



Locali ex palestra Dopolavoro dei Monopoli di Stato

Roma



Largo Ascianghi nn. 2, 3, Roma (RM)

Regione: Lazio

Comune: Roma

Localizzazione: Rione Trastevere

Proprietà: Stato

Superficie territoriale: 3.580 mq

Superficie utile lorda: 2.536 mq

Superficie utile lorda porzione uso temporaneo: 735 mq

Provvedimenti di tutela: SI – vincolo storico culturale

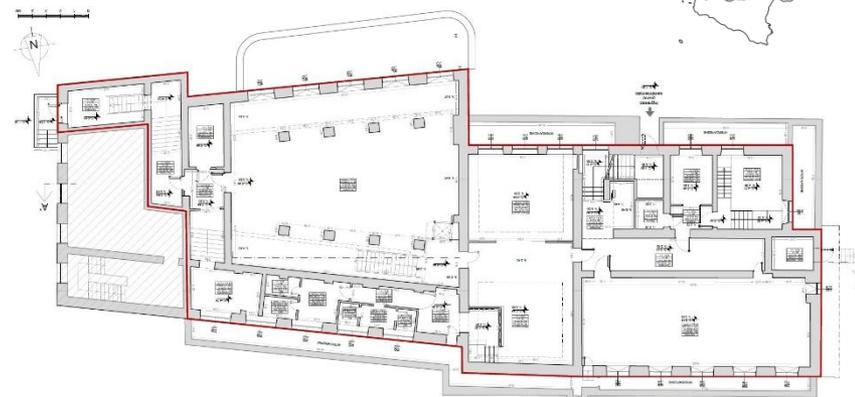
Destinazione d'uso vigente: D6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi

DESCRIZIONE

I “Locali ex palestra Dopolavoro dei Monopoli di Stato” con accesso in Largo Ascianghi nn. 2 e 3 a Roma, sono spazi che afferiscono al più ampio complesso denominato «Ex Dopolavoro dei Monopoli di Stato», immobile di proprietà dello Stato realizzato dall' arch. Ettore Rossi, tra il 1936 e il 1938.

L'immobile si trova nel Rione Trastevere, tra viale Trastevere, Porta Portese e le Mura Urbaniane ed è costituito da un impianto volumetrico semplice e lineare che si caratterizza per finiture e materiali tipici dell'architettura del movimento moderno, quali travertino e vetro. L'intero compendio è stato inaugurato nel dopoguerra per ospitare cinema e varietà, per poi essere adibito a sezione dopolavoro dei Monopoli di Stato e utilizzato come palestra; nel corso degli anni è stato adibito a struttura sportiva per le arti marziali di Aikido. Una parte dell'immobile è attualmente adibita a cinema “Nuovo Sacher”, mentre la restante parte, in passato ad uso istituzionale della P.A., è gestita dall'Agenzia del Demanio. I “Locali posti al piano S1 sono attualmente inutilizzati e constano di due grandi ambienti (sale) posti a due livelli differenti, servizi igienici (anche wc che supera le barriere architettoniche) e altri locali tra tecnici e annessi per 735 mq di superficie + circa 1000 mq di area esterna di pertinenza. Tali spazi sono identificati al catasto fabbricati di Roma al foglio 505, particella 322, subalterno 504 e 508/p, vi si accede dall'area esterna tramite ingresso autonomo, una rampa di scale dotata di montacarichi per raggiungere la prima sala e scala e ascensore per raggiungere la seconda sala. Quest'ultima è dotata di altro ingresso/uscita di sicurezza verso l'esterno. I Locali sono stati interessati di recente da interventi di manutenzione ordinaria e sono idonei per un uso temporaneo.

Locali ex palestra Dopolavoro dei Monopoli di Stato Roma



Pianta stato di fatto piano S1 ex palestra Dopolavoro dei Monopoli di Stato

Riferimenti Catastali:

C.T. Fg. 505 p.lla 322 parte

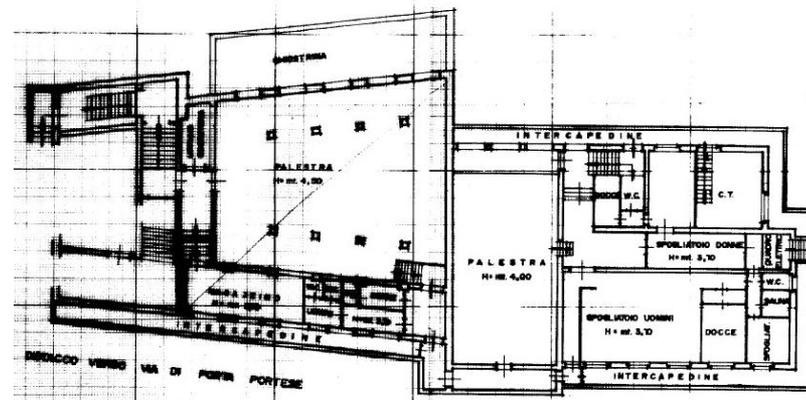
C.F. Fg. 505 p.lla 322, sub. 504, piano S1, cat. D6, int. a Demanio pubblico dello Stato

C.F. Fg. 505 p.lla 322, sub.508/p, piano T, cat. C6, int. A Demanio pubblico dello Stato

Porzione oggetto di procedura

 Locali ex palestra Dopolavoro Monopoli di Stato

 Porzione area esterna di pertinenza



Planimetria impianto catastale – piano S1 ex palestra Dopolavoro dei Monopoli di Stato



P.R.G. vigente Roma

Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Roma, l'area su cui insiste l'intero Complesso immobiliare «Ex Dopolavoro dei Monopoli di Stato» ricade nell'ambito di valorizzazione della Città storica C6 - Viale Trastevere - Deposito ATAC - Ex GIL.

Ambito di valorizzazione della Città storica C6 Viale Trastevere - Deposito ATAC - Ex GIL.

Descrizione: L'area compresa tra via Carcani, via Portuense e viale delle Mura Portuensi è per buona parte occupata dal deposito ATAC e dalla sua recinzione continua che ne impedisce l'attraversamento e la fruizione. I manufatti edilizi incoerenti a ridosso delle Mura impediscono la continuità visiva e la fruibilità dello spazio libero antistante. L'edificio ex-GIL, gli spazi aperti pertinenziali e l'area di largo Ascianghi hanno perso nel tempo la loro connotazione di riferimento morfo-tipologico anche in relazione con il tracciato delle Mura.



Obiettivi

- Recupero e rifunzionalizzazione del deposito ATAC anche mediante parziali demolizioni e ricostruzioni.
- Ridefinizione architettonica degli spazi aperti con l'obiettivo di una maggiore permeabilità dell'area e finalizzata alla realizzazione di una rete di spazi a prevalente fruizione pedonale, riqualificando l'edificio ex-GIL e traguardando la risalita diagonale a Villa Sciarra e alle pendici di Monteverde.
- Demolizione dei manufatti incongruenti a ridosso delle mura e valorizzazione del tratto di mura urbane, in relazione agli interventi di riqualificazione previsti dal Parco Lineare Integrato.
- Valorizzazione dei margini e sistemazione delle differenze altimetriche con l'obiettivo di una ridefinizione delle relazioni tra le parti interne ed esterne all'ambito.
- Recupero e rifunzionalizzazione dell'autoparco dei Vigili Urbani.

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".

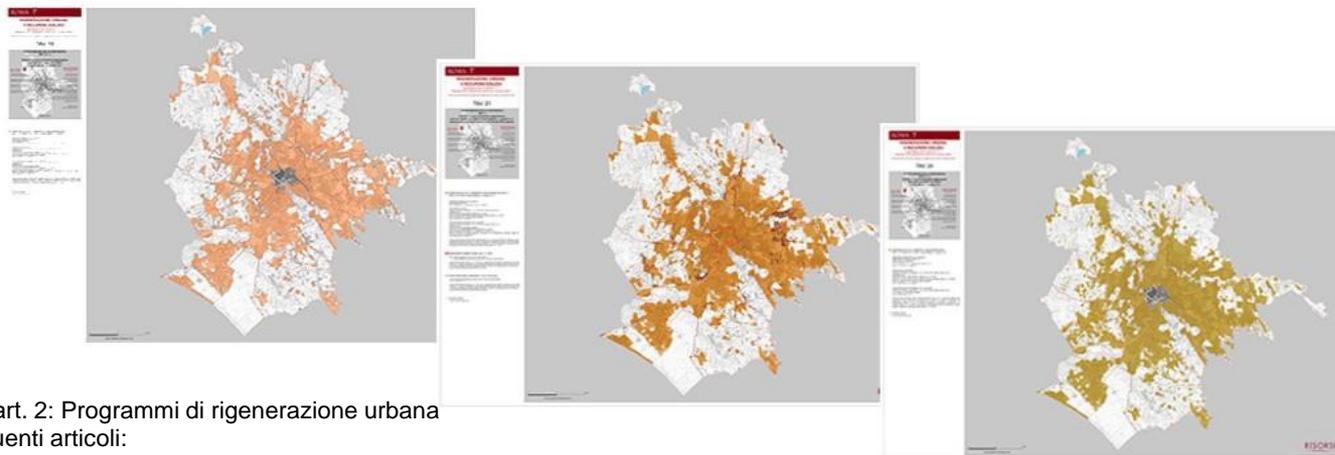
Categorie d'intervento ammesse: MO, MS, RC, RE, DR, RU.

Rete Ecologica: Nessuna prescrizione. Carta della Qualità: Edifici a Tipologia Edilizia speciale – ad impatto nodale. Edificio per spettacoli e manifestazioni Pubbliche.



L.R. n. 7 del 18 luglio 2017

La "legge rigenerazione urbana", nel contesto italiano, fa principalmente riferimento alla Legge Regionale n. 7 del 18 luglio 2017 del Lazio, intitolata "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio". Questa legge regionale ha l'obiettivo di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, la riqualificazione di aree urbane degradate e la riqualificazione di edifici, sia residenziali che non residenziali.



A tal fine la legge prevede:

a) "Interventi Urbanistici", individuati all'art. 2: Programmi di rigenerazione urbana

b) "Interventi Edilizi", individuati nei seguenti articoli:

- art. 3 Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio;
- art. 4 Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici;
- art. 5 Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici;
- art. 6 Interventi diretti: da attuarsi previa acquisizione del relativo titolo abilitativo edilizio, ove necessario, del Permesso di Costruire Convenzionato, in conformità alle disposizioni del d.P.R. 380/2001;

Con la Determinazione Dirigenziale n. 1805 del 15 dicembre 2022 il Direttore di Dipartimento ha preso atto degli elaborati cartografici predisposti dalla Società in house Risorse per Roma, finalizzati all'individuazione del territorio urbanizzato di cui all'art. 1 commi 2 e 7 della legge Regione Lazio n. 7/2017 in cui sono ammessi gli interventi di cui ai suddetti artt. 2, 3, 4, 5 e 6 della stessa norma, redatti sulla base delle indicazioni espresse dalla Regione Lazio in apposite Linee Guida.

L'individuazione del campo di applicazione della legge, ed in particolare delle porzioni di territorio urbanizzato in cui è possibile attuare gli interventi di rigenerazione previsti dalla legge stessa, garantisce chiarezza e semplicità nell'agire amministrativo e rappresenta in particolare un servizio di notevole facilitazione per i cittadini e per i professionisti di settore, nonché di agevolazione istruttoria e indubbia utilità per l'applicazione della L.R. 7/2017 da parte dei competenti Uffici centrali e municipali di Roma Capitale.

<http://www.urbanistica.comune.roma.it/ambiti-legge-reg-7-2017.html>



Dipartimento Programmazione Urbanistica
Direzione Pianificazione Generale
U.O. Piano Regolatore
Ufficio Certificazioni Urbanistiche, Sala Visure e SIT

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA art. 30 del D.P.R. 380/2001

Vista la domanda presentata dall'Agenzia del Demanio – Direzione Roma Capitale, Vs. protocollo AGDRC/7204 del 4.06.2025 pervenuta a questo Dipartimento con protocollo QI/2025/117204 del 30.06.2025;

Visti gli elaborati di Piano Regolatore Generale depositati alla data odierna presso l'Ufficio Visure e pubblicati sul sito istituzionale;

Visto l'art.3 comma 3 bis della L.R. n.1 del 3.01.1986, modificato comma 1 dell'art. 71 della L.R. n. 14 del 11.08.2021;

Visto l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale, approvato con Delibera di Assemblea Capitolina n. 8 del 07.03.2013;

SI CERTIFICA

che l'area, distinta nel Catasto del Comune al foglio 505 particella 322, evidenziata sull'estratto catastale allegato alla richiesta, nel Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e nella successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo e Delibera di Assemblea Capitolina 169 del 11.12.2024 di adozione della variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione, ricade:

- nell'elaborato prescrittivo "2. Sistemi e Regole (scala 1:5.000 – foglio 17.I)" nella componente "Ambiti di valorizzazione C6 Viale Trastevere Deposito ATAC ex GIL" della Città storica del Sistema insediativo disciplinata ai sensi degli artt. 24, 43 delle NTA vigenti.
Classificazione Zona Territoriale Omogenea - ai sensi dell'art. 107 delle NTA - di tipo "B".
- nell'elaborato prescrittivo "4. Rete Ecologica (scala 1:10.000 – foglio 17)": non risulta ricadere in alcuna componente;
- nell'elaborato gestionale G1, "Carta per la Qualità (scala 1:10.000 – foglio 17)", di cui alla Deliberazione di A.C. n.60 del 27.06.2024, risultano individuati elementi di cui alla lettera:
c) edifici con tipologia edilizia speciale, ad impianto nodale: SP Edificio per spettacoli e manifestazioni pubbliche.
Vincolo monumentale diretto D.M. 1.01.1970, Largo Ascianghi, 1,2,3 (Ex dopolavoro dei Dipendenti dei Monopoli di Stato);
D.M. 17.12.2014 Cinema Nuovo Sacher;
Vincolo monumentale indiretto: D.M: 3.06.1986, Mura Pontificie (fascia di rispetto ml.50)



Dipartimento Programmazione Urbanistica
Direzione Pianificazione Generale
U.O. Piano Regolatore
Ufficio Certificazioni Urbanistiche, Sala Visure e SIT

- nell'elaborato gestionale G8, "Standard Urbanistici (scala 1:10.000 – foglio 17)": non è interessata da alcuna classificazione.

Stante l'adozione della D.A.C. 169 del 11.12.2024 avente ad oggetto: "Adozione, ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022, della variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008" e la conseguente applicazione delle misure di salvaguardia (ai sensi del comma 3 dell'art. 12 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii), si rimanda alla lettura congiunta delle prescrizioni contenute negli articoli oggetto di modifica.

Si precisa che l'area risulta interessata dalla Del. G.C. n. 374 del 10.11.2023 di "Approvazione Protocollo d'Intesa con l'Agenzia del Demanio per la redazione congiunta del Programma di Rigenerazione denominato "Porta Portese" ai sensi dell'art. 2 della Legge Regione Lazio n.7 del 18.07.2017, concernente la porzione di territorio interessata dai seguenti ambiti di valorizzazione individuati dal P.R.G. vigente: B10 Porta Portese – Arsenale Pontificio; B15 Clivio Portuense – Orti di Trastevere; B18 Bia Ettore rolli; C6 Viale Trastevere – Deposito Atac – Ex Gil".

Si precisa che ai sensi del comma 1, art. 10 della Legge Quadro n. 353 del 21.11.2000 in materia di incendi boschivi, l'area non risulta tra gli elenchi definitivi dei soprassuoli già percorsi dal fuoco.

Si precisa altresì che l'area non risulta censita negli allegati relativi alla "Attestazione di esistenza gravami usi civici" del 23.01.2008, resa in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale (D.C.C. n.18/2008).

Si rilascia il presente certificato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001.

Si comunica che per l'accertamento dei vincoli sovraordinati è necessario fare riferimento agli Enti di competenza.

Il presente certificato è rilasciato ai fini di acquisizione d'ufficio.

Roma 8.07.2025

Il Dirigente della
U.O. Piano Regolatore
Firmato digitalmente da
Laura Forgione



AGENZIA DEL DEMANIO – DIREZIONE ROMA CAPITALE

RILEVANZA STORICO-ARTISTICA

PROVVEDIMENTI DI TUTELA



DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL LAZIO
IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165: "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";
VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";
VISTO l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n.3, recante disposizioni transitorie e finali;
VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio" e s.m.i., ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137;
VISTO il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico;
VISTO il D.P.R. 26 novembre 2007, n. 233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'articolo 1, comma 404, della legge 27 dicembre 2006, n. 296";
VISTO il D.M. del 10.03.2010 con il quale si conferisce all'arch. Antonia Pasqua Recchia l'incarico di funzione dirigenziale ad interim di Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio;
VISTA la richiesta di verifica d'interesse ex art. 12 del D.Lgs.vo 42/2004 e s.m.i. e D.D.G. 06.02.2004 presentata dall'Agenzia del Demanio e pervenuta in data 05.10.2005, prot. n. 8644;
VISTO l'interesse storico artistico riconosciuto dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma in data 27.10.2005, prot. n. 11411;
VISTA la proposta di tutela della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma del 29.03.2010, prot. 6168;
RITENUTO che l'immobile denominato "ex Dopolavoro dei dipendenti dei Monopoli di Stato" sito in provincia di Roma, comune di Roma, Largo Ascianghi, 1/2/3, distinti in catasto al foglio 505, part.lla 322, confinante la part.lla G, con Via di Porta Portese, Viale della Mura Portuensi e Largo Ascianghi come da perimetrazione in rosso sull'allegata planimetria catastale, presenta interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs.vo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., per i motivi contenuti nella relazione storica artistica allegata:

DECRETA

l'immobile denominato "ex Dopolavoro dei dipendenti dei Monopoli di Stato" sito in Roma, Largo Ascianghi, 1/2/3, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs.vo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. e conseguentemente sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico-artistica costituiscono parte integrante del presente decreto che sarà notificato, in via amministrativa, ai destinatari individuati nelle note di notifica e al Comune di Roma.

Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare - dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammessa proposizione di ricorso: a) amministrativo al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, per motivi di legittimità e di merito, entro 30 giorni dalla notifica della presente dichiarazione, ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs.vo 42/2004 e s.m.i.; b) giurisdizionale avanti il T.A.R. competente, secondo le modalità di cui alla L. 6.12.1971 n. 1034, entro 60 giorni dalla data di notifica ovvero ricorso straordinario al Capo dell'Amministrazione centrale del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Per copia conforme all'originale esistente agli atti. Il presente documento è composto di n. 4 fogli. Arch. ROSSELLA PESO



DIRETTORE REGIONALE ad interim (arch. Antonia Pasqua Recchia) 10 GIU 2010



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma



Edificio del Dopolavoro dei dipendenti dei Monopoli di Stato
Roma- Largo Ascianghi 1-2-3
Segnato al N.C.E.U. al Foglio N.505 p.322 confinante con la lettera G dello stesso foglio,
Largo Ascianghi, Via di Porta Portese.

RELAZIONE STORICA

L'edificio, destinato al Dopolavoro dei dipendenti dei Monopoli di Stato, progettato dall'arch. Ettore Rossi (1894-1968) è stato realizzato tra il 1936 ed il 1938 (anno a cui risale la prima planimetria catastale), all'altezza di Porta Portese, a ridosso delle mura volute da Urbano VIII nel 1643, lungo il fianco del Gianicolo.

Le Mura gianicolensi sono un tratto di mura difensive che venne eretto nel 1643 da papa Urbano VIII ad integrazione delle mura leonine (a difesa del Colle Vaticano) ed a maggior protezione della porzione di Roma che si estendeva sul lato destro del Tevere.

L'esigenza di una fortificazione che impedisse l'accesso a Roma sul lato sud occidentale derivò da una lotta tra famiglie nobili romane, i Barberini (a cui apparteneva anche il pontefice) e i Farnese, scaturita per motivi di interessi economici e per la politica espansionistica dei primi nei confronti di questi ultimi. La causa scatenante del conflitto, infatti, abilmente predisposta da Urbano VIII, consisteva nel mancato pagamento alla famiglia Barberini delle rendite del Ducato di Castro e Ronciglione, retto da Odoardo, signore anche di Parma e Piacenza, e spalleggiato da Venezia, dalla Francia di Richelieu e dal Granducato di Toscana.





PROVVEDIMENTI DI TUTELA



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma



La zona di porta Portese, posta a pochi metri dall'odierno ponte Sublico, è la più bassa dell'intero tracciato, in quanto subito dopo inizia la salita del colle del Gianicolo, in parte determinata anche dall'innalzamento del piano stradale. Tra la fine del XVII secolo e l'inizio del XVIII tutta l'area divenne centro di svariati insediamenti legati al traffico fluviale.

Appena all'interno della Porta Portese c'era il porto di Ripa Grande, il principale approdo del Tevere, di fronte all'antico Emporium, mentre subito fuori Clemente XI fece costruire, nel 1714, il nuovo "Arsenale pontificio":

Quest'ultimo, destinato alla manutenzione del naviglio fluviale commerciale pontificio, è rimasto in funzione fino alla fine del XIX secolo quando, con la costruzione dei muraglioni sul Tevere, tutte le attività legate al fiume cessarono.

Del porto restò memoria soltanto nelle due rampe che scendono al fiume, nelle immediate vicinanze.

Ad oggi questa parte delle mura risulta essere la più bassa, per l'esigenza di elevare la quota del tratto stradale come conseguenza dell'espansione del rione trastevere oltre i suoi limiti.

L'edificio del "Dopolavoro dei Monopoli di Stato" sorge a ridosso delle mura, e in adiacenza alla Porta Portese, in un contesto fortemente caratterizzato da notevoli emergenze architettoniche con la presenza del complesso di San Francesco a Ripa, della Caserma Lamarmora e del complesso monumentale del San Michele.

Accanto all'edificio è situata la ex GIL dell'arch. Luigi Moretti, importante testimonianza di architettura moderna italiana, di cui ne riprende l'ispirazione razionalista.



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma



L'immobile infatti è articolato in base alle funzioni interne, in parti chiaramente caratterizzate dall'uso diversificato dei materiali.

La sala grande, destinata a cinema, è interamente rivestita in travertino, mentre la parte di edificio destinata alle altre attività del dopolavoro è riconoscibile per il trattamento esterno a cortina; elemento cardine tra i due blocchi è l'ingresso, inserito in una sorta di cornice di travertino scandito da fasce orizzontali di diverse dimensioni.

La fascia superiore del prospetto principale è costituita da un grande mosaico; la fascia intermedia è costituita da una vetrata che si affaccia su un balcone decorato dal bassorilievo di un'aquila e recante il testo "Dopolavoro dei Monopoli di Stato"; infine al piano terra l'ampio ingresso vetrato.

Il mosaico della facciata è opera di Angelo Canevari, conosciuto muralista degli anni Trenta, già autore dei mosaici nella casa GIL di Piacenza insieme a Gentilini e Capizzano.

L'opera è dominata da una grande figura centrale rappresentante Orfeo cantore, attorno a lui Canevari dispone altri gruppi di figure: a sinistra, due donne poste davanti ad un telo steso come fosse un sipario; a destra, due uomini: un fabbro ed un guerriero ed in primo piano una donna ed un uomo seduti.

Il mosaico è tutto impostato su tonalità chiare, ad eccezione del mantello del guerriero di tono rosso fuoco. L'opera mostra l'adesione di Canevari a quel tonalismo che segna in modo marcato l'ambiente artistico negli anni trenta a Roma.

Nella realizzazione dell'intero complesso del Dopolavoro dei Monopoli di Stato, viene fatto sapiente uso dei materiali di finitura tipici dell'architettura del Movimento Moderno: travertino e vetro.

Con nota prot.n. 8024/2025 è stato richiesto il nulla osta al MIC per l'affidamento in concessione temporanea.



IN CORSO L'ACQUISIZIONE DEL NULLA OSTA ALLA CONCESSIONE D'USO TEMPORANEA



VINCOLI DI ALTRA NATURA E INDICAZIONI SULLO STATO DELL'IMMOBILE

Vincoli giuridici e gravami

- **Servitù, diritti collettivi, ipoteche, altro.**

I «Locali ex palestra Dopolavoro dei Monopoli di Stato» sono dotati di area scoperta in parte adibita a parcheggio e in parte pavimentata e a verde che è a uso comune dell'intero fabbricato.

Stato manutentivo immobile e aree esterne

- **Necessità di bonifiche, manutenzioni, altro.**

I Locali al piano s1 sono stati interessati di recente da interventi di manutenzione ordinaria, pertanto l'immobile è «pronto per l'uso» (rinnovo finiture interne e sostituzione di parti nonché inserimento di nuove dotazioni di arredi nei vari ambienti: plafoniere a soffitto, applique ai muri, ecc.).

L'intero complesso sarà interessato da ulteriori interventi di manutenzione straordinaria per la sua rifunzionalizzazione e adeguamento secondo la normativa vigente alla destinazione uffici, secondo standard di efficientamento energetico e sostenibilità ambientale.

Ulteriori informazioni

L'intero complesso «Ex Dopolavoro dei Monopoli di Stato» rientra nell'ambito territoriale di studio oggetto del Protocollo di Intesa sottoscritto tra Roma Capitale e l'Agenzia del Demanio per la definizione del Programma di rigenerazione urbana dell'area di «Porta Portese». Tale ambito si caratterizza per le numerose preesistenze architettoniche, archeologiche e ambientali, elementi di grande potenziale per la riqualificazione di tale parte di Città da un punto di vista urbano, sociale e economico.

La Legge regionale per la rigenerazione urbana (L.R. 7/2017), promuove l'uso temporaneo di immobili e spazi urbani come strumento per la riqualificazione e la valorizzazione che consente di riattivare aree dismesse, favorire iniziative economiche, sociali e culturali, e creare nuove relazioni all'interno del tessuto urbano.



USI, PRESCRIZIONI ED INTERVENTI AMMESSI

Le destinazioni d'uso per il temporary use possono variare ampiamente, includendo attività commerciali temporanee, spazi per eventi, mostre, laboratori, uffici, spazi di co-working, servizi di ristorazione temporanei, aree per attività culturali e sociali e molto altro. Il temporary use permette di utilizzare spazi, anche in edifici esistenti, per scopi diversi da quelli previsti dalla loro destinazione d'uso principale, per un periodo limitato di tempo. Ad esempio:

- **Attività commerciali temporanee:** Negozi pop-up, temporary shop, mercatini, eventi promozionali.
- **Spazi per eventi e mostre:** Sale espositive temporanee, spazi per conferenze, festival.
- **Spazi per attività culturali e sociali:** Centri comunitari temporanei, laboratori creativi, spazi per workshop, attività di divulgazione.
- **Uffici e spazi di co-working:** Utilizzo temporaneo di uffici o spazi di co-working in edifici non destinati a tale uso, per periodi brevi o progetti specifici.
- **Servizi di ristorazione temporanei:** Bar, ristoranti, chioschi, punti ristoro in occasione di eventi o in aree specifiche.
- **Spazi per attività produttive:** Laboratori temporanei, officine, spazi per attività artigianali.
- **Utilizzo di aree dismesse o in attesa di riqualificazione:** In attesa della realizzazione di progetti a lungo termine, queste aree possono essere utilizzate per scopi temporanei, come giardini urbani, orti, aree ricreative. Importante:

Il temporary use non implica un cambio di destinazione d'uso permanente dell'immobile, ma è un utilizzo temporaneo e reversibile, regolato da specifiche normative e accordi. Le iniziative di temporary use devono essere compatibili con gli obiettivi urbanistici, socio-economici e ambientali della zona.

La legge 120/2020 ha introdotto l'articolo 23-quater nel DPR 380/2001, fornendo un quadro normativo per gli usi temporanei che permette la rigenerazione di spazi e immobili in abbandono attraverso accordi tra Comuni e soggetti attuatori, senza comportare un cambio di destinazione d'uso permanente.

La normativa mira a promuovere la rigenerazione urbana, recuperando aree dismesse o degradate, favorendo iniziative economiche, sociali e culturali, e sperimentando nuove forme di utilizzo del territorio.

Gli usi temporanei possono riguardare sia immobili privati che pubblici, per iniziative di rilevante interesse pubblico o generale.

In assenza di opere edilizie, gli usi temporanei possono essere attuati senza titolo abilitativo.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto esterne





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto interne





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto interne

