

# ROMA



Protocollo RC n. 33330/2020

**MEMORIA N. 72**  
**APPROVATA DALLA GIUNTA CAPITOLINA**  
**NELLA SEDUTA DEL 18 DICEMBRE 2020**

**OGGETTO:** Indirizzi in merito alle attività propedeutiche utili alla valutazione dei possibili percorsi procedurali per la salvaguardia della vocazione culturale dell'ex Cinema Palazzo e dei bisogni di spazi sociali e aggregativi espressi dal territorio.

## MEMORIA DI GIUNTA CAPITOLINA

Oggetto: Indirizzi in merito alle attività propedeutiche utili alla valutazione dei possibili percorsi procedurali per la salvaguardia della vocazione culturale dell'ex Cinema Palazzo e dei bisogni di spazi sociali e aggregativi espressi dal territorio.

### Premesso che

lo storico cinema Palazzo ha una forte valenza nella memoria collettiva del quartiere oltre che nella storia del teatro italiano, considerato che vi hanno recitato personalità del calibro di Totò e Petrolini;

lo stabile subisce alterne vicende che lo vedono abbandonato nell'originaria destinazione e addirittura modificato in sala biliardo prima, in sala bingo poi, per rimanere definitivamente chiuso fino al marzo 2011. In tale anno cominciarono i lavori ristrutturazione per trasformarlo in casinò;

di qui deriva, la decisione di una vasta comunità definita "rete di cittadini attivi" di far ingresso nei locali per conservare la vocazione culturale originaria del cinema, affermando la destinazione funzionale del bene al di là di trasformazioni ispirate da altre valutazioni economiche;

il mantenimento di un luogo di cultura e partecipazione vissuto da molti cittadini, non solo residenti nel quartiere san Lorenzo, consentiva di restituire lo stesso alla collettività, per contrastare il degrado culturale e sociale del quartiere dove dilagavano movida e dinamiche di speculazione edilizia e commerciale;

l'uso dell'ex cinema Palazzo destinato ad attività culturali, sociali e di cittadinanza attiva a partire dal 15 aprile 2011 ha visto la partecipazione di studenti, artisti, giovani attivisti e abitanti del quartiere, partecipazione nota e ampiamente attenzionata dagli organi di stampa;

successivamente, la proprietà dello stabile ha intentato una causa per la restituzione dei locali con motivazioni che il Tribunale di Roma (VII sezione Civile, 8 febbraio 2012) ha rigettato. Nella sentenza il Tribunale di Roma ha espressamente riconosciuto la «tradizionale vocazione culturale» come sussistente sin dal momento della sua nascita, nel 1939, affermando inoltre che: "Non ricorre, pertanto, l'ipotesi del vantaggio patrimoniale, che astrattamente qualifica il contributo dato allo spoglio da chi non ne è materialmente autore, quando l'interesse alla base dell'azione dimostrativa consistente nell'occupazione di un edificio è di natura politica, non patrimoniale o egoistica, finalizzato unicamente a conservarne la destinazione rivendicandone la tradizionale vocazione culturale";

è pertanto possibile definire l'ex cinema Palazzo, a tutti gli effetti, un edificio storico-culturale destinato alla produzione e alla fruizione collettiva di arte e cultura in cui le attività svolte all'interno dei luoghi si fondono inescindibilmente con gli spazi fisici e con la loro naturale connotazione.

### Preso atto che

da tempo a Roma si assiste a un processo di chiusura delle sale cinematografiche di quartiere che sono realtà integrate e strettamente correlate con il tessuto sociale e culturale dei rioni del centro storico e dei quartieri della periferia storica della città. Questo processo di chiusura delle attività e conseguente abbandono di edifici - in taluni casi di notevole valore architettonico ed urbanistico - ha provocato una contrazione dell'offerta

culturale e un appiattimento sociale; nel tentativo di arginare questo fenomeno, già il Piano delle Certezze approvato nel 2004, prevedeva in tutte le zone del PRG, ad esclusione di quelle del centro storico, la possibilità, per gli edifici utilizzati o utilizzabili a sale cinematografiche ed a teatri, di intervenire per il loro riuso, anche con funzioni diverse da quelle propriamente cinematografiche, purché legate ad attività culturali ed artistiche;

la Carta per la Qualità ha classificato anche edifici ad impianto nodale, destinati a spettacoli e manifestazioni sportive, che si prestano a qualificare le polarità di un aggregato; tali edifici sono caratterizzati per la loro accentuata specializzazione e per la dimensione del vano dominante che costituisce generalmente elemento di discontinuità del tessuto. Per gli edifici in possesso di tali caratteristiche, tra cui si annovera il Cinema Palazzo, gli obiettivi di tutela e valorizzazione delle Norme Tecniche del Nuovo Piano Regolatore prevedono la conservazione degli elementi strutturanti, con preferenza delle destinazioni d'uso originarie. Le destinazioni ammesse, ritenute compatibili in relazione alle caratteristiche strutturali originarie dell'edificio, sono quelle terziarie, tra cui le attività per il tempo libero, la cultura e lo spettacolo;

per le specifiche caratteristiche e per le notevoli potenzialità connesse, il quartiere San Lorenzo è al centro di numerosi interventi di trasformazione edilizia privata non compresi nella programmazione del Piano Regolatore. Una forte spinta alla trasformazione puntuale è stata impressa dalle procedure derogative del Piano Casa (L.R. n.21/2009) che consentono, in attuazione diretta (SCIA/DIA, Permessi di costruire), ampliamenti e sostituzioni edilizie anche con cambi di destinazione d'uso, privilegiando le destinazioni commerciali e residenziali;

tali trasformazioni non pianificate hanno nel tempo portato a importanti cambiamenti nella natura dei tessuti urbani e nelle vocazioni del quartiere, alterando surrettiziamente le disposizioni di Piano, mettendo a disposizione dell'iniziativa privata uno strumento per prevenire/aggirare l'utilizzo di importanti strumenti di programmazione, tra cui gli articoli 24 e 25 delle NTA del PRG che prevedono quanto segue:

#### Art. 24

All'interno della Città storica, gli interventi edilizi e urbanistici, nonché le iniziative di promozione sociale ed economica, sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative, e sono volti al perseguimento dei seguenti obiettivi:

(...)

e) il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana.

#### Art. 25

“(…) il Comune potrà limitare, per motivi di salvaguardia dei caratteri socio-economici, culturali e ambientali di particolari zone della Città storica e della Città consolidata, i cambiamenti di destinazione d'uso o l'insediamento di specifiche attività interne alle destinazioni d'uso di cui all'art. 6, con particolare riguardo agli esercizi commerciali, all'“artigianato produttivo”, all'“artigianato di servizio”, ai “pubblici esercizi”.

Considerato che:

il piano di riqualificazione del quartiere San Lorenzo è stato avviato dall'Amministrazione Capitolina nel 2006 come parte integrante di un Progetto Urbano più ampio e articolato denominato “San Lorenzo –

Circonvallazione Interna - Vallo Ferroviario", strettamente connesso alla definizione dell'assetto della mobilità (Nuova Circonvallazione Interna) e delle aree ferroviarie. Con specifici atti di indirizzo (Del. G.C. n.417/2002 e Del. G.C.n.664/2006) erano stati individuati due distinti ambiti (l'ambito A relativo al vallo ferroviario e l'ambito B corrispondente al quartiere San Lorenzo), definiti gli obiettivi generali e istituito un gruppo di lavoro interdipartimentale per la redazione del Progetto Urbano;

durante i numerosi incontri con i cittadini per la elaborazione delle linee guida del progetto Urbano San Lorenzo (dal 2006 al 2015) e per il Programma Integrato di recupero dell'Area di via dei Lucani, è emerso il bisogno di realizzare strutture di supporto ad attività culturali compresa la "Creazione di un centro per iniziative culturali indipendenti, con strategia d'azione a scala urbana e relazioni a scala internazionale, che si rivolge ad operatori dell'industria creativa. Si tratterebbe di offrire una struttura che ospiti e dia sostegno ad attività culturali autonome, offrendo spazi (sedi per istituzioni culturali, fornitori di servizi legati alla cultura, alloggi/studio per artisti internazionali), sostegno economico (borse di studio per artisti nazionali e internazionali), possibilità di interagire con le tante attività già presenti nel quartiere";

per quanto sopra esposto, è di tutta evidenza che lo sviluppo di attività culturali partecipate dalla comunità territoriale nel quartiere di San Lorenzo sia di primario interesse pubblico;

in ragione delle attività svoltesi nel corso degli ultimi nove anni. Il Cinema Palazzo è assurto a simbolo della partecipazione attiva della cittadinanza che, esercitando in forma sussidiaria funzioni indirizzate allo sviluppo della comunità, alla partecipazione alla vita culturale e alla coesione sociale.

Rilevato infine che

il 25 novembre 2020 il cinema Palazzo a piazza dei Sanniti è stato riconsegnato alla proprietà per ordine del Prefetto di Roma dopo un'azione di sgombero con l'intervento della Pubblica Sicurezza. Quanto accaduto ha di fatto interrotto attività di chiara natura sussidiaria rivolte al quartiere e alla città, da ultimo preziose, proprio in questo periodo di epidemia di Covid-19, in quanto di sostegno ai nuclei familiari in difficoltà;

a seguito della riacquisizione, il giorno 26 novembre 2020, la Sindaca con nota prot. 60904 del 26 novembre 2020 ha chiesto di avviare con la massima urgenza un tavolo specifico di confronto che, sotto la guida dell'Assessorato all'Urbanistica, coinvolgesse l'Assessorato al Patrimonio e l'Assessorato alla Crescita Culturale, il Municipio II, la proprietà dell'immobile e una rappresentanza dei cittadini che hanno animato questa esperienza e i residenti del quartiere al fine di valutare le modalità di salvaguardia dei bisogni di spazi sociali e aggregativi espressi dal territorio;

gli incontri del suddetto tavolo di confronto si sono concentrati sul mantenimento della "vocazione culturale" dell'immobile, individuando, tra i possibili strumenti per raggiungere tale obiettivo, l'acquisizione dello stabile al Patrimonio Capitolino;

Per quanto sopra esposto

la Giunta Capitolina dà mandato

al Dipartimento del Patrimonio e Politiche abitative di avviare tutte le attività propedeutiche a valutare l'acquisizione del cinema Palazzo al Patrimonio capitolino dei beni indisponibili ovvero a verificare alternativi possibili percorsi procedurali per la salvaguardia della vocazione culturale del cinema.

Ai componenti della Giunta partecipanti al tavolo di confronto istituito a seguito della richiamata nota della Sindaca, di approfondire, anche con le necessarie verifiche procedurali e gestionali, le motivazioni di interesse generale da cui far derivare gli indirizzi per i successivi atti.

Ai medesimi componenti della Giunta di individuare percorsi partecipativi da attuare ove il bene fosse definitivamente acquisito al patrimonio di Roma Capitale e da sottoporre, ad esito del confronto del tavolo istituzionale, all'approvazione della Giunta entro la fine del mese di Gennaio 2021.

L'Assessore all'Urbanistica

Luca Montuori

Firmato digitalmente da

**LUCA MONTUORI**  
CN = MONTUORI LUCA  
C = IT

L'Assessora al Patrimonio  
e alle Politiche Abitative  
Valentina Vivarelli

Firmato digitalmente da

**VALENTINA VIVARELLI**

CN = VIVARELLI VALENTINA  
C = IT

L'Assessore alla Crescita  
Culturale  
Luca Bergamo

Firmato digitalmente da

**LUCA BERGAMO**