

ROMA



Municipio Roma I CENTRO
Direzione Tecnica
Servizio Ispettorato e Disciplina Edilizia



Al Comando Polizia Roma Capitale I Gruppo – ex Trevi
Sezione Polizia Socio Ambientale
Reparto Polizia Edilizia e Urbanistica

All'Avvocatura Capitolina – c.a. Avv. Sportelli

e p.c. Alla Ministero dei Beni, delle Attività Culturali e del Turismo
Soprintendenza Speciale per il Colosseo, MNR e Area
Archeologica Centrale di Roma

Alla Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali

Al S.U.A.P. – Sede

OGGETTO: Immobile sito in Via del Corso n. 20 e 21.

A seguito di nota dell'Avvocatura Capitolina prot. CA/29142 (RF 14102/2018) relativa all'oggetto in data 14/02/2018 è stato eseguito da parte del personale della scrivente Direzione Tecnica un sopralluogo congiunto alla presenza della P.R.C. ed i tecnici delegati dalla proprietà dell'immobile.

Il locale, a seguito di precedente esposto, è stato oggetto in data 19/12/2016 di un sopralluogo da parte del personale della P.R.C.

Nel corso del sopralluogo sopra citato è stata portata in visione da parte degli interessati una documentazione fotografica risalente allo stato dei luoghi ante - operam.

Successivamente in data 15/02 c.a. è stato depositato da parte degli interessati con prot. CA/30152 una relazione tecnica, con allegata documentazione, con la quale si dà riscontro all'esposto del 04/05/2017 prot. CA/75729 ed al successivo ricorso al T.A.R. Lazio.

Ad oggi nel locale è insediata una attività di vicinato con S.C.I.A. del S.U.A.P. prot. CA/124482 del 17/07/2017 settore non alimentare.

Lo stato dei luoghi, per quanto è oggi possibile accertare, in considerazione delle pannellature in cartongesso di rivestimento delle pareti, è sostanzialmente conforme all'ultima S.C.I.A. prot. CA/103157 del 15/06/2017.

La legittimità edilizia delle preesistenze deriva per entrambi i locali dalla domanda di concessione in sanatoria n. 86/000158001, a seguito della quale sono state rilasciate Concessioni in sanatoria per interventi di frazionamento tra il civico n. 20 ed il civico n. 21, di ristrutturazione per cambio d'uso a "commerciale" comprensivo del soppalco (civ. 20) e ampliamento dello stesso.

Relativamente alla situazione degli immobili antecedentemente al condono edilizio, agli atti del fascicolo, è stata depositata dichiarazione dell'Agenzia del Territorio (prot. 30980 del 30/11/2015) di irreperibilità della documentazione d'impianto, da informazioni assunte presso l'ufficio S.U.A.P. Municipale risulta che antecedentemente al 1971 in un locale con accesso al civico 20 e 21 era insediata un'unica attività commerciale.

Successivamente sono state depositate varie S.C.I.A. e C.I.L.A., ed in particolare con la S.C.I.A. prot. CA/198464 del 30/11/2016 e successive varianti prot. CA/3605 del 10/01/2017, prot. CA/15480 del 30/01/2017; prot. CA/45127 del 15/03/2017 e relativo fine lavori prot. CA/53246 del 28/03/2017 sono stati eseguiti lavori di sistemazione del cortile interno di proprietà esclusiva, il riaccorpamento dei due locali civ. 20 e 21, con interventi locali di rilevanza strutturale sulle preesistenti aperture di collegamento tra i due locali, ed opere varie di Manutenzione Straordinaria.

Per tali interventi sono stati rilasciati:

Via Petroselli 50, 00186 Roma - pec:protocollo.mun01@pec.comune.roma.it

- autorizzazione ex art. 94 del D.P.R. 380/2001 prot. CA/403244/2016 dell'Ufficio Regionale del Genio Civile;
- autorizzazione ex art. 24 c. 19 N.T.A. del P.G.R. della Soprintendenza di Stato per gli interventi di rilevanza esterna prot. 977/2016;
- N.O. della Soprintendenza Archeologica prot. 6657/2016 per gli interventi che hanno riguardato lo scavo nel cortile.

Con ulteriore S.C.I.A. prot. CA/53854 del 29/03/2017 e successive variante del 04/05/2017 prot. CA/75274 e fine lavori del 16/05/2017 prot. CA/83115 sono stati eseguiti interventi per la rimozione di un elemento superfetativo costituito da una passerella nel cortile, rimozione di preesistenti unità esterne di condizionamento, consolidamento di parte del solaio, demolizione di una parte del soppalco.

Per tale interventi sono stati rilasciati:

- N.O. ex art. 24 c. 19 N.T.A. del P.G.R. della Soprintendenza di Stato prot. CA/2373/2017;
- autorizzazione ex art. 94 del D.P.R. 380/2001 prot. CA/139518/2017 dell'Ufficio Regionale del Genio Civile;
- autorizzazione ex art. 94 del D.P.R. 380/2001 prot. CA/219744/2017 dell'Ufficio Regionale del Genio Civile.

Con ulteriore S.C.I.A. prot. CA/103157 del 15/06/2017 e fine lavori prot. 203882/2017 sono stati eseguiti interventi per il ripristino delle originali aperture, con l'eliminazione delle serrande in lamiera e i relativi cassonetti esterni e altri interventi di Manutenzione Straordinaria.

Per tali interventi è stato rilasciato N.O. ex art. 24 c. 19 N.T.A. del P.G.R. della Soprintendenza di Stato prot. CA/16047/2017.

Gli interventi eseguiti rientrano nel loro complesso nella categoria di ripristino e risanamento conservativo, compatibili con i titoli edilizi sopra citati, in particolare:

- tutti gli interventi con rilevanza esterna e lo scavo per l'abbassamento della quota del cortile, già pavimentato nello stato ante operam, sono stati espressamente autorizzati dalla competente Soprintendenza di Stato;
- la passerella rimossa era con evidenza un elemento superfetativo, ancorché legittimo, per altro di collegamento con la copertura di un manufatto a sua volta non facente parte dell'impianto architettonico originale;
- conseguentemente anche l'intervento di sistemazione delle due porte finestra del suddetto manufatto per l'accesso al cortile, con la rimozione delle serrande esterne e il ripristino della forma originale rientrano chiaramente nella categoria del risanamento conservativo;
- la documentazione fotografica esibita attesta la preesistenza delle aperture su maglia muraria per il collegamento dei due negozi, frazionati a seguito di condono, per altro oggetto di autorizzazione sismica per intervento locale;
- il locale con accesso al civico n. 21 ricade sulla particella catastale 98 (lato via del Corso) e sulla particella 97 (nel retro) che è la stessa del locale con accesso dal civico n. 20, pertanto non si configura un accorpamento tra diverse unità edilizie;
- nel locale accorpato è attualmente insediata una attività commerciale di vicinato, con superficie commerciale inferiore ai mq 250,00, come risulta da S.C.I.A. S.U.A.P. prot. CA/124482/2017.

L'edificio:

- rientra nella Città Storica - tessuto T2 del P.R.G.;
- rientra nella Zona omogenea "A" di cui al Decreto Interministeriale n°1444/1968;
- non risulta sottoposto a tutela ai sensi del D.Lgs n. 42/04;
- è all'interno del perimetro UNESCO;

Il Responsabile del Servizio
Ing. Piero Presutti

Piero Presutti