



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 60 DEL D.LGS. 50/2016 E SS.MM.II., PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI VERIFICA DELLA VULNERABILITÀ SISMICA, DIAGNOSI ENERGETICA, RILIEVO GEOMETRICO, ARCHITETTONICO, TECNOLOGICO ED IMPIANTISTICO DA RESTITUIRE IN MODALITÀ BIM, E PROGETTAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA DA RESTITUIRE IN MODALITÀ BIM PER TALUNI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLO STATO SITI NELL'AMBITO TERRITORIALE DI ROMA CAPITALE.

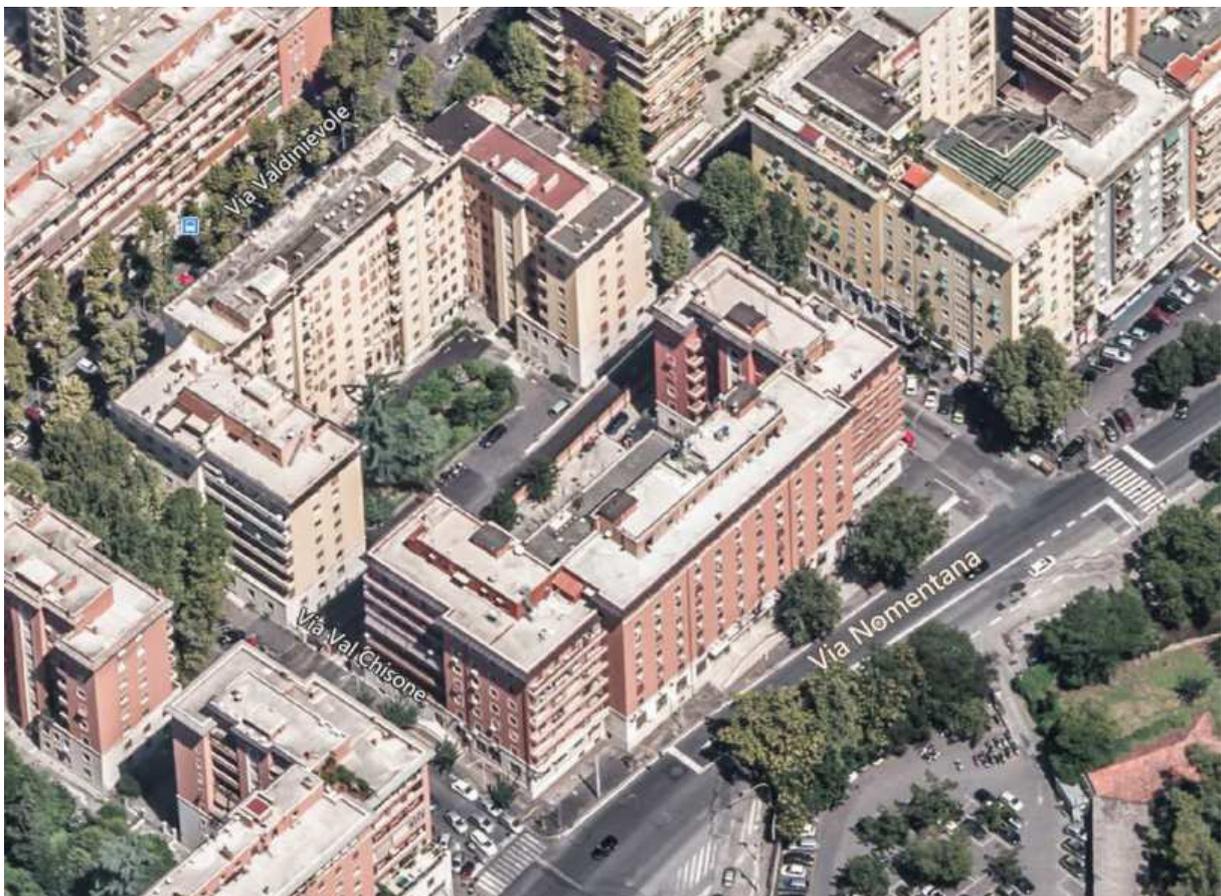
SERVIZIO D'INGEGNERIA E ARCHITETTURA
AI SENSI DELL'ART. 3, COMMA 1, LETT. VVVV), DEL D.LGS. N. 50/2016

FASCICOLO DEL BENE

Direzione Roma Capitale

RMB1386

FABBRICATO IN VIA NOMENTANA 591 DENOMINATO "ALBERGHI DI
MASSA" "BATTERIA NONENTANA"





A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

DATI GENERALI				
FABBRICATO IN VIA NOMETANA 591 DENOMINATO "ALBERGHI DI MASSA" "BATTERIA NOMETANA (CASERMA F. ARCIONI)	CODICE SCHEDA RMB1386	RM 0447001	FABBRICATO STRATEGICO	S
				NO

REGIONE	PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	GEOLOCALIZZAZIONE
LAZIO	RM	MUNICIPIO III	Via Nomentana, n. 591	Latitudine 41.933475, Longitudine 12.529137

Descrizione:

L'immobile in oggetto è ubicato nel Municipio III del Comune di Roma, nella zona nord, che geograficamente si colloca tra le vie Salaria e Nomentana e tra i fiumi Tevere ed Aniene, avendo come confini a sud-ovest la Batteria Nomentana e il Comune di Monterotondo a nord-est. Il territorio ha una conformazione prevalentemente collinare, con un'area meridionale costituita da un notevole aggregato urbano, a cui si contrappone la zona settentrionale, caratterizzata da un ambiente rurale, che è in gran parte compreso nella riserva naturale della Marcigliana. Il Municipio III è lambito ad ovest dal fiume Tevere, ed è altresì bagnato dal suo affluente Aniene, che costeggia i quartieri Montesacro, sacco Pastore e Conca D'oro. Monte Sacro sorge sulla via Nomentana, in prossimità del ponte Aniene nei primi decenni del '900, con la costruzione delle prime case degli impiegati delle Ferrovie dello Stato, edificate proprio lungo via Nomentana, in direzione Prati Fiscali. Originariamente, il quartiere era chiamato "Città giardino", nome derivato dal progetto urbanistico chiamato "*Garden City*" degli anni 20, pensato dal governatore di Roma Filippo Cremonesi e dal presidente dell'Istituto Case popolari Alberto Calza Bini. Rispetto al progetto degli anni 20, dopo la seconda guerra mondiale, al fine di incrementare lo sviluppo occupazionale nel quartiere, cominciò a svilupparsi una edilizia popolare ed intensiva, riducendo al minimo le aree verdi. Il complesso "Caserma F. Arcioni", sito in Via Nomentana n. 591 nella zona medievale del quartiere Monte Sacro, è concesso in uso governativo alla Guardia di Finanza, è



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

circoscritto fra Via val Trompia e Val Chisone. L'edificio è costituito da un unico corpo di fabbrica a "C", con n. 9 piani fuori terra ed un piano seminterrato. I tre fronti principali sono architettonicamente definiti con colori e materiali tipici degli anni 40. L'intero edificio ha forme rigorose e simmetriche sia in senso verticale che longitudinale; i prospetti sono rifiniti con intonaco color ruggine, mentre il basamento e i vani delle finestre sono caratterizzate da ricorsi di marmo travertino. Il piano terreno risulta sopraelevato rispetto alla quota stradale, i sovrastanti sei piano hanno tutti la stessa forma e superficie mentre il settimo piano (l'attico) e l'ottavo (superattico) si sviluppano per una superficie minore. Il fabbricato principale è costruito in c.a. ed ha le fattezze architettoniche e le rifiniture costruttive di tipo economico.

Data di costruzione: Anni 42-43



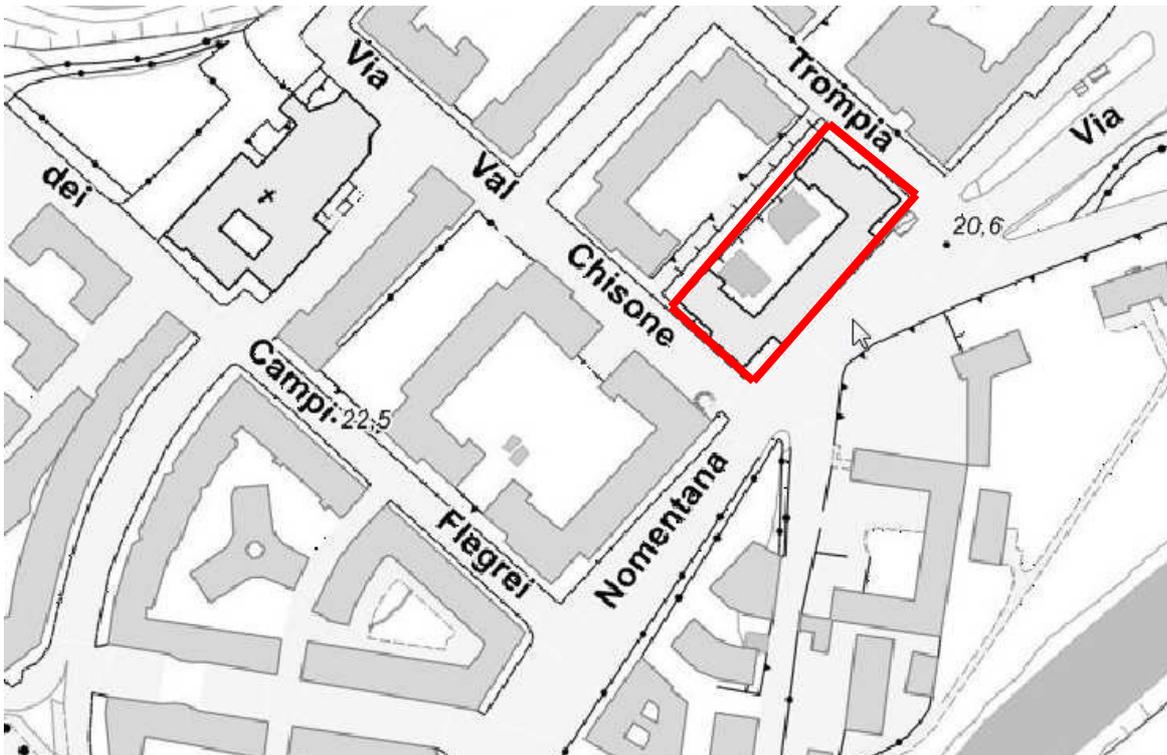
AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SU ORTOFOTO



INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SU PLANIMETRIA GENERALE





A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

DATI IMMOBILE

FOGLIO 564/C

PARTICELLE	SUPERFICIE LORDA MQ	VOLUME MC	IMMOBILE CIELO TERRA SI/NO	TECNOLOGIA COSTRUTTIVA	TIPOLOGIA DI INTERVENTO NECESSARIA	AGIBILITA' SI/NO
10	14638	47360	SI	CEMENTO ARMATO	ADEGUAMENTO /MIGLIORAMENTO	NON DISPONIBILE AGLI ATTI DELL'UFFICIO

INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI

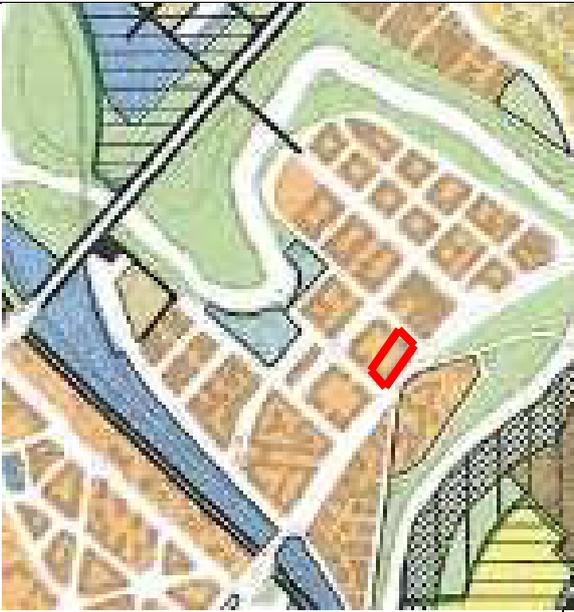
ZONIZZAZIONE DA PRG 1965	SISTEMA DA PRG 2008	N.T.A. DI RIFERIMENTO 2008	CARTA DELLA QUALITA' SI/NO	VINCOLO STORICO/ARTISTICO
Zona B2 (Conservazioni dei volumi e degli edifici esistenti)	Sistema insediativo – città consolidata – Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita ed ad alta densità abitativa – T2	Art. 44, 45 e 47	NO	OPE LEGIS



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SUL PRG APPROVATO CON D.P.R. IL 16.12.1965



LEGENDA (Zonizzazione)

ZONA A ART. 4		A	CONSERVAZIONE RESTAURO E RISANAMENTO
ZONA B ART. 5		B ₁	CONSERVAZIONE DEI VOLUMI, DELLE SUPERFICI E DELLE SAGOME ESISTENTI
		B ₂	CONSERVAZIONE DEI VOLUMI, DELLE SUPERFICI ESISTENTI
ZONA C ART. 6		C	RIDIMENSIONAMENTO VIARIO ED EDILIZIO
ZONA D ART. 7A		D	COMPLETAMENTO SECONDO I PIANI PARTICOLAREGGIATI DEL P.R. 1931, CON I TIPI EDILIZI MODIFICATI

INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SUL PRG DEL 2008 APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 18 DEL 11/12.02.2008.



Sistema insediativo – città consolidata – Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita ed ad alta densità abitativa – T2. Art. 44, 45 e 47 delle NTA



AGENZIA DEL DEMANIO

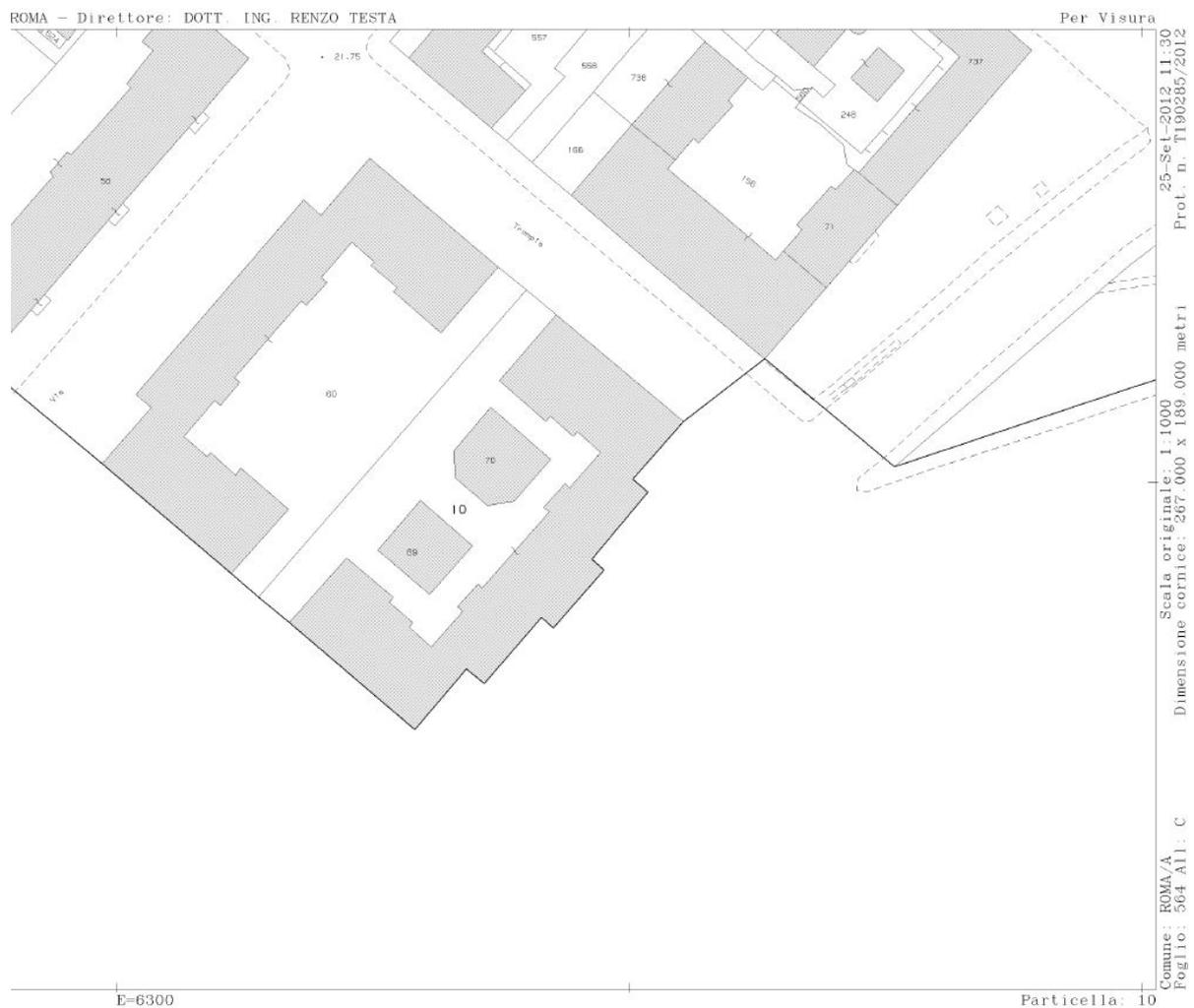
Direzione Roma Capitale

INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SULLA CARTA DELLA QUALITA' DEL PRG 2008.

ELENCO ALLEGATI:

1. Estratto di mappa
2. Visura catastale
3. Documentazione fotografica

1- Estratto di mappa





AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

2- Visura catastale



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2019

Data: 26/07/2019 - Ora: 16.49.12 Fine

Visura n.: T200708 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di ROMA (Codice: H501)										
Catasto Fabbricati		Provincia di ROMA										
		Foglio: 564 Particella: 10 Sub.: 1										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		564	10	1	3		B/4	4	46315 m ²		Euro 59.799,15	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/12/2010 protocollo n. RM1629346 in atti dal 31/12/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 179125.1/2010)
Indirizzo		PT-1-2-3-4-5-6-7-8-S1 n. 591, VIA NOMENTANA n. 591;										
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA							06340981007*		(1) Proprieta' per 1000/1000		
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987										



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2019

Data: 26/07/2019 - Ora: 16.50.34 Fine

Visura n.: T201198 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di ROMA (Codice: H501)										
Catasto Fabbricati		Provincia di ROMA										
		Foglio: 564 Particella: 10 Sub.: 2										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		564	10	2	3		C/6	9	19 m ²		Euro 210,97	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/12/2010 protocollo n. RM1629347 in atti dal 31/12/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 179126.1/2010)
Indirizzo		VIA NOMENTANA n. 591 piano: T;										
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA							06340981007*		(1) Proprieta' per 1000/1000		
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987										



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2019

Data: 26/07/2019 - Ora: 16.51.09 Fine

Visura n.: T201450 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 564 Particella: 10 Sub.: 3

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		564	10	3	3		C/6	9	17 m ²		Euro 188,76	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/12/2010 protocollo n. RM1629348 in atti dal 31/12/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 179127.1/2010)

Indirizzo VIA NOMETANA n. 591 piano: T;

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA	06340981007*	(1) Proprieta' per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2019

Data: 26/07/2019 - Ora: 16.51.50 Fine

Visura n.: T201689 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 564 Particella: 10 Sub.: 4

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		564	10	4	3		C/6	9	19 m ²		Euro 210,97	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/12/2010 protocollo n. RM1629349 in atti dal 31/12/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 179128.1/2010)

Indirizzo VIA NOMETANA n. 591 piano: T;

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA	06340981007*	(1) Proprieta' per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2019

Data: 26/07/2019 - Ora: 16.52.17 Fine

Visura n.: T201850 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 564 Particella: 10 Sub.: 5

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		564	10	5	3		C/6	9	17 m ²		Euro 188,76	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/12/2010 protocollo n. RM1629350 in atti dal 31/12/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 179129.1/2010)

Indirizzo VIA NOMETANA n. 591 piano: T;

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA	06340981007*	(1) Proprieta' per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2019

Data: 26/07/2019 - Ora: 16.52.42 Fine

Visura n.: T201979 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 564 Particella: 10 Sub.: 6

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		564	10	6	3		A/4	3	8 vani		Euro 1.260,15	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/12/2010 protocollo n. RM1629351 in atti dal 31/12/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 179130.1/2010)

Indirizzo VIA NOMENTANA n. 591 piano: 5;

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA	06340981007*	(1) Proprieta' per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2019

Data: 26/07/2019 - Ora: 16.53.07 Fine

Visura n.: T202131 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 564 Particella: 10 Sub.: 7

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		564	10	7	3		A/4	3	6 vani		Euro 945,12	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/12/2010 protocollo n. RM1629352 in atti dal 31/12/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 179131.1/2010)

Indirizzo VIA NOMENTANA n. 51 piano: 5;

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA	06340981007*	(1) Proprieta' per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2019

Data: 26/07/2019 - Ora: 16.53.41 Fine

Visura n.: T202338 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 564 Particella: 10 Sub.: 8

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		564	10	8	3		A/4	3	7,5 vani		Euro 1.181,40	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/12/2010 protocollo n. RM1629353 in atti dal 31/12/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 179132.1/2010)

Indirizzo VIA NOMENTANA n. 591 piano: 6;

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA	06340981007*	(1) Proprieta' per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/07/2019 - Ora: 16.54.18 Fine

Visura n.: T202579 Pag: 1

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2019

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 564 Particella: 10 Sub.: 9

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		564	10	9	3		A/4	3	6 vani		Euro 945,12	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/12/2010 protocollo n. RM1629354 in atti dal 31/12/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 179133.1/2010)
Indirizzo		VIA NOMENTANA n. 591 piano: 6;										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA	06340981007*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/07/2019 - Ora: 16.54.43 Fine

Visura n.: T202721 Pag: 1

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2019

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 564 Particella: 10 Sub.: 10

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		564	10	10	3		A/4	2	4,5 vani		Euro 604,25	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/12/2010 protocollo n. RM1629355 in atti dal 31/12/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 179134.1/2010)
Indirizzo		VIA NOMENTANA n. 7 piano: 3;										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA	06340981007*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/07/2019 - Ora: 16.55.09 Fine

Visura n.: T202881 Pag: 1

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2019

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 564 Particella: 10 Sub.: 11

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		564	10	11	3		A/2	2	4 vani		Euro 919,29	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/12/2010 protocollo n. RM1629356 in atti dal 31/12/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 179135.1/2010)
Indirizzo		VIA NOMENTANA n. 591 piano: 8;										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA	06340981007*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/07/2019 - Ora: 16.55.36 Fine

Visura n.: T203022 Pag: 1

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2019

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 564 Particella: 10 Sub.: 12

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		564	10	12	3		A/4	2	3,5 vani		Euro 469,98	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/12/2010 protocollo n. RM1629357 in atti dal 31/12/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 179136.1/2010)
Indirizzo		VIA NOMETANA n. 591 piano: S1;										

INTESTATO

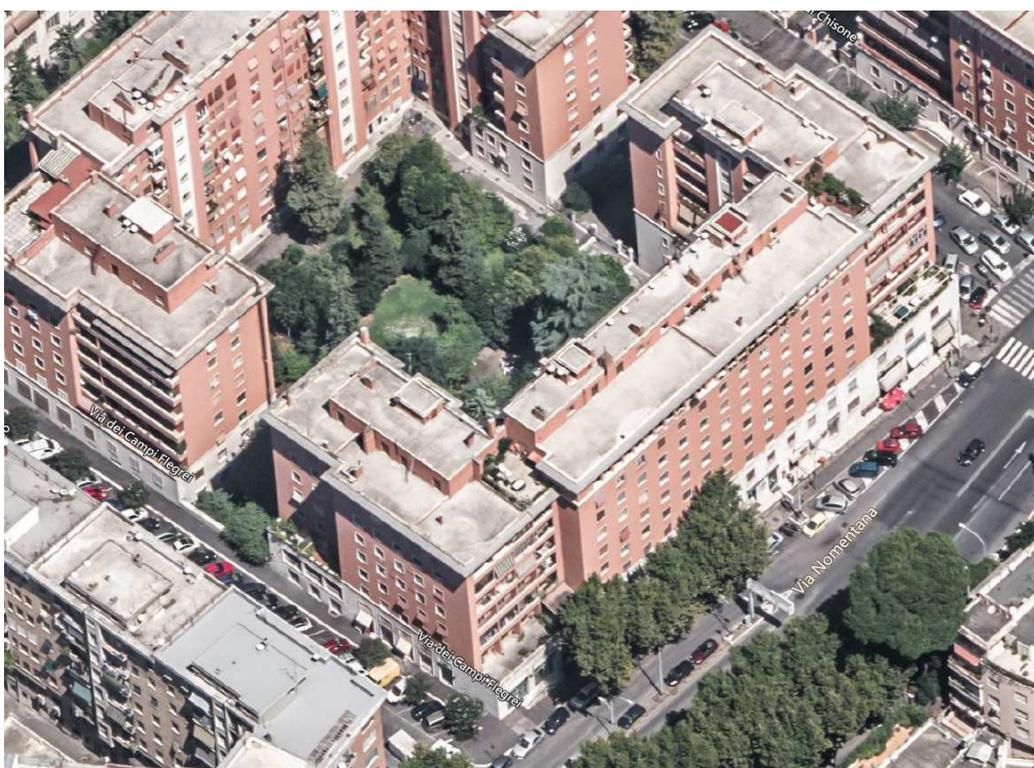
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA	06340981007*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

3- Documentazione fotografica





A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 60 DEL D.LGS. 50/2016 E SS.MM.II., PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI VERIFICA DELLA VULNERABILITÀ SISMICA, DIAGNOSI ENERGETICA, RILIEVO GEOMETRICO, ARCHITETTONICO, TECNOLOGICO ED IMPIANTISTICO DA RESTITUIRE IN MODALITÀ BIM, E PROGETTAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA DA RESTITUIRE IN MODALITÀ BIM PER TALUNI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLO STATO SITI NELL'AMBITO TERRITORIALE DI ROMA CAPITALE.

SERVIZIO D'INGEGNERIA E ARCHITETTURA

AI SENSI DELL'ART. 3, COMMA 1, LETT. VVVV), DEL D.LGS. N. 50/2016

FASCICOLO DEL BENE

Direzione Roma Capitale

RMB1445

“Fabbricato uso Terziario Direzionale Uffici”

Via Virgilio Talli, 141, 00139 Roma RM





AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

DATI GENERALI				
Fabbricato uso Terziario Direzionale - Uffici	CODICE SCHEDA RMB1445	RM0467001	FABBRICATO STRATEGICO	SI
				NO

REGIONE	PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	GEOLOCALIZZAZIONE
LAZIO	RM	MUNICIPIO III	Via Virgilio Talli, 141	Latitudine 41.96323 Longitudine 12.5258976

Descrizione:



Edificio a carattere terziario-direzionale risalente alla metà degli anni Ottanta, si sviluppa su 11 piani fuori terra e tre piani interrati.

Composto da struttura intelaiata in c.a. e finestre a nastro sulla facciata, l'edificio viene censito al C.T. del comune di Roma al foglio 258 part.301.

La principale destinazione d'uso è terziario (uffici) attualmente in uso alla Guardia di Finanza Nucleo di Polizia Economica Finanziaria Roma

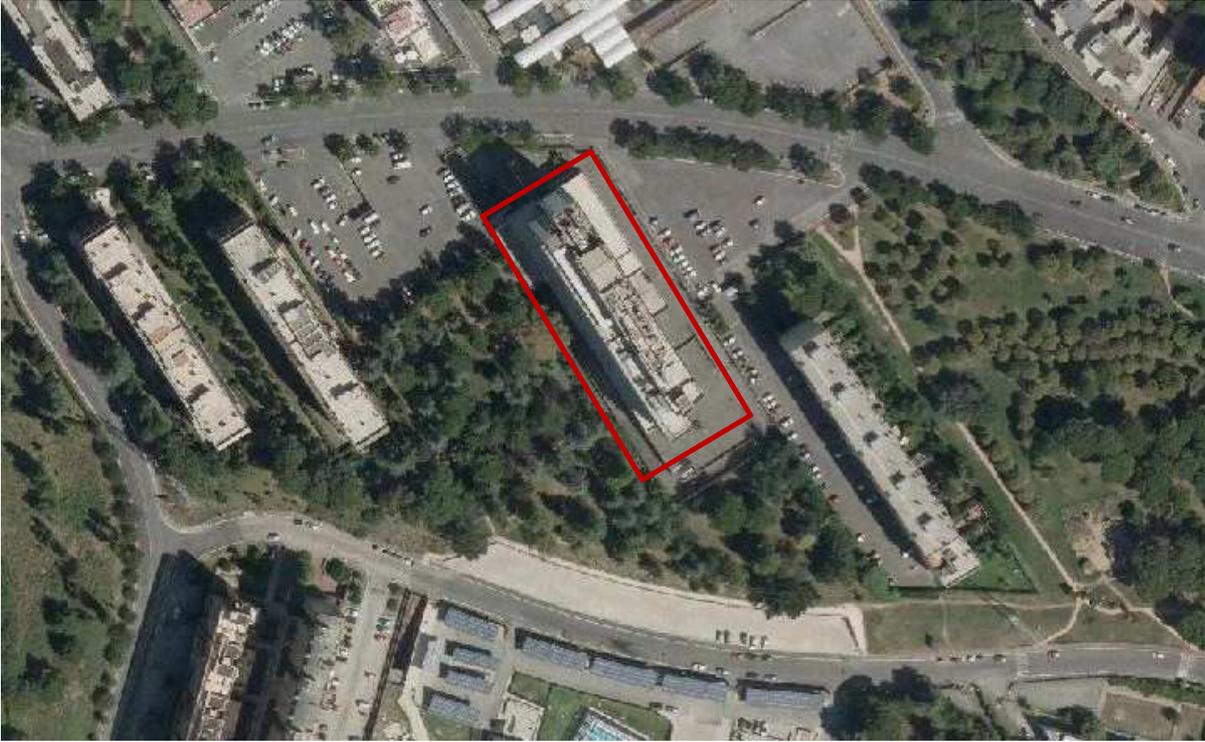
Data di costruzione: anni '80/90



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SU ORTOFOTO



INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SU PLANIMETRIA GENERALE





AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

DATI IMMOBILE

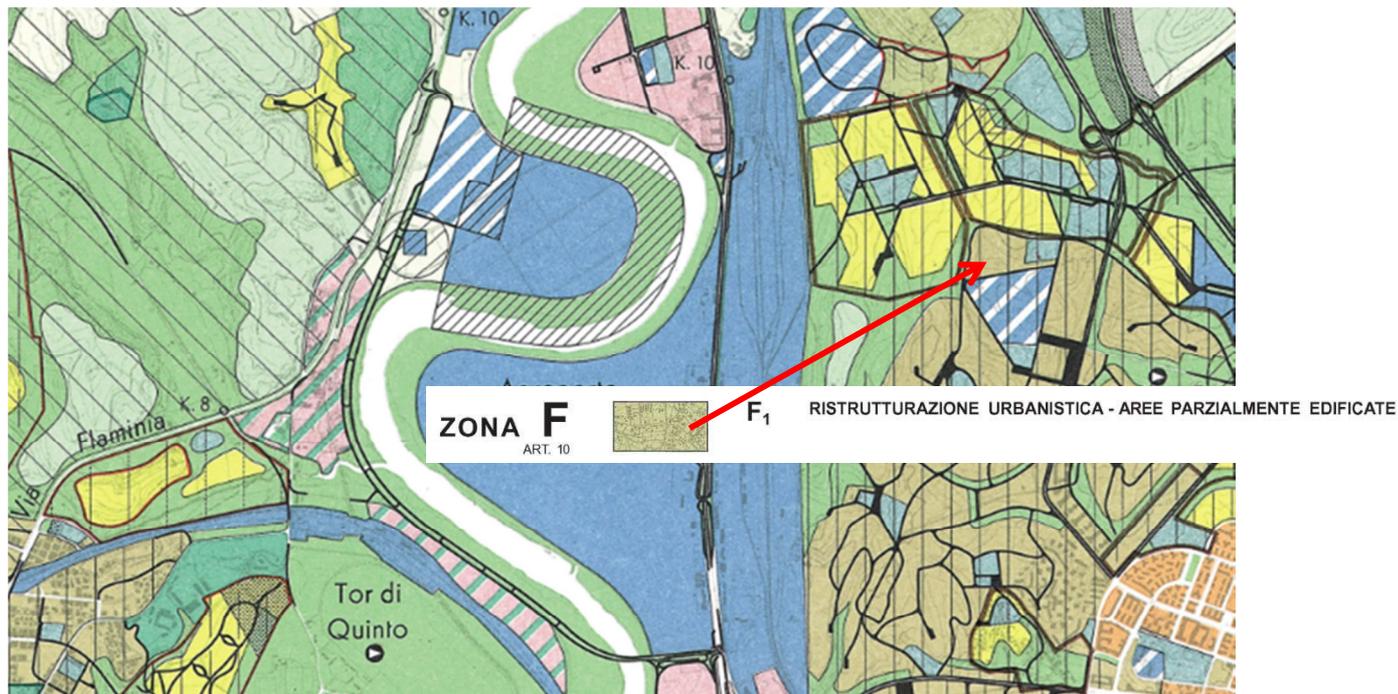
FOGLIO 258

PARTICELLE	SUPERFICIE LORDA MQ	VOLUME MC	IMMOBILE CIELO TERRA SI/NO	TECNOLOGIA COSTRUTTIVA	TIPOLOGIA DI INTERVENTO NECESSARIA	AGIBILITA' SI/NO
301	29.759,17 mq	114.319 mc circa	SI	Cemento armato	ADEGUAMENTO /MIGLIORAMENTO	NON PRESENTE NEGLI ATTI DELL'UFFICIO

INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI.

ZONIZZAZIONE DA PRG 1965	SISTEMA DA PRG 2008	N.T.A. DI RIFERIMENTO 2008	CARTA DELLA QUALITA' SI/NO	VINCOLO STORICO/ARTISTICO
Zona F1 (Ristrutturazione urbanistica – aree parzialmente edificate).	Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3	Art. 48	NO	NO

INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SUL PRG APPROVATO CON D.P.R. IL 16.12.1965





A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SUL PRG DEL 2008 APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 18 DEL 11/12.02.2008.

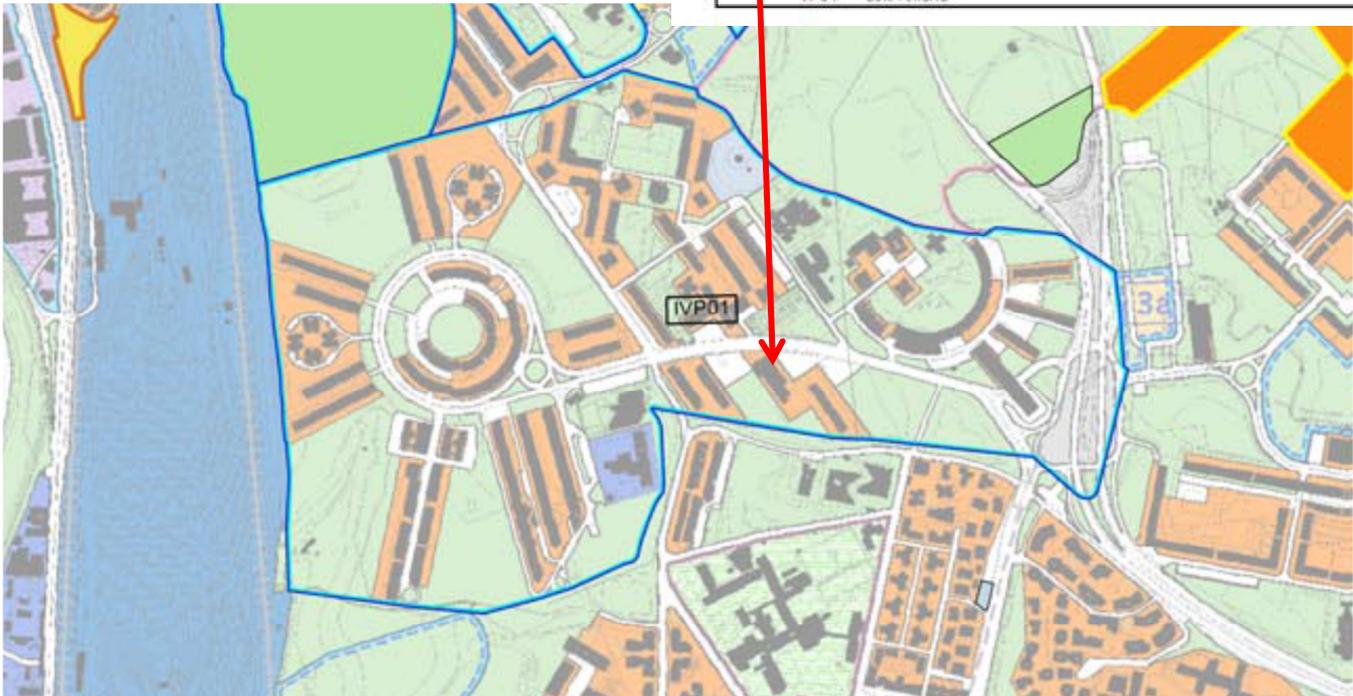
SISTEMI E REGOLE 1:1000

CITTA' CONSOLIDATA



Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

<i>Codice</i>	<i>Denominazione</i>
IVP01	Serpentara
IVP02	Vigne Nuove
VIIIPO3	Tor Sapienza
VP01	Colli Aniene



Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3

NTA Art. 48.

Art.48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG del 1962.
2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.
3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
 - b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
 - c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edificiconfinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
 - d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
 - e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
 - f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.
4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- a) Abitative;
 - b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
 - c) Servizi;
 - d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
 - e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
 - f) Parcheggi non pertinenti.



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SULLA CARTA DELLA QUALITA' DEL PRG 2008.

L'immobile in oggetto non si trova all'interno della Carta della qualità del Comune di Roma.

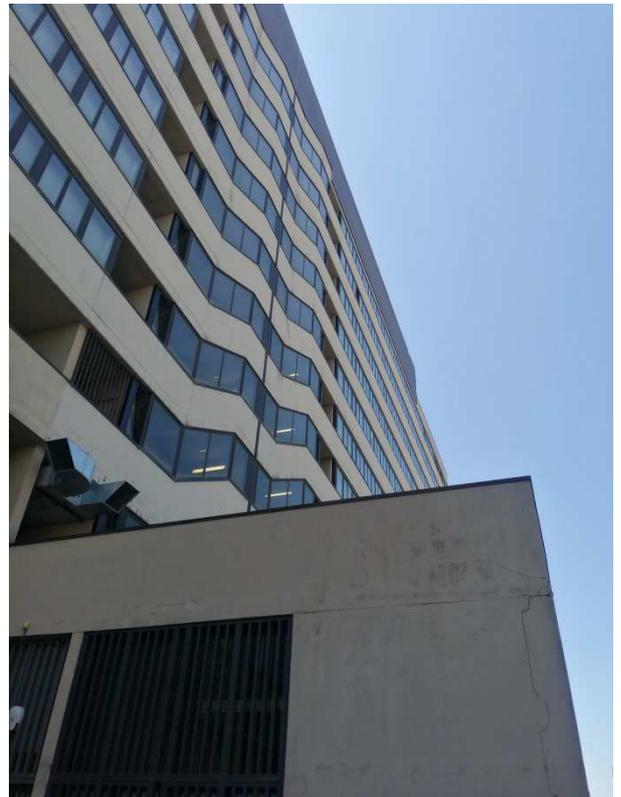




AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Stato di fatto 24.07.2019





AGENZIA DEL DEMANIO

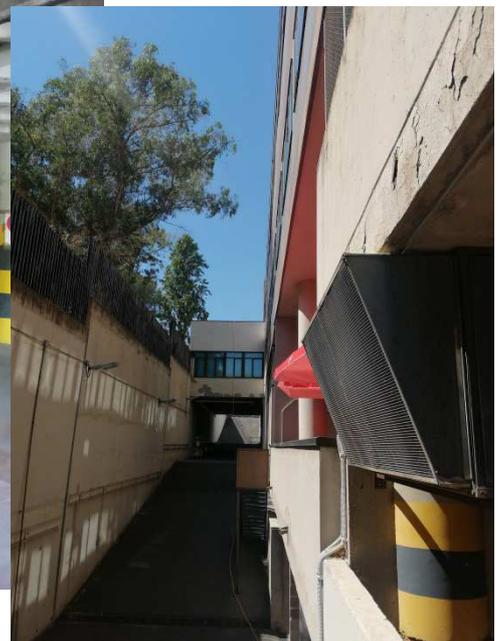
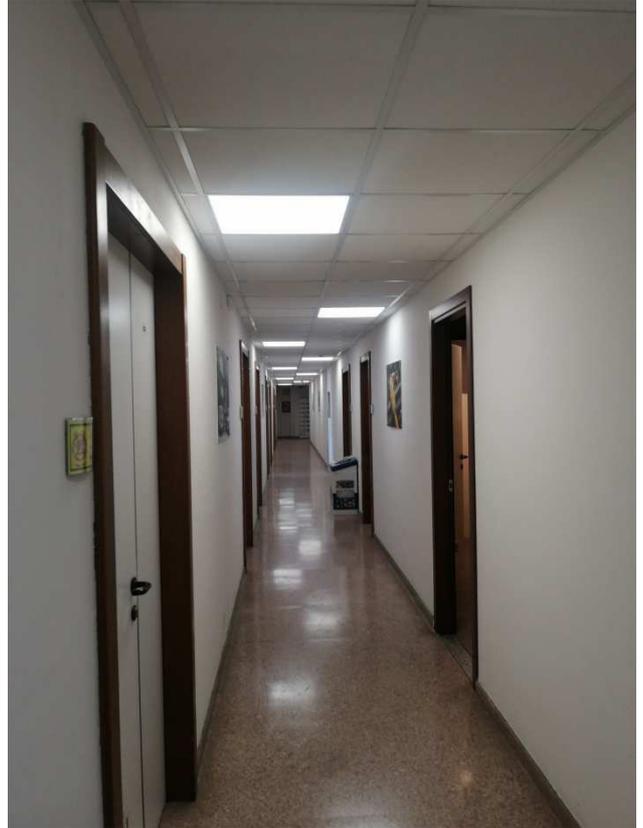
Direzione Roma Capitale





AGENZIA DEL DEMANIO

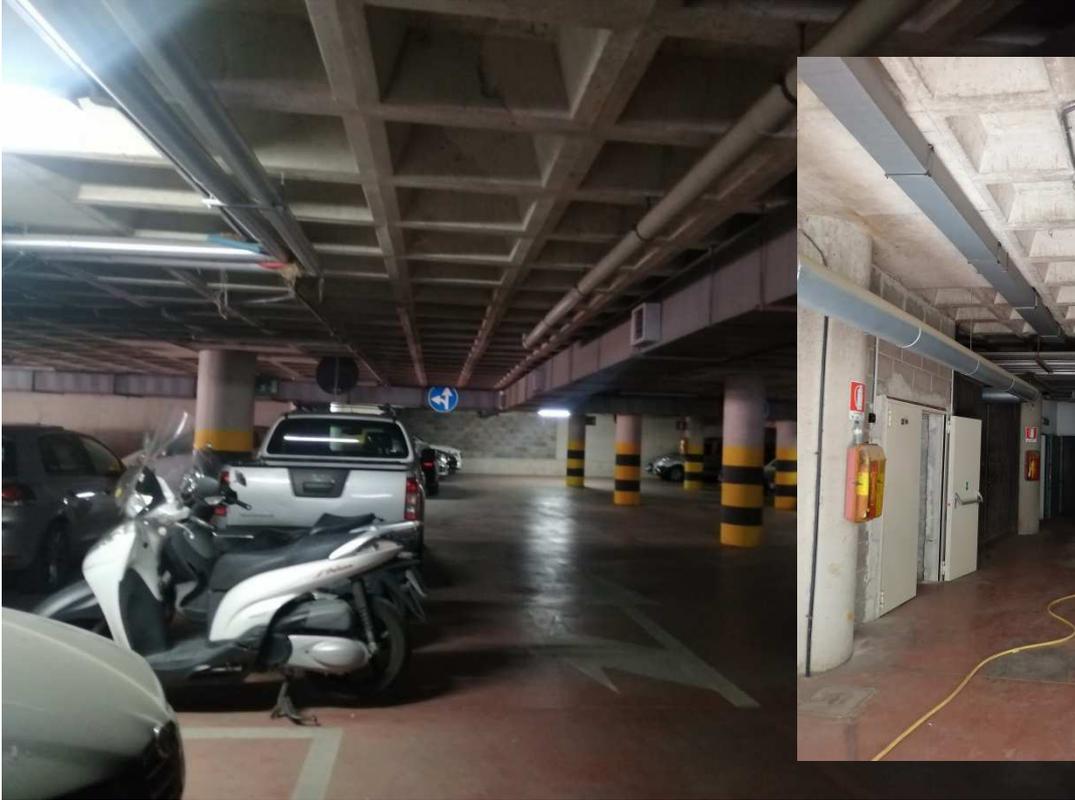
Direzione Roma Capitale





AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale





A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 60 DEL D.LGS. 50/2016 E SS.MM.II., PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI VERIFICA DELLA VULNERABILITÀ SISMICA, DIAGNOSI ENERGETICA, RILIEVO GEOMETRICO, ARCHITETTONICO, TECNOLOGICO ED IMPIANTISTICO DA RESTITUIRE IN MODALITÀ BIM, E PROGETTAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA DA RESTITUIRE IN MODALITÀ BIM PER TALUNI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLO STATO SITI NELL'AMBITO TERRITORIALE DI ROMA CAPITALE.

SERVIZIO D'INGEGNERIA E ARCHITETTURA
AI SENSI DELL'ART. 3, COMMA 1, LETT. VVVV), DEL D.LGS. N. 50/2016

FASCICOLO DEL BENE

Direzione Roma Capitale

RMD0144

“CASERMA GUARDIA DI FINANZA R. CADORNA E FABBRICATO

Via dell'Olmata n.45 - 45A - 45B Roma”

RMB0036

“ACCESSORIO AD USO DELLA CASERMA CADORNA”





AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

DATI GENERALI				
DESCRIZIONE	CODICE SCHEDA	CODICE EDIFICIO	TIPOLOGIA	
CASERMA GUARDIA DI FINANZA R. CADORNA	RMD0144	RM1906001	FABBRICATO STRATEGICO	SI
				NO
FABBRICATO ACCESSORIO AD USO DELLA CASERMA CADORNA	RMB0036	RM2204001	FABBRICATO STRATEGICO	SI
				NO

REGIONE	PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	GEOLOCALIZZAZIONE
LAZIO	RM	MUNICIPIO I	Via dell'Olmata n.45 - 45A - 45B Roma	Latitudine 41.8097 Longitudine 12.4929

Descrizione:



Già Palazzo Ravenna, la caserma Cadorna risale al XVII secolo.

L'edificio si trova a via dell'Olmata 45, situato nello storico rione Monti, proprio accanto alla Basilica di Santa Maria Maggiore.

L'origine del palazzo risale al 1181 - 1187, quando il vescovo di Palestina poi Papa Clemente III, al soglio dal



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

1187 al 1191, fece erigere un palazzo presso la Basilica di Santa Maria Maggiore, destinato ad abitazione per i canonici. Il palazzo ha una forma ad "L" ed in origine aveva un giardino interno. Il primo ampliamento del palazzo originario fu voluto da Papa Nicolò V, al soglio dal 1447-1455, e lo destinò a Palazzo Apostolico. Nel 1584 il cardinale Boncompagni arciprete di Santa Maria Maggiore utilizzò il palazzo per i cantori. Con Papa Sisto V, dal 1585-1590, che volle l'apertura di via Liberiana, parte dell'originario palazzo venne smembrato e sventrato. Poi, dopo varie vicissitudini, una parte del palazzo venne venduto a Francesco Ravenna, ricco banchiere originario di Chiavari, per le altre parti del palazzo si impegnò a pagare un canone annuo ai religiosi. Nel 1639 comprò tutta la restante proprietà, fece demolire gli edifici e costruì il suo palazzo. Nel 1845 il palazzo Ravenna era abitato dalle monache del Divino Amore, e successivamente venne concesso dal Comune di Roma alle truppe francesi, che vi rimasero dal 1850 al 1855, venne poi di nuovo venduto, al tempo di Papa Pio IX, alla Reverenda Camera Apostolica Ministero delle Armi, e con opportuni adeguamenti architettonici divenne sede del Carabinieri Pontifici.

Il complesso immobiliare si sviluppa attorno ad una corte centrale ed è costituito da un corpo di fabbrica principale (costituito da sei piani fuori terra ed uno interrato - RMD0144) ed uno accessorio (che consta di un piano terra e due interrati - RMB0036)

Composto da struttura in muratura portante, l'edificio principale viene censito al C.T. del comune di Roma al foglio 494 part.135 sub.1.

L'edificio accessorio, sempre in muratura, viene censito al C.T. del comune di Roma al foglio 494 part.480.

La destinazione d'uso prevalente del corpo principale, oggi, è il terziario (utilizzo ad uffici ed in piccola parte ad alloggi e magazzini) ed è attualmente in uso alla Guardia di Finanza Nucleo di Polizia Economico Finanziaria Roma.

Il fabbricato secondario, edificato negli anni '70, veniva demolito ed integralmente ricostruito negli anni '90 con l'intento di dare alla caserma il servizio mensa, al piano terra si individuano la cucina e l'aria di stoccaggio degli alimenti, il refettorio al piano superiore e le celle frigorifere ed i magazzini al piano interrato.



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

Data di costruzione edificio principale: XII – XVII secolo

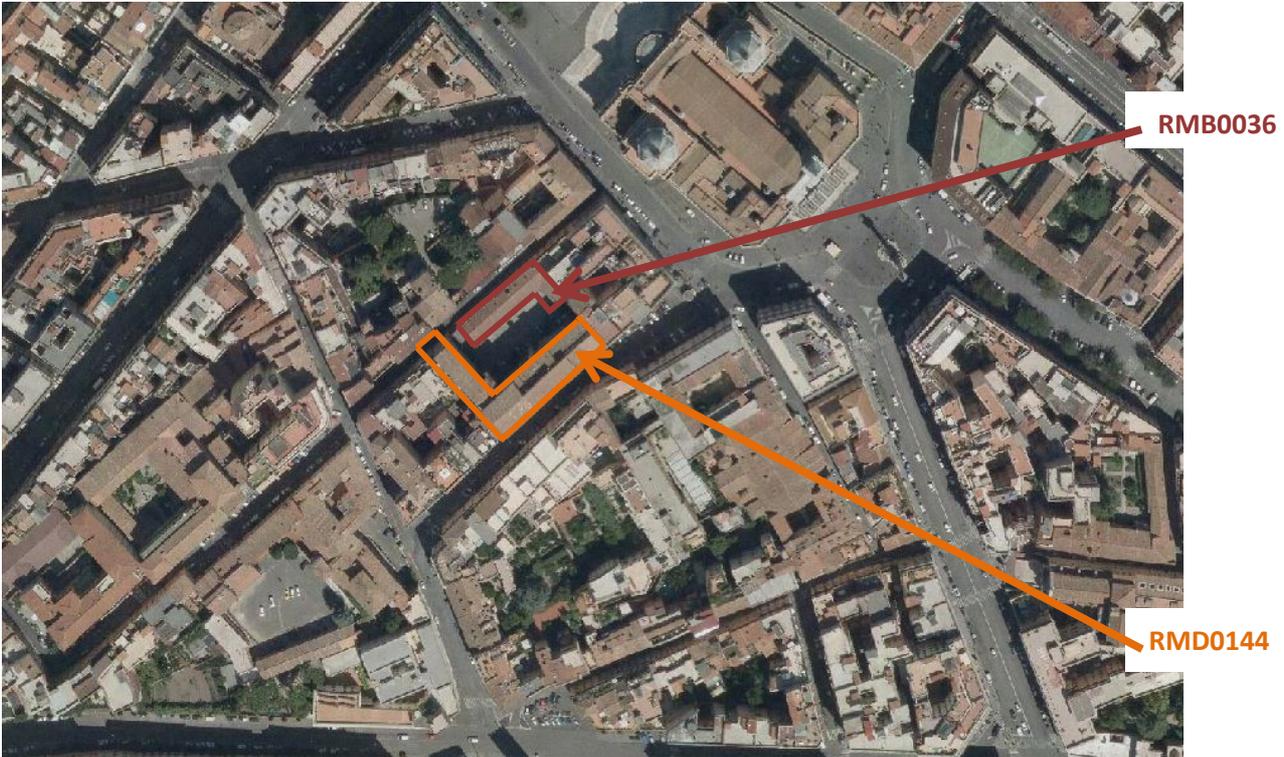
Data di costruzione edificio accessorio: anni '90



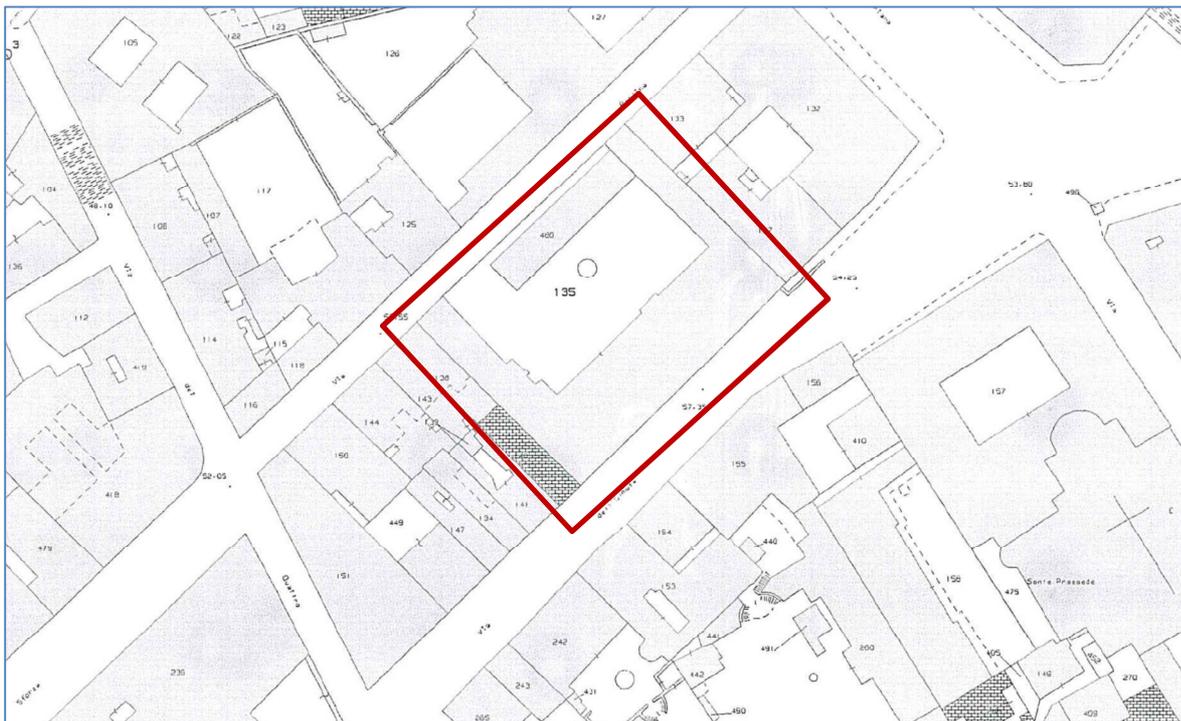
AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SU ORTOFOTO



INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SU PLANIMETRIA CATASTALE





AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

DATI IMMOBILE

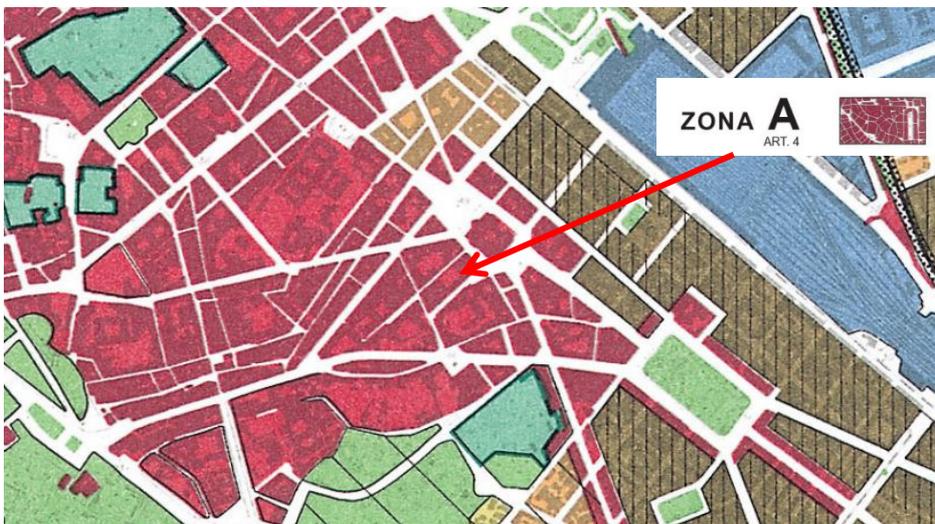
FOGLIO 494

SCHEDA	PARTICELLE	SUPERFICIE LORDA MQ	VOLUME MC	IMMOBILE CIELO TERRA SI/NO	TECNOLOGIA COSTRUTTIVA	TIPOLOGIA DI INTERVENTO NECESSARIA	AGIBILITA' SI/NO
RMD0144	135	7268,99	24440 mc circa	SI	Muratura	ADEGUAMENTO /MIGLIORAMENTO	NON PRESENTE NEGLI ATTI DELL'UFFICIO
RMB0036	480	1466	5660 mc circa	SI	Muratura	ADEGUAMENTO /MIGLIORAMENTO	NON PRESENTE NEGLI ATTI DELL'UFFICIO

INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI.

ZONIZZAZIONE DA PRG 1965	SISTEMA DA PRG 2008	N.T.A. DI RIFERIMENTO 2008	CARTA DELLA QUALITA' SI/NO	VINCOLO STORICO/ARTISTICO
Zona A Conservazione restauro e risanamento.	Città storica - Ambito di valorizzazione che comprende gli edifici destinati alle attività militari (C14)	Art. 24 – Art. 43	SI	RMD0144 - OPE LEGIS RMB0036 – NO VINCOLO

INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SUL PRG APPROVATO CON



A CONSERVAZIONE RESTAURO E RISANAMENTO

D.P.R. IL 16.12.1965



INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SUL PRG DEL 2008 APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 18 DEL 11/12.02.2008.

SISTEMI E REGOLE_1:10.000



-  Ambiti di valorizzazione
-  Spazi aperti di valore ambientale
-  Tessuti, edifici e spazi aperti
-  Aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali
-  Ostia Lido

SISTEMI E REGOLE_1:5.000



-  Ambiti di valorizzazione
-  Spazi aperti di valore ambientale
-  Tessuti, edifici e spazi aperti
-  Aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali
-  Ostia Lido

40898	Sistema insediativo - Citta' storica - Ambiti di valorizzazione	Art.24 Art.43
-------	--	------------------

Strumento di Attuazione

RECORD	TIPOLOGIA DI STRUMENTO	DENOMINAZIONE	MUNICIPIO
40898	Ambiti di valorizzazione	C14 via Sforza e via Paolina	I



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

NTA

Art.24. Norme generali

Art. 43. Ambiti di valorizzazione

Art.24. Norme generali città storica

1. Per Città storica si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento

al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate.

2. 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:

- a) la conservazione dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni;
- b) la preservazione della destinazione residenziale prevalente, nonché del tessuto commerciale e artigianale che riveste un valore storico-artistico e di identità sociale e culturale;
- c) l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;
- d) il trasferimento delle sedi direzionali, al fine di ridurre il carico urbanistico dei Tessuti più centrali e favorire la distribuzione policentrica di tali funzioni;
- 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;
- f) la tutela e valorizzazione dei beni di archeologia antica e medievale, siano essi parti strutturali, tecnologiche o decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva ovvero organismi edilizi autonomi (torri, oratori, fortificazioni, ecc.);
- g) la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini), come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi;
- h) la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione, e ridisegno degli spazi aperti.

3. La Città storica si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Edifici e complessi speciali;
- c) Spazi aperti;
- d) Ambiti di valorizzazione.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, e, relativamente alla parte centrale della Città, nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000.

Concorrono all'articolazione della Città storica, gli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, che associano più componenti anche esterne alla Città storica.

Modalità d'intervento

4. Gli obiettivi di cui al precedente comma 2 sono perseguiti:

- a) tramite interventi prevalentemente diretti nei Tessuti, negli Edifici e complessi speciali, negli Spazi aperti, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina di cui agli articoli da 25 a 42, e secondo quanto previsto nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi";



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

- b) tramite interventi prevalentemente indiretti negli Ambiti di valorizzazione, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina dell'art. 43 e secondo quanto previsto in Appendice 1 alle presenti NTA, recante "Schede degli Ambiti di valorizzazione";
- c) tramite interventi diretti e indiretti, tra loro coordinati, negli Ambiti di programmazione strategica, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina dell'art. 64 e secondo quanto previsto negli elaborati indicativi da 14 a 18.
5. Fatto salvo quanto più specificatamente previsto nelle norme di componente - e in particolare dagli articoli 25 e 36 -, sugli edifici esistenti di Città storica sono ammesse, in generale, le seguenti categorie d'intervento, come definite all'art. 9:
- a) su tutti gli edifici sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9;
- b) sui beni individuati nella Carta per la qualità, ivi compresi i beni tutelati ai sensi di legge, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 16, comma 3;
- c) sugli edifici d'interesse storico-architettonico, non inseriti nella Carta per la qualità, sono consentiti interventi di categoria RE1;
- d) sugli edifici, o parti di essi, privi di interesse storico e architettonico, sin dall'origine o a seguito di irreversibili alterazioni, sono consentiti interventi di categoria RE2, DR, AMP, secondo le componenti in cui ricadono. Verifica preventiva dell'interesse storico-architettonico
6. Gli interventi di categoria RE2, DR, AMP, sono ammessi previa verifica, da parte del Comune, dell'interesse storico-architettonico degli edifici esistenti, da effettuare in base alle disposizioni di cui agli articoli 25, comma 5, e 36, comma 5, e ai criteri appositamente definiti nella "Guida per la qualità degli interventi".
7. Ad esito della verifica di cui al comma 6, oltre a definire l'assenza o la presenza dell'interesse storico-architettonico, il Comune può formulare indirizzi o prescrizioni progettuali da osservare per l'accesso alle categorie d'intervento di cui al comma 5.
8. Nel caso di interventi indiretti, la verifica di cui al comma 6 è parte integrante dello strumento urbanistico esecutivo e della sua istruttoria, fatta salva la facoltà dei soggetti proponenti di procedere con le modalità di cui al comma 9, lett. c), prima della presentazione dello strumento urbanistico.
9. Nel caso di interventi diretti, la verifica deve concludersi prima della richiesta del titolo abilitativo, e può avvenire secondo i seguenti procedimenti:
- a) di iniziativa pubblica, mediante la pre-individuazione d'ufficio, in sede di aggiornamento della Carta per la qualità, anche per ambiti e per fasi successive, degli edifici su cui sono ammessi o preclusi gli interventi di cui al comma 5, lett. d);
- b) di iniziativa pubblica, mediante Programma integrato, nelle forme di cui all'art. 14, ad esito di sollecitazione, valutazione e approvazione, da parte del Comune, delle proposte o istanze private d'intervento;
- c) di iniziativa privata, mediante istanza dei proprietari interessati, corredata da apposita relazione tecnico-scientifica, rivolta all'Ufficio competente, che acquisisce il parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", secondo le modalità di cui al comma 12.
10. Dell'avvio dei procedimenti di cui al comma 9, è data pubblica comunicazione, ai sensi e per gli effetti delle norme di cui al Capo III della legge n. 241/1990; a decorrere dall'avvio di tali procedimenti e per un periodo non superiore a 6 mesi, sono sospese le istanze di cui al comma 9 lett. c), relative a edifici ricadenti negli ambiti interessati dai procedimenti di iniziativa pubblica.
11. Nei procedimenti di cui al comma 9, lett. b) e c), ove le istanze private siano corredate da proposta progettuale e gli stessi procedimenti si concludano con esito favorevole, si prescinde dal parere consultivo di cui al comma 12. Dai procedimenti del presente paragrafo sono esentati i beni di cui all'art. 16.



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

Approvazione dei progetti

12. Gli strumenti urbanistici esecutivi e i progetti edilizi ammessi con modalità diretta sono predisposti secondo i contenuti e le modalità stabilite nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi"; ove riguardino interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, sono obbligatoriamente sottoposti, ai fini dell'approvazione o abilitazione, al parere consultivo del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", che si esprime entro 45 giorni dalla richiesta del responsabile del procedimento, decorsi infruttuosamente i quali si prescinde dal parere medesimo.

13. La richiesta del parere è formulata in seno al procedimento di istruttoria degli strumenti urbanistici esecutivi o delle richieste di permesso di costruire. In caso di Denuncia di inizio attività (DIA), presentata ai sensi dell'art. 22 del DPR n. 380/2001, il parere consultivo del Comitato, che si esprime con le modalità di cui al comma 12, è richiesto dal soggetto attuatore prima della presentazione della denuncia e, ove acquisito, ne correda la documentazione.

14. Per le finalità del comma 12, il Comitato è integrato, se già non ne fanno parte, da almeno due esperti di chiara fama in materia di storia e conservazione dei beni architettonici.

15. Il parere del Comitato non deve essere richiesto per i beni inseriti nella Carta per la qualità, per i quali restano ferme le procedure e le competenze previste dall'art. 16; ove il progetto o lo strumento urbanistico esecutivo riguardi un insieme di beni appartenenti alle competenze procedurali di Organi o Enti distinti, i rispettivi pareri devono essere tutti acquisiti, separatamente per il caso della DIA, o tramite conferenza di servizi nei casi di permesso di costruire o di strumento urbanistico esecutivo. In seno alla conferenza di servizi, il Comune è rappresentato esclusivamente dal responsabile del procedimento (o dal suo dirigente), che abbia preventivamente acquisito i pareri – se dovuti – della Soprintendenza comunale e del Comitato di cui al comma

12, fatta salva l'ipotesi di infruttuoso decorso dei termini.

Concorsi di progettazione

16. Per la formazione degli strumenti urbanistici esecutivi o dei progetti relativi agli interventi privati diretti di categoria RE2, DR e AMP, ove comportino aumento di SUL, nonché di categoria NE, il Comune ha facoltà di disporre il ricorso a concorsi di idee o di progettazione, senza il vincolo delle formalità stabilite dal Regolamento dei lavori pubblici; alla valutazione delle proposte progettuali concorre il soggetto titolare dell'attuazione degli interventi.

17. I concorsi per gli interventi diretti sono disposti dal responsabile del procedimento di rilascio del titolo abilitativo (o dal suo dirigente), su proposta o previo parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", nell'ambito e ad esito della verifica preventiva di cui al comma 6; i concorsi per gli interventi indiretti sono disposti a seguito della presentazione delle proposte di intervento da parte dei soggetti attuatori o su istanza preventiva degli stessi. I concorsi possono essere altresì disposti con deliberazione di Giunta comunale estesa a determinate categorie di beni o di interventi.

18. Nei concorsi di progettazione, si prescinde dal parere di cui al comma 12. Negli stessi concorsi e in caso di ricorso, prescritto o facoltativo, alla modalità di attuazione indiretta, sono consentite, per motivate ragioni di qualità progettuale, deroghe alle prescrizioni particolari stabilite nel comma 3 degli articoli da 26 a 33 e da 38 a 40.

Collaborazione della Soprintendenza statale (*)

19. Nella parte di Città storica interna alle Mura Aureliane - dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità -, le competenze consultive assegnate al "Comitato per la qualità urbana e edilizia", ai sensi dei commi 9, lett. c), e 12, e dell'art. 25, comma 8, sono esercitate dalla Soprintendenza statale per i beni architettonici e per il paesaggio per il Comune di Roma, organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali; in tal caso, il parere consultivo di cui al comma 12 è esteso agli interventi di categoria MS e RC, nonché agli interventi da abilitare tramite DIA, ai sensi del comma 21.



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

20. Le disposizioni del comma 19 si applicano dall'entrata in vigore del presente PRG. Con la formalizzazione di apposita intesa tra Comune e Ministero per i Beni e le Attività culturali - Direzione regionale per i Beni culturali e paesaggistici del Lazio, saranno individuate le modalità di collaborazione tra le due amministrazioni e definiti i criteri di valutazione di immobili e progetti, sulla base di quanto indicato nella "Guida per la qualità degli interventi".

21. Ai sensi dell'art. 6, comma 1, del DPR n. 380/2001, nei Tessuti T1, T2, T3, T10, negli Edifici e complessi speciali, nei beni individuati nella Carta per la qualità, gli interventi di categoria MO, se interessano le parti comuni, con rilevanza esterna, delle Unità edilizie, sono soggette a DIA.

Art.43. Ambiti di valorizzazione della Città storica

1. Gli Ambiti di valorizzazione della Città storica riguardano luoghi della Città storica che nel tempo non hanno raggiunto o hanno smarrito i caratteri di identità definiti dall'art. 24, comma 1, o sono caratterizzati dalla presenza di edifici e manufatti non più utilizzati e riconvertibili a nuovi usi o che presentano fenomeni evidenti di degrado fisico e funzionale.

Essi costituiscono quindi rilevanti occasioni di riqualificazione a scala locale e urbana, sia attraverso un innalzamento della qualità morfologica, sia attraverso l'inserimento di funzioni strategiche. Per i contesti in cui sono collocati e per il loro valore posizionale, gli Ambiti di valorizzazione assumono un ruolo centrale di promozione dello sviluppo delle linee del PRG nella Città storica, attraverso azioni strategiche rivolte, a seconda dei casi:

- alla valorizzazione di edifici e spazi aperti di interesse storico, architettonico e ambientale;
- alla rifunzionalizzazione di ambiti urbani secondo mix funzionali complessi che consentano la conservazione dell'uso residenziale prevalente o che prevedano l'introduzione di nuove quote di residenza;
- alla rifunzionalizzazione di ambiti urbani per nuove centralità;
- alla ristrutturazione e demolizione, con o senza ricostruzione, di edifici incongrui con le preesistenze;
- al recupero/realizzazione ex novo di grandi spazi attrezzati a verde per il tempo libero e lo sport con uso pubblico convenzionato;
- al recupero/realizzazione ex novo di parcheggi con uso pubblico convenzionato;
- alla riconfigurazione degli spazi aperti e alla creazione di aree permeabili e piantumate con possibilità di uso pubblico convenzionato;
- al recupero/realizzazione ex novo di spazi a servizio di percorsi ciclopeditoni.

2. Gli Ambiti di Valorizzazione della Città storica sono individuati nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, e nell'elaborato

3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un codice alfanumerico e da un perimetro. Essi si differenziano nelle seguenti quattro tipologie, articolate sulla base delle caratteristiche morfologiche e funzionali:

- a) Ambiti di valorizzazione di tipo A, costituiti da spazi aperti di valore ambientale caratterizzati dalla presenza di emergenze naturali di forte identità, nei quali operare con progetti in grado di integrarne i margini irrisolti con i tessuti della Città storica, introducendo anche nuove funzioni sostenibili;
- b) Ambiti di valorizzazione di tipo B, costituiti da tessuti, edifici e spazi aperti, caratterizzati da incoerenze e squilibri di tipo morfologico e funzionale, nei quali operare con progetti di completamento/trasformazione in grado di conseguire nuove condizioni di qualità morfologico-ambientale, orientati al consolidamento/rilancio dell'uso residenziale e della complessità funzionale dei contesti;
- c) Ambiti di valorizzazione di tipo C, costituiti da aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali,



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

C14 via Sforza – via Paolina

Descrizione

L'ambito comprende gli edifici destinati alle attività militari lungo via Paolina e via Sforza e gli spazi aperti che caratterizzano il tessuto rinascimentale che si è sviluppato intorno alla Basilica di Santa Maria Maggiore. Essi costituiscono una significativa testimonianza della stratificazione storica dell'area esquilina modificata dall'apertura in epoca post-unitaria dei due grandi assi di ristrutturazione urbanistica di via Cavour e via Giovanni Lanza. A seguito di tali interventi gli spazi di relazione dell'ambito risultano privi di relazione con i tessuti circostanti e versano in uno stato di degrado fisico e funzionale.

Obiettivi

- a) Dismissione delle attività militari e riuso degli edifici per servizi e parcheggi per i residenti.
- b) Riqualficazione degli spazi pubblici finalizzata alla valorizzazione delle visuali storiche e alla riconnessione con i tessuti storici circostanti.

caratterizzati dalla decadenza dell'uso originario o dalla incongruenza tra gli usi attuali e quelli auspicabili e comunque compatibili con le caratteristiche storiche, fisiche e socioeconomiche della Città storica, alla scala locale e a quella urbana, nei quali si opererà con progetti di completamento/trasformazione finalizzati al raggiungimento di nuove condizioni di qualità morfologico-ambientale e di complessità funzionale, attraverso la localizzazione di funzioni residenziali e non residenziali e di nuovi spazi pubblici;

d) Ambito di valorizzazione di tipo D, relativo all'area di Ostia lido, caratterizzato dall'esigenza di riqualficare il fronte-mare nel rispetto delle regole insediative dell'impianto urbano storico e dei caratteri architettonici emergenti, attraverso una ridefinizione morfologica degli spazi aperti, in grado di garantire una nuova sistemazione dell'arenile ed una maggiore continuità della fruizione pedonale anche attraverso nuovi accessi ad esso, nonché la realizzazione di nuove attrezzature e attività ricettive per il rilancio della funzione turistica, salvaguardando comunque la funzione residenziale esistente.

3. Gli Ambiti di valorizzazione della Città storica sono ad intervento indiretto e si attuano mediante Programma integrato, Progetto urbano, Piano di recupero o altro strumento urbanistico esecutivo, estesi all'intero ambito. Ad attuazione diretta sono consentiti gli interventi di MO, MS, RC, RE, come definiti dall'art. 9, senza aumento di SUL e senza cambiamento di destinazione d'uso, se non all'interno della stessa funzione e senza aumento del carico urbanistico, calcolato ai sensi dell'art.7, comma 1. Nei Tessuti ricadenti negli Ambiti di valorizzazione gli interventi devono essere realizzati secondo la specifica disciplina di tessuto.

4. La descrizione e gli obiettivi d'intervento dei singoli Ambiti di valorizzazione sono contenuti nell'Appendice 1. "Schede degli ambiti di valorizzazione". I perimetri delle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree a Servizi pubblici di livello urbano, individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole" all'interno degli Ambiti di valorizzazione, hanno carattere indicativo, da precisare quindi in sede di redazione dello strumento di intervento indiretto, senza riduzione delle superfici.

5. I parametri e le grandezze urbanistiche per l'attuazione indiretta, per ciascuna delle tipologie di cui al precedente comma 2, sono i seguenti:

- a) Ambiti di valorizzazione di tipo A (da A1 ad A7)

- Grandezze urbanistiche:
- SUL realizzabile: SUL o SUv dell'edilizia esistente.
- Mix funzionale:
- Abitative: Superficie utile minima = 10% SUL
- Commerciali, Servizi, Turistico-ricettive: Superficie utile minima = 70% SUL
- Quota flessibile: 20% SUL
- Destinazioni escluse: "grandi strutture di vendita";



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

“attrezzature collettive” a CU/a; “sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali”, “sedi e attrezzature universitarie”.

- Categorie d'intervento ammesse: MO, MS, RC, RE, DR.

b) Ambiti di valorizzazione di tipo B (da B1 a B18)

- Grandezze urbanistiche:

- SUL realizzabile: SUv dell'edilizia esistente, salvo gli Ambiti B2, B3, B11, B12, dotati di Scheda in Appendice 1, per i quali valgono le indicazioni in essa contenute.

- Mix funzionale:

- Abitative: minimo 50% SUL

- Commerciali, Servizi, Turistico-ricettive: minimo 20% SUL

- Produttive: massimo 10% SUL

- Quota flessibile: 20% SUL

- Destinazioni escluse: “grandi strutture di vendita”;

“attrezzature collettive” a CU/a; “sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali”, “sedi e attrezzature universitarie”;

“commercio all'ingrosso”, “depositi e magazzini”.

- Categorie d'intervento ammesse: MO, MS, RC, RE, DR, RU; NE solo negli Ambiti B2, B3, B11, B12, secondo le indicazioni contenute nelle relative Schede in Appendice 1.

c) Ambiti di valorizzazione di tipo C (da C1 a C12)

- Grandezze urbanistiche:

- SUL realizzabile: SUL o SUv dell'edilizia esistente.

- Mix funzionale:

- Abitative: minimo 20% SUL

- Commerciali, Servizi, Turistico-ricettive: minimo 50% SUL

- Produttive: 10% SUL

- Quota flessibile: 20% SUL

- Destinazioni escluse: “commercio all'ingrosso”, “depositi e magazzini”.

- Categorie d'intervento ammesse: MO, MS, RC, RE, DR, RU.

d) Ambiti di valorizzazione di tipo D (D1-Ostia lido)

- Grandezze urbanistiche:

- SUL realizzabile: incremento massimo della SUv dell'edilizia esistente pari al 10%;

- Mix funzionale:

- Abitative: minimo 30% SUL

- Commerciali, Servizi, Turistico-ricettive: minimo 40% SUL

- Produttive: massimo 10% SUL

- Quota flessibile: 20% SUL

- Destinazioni escluse: “grandi strutture di vendita”,

“commercio all'ingrosso”, “depositi e magazzini”.

- Categorie d'intervento ammesse: MO, MS, RC, RE, DR, RU, NE.

6. Il mix funzionale, stabilito per le diverse tipologie di Ambiti, si applica alla SUL aggiuntiva e alla SUL soggetta a cambio di destinazione d'uso, come determinate dallo strumento attuativo. Fatta salva la verifica di sostenibilità urbanistica di cui all'art. 13, comma 11, lett. b), in caso di comparti edificatori individuati dallo strumento attuativo o di progetti unitari di demolizione e ricostruzione di un insieme di edifici contigui, la SUv può essere calcolata applicando l'altezza convenzionale di m. 3,20 non al singolo edificio ma al volume complessivo degli edifici interessati.



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

7. Negli ambiti di valorizzazione di tipo B e C, gli strumenti di intervento indiretto possono prevedere, secondo gli esiti della valutazione di sostenibilità urbanistica e ambientale, l'applicazione, anche limitata a sub-ambiti, degli incentivi urbanistici di cui all'art. 21, da localizzare in situ o, comunque all'interno degli Ambiti di valorizzazione. In tutti gli Ambiti di valorizzazione, gli stessi strumenti prevedono l'applicazione alla SUL aggiuntiva - detratti gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21, ove applicati - del contributo straordinario di cui all'art. 20. Dall'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 17, comma 6, e all'art. 13, comma 15, sono esclusi i Tessuti presenti negli Ambiti di valorizzazione, salvo diversa disposizione dello strumento di attuazione indiretta.

8. Gli strumenti attuativi degli Ambiti di valorizzazione della Città storica possono estendersi oltre il perimetro di cui al precedente comma 2, per ricomprendere porzioni di tessuto adiacenti da coinvolgere nel progetto di sistemazione dell'ambito, ferma restando la disciplina stabilita dalle relative norme di componente.

9. Gli Ambiti di valorizzazione possono essere articolati in subambiti, autonomi dal punto di vista operativo e gestionale, fermi restando l'unitarietà del progetto ed il rispetto dei parametri e delle grandezze urbanistiche estesi all'intero Ambito

INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SULLA CARTA

L'immobile in oggetto è presente all'interno della carta della qualità speciale ad impianto seriale.



EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE

Ad impianto nodale	
EC Edificio per il culto	TE Teatro
SP Edificio per spettacoli e manifestazioni pubbliche	PD Padiglione
AS Edificio per attività e manifestazioni sportive	CP Capannone
	SF Stazione ferroviaria

Pertinenza

Residenziali speciali

PA Palazzo gentile
CL Casale
VI Villa

Pertinenza

Ad impianto seriale

CO Convento	CR Carcere
RC Residenza collettiva	CA Caserma
US Edificio per servizi ed uffici	SC Scuola
AL Albergo	AC Accademia
OS Ospedale	

Pertinenza

Ad impianto seriale complesso

AP Edificio per Pubblica Amministrazione	IC Edificio industriale complesso
EM Edificio per attività espositive e museali	GM Grande magazzino

Pertinenza

Ad impianto singolare

FO Forte	MR Mura
ML Mulino	CT Castello
TR Torre	

Pertinenza

Giardini e parchi di pertinenza delle ville storiche



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

RILIEVO FOTOGRAFICO 24.07.2019





AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale





AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

