

RELAZIONE TECNICA

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI COMPETENZA REGIONALE PREVISTI NEL PROTOCOLLO D'INTESA SOTTOSCRITTO DEL 18 OTTOBRE 2018 PER LA VALORIZZAZIONE DELL'EX OSPEDALE PSICHIATRICO DI ROMA - COMPRESORIO SANTA MARIA DELLA PIETA' –

PREMESSA.....	2
SITUAZIONE PATRIMONIALE	2
INQUADRAMENTO URBANISTICO E EDILIZIO	2
IL PROTOCOLLO D'INTESA PER LA VALORIZZAZIONE	4
I PROGETTI.....	5
Padiglione 4 (proprietà ASL Roma1).....	5
Padiglione 6 (proprietà ASL Roma 1).....	5
Padiglione 21 (proprietà Regione Lazio).....	5
Riqualificazione e restauro conservativo del Parco.....	6
Quadro economico degli interventi	7
ASPETTI URBANISTICI E EDILIZI	7
Restauro conservativo dei Padiglioni 4, 6 e 21	7
Padiglioni 11 e 15 – HOSTEL (proprietà Regione Lazio)	8

PREMESSA

La presente relazione tecnica è finalizzata all'approvazione da parte della Giunta regionale degli interventi e delle attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare che costituisce il Comprensorio dell'ex Ospedale psichiatrico di Santa Maria della Pietà, in attuazione della d.g.r. 20 dicembre 2016, n. 787 di approvazione del programma di valorizzazione, dando seguito agli impegni assunti con la sottoscrizione del Protocollo d'intesa siglato in data 18 ottobre 2018.

SITUAZIONE PATRIMONIALE

L'ex Ospedale Psichiatrico di Santa Maria della Pietà, edificato nei primi anni del 900, termina le attività ospedaliere nel 1999, tre anni dopo il 31 dicembre 1996 termine fissato dall'art. 3, comma 5 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, in attuazione della Legge 13 maggio 1978, n. 180.

Al momento dell'entrata in vigore della legge 30 dicembre 1992, n. 502 e della legge regionale attuativa 16 giugno 1994, n. 18, l'Ospedale Santa Maria della Pietà risultava ancora destinato alla erogazione di servizi igienico-sanitari e quindi fu escluso dalla possibilità di essere ricompreso fra i beni da reddito che fecero parte successivamente del patrimonio, *pro-indiviso*, delle Asl.

Dopo l'entrata in vigore della l.r. 11 agosto 2008, n. 14, la ricognizione dei beni sottratti alla destinazione sanitaria avviene, per quanto riguarda il complesso del Santa Maria della Pietà, con la deliberazione della Giunta regionale 5 marzo 2010, n. 152 di approvazione del libro n. 5 "Inventario dei Beni Immobili della Regione Lazio".

Con tale deliberazione risultano, infatti, definitivamente sottratti alla destinazione sanitaria e assunti in proprietà dalla Regione 12 Padiglioni, perlopiù mai accatastati o iscritti al catasto fabbricati, che furono così classificati:

- Padiglioni 18-20-28 come patrimonio disponibile fabbricati ad uso diverso dall'abitativo;
- Padiglioni 17-19-21-23-25 come patrimonio disponibile terreni;
- Padiglioni 9-11-13-15 come patrimonio indisponibile terreni.

INQUADRAMENTO URBANISTICO E EDILIZIO

L'ex Ospedale Psichiatrico Santa Maria della Pietà e l'area urbana circostante, secondo le previsioni del PRG di Roma Capitale (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 22 febbraio 2008, n. 18) è designato come "Centralità Urbana e Metropolitana da Pianificare", (art. 65, comma 5 delle NTA) dove sono previste, secondo la scheda allegata alle NTA, le seguenti destinazioni d'uso e servizi di pubblica utilità:

- a) Direzionalità pubblica e Attrezzature universitarie;
- b) Turismo e Ricettività.

La definizione progettuale delle Centralità urbane da pianificare è effettuata, attraverso la procedura del "Progetto Urbano" (PU), da avviarsi mediante la predisposizione di uno "Schema di assetto preliminare" (SAP), di iniziativa pubblica o privata, secondo le previsioni dell'art. 15, comma 2 delle NTA del PRG.

Il progetto urbano di iniziativa pubblica della Centralità urbana da pianificare di Santa Maria della Pietà ammette, esclusivamente, interventi di Restauro conservativo (RC) senza incremento della Superficie utile lorda (SUL), ai sensi dell'art. 65, comma 5 delle NTA.

Per l'attuazione del progetto urbano della Centralità urbana da pianificare di Santa Maria della Pietà, il combinato disposto dell'art. 65, commi 5 e 8 e dell'art. 6, comma 5 delle NTA stabilisce che *“fino all'approvazione del Progetto urbano, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di categoria “Restauro conservativo”, senza cambio di destinazione d'uso”, “fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del PRG risultante dal titolo abilitativo della costruzione, ovvero in assenza, la destinazione d'uso è accertata con l'ausilio della classificazione catastale e delle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate”.*

L'art. 9, comma 4 delle NTA del PRG per definire gli interventi di Restauro e risanamento conservativo (RC), richiama l'art. 3, comma 1, lettera c) del d.p.r. n. 380/2001 che, con le modifiche introdotte dall'art. 65 bis della legge 96/2017, stabilisce che essi *“sono costituiti dagli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;*

Con riferimento agli interventi di restauro conservativo dei Padiglioni previsti dal Protocollo d'intesa sottoscritto in data 11 ottobre 2018 ed alla possibilità di operare trasformazioni nelle destinazioni d'uso, le NTA del PRG, coordinate con la Circolare di Roma Capitale del 14/11/2007 prot. 191432 (adottata a seguito delle disposizioni dell'art. 23 ter del d.p.r. n. 380/2001, introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera n) della legge n. 164/2014), prevedono quanto segue:

- a) Rispetto al Carico urbanistico (CU) di cui all'art. 3, comma 6, la Circolare distingue le seguenti categorie principali di destinazioni d'uso:
 - a. Direzionalità pubblica e Attrezzature universitarie - art. 6 comma 1, lettera c) delle NTA (CU/medio):
 - i. servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness);
 - ii. sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali;
 - iii. sedi e attrezzature universitarie;
 - b. Turismo e ricettività - art. 6 comma 1 lett. d) NTA (CU/medio):
 - i. strutture ricettive alberghiere e extra-alberghiere oltre 60 posti letto.
- b) Rispetto ai titoli edilizi, la Circolare distingue gli interventi di restauro e risanamento conservativo (leggero o pesante) con mutamento di destinazione d'uso in:
 - a. urbanisticamente rilevanti, ovvero che prevedano il passaggio da una categoria generale all'altra di quelle previste dall'art. 23 ter del d.p.r. 380/2001, da eseguirsi previa segnalazione certificata d'inizio attività ai sensi dell'art. 22 del d.p.r. 380/2001 con calcolo e versamento del contributo di costruzione
 - b. urbanisticamente non rilevanti, ovvero che non preveda il passaggio da una categoria generale all'altra di quelle previste dall'art. 23 ter del d.p.r. 380/2001, da eseguirsi previa comunicazione d'inizio lavori ai sensi dell'art. 6 bis del d.p.r. 380/2001, non soggetti a versamento del contributo di costruzione.

In entrambe le fattispecie la nuova destinazione d'uso dovrà risultare compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

IL PROTOCOLLO D'INTESA PER LA VALORIZZAZIONE

Con l'obiettivo di promuoverne la riqualificazione e la valorizzazione del comprensorio la Giunta regionale, con d.g.r 20 dicembre 2016, n. 787, ha approvato un "Programma di valorizzazione patrimoniale del Complesso di Santa Maria della Pietà", destinando un finanziamento di **euro 9.854.770,25** per la sua riqualificazione e individuando, quale "soggetto attuatore" degli interventi, la ASL Roma 1.

Per dare attuazione al programma è stata avviata la concertazione istituzionale, che si è conclusa con la sottoscrizione in data 11 ottobre 2018 di un Protocollo d'intesa fra la Regione Lazio, Roma Capitale, l'Azienda Sanitaria Locale (ASL) Roma 1, Città Metropolitana di Roma e il Municipio Roma XIV, che ha stabilito le modalità di collaborazione istituzionale e amministrativa per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- elaborare, in forma condivisa e partecipata, il "Progetto urbano" (PU) della Centralità urbana di Santa Maria della Pietà, come previsto dall'art. 65, comma 5 delle NTA del PRG, da avviarsi mediante la predisposizione di uno "Schema di assetto preliminare" (SAP), di iniziativa pubblica, secondo le modalità dell'art. 15, comma 2, delle NTA;
- garantire l'esecuzione degli interventi di riqualificazione del comprensorio e del suo patrimonio immobiliare, assicurando la partecipazione e il coinvolgimento dei cittadini e valorizzando la funzione pubblica, sociale e culturale che detti complessi rappresentano per il territorio.

Nel quadro degli impegni assunti dalle parti all'art. 2 del Protocollo d'intesa, la Regione Lazio, nelle more dell'approvazione del progetto urbano della Centralità urbana di Santa Maria della Pietà, si è impegnata a:

- attivare gli ostelli della gioventù già previsti all'interno dei padiglioni 11 e 15;
- dare corso all'esecuzione degli interventi di riqualificazione, restauro e risanamento conservativo già avviati e/o previsti in attuazione dei programmi di finanziamento già attivi alla data di sottoscrizione del suddetto Protocollo ed elencati nell'"Allegato 1" del medesimo, di seguito riportato:

INTERVENTO	PAD	PROP.	Destinazione Attuale	STATO MANUT.	SUP. MQ LORDA	IMPORTO
<i>Messa in Sicurezza, Recupero e Valorizzazione del patrimonio naturalistico ambientale</i>	Aree Verdi e Viabilità	ASL	Area Parco	<i>Da adeguare e recuperare</i>	233.470,00	€ 2.500.000,00 (importo minimo)
<i>NUE Numero Unico Emergenze (Uffici)</i>	21	Regione Lazio	Vuoto	<i>Da ristrutturare e adeguare</i>	954,00	€ 4.000.000,00 (importo massimo)
<i>Aule Formazione e SIMAV (Simulazione Avanzata per il Training Medico e Chirurgico)</i>	4	ASL	Vuoto	<i>Da ristrutturare</i>	1.351,00	€ 3.334.770,25 (importo a saldo)
					TOTALE	9.334.770,25

Con successiva d.g.r 26 novembre 2019, n. 871, è stato disposto un ulteriore finanziamento in parte da destinarsi alla riqualificazione e all'ampliamento del Museo della Mente, già attivo all'interno del Padiglione 6. Il finanziamento complessivamente attribuito al Comprensorio di Santa Maria della Pietà, avendo come soggetto attuatore l'ASL Roma 1, ammonta a complessivi **10.904.770.25** di euro, articolato come di seguito riportato:

PROVVEDIMENTI	CAP	2016	2019	2020	2021
d.g.r. 20 dicembre 2016, n. 787	G24107	9.601.367.33			
d.g.r. 28 dicembre 2016, n. 810	G24107	183.402.92			

d.d. 29 dicembre 2016, n. G16580	G11120	70.000.00			
d.g.r. 26 novembre 2019, n. 871	C11923		50.000.00	50.000.00	50.000.00
d.d. 16 dicembre 2019, n. G17645	C12618		500.000.00	200.000.00	200.000.00
Totali annualità		9.854.770.25	550.000.00	250.000.00	250.000.00
Totali complessivi					10.904.770.25

I PROGETTI

Padiglione 4 (proprietà ASL Roma1)

Il PADIGLIONE 4, di circa 2.073,00 mq di SUL, inutilizzato da molti anni, si trova in uno stato di forte degrado fisico e strutturale.

L'edificio è identificato al foglio 188 del Catasto Fabbricati del Comune di Roma, mappale 8, con destinazione d'uso: B2 (Case di cura e ospedali senza fine di lucro).

L'intervento prevede il recupero funzionale dell'intero edificio e si configura come intervento di Restauro e Risanamento Conservativo di tipo pesante, inclusivo degli interventi di miglioramento sismico e recupero del sottotetto e delle opere di efficientamento energetico dell'involucro edilizio.

Una volta completato, l'edificio ospiterà Il Centro di Simulazione dotato di Realtà Virtuale ed Aumentata per le grandi emergenze, di ambienti critici e complessi e di un Wet-Lab finalizzato all'addestramento dei Chirurghi e del personale della Asl Roma 1.

Importo intervento euro 3.504.717.99

Padiglione 6 (proprietà ASL Roma 1)

Il PADIGLIONE 6, di circa 750,00 mq di SUL, vede al piano terra, già attivo, il *Museo della Mente*, sito d'eccellenza di divulgazione sul disagio mentale e sulla storia dell'ex Ospedale psichiatrico, e al piano superiore gli spazi che necessitano di importanti interventi di manutenzione, oggi utilizzati come deposito del Museo.

L'edificio è identificato al foglio 188 del Catasto Fabbricati Comune di Roma, mappale 17, con destinazione d'uso: B2 (Case di cura e ospedali senza fine di lucro).

L'intervento prevede il recupero del piano primo e si configura come intervento di Restauro e Risanamento Conservativo di tipo leggero, con sistemazione della copertura.

Una volta completato, il nuovo primo piano dell'edificio permetterà l'ampliamento del percorso museale del Museo della Mente con nuove installazioni interattive e nuovi spazi di lavoro per il personale.

Importo intervento euro 806.433.68

Padiglione 21 (proprietà Regione Lazio)

Il PADIGLIONE 21, di circa 893,00 mq di SUL, inutilizzato da molti anni, si trova in stato di forte degrado fisico e strutturale.

L'edificio è censito al foglio 188 del Catasto Terreni del Comune di Roma, mappale 102, come Ente urbano (solo il sedime dell'edificio) con categoria catastale conseguentemente non definita.

L'intervento prevede il recupero funzionale dell'intero edificio e si configura come intervento di Restauro e Risanamento Conservativo di tipo pesante, inclusivo degli interventi di adeguamento sismico, impiantistico e tecnologico, nonché di opere di efficientamento energetico dell'involucro edilizio.

Una volta completato, si prevede la realizzazione della nuova sede del Numero Unico delle Emergenze (NUE) per i prefissi fuori la città metropolitana e di un CED dedicato. Il modello prevede la realizzazione di una Centrale Unica di Risposta (CUR), attiva nelle 24 ore, dove confluiscono tutte le chiamate di soccorso che poi vengono trasferite all'Ente preposto alla gestione della specifica emergenza (Polizia di Stato, Arma dei Carabinieri, Vigili del Fuoco, Emergenza Sanitaria).

Importo intervento euro 3.079.718.20

Riqualificazione e restauro conservativo del Parco

Il parco del Santa Maria della Pietà si estende per circa 26 ettari ed è caratterizzato da un disegno unitario che segue la disposizione dei padiglioni secondo funzioni e importanza. Esso è rappresentato da una notevole varietà di essenze arboree e la qualità complessiva delle sue valenze paesaggistiche e ambientali lo hanno qualificato nel PTPR regionale come di rilevante interesse.

Il progetto di riqualificazione e restauro conservativo mira a valorizzarne le potenzialità come luogo di rigenerazione e benessere attraverso la natura. Il parco, oltre al suo valore storico e paesaggistico, rappresenta un vero e proprio «polmone verde», una risorsa da sempre di grande importanza per il quartiere e per la città.

Il progetto conferisce al parco una vocazione prevalentemente ciclo-pedonale, da attuarsi attraverso una serie d'interventi di cucitura e infrastrutturazione fra i quali si annoverano:

- I. Rifacimento della pavimentazione esistente
- II. Riorganizzazione della viabilità
- III. Riduzione degli stalli
- IV. Predisposizione di navetta ecologica interna al parco
- V. Restauro delle fontane storiche
- VI. Arredo urbano
- VII. Realizzazione di una infrastruttura di rete wi-fi pubblico
- VIII. Realizzazione di un nuovo impianto di illuminazione intelligente
- IX. Realizzazione di aree attrezzate per attività ludiche e ricreative in co-progettazione con i cittadini

Importo intervento euro 3.130.718.03

Quadro economico degli interventi

QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO PAD.4-21-6 E		TOTALE	pad.4	pad.21	pad.6	Area PARCO
A) Importo esecuzione delle lavorazioni		[Euro]	[Euro]	[Euro]	[Euro]	[Euro]
Importo lavori	A corpo	6.798.917.20	2.850.000.00	2.600.000.00	600.000.00	748.917.20
Importo per l'attuazione dei piani di	A corpo	133.150.00	42.750.00	45.400.00	15.000.00	30.000.00
TOTALE A)		6.932.067.20	2.892.750.00	2.645.400.00	615.000.00	778.917.20
B) Somme a disposizione della stazione appaltante per		[Euro]	[Euro]	[Euro]	[Euro]	[Euro]
B1	Lavori previsti in progetto ed esclusi	750.000.00	-	-	-	750.000.00
B2	Allacciamenti e Progetto Infrastruttura di rete	1.310.207.71	-	-	-	1.310.207.71
B3	Rilievi accertamenti ed indagini (indagini)	54.000.00	-	-	-	54.000.00
B4	Imprevisti (compreso accantonamento ex art.	324.981.19	195.550.99	63.615.00	65.815.20	-
B6	Accantonamento di cui all'Art. 113, c.4, D. lgs.	55.456.54	23.142.00	21.163.20	4.920.00	6.231.34
B7	Spese tecniche, relative a: progettazione, DL,	304.000.00	104.000.00	85.000.00	55.000.00	60.000.00
B8	Spese per attività di consulenza o di supporto:	239.999.04	-	-	-	-
B9	Eventuali spese per commissioni giudicatrici.	-	-	-	-	-
B10	Spese per pubblicità e Attività di	73.248.40	-	-	-	-
B11	Spese per accertamenti di laboratorio e	-	-	-	-	-
B12	Commissione tecnica - comunicazione Autorità	4.198.48	-	-	4.198.48	-
B13	IVA e altre imposte	786.676.78	289.275.00	264.540.00	61.500.00	171.361.78
B14	Acquisizioni	69.934.91	-	-	-	-
TOTALE B)		3.972.703.05	611.967.99	434.318.20	191.433.68	2.351.800.83
TOTALE A) + B)		10.904.770.25	3.504.717.99	3.079.718.20	806.433.68	3.130.718.03

ASPETTI URBANISTICI E EDILIZI

Restauro conservativo dei Padiglioni 4, 6 e 21

Riguardo all'esecuzione degli interventi di restauro conservativo da eseguirsi sui padiglioni 4, 6 e 21 si rappresenta che essi, al momento dell'adozione del PRG con Del. C.C. n. 33 del 19-20/03/2003, erano indubbiamente di proprietà della ASL Roma E, quindi destinati alla erogazione di servizi igienico-sanitari.

Solo successivamente, la delibera 152/2010 sottraeva il PADIGLIONE 21 alla destinazione sanitaria, ai sensi della legge regionale 14/2008, annoverandolo fra i beni appartenenti al patrimonio regionale, mentre i PADIGLIONI 4 e 6 restavano di proprietà della ASL Roma 1.

Per questa fattispecie, l'art. 65, comma 8, delle NTA stabilisce che, fino all'approvazione del Progetto urbano, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di Restauro conservativo, senza cambio di destinazione d'uso.

Nel caso dei padiglioni 4, 6 e 21, le destinazioni d'uso definite dall'art. 6, comma 1, lettera c) della o delle NTA di Carico urbanistico (CU/medio) per:

- servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness);
- sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali;
- sedi e attrezzature universitarie;

appartengono alla stessa categoria urbanistica, quindi il passaggio da una funzione all'altra non costituisce cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 23 ter del d.p.r. 380/2001, recepito dalle NTA del PRG con Circolare di Roma Capitale del 14/11/2007 prot. 191432.

Gli interventi di restauro e conservativo, dopo l'ottenimento dei prescritti pareri, sono realizzabili previa comunicazione d'inizio lavori ai sensi dell'art. 6 bis del d.p.r. 380/2001 e non sono soggetti a versamento del contributo di costruzione, anche in quanto realizzati dall'Amministrazione pubblica.

Padiglioni 11 e 15 – HOSTEL (proprietà Regione Lazio)

Riguardo alla messa in esercizio delle strutture extralberghiere (Hostel) nei padiglioni 11 e 15, si rappresenta che essi, al momento dell'adozione del PRG Vigente con Del. C.C. n. 33 del 19-20/03/2003, avevano già assunto la destinazione d'uso a *Centro per l'accoglienza temporanea e assistenza per pellegrini* (turistico-ricettiva), a seguito della esecuzione degli interventi realizzati dalla ASL Roma E con i finanziamenti in materia di edilizia sanitaria della legge 651/96 del Piano degli interventi per il Giubileo del 2000.

In sede di Conferenza dei servizi, indetta ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90, il progetto di trasformazione dei padiglioni in *Centro di accoglienza per pellegrini in condizioni di disagio fisico, psichico ed economico* ottenne il parere favorevole n. 3670 del 30 gennaio 1998 dal Dipartimento VI – Politiche del Territorio del Comune di Roma. Con atto rep. 6659 - racc. 3028, a rogito del Notaio De Santis, fu assunto l'impegno da parte della ASL Roma E di mantenere la destinazione d'uso di *Centro di accoglienza per pellegrini in condizioni di disagio fisico, psichico ed economico*.

In quel contesto non si procedette all'iscrizione catastale con la nuova destinazione d'uso, in quanto i padiglioni risultavano di proprietà della ASL Roma E, non essendo intervenuta la ricognizione prevista dalla l.r. 14/2008 e attuata dalla d.g.r. 152/2010.

I Padiglioni 11 e 15 assunsero la destinazione d'uso *turistico-ricettiva* dopo le modifiche operate con gli interventi giubilari del 2000, con la d.g.r. 152 del 2010 che ne trasferiva la proprietà alla Regione, decretandone la non strumentalità alla funzione sanitaria, ai sensi della l.r. 14/2008.

Inoltre, la procedura di trascrizione della proprietà, effettuata nelle forme previste dall'art. 58, commi 1 e 2 del d.l. 112/2008 (convertito con modificazioni dalla legge n. 133/2008) secondo cui *"la deliberazione del consiglio comunale-di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione, se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni (n.d.r. vedi d.g.r. 152/2010 di approvazione del libro n. 5 dell'inventario) determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili"* e l'iscrizione dei padiglioni 11 e 15 alla categoria catastale D2 *"Alberghi e pensioni con fini di lucro"*, avvenuta nel 2016, ne hanno determinato la destinazione d'uso urbanistica ad attività turistico-ricettiva, in conformità alle previsioni dell'art. 6, comma 5, delle NTA del PRG del 2008.

Sebbene, ai sensi dall'art. 6, comma 1, delle NTA del PRG, le destinazioni d'uso definite dalla lettera c) *"amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness"* e dalla lettera d) *"strutture ricettive alberghiere e extra-alberghiere oltre 60 posti letto"* appartengano ad una diversa categoria urbanistica, l'eventuale passaggio da una funzione all'altra, ancorché senza opere, costituisce cambio di destinazione d'uso *urbanisticamente rilevante*, ai sensi dell'art. 23 ter. del d.p.r. 380/2001, recepito dalle NTA del PRG con Circolare di Roma Capitale prot. 191432/2017, in considerazione de:

- a) gli interventi di trasformazione edilizia dei Padiglioni 11 e 15 effettuati dalla ASL Roma E per gli eventi giubilari con il parere favorevole n. 3670/1998 del Dipartimento VI – Politiche del Territorio del Comune di Roma;
- b) l'adozione della d.g.r. 152/2010 che ne ha decretato la cessazione della destinazione sanitaria, ai sensi della l.r. 14/2008;
- c) l'iscrizione al patrimonio regionale effettuata ai sensi dell'art. 58, commi 1 e 2 del d.l. 112/2008 e la classificazione alla categoria catastale D2 *"Alberghi e pensioni con fini di lucro"*;

si può ritenere consolidata la destinazione d'uso urbanistica "turistico recettiva" dei medesimi Padiglioni e, di conseguenza, legittimamente attuabile la previsione d'uso ad HOSTEL indicata dal Protocollo d'intesa del 11 ottobre 2018.

I Padiglioni sono già idonei e conformi strutturalmente per l'utilizzazione prevista dal programma di valorizzazione del comprensorio per il quale si sono costituiti gli impegni delle Amministrazioni in seno al Protocollo d'intesa previsto.

Una volta chiarita l'idoneità edilizia, i servizi extralberghieri (Hostel) saranno attuati dalla Regione attraverso un contratto di concessione già aggiudicato per effetto di apposita procedura di evidenza pubblica, ad un operatore economico qualificato che, tra l'altro, avrà l'obbligo di iscrivere le strutture all'Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù.

Il **PADIGLIONE 11** accoglie 66 posti letto distribuiti in tre piani, di cui uno seminterrato, così costituiti

- al piano seminterrato trovano collocazione le seguenti aree: 2 sale comuni; 6 bagni con 8 zone water; stanze ospiti per possibili 22 posti letto complessivi;
- al piano terra si trovano: 1 sala comune; 12 bagni con 12 zone water; stanze ospiti per possibili 22 posti letto complessivi.
- al piano primo si trovano: 1 sala comune; 13 bagni con 13 zone water; stanze ospiti per possibili 22 posti letto complessivi.

Il **PADIGLIONE 15** accoglie 84 posti letto distribuiti in due piani, di cui uno seminterrato, così costituiti

- al piano terra si trovano: 1 sala ricevimento; 2 sale comuni; 17 bagni con 17 zone water; stanze ospiti per possibili 40 posti letto complessivi.
- al piano primo si trovano: 1 sala comune; 13 bagni con 13 zone water; stanze ospiti per possibili 44 posti letto complessivi

Nel contratto di concessione è previsto e consentito che il Concessionario possa realizzare o realizzi un punto di ristoro per gli ospiti della struttura e per i fruitori del parco, una lavanderia a gettoni e un servizio di *car/bike rental* e che possa stipulare o stipuli accordi con tour operator, agenzie e/o altre strutture analoghe per la gestione dell'ospitalità, nonché contratti di *facility management* per la gestione e conduzione tecnica degli immobili.