

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 23 ottobre 2025, n. 953

Approvazione della proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 avente ad oggetto: "Intervento di riconversione funzionale dell'ex cinema Metropolitan in spazio commerciale di media distribuzione e per attività culturali, in variante al PRG vigente di Roma Capitale".

Oggetto: Approvazione della proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 avente ad oggetto: "Intervento di riconversione funzionale dell'ex cinema Metropolitan in spazio commerciale di media distribuzione e per attività culturali, in variante al PRG vigente di Roma Capitale".

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore al Lavoro, Scuola, Formazione, Ricerca, Merito e Urbanistica;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e s.m.i.;

VISTO il regolamento regionale 6 settembre 2002 n. 1 "Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale" e s.m.i.;

VISTA la legge 7 agosto 1990 n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e s.m.i.;

VISTO l'art. 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" e s.m.i.;

VISTA la legge regionale 6 novembre 2019 n. 22 "Testo Unico del Commercio" e s.m.i.;

VISTA la legge regionale 2 luglio 2020 n. 5 "Disposizioni in materia di cinema e audiovisivo" e s.m.i.;

VISTA la deliberazione di Giunta Regionale n. 450 del 16 giugno 2022, pubblicata sul BURL n. 53 del 23 giugno 2022 "Proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. 267/2000 per l'intervento di riconversione funzionale dell'ex cinema Metropolitan in spazio commerciale di media distribuzione e per attività culturali, in variante al PRG vigente di Roma Capitale. Diniego approvazione";

VISTO l'art. 17 della legge regionale 30 luglio 2025 n. 12 "Semplificazioni e misure incentivanti il governo del territorio", con il quale è stata fornita l'interpretazione autentica dell'art. 9 della legge regionale 2 luglio 2020, n. 5;

VISTA l'istanza, acquisita al protocollo regionale n. 845166 del 25 agosto 2025, della società DM Europa s.r.l., proprietaria dell'immobile sede dell'ex cinema Metropolitan, indirizzata al Presidente della Regione e all'Assessore al Lavoro, Scuola, Formazione, Ricerca, Merito e Urbanistica, assegnata alla Direzione Urbanistica e Politiche abitative, Pianificazione territoriale e politiche del mare in data 12.09.2025, con la quale, alla luce della intervenuta norma di cui all'art. 17 della l.r. 12/2025, si chiede il riesame della D.G.R. 450/2022 ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma;

VISTA la deliberazione di Assemblea Capitolina n. 56 del 23 luglio 2019 con la quale sono stati approvati, ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Capitolino, gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione

dell'Accordo di Programma avente ad oggetto: "Intervento di riconversione funzionale dell'ex cinema Metropolitan in spazio commerciale di media distribuzione e per attività culturali, in variante al PRG vigente";

PREMESSO:

che il Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, con nota prot. QI 7295 del 16 gennaio 2020, acquisita in pari data al protocollo regionale n. 42366, indicava e convocava la Conferenza di Servizi decisoria per il giorno 11 febbraio 2020, ai sensi dell'art. 14, comma 2, della legge 241/1990 da effettuarsi in forma simultanea ed in modalità sincrona, ex art. 14-ter legge 241/1990;

che la Regione Lazio, con nota del Segretariato Generale prot. n. 56908 del 21 gennaio 2020, individuava nella Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica la struttura deputata a curare, per l'Amministrazione regionale, il coordinamento degli interessi regionali;

che il Direttore della Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, con nota prot. n. 72208 del 27 gennaio 2020, indicava il nominativo del dirigente da delegare e il Presidente della Regione Lazio, con atto n. 115110 del 10 febbraio 2020, delegava il dott. Pierluigi Gazzani quale rappresentante unico legittimato ad esprimere la posizione unica della Regione Lazio e delle amministrazioni ad essa riconducibili su tutte le decisioni di competenza richieste;

che in data 11 febbraio 2020 si è svolta la riunione della Conferenza di servizi, il cui verbale è stato trasmesso alla Regione Lazio con nota prot. 24999 del 17.02.2020;

che il Rappresentante unico regionale, con nota prot. 737724 del 28 agosto 2020, ha espresso il parere unico favorevole della Regione Lazio;

che, nella stessa data del parere unico regionale di cui sopra, venivano emessi il parere della Direzione Regionale Cultura, Politiche Giovanili, Lazio Creativo prot. 738573, e il parere della Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive, prot. 738642, entrambi di contenuto negativo, per contrasti con la sopravvenuta normativa di cui alla legge regionale 2 luglio 2020 n. 5, recante "Disposizioni in materia di cinema e audiovisivo", sul presupposto che la trasformazione da ex sala cinema a media struttura commerciale di vendita eccedesse il limite massimo di legge del 30% della superficie complessiva;

che con nota prot. 740493 del 31 agosto 2020 il Segretariato Generale della Regione Lazio ha trasmesso a Roma Capitale i sopra citati pareri;

che Roma Capitale, con determinazione dirigenziale repertorio QI/1354/2020, prot. QI/102648 del 23 settembre 2020, trasmessa con nota prot. QI/104755 del 28 settembre 2020, acquisita al protocollo regionale n. 830045 del 28 settembre 2020, ha dichiarato conclusa positivamente la Conferenza di Servizi, e con successiva determinazione dirigenziale, repertorio n. QI/1663/2020, prot. QI/127359/2020 del 5 novembre 2020, ha approvato gli elaborati tecnico progettuali esaminati nella Conferenza di servizi e relative integrazioni;

che Roma Capitale, con nota prot. n. QI/8958 del 20 gennaio 2021, acquisita in pari data al protocollo regionale n. 53698, ha trasmesso alla Regione Lazio la proposta di Accordo di Programma;

CONSIDERATO che la Giunta Regionale, con la citata deliberazione n. 450 del 16 giugno 2022, ha ritenuto di non approvare la proposta di Accordo di Programma, invitando l'Amministrazione Capitolina a voler ricondurre la proposta di intervento nel perimetro della legislazione regionale;

RILEVATO che la mancata approvazione dell'Accordo di Programma, di cui alla D.G.R. 450/2022, si fonda sul contrasto dell'intervento proposto con le previsioni dell'art. 9 della l.r. 5/2020, il quale, modificando la l.r. 22/2019 e la l.r. 7/2017, ha introdotto il limite massimo del 30% della superficie delle ex sale cinematografiche trasformabile a media struttura commerciale di vendita;

RILEVATO che la legge regionale 30 luglio 2025 n. 12 reca, all'art. 17, una norma di interpretazione autentica del sopra citato art. 9 della l.r. 5/2020, la quale recita: *“L'articolo 9 della l.r. 5/2020, con il quale sono state introdotte modifiche alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 (Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio) e alla legge regionale 6 novembre 2019, n. 22 (Testo unico del commercio) e successive modifiche, deve essere inteso nel senso che il 30 per cento della superficie di edifici destinati a teatri, sale cinematografiche e centri culturali polifunzionali, utilizzabile per l'esercizio e lo svolgimento di attività commerciali, artigianali e di servizi, costituisce il limite massimo solo per gli interventi effettuati ai sensi dell'articolo 6, commi 3 e 4, della l.r. 7/2017 e per l'applicabilità della disciplina sul commercio prevista nella l.r. 22/2019. Al di fuori di tali fattispecie, non costituisce il limite massimo per la modifica della destinazione d'uso dei medesimi edifici, che resta sottoposta alle previsioni degli strumenti urbanistici”*;

RILEVATO che, a seguito della suddetta sopravvenuta norma di interpretazione autentica recata dalla l.r. 12/2025, è pervenuta al protocollo regionale n. 845166 del 25 agosto 2025 l'istanza della società DM Europa s.r.l., proprietaria dell'immobile sede dell'ex cinema Metropolitan, volta al riesame della D.G.R. 450/2022;

CONSIDERATO che la D.G.R. 450/2022 esprimeva un favore di massima per l'intervento, laddove dà atto che la Regione Lazio è *“favorevole in linea generale alla proposta di riconversione del Cinema Metropolitan per le ragioni di pubblico interesse addotte con la Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 56 del 23.07.2019”*;

CONSIDERATO che la sentenza del Tribunale amministrativo del Lazio, sede di Roma, sezione Seconda, n. 23104 del 19 dicembre 2024, nel respingere il ricorso proposto avverso la D.G.R. 450/2022, ha ritenuto, a proposito della suddetta norma di interpretazione autentica, all'epoca del giudizio proposta dalla Giunta ma ancora non approvata dal Consiglio, che *“qualora la modifica legislativa sopra prospettata dovesse perfezionarsi prima dell'eventuale passaggio in giudicato della presente sentenza (evenienza, questa, che non può certamente escludersi), detta modifica ben potrà applicarsi retroattivamente alla vicenda de qua (ove la modifica in questione continui a prevedere una norma di interpretazione autentica)”*;

ATTESO che la norma di interpretazione autentica di cui all'art. 17 della l.r. 12/2025 è stata approvata nell'identica versione esaminata dal giudice amministrativo e che la sentenza non è passata in giudicato, per cui la norma è applicabile alla vicenda in questione, come ritenuto dal giudice;

CONSIDERATO che la suddetta norma di interpretazione autentica di cui all'art. 17 della l.r. 12/2025 chiarisce che il limite del 30% come superficie massima di edifici destinati a teatri, sale cinematografiche e centri culturali polifunzionali utilizzabile per l'esercizio e lo svolgimento di attività commerciali, artigianali e di servizi, si applica esclusivamente agli interventi effettuati ai

sensi dell'art. 6, commi 3 e 4, della l.r. 7/2017 e per l'applicabilità della disciplina sul commercio prevista nella l.r. 22/2019;

CONSIDERATO che l'intervento di riconversione funzionale dell'ex cinema Metropolitan in spazio commerciale di media distribuzione e per attività culturali, in variante al PRG vigente di Roma Capitale, non è realizzato ai sensi dell'art. 6, commi 3 e 4, della l.r. 7/2017, e pertanto per esso il limite del 30% non trova applicazione;

CONSIDERATO che la suddetta norma di interpretazione autentica di cui all'art. 17 della l.r. 12/2025 consente di ritenere superati i sopracitati pareri contrari della Direzione Regionale Cultura, Politiche Giovanili, Lazio Creativo prot. 738573/2020 e della Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive prot. 738642/2020, in quanto ne è venuto meno il presupposto giuridico, ossia la sussistenza del limite del 30% della superficie degli edifici destinati a teatri, sale cinematografiche e centri culturali polifunzionali utilizzabile per l'esercizio e lo svolgimento di attività commerciali, artigianali e di servizi anche per interventi non realizzati ai sensi dell'art. 6 della l.r. 7/2017, che tali pareri ponevano a fondamento della propria espressione di segno contrario;

CONSIDERATO che la suddetta norma di interpretazione autentica di cui all'art. 17 della l.r. 12/2025 consente di superare i motivi del dissenso alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma espressi con la D.G.R. 450/2022, in quanto per interventi non attuati ai sensi dell'art. 6 della l.r. 7/2017 non sussistono limiti percentuali di legge alla conversione di un edificio già destinato a sala cinematografica in media struttura commerciale di vendita;

CONSIDERATO il parere favorevole del Rappresentante unico regionale espresso con nota prot. 737724 del 28 agosto 2020;

RITENUTO, inoltre, contrariamente a quanto espresso nella D.G.R. 450/2022, che l'intervento proposto, finalizzato alla riconversione funzionale di un ex sala cinema in uno spazio destinato in prevalenza a media struttura commerciale di vendita, non contrasti con le politiche regionali di salvaguardia e valorizzazione delle attività cinematografiche sul territorio, in quanto:

- trattasi di cinema ormai chiuso e dismesso da numerosi anni, per cui non si concretizza alcuna effettiva sottrazione alle attività cinematografiche in essere nel territorio di Roma;
- l'intervento nel suo complesso prevede il recupero e il restauro di altri due cinema, l'Apollo e l'Airone, anch'essi allo stato dismessi, al fine di bilanciare l'offerta di attività cinematografica e distribuirla, sempre nel Municipio I, in ambiti dove la residenzialità, e quindi la domanda di sale cinematografiche, ha un maggiore rilievo rispetto a Via del Corso, caratterizzata primariamente da attività commerciali rivolte ai turisti;

RITENUTO, per tutto quanto sopra, che la intervenuta normativa di interpretazione autentica consente di superare i motivi ostativi alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma espressi nella deliberazione di Giunta Regionale n. 450 del 16 giugno 2022;

PRESO ATTO

- della proposta di Accordo di Programma trasmessa con nota prot. QI/8958 del 20 gennaio 2021, acquisita in pari data al protocollo regionale n. 53698;
- della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 56 del 23 luglio 2019;
- del verbale della riunione della Conferenza di Servizi svoltasi in data 11 febbraio 2020;
- delle determinazioni dirigenziali di Roma Capitale di conclusione della Conferenza di Servizi, repertorio QI/1354/2020, prot. QI/102648 del 23 settembre 2020 e repertorio n. QI/1663/2020, prot. QI/127359/2020 del 5 novembre 2020;

- degli elaborati progettuali esaminati e approvati nella Conferenza di Servizi, conservati nella sezione “fascicolo informatico” della banca dati del sistema informativo degli atti amministrativi della Giunta Regionale (SICER), ed elencati nell’Accordo di Programma;

RITENUTO per quanto sopra, di revocare la D.G.R. n. 450/2022 e conseguentemente di approvare la proposta di Accordo di Programma avente ad oggetto: “Intervento di riconversione funzionale dell’ex cinema Metropolitan in spazio commerciale di media distribuzione e per attività culturali, in variante al PRG vigente di Roma Capitale”, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

DATO ATTO che la presente deliberazione non comporta oneri a carico del bilancio regionale;

DELIBERA

Per i motivi espressi in premessa, che si richiamano integralmente:

1. Di ritenere superati, a seguito della normativa intervenuta con l’art. 17 della legge regionale 30 luglio 2025 n. 12, i motivi ostativi alla sottoscrizione dell’Accordo di Programma espressi nella deliberazione di Giunta regionale n. 450 del 16 giugno 2022;
2. Di revocare la D.G.R. n. 450 del 16 giugno 2022;
3. Di approvare conseguentemente l’allegata proposta di Accordo di Programma ai sensi dell’art. 34 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 avente ad oggetto: “Intervento di riconversione funzionale dell’ex cinema Metropolitan in spazio commerciale di media distribuzione e per attività culturali, in variante al PRG vigente di Roma Capitale” parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

La presente deliberazione è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

Avverso la presente deliberazione è ammesso ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale amministrativo regionale del Lazio nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla pubblicazione ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di 120 (centoventi) giorni.

ACCORDO DI PROGRAMMA

ai sensi dell'art. 34 d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267

Intervento di riconversione funzionale dell'ex cinema Metropolitan in spazio commerciale di media distribuzione e per attività culturali, in variante al PRG vigente di Roma Capitale.

PREMESSO CHE

l'ex Cinema Metropolitan, sito in via del Corso n. 7, nel rione Campo Marzio, dismesso a seguito della totale cessazione dell'attività cinematografica, costituisce con la sua chiusura funzionale e manutentiva, rilevante fattore di degrado urbano della tratta iniziale di via del Corso, a ridosso di piazza del Popolo, comportando non soltanto una grave perdita in termini di vivibilità, sicurezza, decoro dell'ambito urbano, con la sottrazione di spazi di pregio alla città, ma anche una grave perdita in termini di fruibilità dell'offerta socioeconomica, costituendo di fatto il venir meno di attività imprenditoriali atte alla ripresa dell'economia locale in un momento storico di particolare delicatezza sotto il profilo della disoccupazione;

la desertificazione e la dismissione delle sale cinematografiche "storiche" è un dato reale e incontrovertibile nella realtà romana, che ha portato nell'ultimo decennio la progressiva e sistematica chiusura delle principali strutture ubicate nel centro storico;

in data 20.10.2011, con prot. QFH n. 22826, la società DM Immobiliare S.r.l. (ora DM Europa S.r.l.) ha presentato al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica di Roma Capitale un progetto di riconversione funzionale dell'ex Cinema Metropolitan da cinema a spazio per attività commerciale, piccola e media struttura di vendita, con annessa sala cinematografica e ripristino della facciata originale, rimuovendo le superfetazioni presenti al fine di ricostruire l'estetica coerente con l'impianto storico originario;

la proposta progettuale di riconversione nasce dall'analisi della difficoltà di sostenere l'attività cinematografica nell'ambito della odierna situazione che vede una costante diminuzione della "domanda" di sale cinematografiche, in particolar modo all'interno del centro storico, anche a seguito dell'affermarsi dei complessi cosiddetti multiplex con un numero di sale uguale o superiore a 8 e un circuito di distribuzione in grado di attrarre un grande pubblico, oltre che per le motivazioni precedentemente espresse;

l'immobile ha attuale destinazione d'uso catastale "D3" e non è vincolato ai sensi del d.lgs. n. 42/2004, così come confermato dalla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma con nota del 24.07.2012 prot. QFH15742;

il complesso edilizio ricade, secondo il PRG vigente, nella componente "Tessuto di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria - T2" della Città Storica disciplinato dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e, per la parte generale, dagli articoli 24 e 25 delle medesime NTA, e in parte è classificato nell'Elaborato gestionale GI "Carta per la qualità", di cui all'art. 16 delle NTA, quale "Edificio con tipologia edilizia speciale ad impianto seriale";

la destinazione d'uso proposta, pur in parte preclusa dalla disciplina urbanistica vigente, risponde alla vocazione funzionale dei luoghi ed è inserita all'interno di un contesto urbano oggetto di riqualificazione e di pedonalizzazione della viabilità locale, anche in considerazione delle

destinazioni d'uso preesistenti che, non più attuali, sono state progressivamente dismesse causando il degrado sopra evidenziato;

l'immobile, allo stato attuale, presenta una SUL complessiva pari a mq 2.193,25, di cui mq 1.991,00 destinati a 4 sale cinematografiche e mq 202,25 ad uffici, cui si aggiungono superfici accessorie per mq 412,50 (androni, vani, scala, depositi, locali tecnici) che non concorrono al computo della SUL;

a seguito dell'intervento, la SUL complessiva del progetto di riconversione risulterà pari a mq 2.170,10 di cui mq 1.800,20 adibiti a spazio commerciale unitario (con una superficie di vendita netta di mq 1.351,39 - settore non alimentare - mq 120,55 deposito e mq 328,26 complementari articolata su tre livelli), mq 51,30 destinati ad uffici e mq 318,60 dedicati a sala cinematografica e altri spazi accessori e complementari;

la superficie esclusa dal calcolo della SUL è pari a mq 552,50 (vani scala, ascensori, androni, locali tecnici, ecc);

il progetto comporta la variante alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG vigente con riferimento ai seguenti articoli:

- art. 27, comma 2, e art. 16, in quanto trattasi di intervento di categoria RE2 (Ristrutturazione edilizia) non consentito dalle NTA e inserito nell'elaborato gestionale "Carta per la qualità";
- art. 27, comma 3, in quanto l'intervento prevede il frazionamento e modifiche alle scale e ai solai;
- art. 27, comma 4, lett. a), in quanto la destinazione commerciale di "media struttura di vendita" non è consentita dalle NTA;
- art. 25, comma 16, in quanto l'intervento prevede la completa riconversione funzionale del cinema senza il ricorso alla procedura di programma integrato ex art. 14 delle NTA;

il progetto proposto produce una dotazione teorica di standard urbanistici calcolati sul differenziale tra la SUL esistente e quella di progetto che nello specifico risulta così computata: per la destinazione commerciale CU/m parcheggi privati per mq 540,06 e parcheggi pubblici per mq 1.563,74 calcolati ai sensi dell'art. 7, commi 1, 11 e 12, delle NTA del PRG vigente e verde pubblico pari a mq 720,08 calcolato ai sensi dell'art. 8, comma 2, delle NTA del PRG vigente; per la destinazione Uffici risultando la SUL di progetto minore a quella esistente è soddisfatta;

la dotazione teorica 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 20.11.2017 al n. 36771 Serie IT, acquisito al protocollo del Dipartimento PAU con n. 01197363 del 22.11.2017;

la dotazione di parcheggi pubblici di mq 1.563,74 e verde pubblico di mq 720,08 non viene 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, lett. a), e dell'art. 8, comma 5, delle NTA del PRG vigente;

pertanto, tali superfici, pari a complessivi mq 2.283,82, possono essere monetizzate ai sensi e per gli effetti dell'art. 7, comma 20 e seguenti, delle NTA del PRG vigente e della deliberazione comunale n. 73/2010 previa opportuna rivalutazione mediante applicazione degli indici ISTAT dei relativi valori;

in data 29.02.2012 presso il Dipartimento Attività Economico-Produttive, Formazione-Lavoro

di Roma Capitale, su istanza della Società DM Immobiliare S.r.l. volta alla disamina del "progetto di apertura di Media Struttura di Vendita (superficie di vendita mq 1.301,92 settore non alimentare) da realizzare in Roma, via del Corso 7 - Ex Cinema Metropolitan", si è tenuta la Conferenza di Servizi Preliminare ai sensi degli artt. 14 e ss. della L. 241/1990 e s.m.i. (verbale CdS trasmesso con nota prot. QH/37545 del 9.07.2012 ed acquisito dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica/Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio con nota prot. QF/14635/2012 in pari data);

in data 23.07.2012 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica/Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio/U.O. Città Storica, si è tenuta la Conferenza di Servizi ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. per l'esame del "progetto del Piano Particolareggiato in deroga del complesso immobiliare sito in Roma, via del Corso 7 - Ex Cinema Metropolitan" (convocata con nota prot. QFH/13418 del 22.06.2012), conclusasi con parere favorevole con prescrizioni indicate nei singoli pareri come da verbale agli atti con prot. QFH/19140 del 24.09.2012;

ottenuti gli assensi dei soggetti intervenuti nella Conferenza di Servizi del 23.07.2012 e della parte proponente/proprietaria privata, stante i contenuti anche di variante urbanistica del progetto medesimo, si è reso necessario ed opportuno procedere all'approvazione dell'intervento edilizio ed urbanistico in oggetto attraverso le procedure dell'Accordo di Programma, sia in variante agli artt. 16, 25 e 27 delle NTA del PRG vigente, come in precedenza dettagliate, sia in deroga al documento programmatico per il commercio su aree private, di cui all'art. 12 della L. R. n. 33/1999, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 131/2002;

ai fini del processo partecipativo ai sensi dell'art. 7 del Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 57/2006, in data 15.05.2013 si è svolto l'incontro pubblico aperto alla cittadinanza (art. 13, comma 9, delle NTA di PRG);

lo schema di deliberazione di Indirizzi al Sindaco, ex art. 24 dello Statuto Comunale, di cui all'oggetto, protocollo n. 01114577 del 24.07.2014, con decisione n. 73 del 28.07.2014, è stato approvato dalla Giunta Capitolina e quindi inviato in Assemblea Capitolina per l'approvazione definitiva che, però, a causa della chiusura della consiliatura, non si è espressa in merito;

successivamente, con nota protocollo n. RC2259 del 26.01.2016, il Segretariato Generale, Direzione Supporto Giunta e Assemblea, ha restituito il fascicolo a seguito della richiesta dell'ufficio proponente prot. 016937 del 15.01.2016.

CONSIDERATO CHE

in data 28.06.2017, con nota protocollo Q114378, l'Assessore all'Urbanistica, in continuità con la proposta precedente, ha chiesto di riattivare l'istruttoria per la conclusione dell'iter procedurale della riconversione funzionale dell'ex cinema Metropolitan;

pertanto, con nota protocollo Q1122890 del 14.07.2017, è stato richiesto all'attuale proprietà DM Europa S.r.l. l'aggiornamento del calcolo del contributo di costruzione, della monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, perizia asseverata sulla definizione del Contributo Straordinario secondo quanto disposto dalla deliberazione di Assemblea Capitolina n. 128 dell'11.12.2014 con conseguente integrazione dell'atto d'obbligo a suo tempo redatto;

con nota protocollo Q1149924 del 12.09.2017, la DM Europa S.r.l. ha prodotto, in ultima stesura, la documentazione richiesta ad esclusione dell'atto d'obbligo sopracitato, successivamente consegnato in data 22.11.2017 con prot. Q1197363; con nota prot. 01155746, del 24.09.2017, la

documentazione relativa alla richiesta di monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti da parte della proprietà, ai sensi dell'art. 6 dell'allegato "A" della deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2010;

il progetto proposto genera i seguenti oneri a favore dell'Amministrazione Capitolina:

- a) contributo sul costo di costruzione, provvisoriamente stimato in 228.698,40 euro (duecentoventottomilaseicentonovantotto/40). Importo calcolato ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale n. 2966 del 30.05.1978, della deliberazione di Consiglio Comunale n. 19/2005 e della circolare esplicativa n. 67246 del 27.06.2013 e comunque da calcolarsi definitivamente all'ottenimento del titolo abilitativo-edilizio;
- b) oneri di urbanizzazione, provvisoriamente stimato in 293.438,37 euro (duecentonovantatremilaquattrocentotrentotto/37). Importo calcolato ai sensi della deliberazione vigente in materia (D.A.C. n. 1/2017);
- c) importo di monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti da corrispondere a Roma Capitale stimato in 1.712.865,00 euro (unmilionesettecentododicimilaottocentosessantacinque/00). Importo attualizzato, deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2010 e calcolato in base alla deliberazione di Giunta Capitolina n. 115/2011 e da attualizzarsi mediante applicazione degli indici ISTAT;
- d) contributo straordinario di urbanizzazione provvisoriamente stimato in 3.018.764,10 euro (tremilionidiciottomilasettecentosessantaquattro/10). L'importo definitivo sarà determinato in sede di ottenimento del titolo abilitativo sulla base della normativa in quel momento applicabile;

con la proposta in oggetto vengono reperiti oneri per un importo complessivo di 5.025.067,47 euro (cinquemilioniventicinquemilasesantasette/47 - escluso il costo di costruzione) a favore dell'Amministrazione Capitolina quali risorse per finanziare interventi aventi finalità pubblica;

nonostante la dichiarata crisi del settore e del suo indotto, l'Amministrazione Capitolina ha inteso sostenere, sin dall'inizio del mandato di governo, attraverso un dialogo con i soggetti istituzionali e gli esponenti della cultura operanti a Roma, il rilancio del cinema e dell'audiovisivo come mezzo capace di generare innovazione, sperimentazione, nonché settore strategico nello sviluppo sociale e imprenditoriale, mettendo in campo politiche pubbliche di sostegno e rigenerazione delle strutture e immobili di proprietà capitolina;

per il principio suesposto, il progetto prevede l'uso gratuito in favore di Roma Capitale della sala prevista nella proposta progettuale, per attività culturali e creative (ad esempio nei settori dell'artigianato, del design, della moda, ecc.) per un periodo non superiore a venti anni, per l'equivalente di centoventi giorni l'anno consecutivo 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;

inoltre, la Società DM Europa S.r.l., in qualità di proponente/proprietario, si è impegnata ad adempiere a tutte le obbligazioni sopra riportate e comunque a versare oneri per un importo massimo pari a 7.000.000,00 di euro comprensivo di un versamento di un contributo volontario di 1.746.234,13 euro (unmilionesettecentoquarantaseimiladuecentotrentaquattro/13), finalizzato anche esso alla realizzazione di interventi pubblici con la sottoscrizione di atto d'obbligo redatto dal notaio Francesca Parenti Rep. 1434 Racc. 789, registrato a Roma il 20.11.2017 al n. 36771 Serie IT, acquisito al protocollo del Dipartimento PAU con n. Q1197363 del 22.11.2017 ed a stipulare apposita convenzione, secondo lo schema redatto sulla base dei moduli già tipizzati da Roma

Capitale, per la reciproca regolamentazione dei diritti e degli obblighi inerenti la realizzazione del progetto;

l'importo del contributo volontario definitivo risulterà definito alla luce degli aggiornamenti necessari e come sopra sinteticamente individuati, al momento della sottoscrizione della Convenzione, quale differenza tra l'importo massimo dell'impegno assunto dal proponente/proprietario e gli oneri ordinari e straordinari sopracitati, aggiornati alla data della stipula;

con deliberazione di Assemblea Capitolina n. 47 del 17.04.2018, è stato approvato il nuovo Regolamento per l'esercizio delle attività commerciali ed artigianali nella Città Storica, successivamente modificato ed integrato con Deliberazione n. 49/2019 che prevede, all'art. 9 comma 1, il divieto di apertura di medie strutture vendita nei Tessuti da "T1 a TS" della Città Storica ovunque localizzati, e T6 ove localizzato all'interno del perimetro del Sito UNESCO;

il predetto Regolamento prevede, altresì, il divieto di apertura nell'area del Sito UNESCO di attività diverse da quelle tutelate di cui all'art. 8, comma 1, nonché di quelle vietate di cui all'art. 11 del medesimo Regolamento;

l'art. 13 della stessa deliberazione di Assemblea Capitolina n. 47/2018 prevede la possibilità di presentare, in via eccezionale, proposte commerciali caratterizzate da elevati standard qualitativi per l'apertura di attività commerciali e artigianali in deroga alla disciplina contenuta nello stesso Regolamento;

la normale procedura, prevista dal citato art. 13, prevede che tali proposte, previa verifica istruttoria effettuata da una Commissione Tecnica, siano sottoposte alla valutazione della Giunta Capitolina che potrà assentire la suddetta apertura in deroga e condizionare la stessa a precise prescrizioni; nelle more dell'approvazione di una apposita deliberazione di Giunta Capitolina che istituisca la suddetta Commissione Tecnica ed individui i criteri per la valutazione delle proposte commerciali da parte della medesima Commissione, il Direttore della Direzione Sportelli Unici del Dipartimento Economico e Attività Produttive ha espresso parere favorevole sulla presente deliberazione, "a condizione che siano rispettate le prescrizioni previste dal Regolamento approvato con la deliberazione di Assemblea Capitolina n. 47/2018 per l'area del Sito Unesco, che venga presentata una proposta commerciale caratterizzata da elevati standard qualitativi e che la stessa sia valutata nell'ambito delle normali procedure previste dall'art. 13 della citata deliberazione di Assemblea Capitolina n. 47/2018"; pertanto, in fase attuativa, il rilascio del titolo commerciale sarà subordinato alla presentazione di un progetto commerciale caratterizzato da elevati standard qualitativi e che lo stesso sia valutato nell'ambito delle normali procedure previste dall'art. 13 della citata deliberazione di Assemblea Capitolina n. 47/2018;

l'Assemblea Capitolina nella seduta del 23.07.2019 ha adottato la Deliberazione n. 56 approvando quanto segue:

- I. di formulare, ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Capitolino, gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000 con la Regione Lazio, avente ad oggetto l'intervento di "ristrutturazione edilizia e la riconversione funzionale dell'ex cinema Metropolitan, sito in via del Corso 7," in variante alle NTA di PRG vigente, mantenendo la componente del Sistema insediativo di Città Storica (Tessuto di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria - T2) ai seguenti articoli:
 - art. 27, comma 2, art. 16, in quanto trattasi di intervento di categoria RE2 (Ristrutturazione edilizia) non consentito dalle NTA e inserito nell'elaborato gestionale "Carta per la qualità";
 - art. 27, comma 3, in quanto l'intervento prevede il frazionamento e modifiche alle scale e ai solai;

- art. 27, comma 4, lett. a), in quanto la destinazione commerciale di "medie strutture di vendita" non è consentita dalle NTA;
- art. 25, comma 16, in quanto l'intervento prevede la completa riconversione funzionale del cinema senza il ricorso alla procedura di programma integrato ex art. 14 delle NTA;

e in deroga all'art. 10 del documento programmatico per il commercio su aree private, di cui all'art. 12 della L.R. n. 33/1999, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 131/2002;

2. di subordinare la realizzazione dello spazio commerciale di media distribuzione al rispetto delle prescrizioni previste dal Regolamento approvato con la deliberazione di Assemblea Capitolina n. 47/2018 per l'area del Sito Unesco. "A tal fine dovrà essere presentata una proposta commerciale caratterizzata da elevati standard qualitativi, che sarà valutata nell'ambito delle normali procedure previste dall'art. 13 della citata deliberazione di Assemblea Capitolina n. 47/2018.

L'intervento prevede la ristrutturazione edilizia e la riconversione funzionale delle porzioni immobiliari già destinate all'ex cinema Metropolitan, sito in Roma in via del Corso 6, 7, 8, 9 e distinte nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 469, particella 91, subalterno 511, graffato con la particella 94, subalterno sub. 3 e particella 13 257 subalterno 501, particella 91, subalterno 513.

La riconversione funzionale del cinema, mediante intervento di categoria edilizia RE2, comporta le seguenti nuove destinazioni: spazio commerciale unitario su tre livelli con superficie massima di 1.800,20 mq; 51,30 mq destinati ad uffici; sala cinematografica di superficie minima 318,60 mq; per una SUL complessiva di progetto pari a 2.170,10 mq.

Il progetto di intervento si compone dei seguenti elaborati che costituiscono parte integrante della presente deliberazione:

Relazione tecnica illustrativa

1. Inquadramento ed Analisi Storica

1.1 Aerofoto

1.2 Catastale

1.3 Urbanistico - PRG 2003

1.4 Urbanistico - Carta per la qualità - PRG 2003

1.5 Urbanistico - PTPR Tav. A

1.6 Repertorio storico-fotografico

1.7 Progetto originario 1948

1.8 Progetto Millennium

2. Stato di fatto

2.1 Pianta quota -3.35

2.2 Pianta quota -0.84_ +1.68

2.3 Pianta quota_ +4.49_ +7.08

2.4 Sezione A-A: _B-8'

3. Stato di progetto

3.1 Pianta quota -3 35

3.2 Pianta quota +0.16

3.3 Pianta quota_ +4.49

3.4 Sezione A-A'

3.5 Sezione 8-B'

3.6 Restauro facciata_ RENDER

4. Categorie di intervento

4.1 Demolizioni quota -3.35

4.2 Demolizioni quota -0.84_ +1.68

4.3 Demolizioni quota_ +4.49_ + 7.08

4.4 Ricostruzioni quota -3.35

4.5 Ricostruzioni quota +0.16

4.6 Ricostruzioni quota_ +4.49
 5. Analisi SUL
 5.1 Stato di fatto quota -3.35
 5.2 Stato di fatto quota -0.84_ +1.68
 5.3 Stato di fatto quota_ +4.49_ + 7 08
 5.4 Stato di progetto quota -3.35
 5.5 Stato di progetto quota +0.16
 5.6 Stato di progetto quota_ +4.49
 5. 7 Tabella riepilogativa
 5.8 Superficie di Vendita - Suv
 6. Quadro economico
 6.1 Quadro economico_114
 6.2 Quadro economico_214
 6.3 Quadro economico_314
 6.4 Quadro economico_414
 6.5 Inquadramento aree di intervento
 6.6 Progetto Metropolitan 1948_Demolizioni anno 2000_piante
 6.7 Progetto Metropolitan 1948_Demolizioni anno 2000_sezioni
 6.8 individuazione delle Categorie d'intervento
 7. Atto d'obbligo"

3. di autorizzare la monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti come previsto all'art. 7 delle NTA del PRG, comprendenti i parcheggi pubblici pari a 1.563,74 mq ed il verde pubblico pari a 720,08 mq a fronte dell'importo indicato come monetizzazione (soggetta a rivalutazione mediante applicazione indici ISTAT), fermo restando che la dotazione dei parcheggi privati pari a 540,06 mq dovrà essere invece integralmente reperita, prima della stipula della convenzione urbanistica, con le modalità di cui all'art. 7, comma 4, delle NTA del PRG, nell'ambito dell'intera città storica senza vincolo di distanza, il cui impegno risulta nell'atto d'obbligo, atto redatto dal notaio Francesca Parenti Rep. 1434 Racc. 789, registrato a Roma il 20.11.2017 al n. 36771 Serie IT, acquisito al protocollo del Dipartimento PAU con n. Q1197363 del 22.11.2017;
4. di prendere atto che gli oneri ordinari e straordinari, provvisoriamente calcolati secondo i criteri esposti in premessa della suddetta deliberazione, ammontano nel complesso in 5.253.765,87 euro di cui 228.698,40 euro a titolo di contributo sul costo di costruzione, 293.438,37 euro a titolo di oneri di urbanizzazione, 1.712.865,00 euro a titolo di monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, 3.018.764,10 euro a titolo di contributo straordinario, oltre a 1.746.234,13 euro di contributo volontario, come da atto d'obbligo. Gli stessi verranno definitivamente calcolati in sede di convenzione urbanistica;
5. di autorizzare, per le finalità di interesse pubblico, che le risorse derivate dal programma di intervento siano in quota parte utilizzate in variante all'art. 7, comma 23, così come modificato dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2010 (Allegato A) e a quanto disposto dall'art. 20, comma 4, delle NTA del PRG vigente di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 18/2008 e s.m.i., ad esclusione del contributo del costo di costruzione, come da deliberazione di Consiglio Comunale n. 19/2005:
 - quota parte delle risorse, per 3.459.510,00 euro saranno finalizzate ad Airone, sito in via Lidia 44, come risulta solo indicativamente e non vincolativamente dal computo metrico preliminare del progetto elaborato da Risorse per Roma S.p.A., che comunque verranno aggiornati all'atto di approvazione del progetto definitivo sulla base della tariffa dei prezzi al momento vigente;
 - quota residua per 3.311.791,60 euro sarà finalizzata al recupero e restauro del cinema Apollo, sito in via Nino Bixio n. 8/a, che comunque verranno anch'essi aggiornati all'atto di

approvazione del progetto definitivo sulla base della tariffa dei prezzi al momento vigente. A tal fine, le somme devono affluire ad apposito capitolo di entrata con destinazione vincolata;

6. di accettare:
 - il diritto d'uso gratuito, da inserire nella stipulanda convenzione urbanistica, concesso dal soggetto proponente/proprietario - 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 stabilite con apposita specifica convenzione per la regolamentazione dell'utilizzo della sala prevista all'interno della proposta di intervento;
 - il contributo straordinario volontario l'importo di 1.746.234,13 euro (unmilionesettecentoquarantaseimiladuecentotrentaquattro/13) il cui importo definitivo risulterà al momento della sottoscrizione della Convenzione, quale differenza tra l'importo massimo dell'impegno assunto dal proponente/proprietario e gli oneri ordinari e straordinari sopraccitati aggiornati alla data della stipula;
7. di recepire l'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal Soggetto attuatore privato consegnato in data 22.11.2017 con prot. n. QI197363, mediante il quale vengono assunti e dettagliati gli oneri e le obbligazioni stabiliti nella presente deliberazione, fatte salve tutte le ulteriori e necessarie condizioni e specificazioni che saranno stabilite in sede di convenzione urbanistica anche sulla base delle clausole che l'Amministrazione inserisce usualmente in materia.

Inoltre, nella sopra indicata deliberazione di Assemblea Capitolina n. 56/2019 viene altresì approvato che:

- con successivo atto, in sede di convenzione, verranno previste le esatte entrate per gli oneri e contributi straordinari, imputandole alle corrispondenti risorse del PEG di competenza; nonché verranno inserite nel Piano Investimenti le opere da realizzare, finanziate a mezzo dei suddetti oneri;
- la realizzazione della proposta di intervento, una volta definitivamente approvata, è subordinata alla stipula della convenzione urbanistica e al successivo ottenimento di titolo abilitativo edilizio, nonché all'autorizzazione amministrativa all'esercizio dell'attività commerciale, per una superficie di vendita netta di 1.351,39 mq, che sarà rilasciata all'esito dell'istruttoria di rito conformemente alle norme di settore;
- poiché l'Accordo di Programma in oggetto comporta variazione degli strumenti urbanistici, ai sensi del comma 5 dell'art. 34 del T.U.E.L. (D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.), l'adesione del Sindaco allo stesso deve essere ratificata dall'Assemblea Capitolina entro trenta giorni a pena di decadenza;

la Deliberazione di adozione di Indirizzi al Sindaco sopra citata è stata sottoposta alla pubblicazione in data 12.11.2019 per un periodo di 15 giorni consecutivi, secondo quanto previsto dall'art. 34 del D.lgs. n. 267/2000 e dall'art. 49 della Legge Regionale n. 38/99 e nei successivi 30 giorni non sono pervenute opposizioni e/o osservazioni;

per l'esame del progetto di riconversione è stata indetta con nota prot. QI197605 del 30.12.2019 Conferenza di Servizi decisoria, ex art.14, c. 2, Legge n. 241/1990 in forma semplificata ed in modalità asincrona;

in data 2.01.2020, con nota n. U.0001270 pervenuta con prot. QI 510 del 3.01.2020, la Regione Lazio - Segretariato Generale - Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenze di Servizi ha chiesto di modificare l'indizione della Conferenza di Servizi da forma semplificata e in

modalità asincrona a forma simultanea e modalità sincrona, pertanto è stata indetta la nuova Conferenza di Servizi in data 16.01.2020 con prot. 7295;

con nota prot. 017295 del 16.01.2020 l'Ufficio procedente ha accolto la richiesta della Regione Lazio indicando la Conferenza di Servizi decisoria da effettuarsi in forma simultanea e in modalità sincrona al fine di acquisire i pareri delle Amministrazioni coinvolte, comunicando la data della prima riunione per il giorno 11.02.2020;

in data 11.02.2020 si è svolta la prima seduta della Conferenza di Servizi nel corso della quale il Rappresentante Unico della Regione Lazio in merito alle integrazioni trasmesse da Roma Capitale all'Area VIA, ha chiesto di sospendere i termini della Conferenza di Servizi per un periodo di 30 giorni per le valutazioni e approfondimenti di competenza e l'attestazione di assenza, di opposizioni e/o osservazioni alla Deliberazione di Assemblea capitolina n. 56 del 23.07.2019;

con nota prot. Q143738 del 31.03.2020, stante la situazione sanitaria emergenziale in atto, è stato comunicato a tutti gli uffici interessati il proseguimento della Conferenza di Servizi, in forma simultanea, senza ulteriori riunioni, ed il termine del procedimento in data 8.06.2020, come indicato dalla Regione Lazio - Segretariato Generale, Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenze di Servizi nella nota prot. Q140435 del 18.03.2020;

in data 16.06.2020 con prot. Q165723 Il Dipartimento PAU in relazione a quanto richiesto dalla Regione Lazio - Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area legislativa e Conferenze di Servizi con nota prot. Q1 62761 del 10.06.2020, ha comunicato la sospensione del procedimento per effetto dell'art. 103 del Decreto Legge n.18 del 17.03.2020 e dell'art. 37 del Decreto legge n. 23 dell'8.04.2020, "per un periodo di 82 giorni (corrispondente al periodo intercorrente tra il 23.02.2020 ed il 15.05.2020)", con conclusione dello stesso nel termine ultimo del 29.08.2020 (calcolato sommando al termine originario 8.06.2020 gli 82 giorni di sospensione);

il Rappresentante Unico Regionale con nota prot. Q192989 del 31.08.2020 (prot. R.L. Registro Ufficiale U. 0737724.28 del 28.08.2020) ha espresso un parere unico Favorevole con le prescrizioni, raccomandazioni e condizioni previste dai pareri rilasciati dalle strutture della Regione Lazio e dalle Amministrazioni ad essa riconducibili quali:

- dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale, della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica, "espresso con nota prot. 461223 del 26.05.2020";
- dell'Area Tutela del Territorio della Direzione Regionale Risorse Idriche, Difesa del Suolo Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo, "espresso con nota prot. 139177 del 17.02.2020";
- della Asl Roma 2 - Dipartimento di Prevenzione U.O.C. Progetti Abitabilità e Acque potabili "espresso con nota prot. 461223 del 26.05.2020";

in data 23.09.2020, con prot. Q1102648 numero di repertorio Q1/1354/2020, sulla base dei pareri pervenuti è stata adottata Determinazione Dirigenziale rep. Q1/1354 del 23.09.2020, prot. Q1102648 del 23.09.2020 di conclusione positiva della conferenza di servizi decisoria ex art. 14 c. 2, Legge 241/1990 in forma simultanea ed in modalità sincrona per l'approvazione dell'intervento di riconversione funzionale dell'ex cinema Metropolitan, trasmessa successivamente con nota prot. Q1104755 del 28.09.2020 alle Amministrazioni intervenute nel procedimento ed ai soggetti nei confronti dei quali il procedimento finale è destinato a produrre effetti diretti;

l'Area Legislativa e Conferenze di Servizi della Regione Lazio, con nota prot. R.U. U.0904700 del 22.10.2020, pervenuta con prot. Q1119067 del 23.10.2020, ha chiesto di integrare la

Determinazione Dirigenziale rep. QI/1354 del 23.09.2020, prot. QI102648 del 23.09.2020, con "l'espressa approvazione di tutti gli elaborati tecnico - progettuali esaminati nella Conferenza di Servizi e relative integrazioni";

preso atto che durante lo svolgimento della Conferenza di Servizi sono pervenute richieste di integrazioni documentali, in data 5.11.2020 con prot. QI/127359/2020 rep. QI/1663/2020 è stata adottata Determinazione Dirigenziale Integrativa di approvazione degli elaborati tecnico-progettuali comprensivi delle integrazioni sopracitate rep. QI/1663 del 5.11.2020;

VISTE

la dichiarazione di esclusione alla procedura di VAS ex art 12 del D.Lgs.152/2006 e ss.mm.ii., effettuata dal Soggetto Proponente, DM Europa Srl con prot. QI196245 del 23.12.2019, ai sensi e per gli effetti della lettera g) del punto 1.3.5 dell'Allegato "Disposizioni Operative in merito alle procedure di VAS" della D.G.R.L. n. 169 del 5/3/2010, trasmessa con prot. 01197565 del 30.12.2019 da Roma Capitale - Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica - Direzione Rigenerazione Urbana alla Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistiche Urbanistica Area Autorizzazioni paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica;

la nota prot. Regione Lazio n. 159651 del 24.02.2020, con la quale la Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti - area di Valutazione di Impatto Ambientale, ha comunicato che l'intervento non è da sottoporre a procedura di verifica di assoggettabilità a VIA ed alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale;

CONSIDERATO CHE

Roma Capitale e Regione Lazio concordano nel preminente interesse pubblico della proposta in oggetto alla luce della necessità di riqualificazione dell'area oggi degradata, degli effetti occupazionali, nonché del considerevole contributo economico dell'intervento con il quale vengono reperite risorse finanziarie per sostenere il rilancio del cinema e dell'audiovisivo, come mezzo capace di generare innovazione, sperimentazione, nonché settore strategico nello sviluppo sociale e imprenditoriale, mettendo in campo politiche pubbliche di sostegno e rigenerazione delle strutture ed immobili di proprietà capitolina, concretizzantesi nella riqualificazione degli storici cinema Airone e Apollo, rilevanti dal punto di vista artistico architettonico, nonché attraverso la previsione dell'uso gratuito in favore di Roma Capitale della sala prevista nella proposta progettuale, per attività culturali e creative (ad esempio nei settori dell'artigianato, del design, della moda, ecc.), con le modalità che saranno stabilite con apposita convenzione.

Tutto ciò premesso, visto e considerato, la Regione Lazio, rappresentata dal Presidente p. t., e Roma Capitale, rappresentato dal Sindaco p. t., convengono e stipulano quanto segue:

ART. I OGGETTO

APPROVAZIONE DELL'INTERVENTO DI RICONVERSIONE FUNZIONALE DELL'EX CINEMA METROPOLITAN IN SPAZIO COMMERCIALE DI MEDIA DISTRIBUZIONE E PER ATTIVITÀ CULTURALI

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 D.lgs. 267/2000 è approvato l'intervento finalizzato alla riconversione funzionale dell'ex cinema Metropolitan in spazio commerciale di media distribuzione e per attività culturali, costituito dagli elaborati sottoelencati, parte integrante del presente

Accordo, allegati alla Deliberazione dell'Assemblea Capitolina del 23.07.2019 n. 56 di Indirizzi al Sindaco di cui alle premesse, adeguati alle prescrizioni/osservazioni rilasciate dalla Conferenza di Servizi decisoria, ex art.14, c. 2, Legge n. 241/1990 di cui alla Determinazione Dirigenziale rep. QI/1354 del 23.09.2020, prot. QI102648 del 23.09.2020 di Conclusione positiva e alla successiva Determinazione Dirigenziale Integrativa del Dipartimento PAU rep. QI/1663 del 5.11.2020 prot. QI 127359/2020 del 5.11.2020:

Relazione tecnica illustrativa

1. Inquadramento ed Analisi Storica

- 1.1 Aerofoto
- 1.2 Catastale
- 1.3 Urbanistico - PRG 2003
- 1.4 Urbanistico - Carta per la qualità - PRG 2003
- 1.5 Urbanistico - PTPR Tav. A
- 1.6 Repertorio storico-fotografico
- 1.7 Progetto originario 1948
- 1.8 Progetto Millennium

2. Stato di fatto

- 2.1 Pianta quota -3.35
- 2.2 Pianta quota -0.84_ +1.68
- 2.3 Pianta quota_ +4.49_ +7.08
- 2.4 Sezione A-A'_ 8-8'

3. Stato di progetto

- 3.1 Pianta quota -3 35
- 3.2 Pianta quota +0.16
- 3.3 Pianta quota_ +4.49
- 3.4 Sezione A-A'
- 3.5 Sezione 8-8'
- 3.6 Restauro facciata_ RENDER

4. Categorie di intervento

- 4.1 Demolizioni quota -3.35
- 4.2 Demolizioni quota -0.84_ +1.68
- 4.3 Demolizioni quota_ +4.49_ + 7.08
- 4.4 Ricostruzioni quota -3.35
- 4.5 Ricostruzioni quota +0.16
- 4.6 Ricostruzioni quota_ +4.49

5. Analisi SUL

- 5.1 Stato di fatto quota -3.35
- 5.2 Stato di fatto quota -0.84_ +1.68
- 5.3 Stato di fatto quota_ +4.49_ + 7 08

- 5.4 Stato di progetto quota -3.35
- 5.5 Stato di progetto quota +0.16
- 5.6 Stato di progetto quota_ +4.49
- 5.7 Tabella riepilogativa
- 5.8 Superficie di Vendita - Suv

6. Quadro economico

- 6.1 Quadro economico_ I/4

- 6.2 Quadro economico_2/4
- 6.3 Quadro economico_3/4
- 6.4 Quadro economico_4/4
- 6.5 Inquadramento aree di intervento
- 6.6 Progetto Metropolitan 1948_Demolizioni anno 2000_piante
- 6.7 Progetto Metropolitan 1948_Demolizioni anno 2000_sezioni
- 6.8 Individuazione delle Categorie d'intervento
- 7. Atto d'obbligo

Integrazioni progettuali:

- Relazione di Impatto Acustico - prot. QI 20711 del 10.02.2020- trasmessa con nota prot. QI 21614 del 10.02.2020- (R.L. R.U.I.00118052.11.02.2020);
- Relazione Geologica prot. QI 20711 del 10.02.2020- trasmessa con nota prot. QI 21614 del 10.02.2020- (R.L. R.U.I.00118052.11.02.2020);
- Relazione per la verifica dell'applicabilità dei criteri o condizioni ai sensi del D.M. 52/2015.
- Esclusione della sussistenza di effetti significativi sull'ambiente prot. - QI20711 del 10.02.2020 trasmessa con nota prot. QI 21614 del 10.02.2020- (R.L. R.U.I.00118052.11.02.2020);
- Relazione Tecnica asseverata attestante la legittimità delle preesistenze- prot. QI 35468 del 04.03.2020 - trasmessa con nota prot. QI 38116 del 10.03.2020 - (R.L.R.U.I.0213071.10.03.2020);
- Studio Di Impatto Sulla Mobilità - prot. QI 35468 del 04.03.2020 - trasmessa con nota prot. QI 38116 del 10.03.2020 (R.L. R.U.I.0213071.10.03.2020);
- Elaborato Grafico attestante la legittimità edilizia della preesistenza - Prot. QI35471 del 04.03.2020 - trasmessa con nota prot. QI38116 del 10.03.2020 (R.L. R.U.I.0213071.10.03.2020);

ART. 2

VARIANTI DI PRG E DEROGA ALLA DISCIPLINA REGIONALE COMMERCIALE

L'intervento di cui all'art. 1, mantenendo la componente del Sistema insediativo di Città Storica (Tessuto di espansione rinascimentale e moderna preunitaria T2), è in variante ai seguenti articoli dalle NTA di PRG vigente:

- art. 27, comma 2, e all'art. 16, in quanto trattasi di intervento di categoria RE2 (Ristrutturazione edilizia) non consentito dalle NTA e inserito nell'elaborato gestionale "Carta per la qualità";
- art. 27, comma 3, in quanto l'intervento prevede il frazionamento e modifiche alle scale e ai solai;
- art. 27, comma 4, lett. a), in quanto la destinazione commerciale di "medie strutture di vendita" non è consentita dalle NTA;
- art. 25, comma 16, in quanto l'intervento prevede la completa riconversione funzionale del cinema senza il ricorso alla procedura di programma integrato ex art. 14 delle NTA.

L'intervento in oggetto è approvato in deroga all'art. 10 del documento programmatico per il commercio su aree private, di cui all'art. 12 della L.R. n. 33/1999, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.131/2002.

ART. 3

PRESCRIZIONI E CONDIZIONI

La realizzazione dell'intervento dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni impartite dagli uffici interessati dalla Conferenza di Servizi di cui alla Determinazione Dirigenziale del Dipartimento PAU, rep. QI/1354 del 23.09.2020, prot. QI102648 del 23.09.2020 e successiva Determinazione

Dirigenziale Integrativa del Dipartimento PAU rep. QI/1663 del 5.11.2020 prot. QI/127359/2020 del 5.11.2020, di cui ai seguenti pareri:

- Direzione Pianificazione Generale del Dipartimento Pianificazione Attuazione Urbanistica, con nota del 10.02.2020 - parere di massima favorevole alla prosecuzione dell'iter del procedimento, mettendo in evidenza gli articoli delle NTA del PRG ai quali il progetto comporta variante urbanistica - trasmesso con nota prot. QI24999 del 17.02.2020 (R.L. R.U. I. 013754.17.02.2020).
- Direzione Edilizia del Dipartimento Pianificazione Attuazione Urbanistica, in data 11.02.2020 - sotto il profilo edilizio parere di massima favorevole al prosieguo dell'iter amministrativo volto alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma - trasmesso con nota prot. QI24999 del 17.02.2020 (R.L. R.U. I.013754.17.02.2020).
- Dipartimento Attività Culturali - Servizio Attività Spazi Culturali in sede di conferenza di servizi del 11.02.2020 - parere favorevole con richiesta di "trascrizione in convenzione della disciplina di utilizzo, gestione e destinazione d'uso della "sala cinematografica" assicurando il rispetto della sua vocazione culturale per l'intero anno, oltre ai 120 gg. assicurati all'Amministrazione Capitolina. Si invita, pertanto, a considerare la suddetta sala quale luogo polifunzionale a destinazione culturale, nel rispetto dell'originaria destinazione a cinema teatro".
- ASL Roma 2- Servizio Interzonale P.A.A.P., con la nota prot. 24073 del 13.02.2020- parere igienico sanitario favorevole con condizioni già espresso in data 30.04.2012 con nota ASL prot. 29123 del 30.04.2012- trasmesso con nota prot. 0140059 del 17.03.2020 (R.L. R.U. I.0229283.17.03.2020).
- Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma con nota prot. QI35629 del 4.03.2020 - nulla-osta al progetto di adeguamento antincendio approvato con nota prot. 31592 del 4.06.2012, "che rimane a tutti gli effetti valido ai fini della successiva presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai fini della sicurezza antincendio, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 01.08.2011, n. 151" - trasmesso con nota prot. QI40059 del 17.03.2020 (R.L. R.U. I.0229283.17.03.2020).
- Dipartimento Tutela Ambientale con nota prot. QI41100 del 23.03.2020 - parere favorevole sulla base della documentazione prot. 0121614 del 10.02.2020, verificando "la rispondenza progettuale ai requisiti di compatibilità acustica previsti dalla normativa vigente e dalla classificazione acustica del Comune di Roma (Delibera C.C. n. 12 del 29.01.2004)" - trasmesso con nota prot. QI43738 del 31.03.2020.
- Municipio Roma I Centro Direzione Tecnica con nota prot. 01 46406 del 15.04.2020- parere favorevole, precisando che al momento del sopralluogo eseguito in data 12.03.2020, nell'immobile dismesso di cui trattasi, non vi erano lavori in corso e che lo stato dei luoghi corrisponde "all'ante operam rappresentato nell'elaborato grafico prot. QI31064 del 22.03.2013 parte integrante della C.A.C. 5612019" - trasmesso nota prot. QI52761 del 13.05.2020 (R.L. R.U. I.0419607.13.05.2020).
- Dipartimento Sviluppo Economico Attività Produttive con nota prot. QI46662 del 17.04.2020 - parere favorevole alle condizioni che siano rispettate le disposizioni dettate in materia dalla Legge della Regione Lazio n. 22 del 6.11.2019 "Testo Unico del Commercio" e della deliberazione di Assemblea Capitolina n. 49/2019 "Modifica del Regolamento per l'esercizio delle attività commerciali ed artigianali nel territorio della Città Storica approvato con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 47 del 17.04.2018"- trasmesso nota prot. QI52761 de 13.05.2020 (R.L. R.U.I.0419607.13.05.2020).
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo - Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma con nota prot. QI47498 del 21.04.2020- parere favorevole con prescrizioni - trasmesso con nota prot. QI52761 del 13.05.2020 (R.L. R.U. I.0419607.13.05.2020).
- Dipartimento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana con nota prot. QI49287 del 28.04.2020 - parere "favorevole di massima sul progetto visionato, così come espresso nel verbale redatto nella prima seduta della Conferenza di servizi svolta in data 11.02.2020

- prot. Q124999 de/17.02.2020."- trasmesso con nota prot. Q152761 del 13.05.2020 (R.L. R.U. 1.0419607.13.05.2020).
- Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali - Direzione Interventi su Edilizia Monumentale, con nota prot. Q154651 del 18.05.2020- parere favorevole con prescrizioni - trasmesso con nota prot. Q155186 del 19.05.2020 (R.L. R.U.1.0440069.20.05.2020).
 - Polizia Roma Capitale - U.O. I Gruppo Centro "ex Trevi" Sezione U.I.T.S.S. Reparto Elaborazione Progetti - parere favorevole con nota prot. Q177677 del 17.07.2020, confermando le condizioni espresse nella precedente nota prot. Q166578 del 18.06.2020, trasmessa a tutti gli interessati con prot. Q178691 del 20.07.2020 (R.L. R.U.1.0643352.21.07.2020).
 - Regione Lazio- Il Rappresentante Unico Regionale con nota prot. Q192989 del 31.08.2020 (prot. R.L. R.U.0737724.28.08.2020) parere unico Favorevole con le prescrizioni, raccomandazioni e condizioni previste dai pareri rilasciati dalle strutture della Regione Lazio e dalle Amministrazioni ad essa riconducibili quali:
 - l'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale, della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica- Area Urbanistica, "espresso con nota prot. 461223 del 26.05.2020";
 - l'Area Tutela del Territorio della Direzione Regionale Risorse Idriche, Difesa del Suolo Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo, "espresso con nota prot. 139177 del 17.02.2020";
 - Asl Roma 2- Dipartimento di Prevenzione U.O.C. Progetti Abitabilità e Acque potabili "espresso con nota prot. 461223 del 26.05.2020".

ART. 4

DISCIPLINA ATTUATIVA

La realizzazione dell'Intervento avverrà previa stipula di specifica Convenzione Attuativa tra Roma Capitale e il Soggetto Attuatore con la quale verranno regolamentati reciproci diritti ed obblighi.

La suddetta convenzione, da stipularsi entro 120 giorni dalla formale richiesta di Roma Capitale, prevederà altresì il rilascio del Permesso di Costruire (o SCIA, ex art. 23 comma 1 del DPR 380/01), nonché le modalità di rilascio del titolo autorizzativo commerciale, subordinatamente a quanto segue:

- presentazione di specifico progetto commerciale caratterizzato da elevati standard qualitativi valutato nell'ambito delle procedure previste dall'art. 13 del Regolamento per l'esercizio delle attività commerciali di Roma Capitale da ultimo approvato con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 49/2019;
- adempimento all'osservanza delle disposizioni dettate dalla Legge Regionale n. 22 del 6.11.2019 "Testo unico del Commercio".

ART. 5

DURATA

Il presente Accordo di Programma ha la durata di cinque anni, decorrente dalla data di pubblicazione sul BURL del Decreto del Presidente della Regione Lazio.

Entro tale termine dovrà essere attuato l'intervento previsto all'art. 1.

La variante alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente e la deroga all'art 10 del documento programmatico per il commercio su aree private, di cui all'art. 12 della L.R. n. 33/1999, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.131/2002, saranno da ritenersi decaduti se gli obblighi di cui al presente Accordo verranno disattesi dal Soggetto Attuatore nel termine sopra

indicato

Il presente Accordo potrà essere prorogato prima della scadenza, per una sola volta, con il consenso unanime dei sottoscrittori.

Ad interventi ultimati l'area permane nella componente del Sistema insediativo di Città Storica - Tessuto di espansione rinascimentale e moderna preunitaria - T2, ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dal progetto edilizio approvato.

ART. 6 RATIFICA ED APPROVAZIONE

Ai sensi dell'art. 34, comma 5, del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali, l'adesione del Sindaco al presente Accordo dovrà essere ratificata dall'Assemblea capitolina entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione, a pena di decadenza dell'accordo stesso.

Ai sensi dell'art. 34, comma 4, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali il presente Accordo di Programma sottoscritto dai legali rappresentanti delle Amministrazioni interessate, e approvato con provvedimento del Sindaco, sarà approvato ai fini della variante dello strumento urbanistico generale (P.R.G.) vigente di Roma Capitale con Decreto del Presidente della Regione Lazio.

Entrambi gli atti saranno pubblicati sul bollettino della Regione Lazio.

ART. 7 COLLEGIO DI VIGILANZA

Ai sensi del comma 7 dell'art. 34 D.lgs. 267/2000, la vigilanza e il controllo sull'esecuzione del presente Accordo di Programma sono svolti da un Collegio di Vigilanza costituito dal Sindaco di Roma Capitale, o da un suo delegato, che lo presiede, e composto da rappresentanti della Regione Lazio e di Roma Capitale.

ART.8 CONTROVERSIE

Ogni controversia derivante dall'esecuzione del presente Accordo di Programma, che non venga definita dal collegio di vigilanza di cui al precedente art. 7, sarà demandata all'organo competente previsto dalla vigente normativa.

ART.9 MODIFICHE

Il presente Accordo di Programma può essere modificato con le stesse procedure previste per la sua definizione e da parte degli stessi Soggetti che lo hanno sottoscritto.

Roma Capitale: Il Sindaco

Regione Lazio: Il Presidente

Roma, lì