclei familiari ivi residenti. o n. 26 Valente;

o n. 27 Innocenzo XII.

o n. 6 famiglie per proprietà immobiliari;

o n. 1 famiglia per supero di redditi;

o n. 13 famiglie per provenienza da altri alloggi pubblici e/o non residenti.

Il programma edilizio di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d’uso degli edifici ex IPAB denominati “Palazzine Locatelli, Valente e Innocenzo XII” prevede l’acquisto e la ristrutturazione integrale delle tre Palazzine occupata da oltre 20 anni, di cui una (Locatelli) attualmente libera e le altre due (Valente ed Innocenzo XII) ancora occupate da 53 nuclei familiari senza titolo (Censimento Ater febbraio 2020) ed impropriamente adibite ad abitazione – per la realizzazione di n. 49 alloggi.

Il complesso immobiliare, risulta abitato, limitatamente ai due edifici, Valente ed Innocenzo XII, come dicevamo da n. 53 nuclei familiari di cui:



- la presenza delle famiglie all'interno delle due palazzine è stata accertata tramite il censimento eseguito da Ater Roma che ha rilevato la mancanza dei requisiti per un'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica:

Le palazzine, progettate dall'architetto Alberto Calza-Bini e realizzate negli anni '30 del secolo scorso come istituti scolastici (Locatelli ed Innocenzo XII) e servizi direzionali associati (Valente), sono inserite in un complesso unitario destinato a servizi alla persona, di particolare pregio. Tale natura è stata confermata con l'apposizione del vincolo monumentale ed archeologico da parte della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Lazio che, con Decreto del 1° febbraio 2022, ha dichiarato gli immobili ed il relativo sedime di interesse storico-artistico-archeologico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del DLgs. N. 42/2004.

Anche dal punto di vista urbanistico il PRG e le relative norme tecniche di attuazione tutelano l'intero complesso, perimetrandolo come "Edifici e complessi edilizi moderni – Complessi

specialistici di rilevante intervento urbano" con destinazione d'uso a servizi e non anche a residenza: Dal punto di vista architettonico le palazzine, progettate come edifici scolastici, presentano un impianto strutturalmente rigido nonché caratteristiche proprie di un edificio scolastico quali: notevoli superfici di distribuzione, altezza minima di quattro metri., estese superfici, vetrate, etc... quindi in generale poco adatto ad una destinazione residenziale.

I suddetti vincoli di varia natura hanno rappresentato delle criticità da analizzare e studiare approfonditamente per addivenire ad una proposta progettuale complessiva che consentisse la realizzazione di alloggi, come richiesto e previsto dagli indirizzi regionali. Non ultimo si è dovuto affrontare il tema della realizzabilità delle opere, tenuto conto che due delle tre Palazzine sono attualmente occupata.

E' del tutto evidente, per quanto rappresentato, che trattasi di un Programma pluriennale la cui completa attuazione per eseguire i lavori e svolgere tutte le attività connesse (indagini, progettazione esecutiva, rilascio autorizzazioni, trasferimento nuclei familiari etc..., richiede uno sviluppo temporale che non potrà essere inferiore ai 6 anni.

Il progetto di riqualificazione ha dovuto recepire le prescrizioni puntuali sulle relative lavorazioni nonché gli obblighi ai quali attenersi durante l'esecuzione dei lavori, da parte della Soprintendenza Speciale Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Roma, fornite durante i diversi incontri svolti per l'esame degli aspetti progettuali.

Preme sottolineare che il rilascio del nulla osta da parte della Soprintendenza, che si è dovuta esprimere sulla compatibilità della nuova destinazione d'uso a residenziale con i fabbricati tutelati, è stata condizione essenziale e vincolante ancor prima dell'ordinario esame delle soluzioni progettuali: di fatto Ater si è dovuta uniformare in toto alle condizioni poste, altrimenti non avrebbe potuto ottenere alcuna autorizzazione al cambio di destinazione d'uso.

Il progetto, dopo avere recepito quanto sopra, è stato quindi inoltrato nel luglio del 2022 a Roma Capitale per il rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione dell'intervento ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 21/2009 (cd. Piano Casa).

Roma Capitale in nell'agosto del 2022 ha indetto apposita Conferenza dei Servizi per l'ottenimento di tutti i pareri ed autorizzazioni previste per legge, in primis il formale nulla osta della Soprintendenza al cambio di destinazione d'uso da servizi a residenziale.

In esito alla Conferenza dei servizi, con nota del novembre 2022 Roma Capitale comunicava la chiusura con esito positivo, a cui veniva dato seguito il rilascio del titolo abilitativo avvenuto con successiva Determinazione Dirigenziale nel dicembre 2022. Tale atto veniva subordinato al reperimento della dotazione dei parcheggi privati, questione poi risolta con Determinazione Dirigenziale del marzo 2023 nella quale veniva autorizzata la monetizzazione dei parcheggi ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n. 73/2010 in quanto non reperibili nelle aree di sedime dei fabbricati.



**REGIONE
LAZIO**

Il progetto stimava un costo complessivo dell'intero Programma, compreso acquisto degli immobili già stabilito nel preliminare di acquisto in 4,26 milioni di euro, pari a 23 milioni di euro.

Poiché le risorse economiche originarie risultavano insufficienti, con Delibera di Giunta Regionale n. 861 dell'11 ottobre 2022, la Regione Lazio stanziava un finanziamento di € 13 milioni, integrativo ai € 10 milioni, già stanziati con DGR n. 303/2017, quindi per complessivi € 23 milioni. Dopo la chiusura della conferenza dei servizi con l'ottenimento del relativo nulla osta della Soprintendenza al cambio di destinazione d'uso e la concessione dell'integrale copertura finanziaria, il progetto è stato sottoposto – per il relativo parere propedeutico all'approvazione dello stesso, condizione questa sospensiva per la risoluzione del preliminare di acquisto – all'esame del Comitato Tecnico ex art. 9 della L.R: n. 30/2002.

Il Comitato, nelle varie sedute susseguitesesi a partire dal dicembre 2022, ha avviato un approfondimento complessivo del progetto e ha inizialmente richiesto di produrre l'autorizzazione

al super dei massimali di costo ERP, ritenendo inoltre opportuno riesaminare progressivamente il progetto in primis stralciando le soluzioni tecniche ritenute non più necessarie stante la decadenza dei finanziamenti POR-FESR, ed infine richiedendo di valutare soluzioni alternative a livello di progetto di fattibilità tecnico-economica volte a raggiungere il miglior rapporto tra costi complessivi da sostenere e benefici attesi per la collettività, perseguendo una ottimizzazione del progetto per raggiungere il minor costo assoluto dell'operazione ed attenendosi, comunque, rigorosamente alle prestazioni minime richieste per tali tipologie di alloggi entro un limite di supero dei massimali di costo ERp del 10-10% .

Nelle more degli atti, Ater rappresentava che “tale “ottimizzazione”, ampiamente discussa, è frutto di un lavoro complesso sotto vari punti di vista e rappresenta de facto il limite inferiore oltre il quale ovviamente il Programma stesso non potrà avere seguito per oggettive difficoltà tecniche, in alcun modo sopperibili in corso di esecuzione”.

Si precisa, infine, che alcune nuove soluzioni progettuali, diverse da quelle autorizzate con conferenza di servizi, necessitano di un nuovo avallo della Soprintendenza.

In merito all'intervento, peraltro, questa Amministrazione regionale ha richiesto all'Azienda (ATER ROMA) di relazionare sullo stato di attuazione, che a giugno di quest'anno vedeva la predisposizione del Progetto di fattibilità tecnico economica da trasmettere al comitato tecnico. In merito a tale passaggio non si hanno riscontri, fermo restando che è in corso da parte dell'Amministrazione regionale la valutazione di fattibilità dell'intervento de quo.

L'Assessore
Pasquale Ciacciarelli

