



## CIRCOLO TERRITORIALE DI ROMA

Via Orte n. 12 – 00189 Roma  
Tel. 333 9797338 – Fax 06 33263014  
E-mail: [circolo.vas.roma@gmail.com](mailto:circolo.vas.roma@gmail.com)  
E-mail certificata: [vas.roma@pec.it](mailto:vas.roma@pec.it)

Prot. n. 41/2019

Alla Responsabile della Direzione Tecnica del Municipio I  
Chiara Cecilia Cuccaro

Alla Responsabile dello Sportello Unico Edilizia –  
Ufficio Verifica S.C.I.A. e D.I.A. - Ambito 2 del Municipio I  
Arch. Antonella Caponegro

Alla Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma  
Dott.ssa Daniela Porro

p.c. - Alla Presidente del Municipio I  
Sabrina Alfonsi

p.c - All'Assessore alle Politiche del Commercio e dell'Artigianato.  
Rapporti con le Soprintendenze  
Tatiana Campioni

Oggetto – **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per interventi edilizi nell'immobile sito in Roma, piazza della Rotonda nn. 1-3 angolo Salita de' Crescenzi nn. 33-35**

Si premette che la legge 241/1990 ha stabilito come principio generale la necessità della partecipazione al procedimento amministrativo anche dei portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni, come per l'appunto anche "Verdi Ambiente e Società" (VAS) di cui Responsabile del Circolo Territoriale di Roma è il sottoscritto.

La legge permette di rappresentare i propri interessi, nonché di fornire informazioni utili per l'istruttoria finale, come sancito dalla VI° Sezione del Consiglio di Stato con sentenza n. 4480 del 26 giugno 2004 secondo cui **«le norme di cui agli articoli 7 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, non devono essere applicate in modo meccanico e formalistico, in quanto la partecipazione del cittadino al procedimento amministrativo, che si sostanzia nella possibilità di presentare memorie, osservazioni e controdeduzioni, è finalizzata alla effettiva e concreta realizzazione dei principi costituzionali di buon andamento ed imparzialità dell'azione amministrativa, predicati dall'articolo 97 della Costituzione e quindi, in ultima analisi, alla corretta (e giusta) formazione della volontà di provvedere da parte della pubblica amministrazione.»**

In particolare ai sensi degli articoli 7 e 9 della legge 241/1990 i soggetti così tutelati dalle norme indicate sulla partecipazione sono tra gli altri i potenziali controinteressati, ossia

coloro i quali subiscono – come nel caso di cui all’oggetto - un pregiudizio evidente e concreto dagli eventuali accertati vizi di legittimità, in danno del decoro della città di Roma

L’art. 9 della legge n. 241/1990 dà facoltà anche al sottoscritto, in qualità di responsabile del Circolo Territoriale di Roma della associazione “Verdi Ambiente e Società” (VAS), che è portatrice di interessi diffusi, di intervenire nel procedimento di cui all’oggetto e di presentare ai sensi della lettera b) del successivo art. 10 il presente contributo.

**L’articolo 10 della legge n. 241/1990 prescrive infatti che gli Enti portatori di interessi diffusi, anche in qualità di controinteressati, possono anche per il caso di cui all’oggetto «presentare memorie scritte e documenti, che l’amministrazione ha l’obbligo di valutare ove siano pertinenti all’oggetto del procedimento» e qualora tali istanze siano disattese la pubblica amministrazione ha il dovere di darne conto nella motivazione del provvedimento: la presente vale quindi come “memoria” con cui il sottoscritto a nome di VAS intende partecipare al procedimento di cui all’oggetto ai sensi degli articoli 9 e 10 della legge n. 241/1990.**

Da quanto pubblicato dai media si apprende che la multinazionale McDonald’s l’anno scorso avrebbe pagato per una licenza, acquistata dal "bar gelateria e yogurteria" situato in piazza della Rotonda n. 64, di mq. 34 per destinarne 19 alla somministrazione in esercizio di vicinato: a maggio di quest’anno ha chiesto il trasferimento di tale licenza dopo avere ottenuto in locazione un locale sul lato opposto della piazza nell’edificio all’angolo con la Salita de’ Crescenzi, di proprietà della “ICAL Spa”, che fa capo ad Alessandro Caltagirone, figlio del finanziere e costruttore Francesco Gaetano.

In data 30 maggio 2019 è stata infatti registrata al protocollo del Municipio I la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per opere di restauro e risanamento conservativo nel locale di due piani più uno interrato dell’immobile di cui all’oggetto, concesso in locazione alla “Mc Donald’s Development LLCC”, che è stato occupato prima dalla Banca Nazionale dell’Agricoltura, poi dalla Banca Antonveneta e da ultimo dalla Banca del Monte dei Paschi di Siena dopo la chiusura del ristorante che aveva realizzato una canna fumaria nella chiostrina del condominio.

**La continuità del suddetto esercizio commerciale in un’area di valore culturale come quella del Pantheon ha dato all’edificio la configurazione di un locale storico tradizionale di cui si dirà più avanti.**

L’edificio rientra nella parte della Città storica di Roma interna alle Mura Aureliane, corrispondente al Centro Storico dichiarato nel 1980 dall’UNESCO patrimonio dell’umanità.

La “Mc Donald’s Development LLCC” vorrebbe realizzarvi una diversa distribuzione interna attraverso demolizione e ricostruzione di diverse tramezzature in cartongesso, oltre all’inserimento di un montavivande tra piano terra e piano primo, allungare l’altezza della canna fumaria preesistente e rimuovere tutti gli infissi esistenti e le insegne con nuovi diversi serramenti.

Il vigente PRG consente le suddette opere con modalità diretta nei tessuti in cui ha suddiviso la Città Storica, consentendovi – ai sensi della lettera b) del comma 14 dell’art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione – destinazioni «**commerciali, limitatamente alle “piccole” e “medie strutture di vendita”**», facendo però «**salvo le ulteriori limitazioni contenute nella specifica disciplina di tessuto**».

Il PRG fa rientrare l’edificio di cui all’oggetto fra i «**Tessuti di origine medievale (T1)**», che sono disciplinati dall’art. 26 delle N.T.A. il quale identifica come tali «**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.**»

Il 4° comma dell’art. 26 ammette anche nel Tessuto T1 la destinazione d’uso commerciale, ma con ulteriori esclusioni o limitazioni fra cui «**a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq**».

Secondo quanto riportato dai media il locale di 2 piani più uno interrato avrebbe una superficie complessiva di 440 mq., mentre la superficie di vendita sarebbe di 130 mq. dedicati alle somministrazioni e ai tavoli dei clienti: dal momento che la superficie di vendita si estende anche all’intero 1° piano si chiede di voler verificare se i 130 mq. siano riferiti al solo piano terra, nel qual caso la superficie di vendita sarebbe sicuramente superiore ai 250 mq. massimi consentiti dalla lettera a) del 4° comma dell’art. 26 delle vigenti N.T.A. del PRG di Roma.

Quand’anche ci fosse conformità della superficie destinata alla vendita ed alla somministrazione, c’è da approfondire sul piano delle procedure la legittimità di un trasferimento di una licenza nell’ambito della stessa piazza che in realtà costituisce un radicale mutamento dell’attività esercitata, da realizzare per giunta mettendo in atto una serie di interventi, di cui va verificato se rientrino appieno nella categoria della manutenzione straordinaria e del restauro e risanamento conservativo.

Ai fini della approvazione dei progetti edilizi ricadenti all’interno del centro storico è stata dettata la seguente disposizione al comma 12 dell’art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

«**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 [Ristrutturazione Edilizia], DR [Demolizione e Ricostruzione], AMP [Ampliamento], NE [Nuova Edificazione], 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.** »

Il comma 19 del medesimo art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG di Roma ha disposto testualmente:

**«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 [Manutenzione Straordinaria] e RC [Restauro e Risanamento Conservativo], nonché agli interventi da abilitare tramite DIA [Denuncia di Inizio Attività], ai sensi del comma 21.»**

Il successivo comma 20 ha fatto la seguente precisazione:

**«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".»**

Per la definizione delle modalità di collaborazione relative al parere consultivo con nota del Dipartimento IX del Comune di Roma prot. QI/57701 dell'8 settembre 2009 è stato stipulato uno specifico Protocollo d'Intesa, sottoscritto per conto del Ministero dalla allora Soprintendente arch. Federica Galloni.

Alla lettera C) sono stati stipulati i procedimenti riguardanti i **“progetti relativi ad immobili NON VINCOLATI ai sensi del D.L. n. 42/2004 ricadenti nella parte di Città Storica dichiarata dall'Unesco patrimonio dell'umanità”**, con l'indicazione dei casi in cui bisogna acquisire obbligatoriamente anche il parere consultivo della Soprintendenza statale per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per il Comune di Roma.

**Il Protocollo d'Intesa ignora del tutto che a quel momento risultava adottato, con deliberazione della Giunta Regionale n. 556 del 25 luglio 2007, poi integrata con la deliberazione n. 1025 del 21 dicembre 2007, che ha contestualmente imposto una serie di vincoli paesaggistici riguardanti i cosiddetti “beni tipizzati” relativi anche tutti i centri storici dei 377 Comuni del Lazio.**

Il PTPR ha individuato e perimetrato il vincolo paesaggistico del centro storico di Roma fra i “beni tipizzati” alla Tavola 24\_374\_B, secondo un perimetro campito in rosso pieno che è senza fascia della profondità di 150 metri e che coincide con i confini del I Municipio di Roma, prima che ne fosse estesa la sua attuale perimetrazione.

Dopo l'adozione del PTPR, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 è stato approvato il vigente PRG di Roma, le cui Norme Tecniche di Attuazione hanno portato a sottoscrivere un Protocollo d'Intesa che ignora il vincolo

paesaggistico del centro storico di Roma imposto nel 2007 con la delibera della Giunta Regionale di adozione del PTPR e considera conseguentemente **“NON VINCOLATI”** gli immobili che vi ricadono dentro: è singolare che a non riconoscere l’esistenza del vincolo paesaggistico del centro storico sia stata anche la Regione Lazio che l’ha imposto, oltre allo stesso Comune di Roma che non l’ha voluto perché intendeva occuparsene direttamente, stando alle dichiarazioni rilasciate al riguardo dall’Assessore all’Urbanistica della Regione Lazio, Massimiliano Valeriani.

Il **“paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto”** è disciplinato dall’art. 29 delle Norme del PTPR, così come adottate, il cui comma 6 stabilisce che **«le disposizioni del presente articolo si applicano agli insediamenti urbani storici ricadenti fra i beni paesaggistici di cui all’art. 134 comma 1 lettera a) del Codice»** che non riguarda però gli ulteriori “beni paesaggistici” imposti come “beni tipizzati”, ma che al comma 7 dispone che **«la tutela è volta alla valorizzazione dell’identità culturale e alla tutela dell’integrità fisica attraverso la conservazione del patrimonio e dei tessuti storici.»**

Per quanto riguarda la fascia di rispetto, il successivo comma 8 rimanda ai commi 12, 13 e 14 dell’art. 43 delle Norme del PTPR che è dedicato agli **“insediamenti urbani storici e territori contermini”** e che al precedente 5° comma precisa che **«non sono compresi tra i beni paesaggistici tipizzati degli insediamenti urbani storici i territori contermini interessati dalle aree urbanizzate individuate dal PTPR corrispondenti al paesaggio degli insediamenti urbani e alle Reti e infrastrutture»**, lasciando intendere perché il vincolo del centro storico di Roma non può avere una fascia di rispetto di 150 metri.

Anche l’art. 43 delle Norme del PTPR così come adottate disciplina gli **“insediamenti urbani storici e territori contermini”** intesi come “beni tipizzati” ed al comma 10 dispone che **«per i manufatti di interesse storico-monumentale di età medioevale, moderna e contemporanea, sono consentiti esclusivamente gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo, Manutenzione Ordinaria e Straordinaria»**.

Ma il successivo comma 15 dispone testualmente che **«le disposizioni del presente articolo non si applicano ... alle parti ricadenti negli insediamenti storici iscritti nella lista del Patrimonio UNESCO (Roma – centro storico ....), per i quali è prescritta la redazione del Piano generale di gestione per la tutela e la valorizzazione previsto dalla “Convenzione sulla protezione del patrimonio culturale e naturale mondiale” firmata a Parigi il 10 novembre 1972 ratificata con legge 6 aprile 1977 n. 184 e successive modifiche e integrazioni»**.

**Da un lato quindi la norma rimanda alla disciplina del “Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto” dettato dall’art. 29, ma dall’altro lato rimanda la disciplina del centro storico di Roma dettata dal successivo art. 43 anche al suo piano di gestione, in quanto sito UNESCO.**

Il «*Piano di gestione del sito Unesco centro storico di Roma, proprietà extraterritoriali della Santa Sede nella città e San Paolo fuori le Mura*» è stato adottato nel 2016 attraverso una delibera dell'allora commissario straordinario Francesco Paolo Tronca: tale strumento può avere solo un valore di indirizzo e non può assumere nessuna valenza prescrittiva.

In sede di controdeduzioni alle osservazioni presentate al PTPR adottato, effettuate assieme al MIBACT e concluse il 16 dicembre del 2015, il comma 15 dell'art. 43 è diventato il comma 17 con il seguente testo: «*Non si applicano le disposizioni sostanziali e procedurali di cui al presente articolo all'insediamento urbano storico sito Unesco centro storico di Roma.*

*L'applicazione di specifiche prescrizioni di tutela da definirsi, in relazione alla particolarità del sito, congiuntamente da Regione e Ministero, decorre dalla loro individuazione con le relative forme di pubblicità».*

In modo contraddittorio rispetto agli altri insediamenti parimenti iscritti nella liste del Patrimonio Unesco (Tivoli-Villa d'Este, Villa Adriana e Necropoli di Tarquinia e Cerveteri) si applica pienamente la disciplina dell'art. 43, che non si applica invece per il centro storico di Roma fino a quando Regione e Ministero non avranno individuato specifiche prescrizioni di tutela.

Le Norme del PTPR così come approvato dal Consiglio Regionale nella mattina del 2 agosto 2019 ma non ancora efficace in quanto non pubblicato sul B.U.R. del Lazio, sono quelle del subemendamento D/10, che le ha riscritte sostituendo il comma 17 dell'art. 43 così come controdedotto nel 2015 con il seguente testo:

«*Non si applicano le disposizioni di cui al presente articolo all'insediamento urbano storico sito Unesco – centro storico di Roma.*

*All'interno di tale perimetro, le valutazioni in ordine alla conformità e compatibilità paesaggistica degli interventi sono esercitate dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma, secondo quanto stabilito dal Protocollo d'Intesa tra Ministero per i Beni e le Attività Culturali ed il Comune di Roma (QI/57701 dell'8 settembre 2009).»*

Si fa anzitutto presente che attualmente non esiste più la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma, dal momento che ad essa è subentrata la Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma che è un organo periferico del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e che non va confusa con la Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali, cui spetta la gestione dei beni archeologici, storico-artistici e monumentali di proprietà del comune di Roma.

Si mette in risalto in secondo luogo che la inapplicabilità al centro storico di Roma delle disposizioni dell'art. 43 delle Norme del PTPR, conferma da un lato la mancata "vestizione" del vincolo paesaggistico del centro storico di Roma sia nelle Norme adottate, sia in quelle controdedotte sia in quelle definitivamente approvate, ma non esime comunque

dall'obbligo sul piano delle procedure di richiedere il preventivo rilascio della autorizzazione" paesaggistica prescritta dall'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 ("Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio") e dal 2° comma dell'art. 10 delle Norme del PTPR, che è relativo proprio agli immobili ed aree tipizzati e che precisa che *«l'autorizzazione paesistica è obbligatoria per i progetti delle trasformazioni dei luoghi ricadenti nei beni paesaggistici tipizzati e individuati dal PTPR nelle relative fasce di rispetto a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURL del PTPR adottato»*.

**Ne deriva che anche per il centro storico di Roma e quindi anche per il caso in questione è obbligatorio il rilascio della "autorizzazione paesaggistica" per ogni progetto di trasformazione ricadente dentro il perimetro del vincolo.**

Ai sensi della lettera a) del 1° comma dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 non sono soggetti ad autorizzazione *«gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici»*.

Fra le opere previste per aprire un fast food nell'edificio di cui all'oggetto c'è la obbligatoria sostituzione ed allungamento della preesistente canna fumaria, che è necessaria per l'adeguamento dell'impianto di aspirazione dei fumi nel rispetto della normativa vigente in materia e che la "Mc Donald's Development LLCC" ha realizzato ben un anno prima della presentazione della SCIA, in violazione quindi di una necessaria procedura unitaria e contestuale.

Da quanto pubblicato dai media si apprende infatti che il 23 agosto 2018 è stato richiesto alla Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma il rilascio di un "parere" relativo alla *"sostituzione dell'esistente canna fumaria e progetto di mitigazione visiva degli impianti"*: l'allora Soprintendente **Francesco Prosperetti** ha espresso un "parere consultivo" favorevole che dovrebbe essere stato reso sulla base del Protocollo d'Intesa sottoscritto l'8 settembre 2009.

In luogo del suddetto "parere consultivo" doveva invece essere espresso - in forza della vigenza del vincolo paesaggistico del centro storico - un "parere vincolante" in sede di rilascio preventivo ed obbligatorio della "autorizzazione paesaggistica" resa necessaria per tale caso proprio perché la nuova canna fumaria ha alterato di fatto lo stato del luogo e l'aspetto esteriore dell'edificio, dal momento che - stando a quanto pubblicato dai media - la "Mc Donald's Development LLCC" ha dovuto sostituire e aggiungere per obbligo di legge a quella preesistente un nuovo "pezzo", indispensabile per avere l'autorizzazione in modo che i fumi della cucina si disperdano più in alto possibile, ma il risultato ora sotto gli occhi di tutti - secondo quanto pubblicato dai media - è una superfetazione che sembra una specie di entità marziana con la sua lucentezza nel panorama dei tetti del Centro e che stride con tutto quello che c'è, vicina cupola di Borromini compresa.

Dopo aver letto la denuncia di un cittadino pubblicata sul quotidiano “la Repubblica”, la mattina di sabato 24 luglio 2019 l'assessore al Commercio del Municipio I **Tatiana Campioni** ha chiamato i vigili disponendo un controllo, che ha portato per ora alla decisione di una nuova e risolutiva ispezione con i tecnici, che dovrà prendere in considerazione anche l'eventualità di ordinare il ripristino dello stato antecedente dei luoghi in caso di rigetto della istanza presentata un anno dopo dalla “Mc Donald's Development LLCC” anche se non soprattutto per i seguenti motivi.

**L'obbligo di dover acquisire il preventivo ed obbligatorio rilascio della “autorizzazione paesaggistica” non si limita solo all'allungamento della suddetta canna fumaria già realizzata prima ancora di presentare la SCIA di cui all'oggetto, perché si rende necessaria anche per gli interventi dichiarati nello scorso mese di maggio come opere di restauro e risanamento conservativo, che quand'anche veramente tali non sarebbero comunque esentate dall'obbligo di autorizzazione per i motivi di seguito esposti.**

Fra gli interventi previsti ci sono la sostituzione degli infissi degli ingressi e delle finestre, con l'apposizione di 5 insegne che vanno ad alterare l'aspetto esteriore tanto della facciata su piazza della Rotonda quanto di quella sulla Salita de' Crescenzi.

Ai sensi della lettera c) del 1° comma dell'art. 10 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 (“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”) sono subordinati a permesso di costruire «*gli interventi di ristrutturazione edilizia che ....., limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.*»

Come si dirà più avanti, fra i vincoli da considerare - oltre al vincolo paesaggistico del centro storico di Roma - ci sono anche i vincoli relativi ai “beni culturali”.

Il successivo art. 22 del D.P.R. disciplina gli “**Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività**” (SCIA), consentendo:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c).

**Si fa presente che fra gli interventi previsti ed elencati con la SCIA c'è la demolizione di un setto in muratura portante al piano terra ed il consolidamento del solaio di separazione tra piano terra e primo piano: c'è inoltre da tener presente che le modificazioni della sagoma dell'edificio sottoposto a vincolo riguardano gli interventi che non dovrebbero rientrare fra quelli consentiti tramite SCIA.**

Quand'anche così non fosse, il 1° comma dell'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001 dispone che i suddetti tre tipi di interventi sono realizzabili tramite SCIA nel rispetto però di quanto stabilisce l'art. 19 della legge n. 241 del 7 agosto 1990, che al 1° comma dispone testualmente: *«Ogni atto di autorizzazione, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato, comprese le ... richieste per l'esercizio di attività ..., commerciale ..., è sostituito da una segnalazione dell'interessato, CON LA SOLA ESCLUSIONE DEI CASI IN CUI SUSSISTANO VINCOLI AMBIENTALI, PAESAGGISTICI O CULTURALI».*

Ne deriva un vizio di legittimità della SCIA, che va quindi rigettata per i suddetti motivi, rimandando l'eventuale seguito del procedimento ad una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) di cui all'art. 6-bis del D.P.R. n. 380/2001 nel caso di riconoscimento di interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, se non al successivo art. 10 nel caso di equiparazione dei lavori che si intendono intraprendere ad interventi di ristrutturazione edilizia che richiedono il rilascio del permesso di costruire.

Oltre alla vigenza del vincolo paesaggistico del centro storico di Roma, ad escludere la validità della SCIA c'è la vigenza del vincolo culturale tanto di piazza della Rotonda quanto dell'edificio che è stato riconosciuto come "bene culturale" dalla stessa "Mc Donald's Development LLCC".

Ai sensi della lettera g) del 4° comma dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2002 sono "beni culturali" gli immobili sottoposti automaticamente a vincolo storico-monumentale fra i quali anche *«le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico»* con la precisazione del 1° comma del successivo art. 12 che lo sono *«fino a quando non sia stata effettuata la verifica»* del loro interesse culturale, dopo avere accertato che si tratta di *«cose ... che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni».*

Piazza della Rotonda rientra pienamente nella suddetta casistica e dovrebbe essere tutelata ai sensi dell'art. 1-ter dell'art. 52 del D.Lgs. n. 42/2002, che dispone testualmente: *«Al fine di assicurare il decoro dei complessi monumentali e degli altri immobili del demanio culturale interessati da flussi turistici particolarmente rilevanti, nonché delle aree a essi contermini, d'intesa con la regione e i Comuni, adottano apposite determinazioni volte a vietare gli usi da ritenere non compatibili con le specifiche esigenze di tutela e di valorizzazione, comprese le forme di uso pubblico non soggette a concessione di uso individuale, quali le attività ambulanti senza posteggio, nonché, ove se ne riscontri la necessità, l'uso individuale delle aree pubbliche di pregio a seguito del rilascio di concessioni di posteggio o di occupazione di suolo pubblico».*

Dalla documentazione di cui questa associazione è riuscita poi ad entrare in possesso per le vie brevi risulta che anche l'edificio all'angolo tra piazza della Rotonda e la Salita de' Crescenzi è stato sottoposto a vincolo storico monumentale ai sensi dell'art. 21 della allora

ancora vigente legge n. 1089 del 1 giugno 1939, il cui art. 21 al 1° comma dispone che il Ministero competente «**ha facoltà di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo la integrità delle cose immobili soggette alle disposizioni della presente legge, NE SIA DANNEGGIATA LA PROSPETTIVA O LA LUCE O NE SIANO ALTERATE LE CONDIZIONI DI AMBIENTE E DI DECORO**».

Il vincolo sarebbe stato imposto con D.M. dell'8 maggio 1950 e dovrebbe aver riguardato sicuramente il Pantheon, definendo un vincolo diretto relativo alla sua area di sedime ed un vincolo indiretto individuato con una fascia di rispetto proprio per evitarne il danneggiamento della prospettiva e della luce oltre che delle condizioni di ambiente e di decoro: la conferma di questa fascia di rispetto viene data facendo riferimento espresso all'attuale 1° comma dell'art. 45 del D.Lgs. n. 42/2004, che riguarda proprio le “**Prescrizioni di tutela indiretta**” e che ha recepito integralmente il dettato del 1° comma dell'art. 21 della legge n. 1089/1939.

È stata la stessa “Mc Donald's Development LLCC” a riconoscere l'esistenza di questo «**vincolo diretto relativo ai soli prospetti esterni**» al punto di presentare in data 21 maggio 2019 richiesta alla Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma di rilascio di Nulla Osta ai sensi del 4° comma dell'art. 21 del D.Lgs. n. 42/2004, che parla di «**autorizzazione del soprintendente**» equiparabile in quanto tale ad un “parere vincolante” e non certo “consultivo”.

**Prima ancora di esprimere un “parere” nel merito specifico della tutela delle facciate dell'edificio, si chiede a questa Spett.le Soprintendenza di prendere nella dovuta considerazione e conseguente valutazione in che misura l'apertura di un fast food a fianco del Pantheon alteri irreversibilmente le condizioni di ambiente e di decoro non solo del monumento vincolato, ma anche della stessa piazza della Rotonda, applicando nel caso il 1° comma dell'art. 52 del D.Lgs. n. 42/2004, ai sensi del quale il Comune di Roma, sentita questa competente Soprintendenza, individua piazza delle Rotonda fra «**le aree pubbliche aventi valore archeologico, storico, artistico e paesaggistico nelle quali vietare .. l'esercizio del commercio**».**

Da quanto pubblicato dai media si apprende che il Municipio I ha sospeso il procedimento per un approfondimento istruttorio, riservandosi di comunicarne l'esito entro il 31 agosto 2019.

In considerazione di tutti i motivi ostativi precedentemente esposti anche e soprattutto per la copresenza di un vincolo paesaggistico e di un vincolo storico-monumentale, si chiede alle SS.LL. - ciascuna nell'ambito delle rispettive competenze - di valutare l'opportunità se non la necessità di rigettare anzitutto la SCIA quanto meno per vizio di legittimità e comunque di negare l'autorizzazione agli interventi previsti per l'apertura di un fast food, ordinando il ripristino dello stato antecedente dei luoghi riguardo all'innalzamento della canna fumaria, realizzato addirittura prima di presentare la SCIA.



## **CIRCOLO TERRITORIALE DI ROMA**

Via Orte n. 12 – 00189 Roma  
Tel. 333 9797338 – Fax 06 33263014  
E-mail: [circolo.vas.roma@gmail.com](mailto:circolo.vas.roma@gmail.com)  
E-mail certificata: [vas.roma@pec.it](mailto:vas.roma@pec.it)

**Si coglie l'occasione per invitare sia la Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma che il Comune di Roma nel potere di sub-delega conferitogli dalla Regione Lazio a riconoscere la piena vigenza dal 2007 del vincolo paesaggistico del centro storico di Roma ed a sottoporre al conseguente rilascio preventivo ed obbligatorio della "autorizzazione paesaggistica" tutti i progetti edilizi di trasformazione del territorio che ricadessero all'interno del perimetro del vincolo.**

Si rimane in attesa di un cortese riscontro scritto che si richiede ai sensi degli artt. 2, 3, 9 e 10 della legge n. 241/1990.

Distinti saluti.

Roma, 29 agosto 2019