



**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA
MOBILITÀ SOSTENIBILI**

PROVVEDITORATO INTERREGIONALE PER LE OPERE PUBBLICHE

per il Lazio l'Abruzzo e la Sardegna

Sede Centrale di Roma

* * * * *

N. di Prot. – **682** All.....

Roma,
Via Monzambano, 10 – 00185 Roma
Tel. 06492352834 – Fax 06492352709
Email cert: opp.lazio-uff3@pec.mit.gov.it

Al Presidente della Regione Lazio
Via Rosa Raimondi Garibaldi, 7
00145 Roma

Al Sindaco Metropolitano
Via IV Novembre, 119/A
00163 Roma

Al Sindaco di Roma Capitale
Piazza del Campidoglio, 1
00186 Roma

Al Ministero della Cultura
Soprintendenza Archeologia Belle Arti e
Paesaggio per il Comune di Roma
Piazza dei Cinquecento, 67
00185 Roma
PEC: mbac-ss-abap-rm@mailcert.beniculturali.it

Alla Regione Lazio
Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la
Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica
Area Urbanistica, Copianificazione,
Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città
Metropolitana
Via di Campo Romano, 65
00173 Roma
PEC:
copian_romacapitale@regione.lazio.legalmail.it

Alla Città Metropolitana di Roma Capitale
Dipartimento IV – Pianificazione, sviluppo e
governo del territorio
Servizio 1 – Urbanistica e attuazione PTMG
Via Giorgio Ribotta, 41/43
00144 Roma
PEC: pianificaterr@pec.cittametropolitanaroma.it



ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



A Roma Capitale
Dipartimento Programmazione e Attuazione
Urbanistica
Direzione Pianificazione Generale
Servizio Coordinamento Tecnico PRG –
Valorizzazione delle Aree Pubbliche e di Interesse
Pubblico – Compensazioni Urbanistiche
Via del Turismo, 30
00144 Roma
PEC: protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

All' Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino
Centrale
Settore Roma Capitale e Sub-Distrettuale Lazio
Via Monzambano, 10
00185 Roma
PEC: protocollo@pec.autoritadistrettoac.it

Al Ministero dell'Interno
Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso
Pubblico e della Difesa Civile
Comando Provinciale Vigili del Fuoco Roma
Via Genova, 3/A
00184 Roma
PEC: com.roma@cert.vigilfuoco.it

Alla ASL ROMA 2 – UOC Servizio Interzonale Progetti,
Abitabilità, e Acque Potabili
Via del Casale De Merode, 8
00147 Roma
PEC: paap@pec.aslroma2.it

All' Agenzia del Demanio
Direzione Roma Capitale
Via Piacenza 3
00184 Roma
PEC: dr_romacapitale@pce.agenziademanio.it

Ad ACEA ATO 2 S.p.A.
Area Idrica
Piazzale Ostiense, 2
00154 Roma
PEC: acea.ato2@pec.aceaspa.it

Ad Areti S.p.A.
Direzione Operazioni
Ingegneria e Sviluppo Smart Grid
Piano Regolatore Elettrico – Progettazione MT
Piazzale Ostiense, 2
00154 Roma
PEC: aret@pec.aret.it

A Snam Rete Gas S.p.A.
Distretto Centro Occidentale
Viale Libano, 74
00144 Roma
PEC: centroguidonia@pec.snam.it



A TELECOM ITALIA S.p.A.
Corso di Italia, 41
00198 Roma
PEC: aoa.ce.focalpoint@pec.telecomitalia.it

A ITALGAS S.p.A.
Via del Commercio, 9/11
00154 Roma
PEC: romaurbe@pec.italgasreti.it

A Fastweb S.p.A.
Via Caracciolo, 51
20155 Milano
PEC: fastweb@pec.fastweb.it

e, p.c. all' *Amministrazione proponente*
Ministero della Cultura
Segretariato Regionale per il Lazio
Via di San Michele, 22
00153 Roma
PEC: mbac-sr-laz@mailcert.beniculturali.it

OGGETTO: CdS n. 682 – Restauro e valorizzazione del Teatro di Posa n°3 afferente al Centro Sperimentale di Cinematografia di Roma. Richiesta di accertamento di conformità urbanistica ex D.P.R.383/94

Amministrazione Proponente: Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per il Lazio

PREMESSO CHE:

Con nota di prot.n. 5905-P del 02/08/2022, pervenuta con nota di prot. n. 27905 del 03/08/2022, l'Amministrazione proponente ha richiesto a questo Provveditorato di attivare le procedure di cui al DPR 383/1994 e s.m.i. e di indire una Conferenza di Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14 comma 2 della Legge 241/90, per l'acquisizione di più pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, resi da diverse amministrazioni, per i lavori di cui all'oggetto previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del d.P.R. 18 aprile 1994, n. 383.

Con la medesima nota l'Amministrazione ha inoltrato gli elaborati progettuali sottoscritti digitalmente, relativi alla procedura in parola.

In ragione di quanto sopra premesso si rileva che le attività connesse al procedimento in argomento, secondo quanto si evince dalle relazioni in atti, possono sintetizzarsi come di seguito:

L'intervento di "Valorizzazione del Teatro di posa n.3 all'interno del Complesso del Centro Sperimentale di Cinematografia" è parte di un più ampio Piano Strategico "Grandi Progetti per Beni Culturali", approvato dal D.M. 02/12/2016.

Il Documento di Indirizzo alla Progettazione redatto dal Segretariato Regionale del MiBACT, in qualità di Stazione Appaltante definiva, al paragrafo 4.1.2., le esigenze e i fabbisogni della Fondazione, con particolare riferimento ai settori della Scuola Nazionale di Cinema e alla Cineteca Nazionale.

In particolare, rispetto alla Scuola Nazionale di Cinema, l'esigenza primaria era quella di incrementare gli spazi esistenti, sempre più esigui rispetto alle crescenti attività della Scuola, realizzando all'interno del nuovo immobile una serie di funzioni strumentali all'attività della scuola stessa. L'obiettivo oltre quello di poter mettere a disposizione della Fondazione una nuova struttura con un modello tipologico - funzionale del "Campus studentesco"- abbandonando quindi quella che era la funzione originaria pensata dal suo progettista arch. Valente, abbandonando quindi le passerelle superstiti all'incendio e le coperture irrimediabilmente danneggiate e non più idonee alle nuove funzioni da allocare.



Relativamente alla Cineteca Nazionale, l'esigenza era quella di realizzare nuovi spazi per la conservazione delle pellicole e nuovi laboratori per gli interventi di restauro delle stesse e tale necessità oggi risulta oltremodo evidente e urgente, sia considerando le costanti acquisizioni di pellicole, riferite alle copie di legge e ai diversi fondi, sia tenendo conto del fatto che, recentemente, la Fondazione ha dovuto fare ricorso a magazzini e servizi esterni.

Il Teatro di posa n.3, è collocato all'interno del complesso della Fondazione Centro Sperimentale di Cinematografia, in via Tuscolana n. 1520 - Roma, VII Municipio.

La Fondazione risulta proprietaria dell'immobile, identificato al Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Roma - Agenzia del Territorio con il foglio 965, particella 11, sub 500.



fig. 32 - Localizzazione Teatro di posa n.3



fig. 33 - Stralcio planimetria catastale

Per l'inquadramento urbanistico, la consistenza del fabbricato, la sismicità, gli aspetti geologici e archeologici, lo stato di fatto ci si riporta a quanto indicato e descritto, in modo puntuale e dettagliato, nel DIP - Documento di Indirizzo alla Progettazione, redatto dal Segretariato Regionale del MiBACT, in qualità di Stazione Appaltante.

Roma capitale è regolamentata dal Piano Regolatore Generale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e successivi aggiornamenti.

La consultazione del portale telematico <https://www.comune.roma.it/TERRITORIO/nic-gwt/> fornisce i principali indirizzi dettati dallo stesso strumento urbanistico sul complesso edilizio e sulla porzione di territorio in cui esso ricade.

Il Centro Sperimentale di Cinematografia e quindi anche il corpo di fabbrica del "Teatro di posa n° 3", come si evince nella Tav. 3.18 di Sistemi e Regole del nuovo PRG, ricadono all'interno della "Zona Urbanistica 10b Appio - Claudio".

Nella "Carta della qualità" è indicato nella Famiglia degli "Edifici e Complessi Edilizi Moderni" - in Classe "Complessi specialistici di rilevante interesse urbano" - Tipologia "Edifici per l'Istruzione".

Con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG - Sistemi e Regole – la Componente è individuata nel "Sistema Insediativo - Città Storica - Edifici e Grandi Complessi Speciali - Grandi Attrezzature ed Impianti post unitari - Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture - Servizi - Servizi privati", con richiamo normativo agli artt. 24, 36, 40 ed 86 delle NTA al PRG, oltre gli altri disposti in essi richiamati.

Il Complesso edilizio e quindi anche il Teatro di posa 3 ricadono dunque nella "Città Storica" - art. 20 comma 4a - nella quale gli obiettivi del Piano sono perseguiti attraverso "interventi diretti" nei Tessuti, negli Edifici e Complessi speciali, negli Spazi Aperti, nel rispetto della disciplina specifica stabilita negli articoli successivi.

Un dato importante, anche ai fini del dimensionamento del successivo intervento di progetto viene fornito dalle visure catastali che si riportano di seguito.

Dalle stesse si rileva che l'area è riportata al Catasto Terreni al foglio 265 - particella 11 – Ente Urbano dalla superficie di mq 40.826.

Dalla visura al Catasto Urbano risulta invece sempre al foglio 965, particella 11 al sub 500, una consistenza di 85437 mc ed una superficie coperta catastale pari a mq 21.029.

La consistenza riportata nel DIP sopracitato è pari a una superficie di 800mq, H 16m.

Il Documento di Indirizzo alla Progettazione fornisce anche i dati relativi alla sismicità, identificando la zona di Roma - VII Municipio come zona sismica 2, sottozona sismica B, accelerazione orizzontale massima con probabilità di superamento pari al 10% in 50 anni, $0.15 \leq a_g \leq 0.20$.



fig. 34 - PRG Comune di Roma - Scenari dei Municipi



fig. 35 - PRG Comune di Roma - Sistemi e regole, stralcio

STATO DI FATTO

L'edificio è attualmente in disuso, danneggiato da un incendio che nel 1987 ne ha compromesso l'uso e l'accessibilità in sicurezza.

L'immobile presenta una struttura mista, costituita da pilastri in c.a. e murature miste di tamponamento, caratterizzate da blocchi di tufo sbizzato e ricorsi di mattoni.

La copertura, notevolmente danneggiata, è a doppia falda, costituita da capriate reticolari in ferro con sovrastante struttura di travi e arcarecci in legno, sulla quale poggia il manto di copertura in tegole di argilla. Ampie aree di quest'ultimo risultano, attualmente, mancanti.

I prospetti sono caratterizzati da una cornice marcapiano, che gira intorno all'intero fabbricato.

Il prospetto posteriore, rivolto verso l'altro edificio (ex Teatro di posa n.1) presenta un'ampia tamponatura in forati a chiusura di una grande apertura preesistente, che lascia supporre un possibile collegamento funzionale legato alle esigenze delle riprese cinematografiche con l'edificio adiacente, dal quale risulta separato da uno spazio di circa 4 metri. Le altre pareti sono intonacate, con grandi infissi in legno a chiusura delle grandi aperture sui lati. In particolare verso il lato del Cortile si rileva altresì la grande apertura, prima della chiusura in muratura, tamponata in legno che poteva essere facilmente amovibile secondo le necessità.



fig. 36 - Prospetto edificio, lato viale di accesso



fig. 37 - Prospetto edificio, lato area verde



fig. 38 - Vista lato cortile interno



fig. 39 - Vista lato piazzale



fig. 40 - Vista dal viale laterale di accesso



fig. 41 - Interno edificio

All'interno l'edificio si presenta come un unico volume a tutt' altezza, con pareti attualmente prive di finitura e con due ordini di passerelle perimetrali con parapetti in ferro, ai quali si accede mediante scale a pioli, anch'esse in ferro. Si rileva la presenza di una sorta di condotto/canale di sezione rettangolare che gira tutto intorno all'edificio, nella parte perimetrale interna, forse destinato ad alloggiare, in passato, cavi elettrici e/o elementi di scenografia.

Si rileva all'interno il residuo di alcune coibentazioni praticamente distrutte dall'incendio e restano le vie di corsa di carrucole (sul lato lungo) per far scorrere attrezzature e luci di scena.

Le dimensioni esterne sono pari a 22,93m x 44,53m con una superficie in pianta superiore a 1000 mq; le dimensioni interne sono pari a 22,03m x 43,63m; lo spessore della muratura perimetrale è di 45cm.

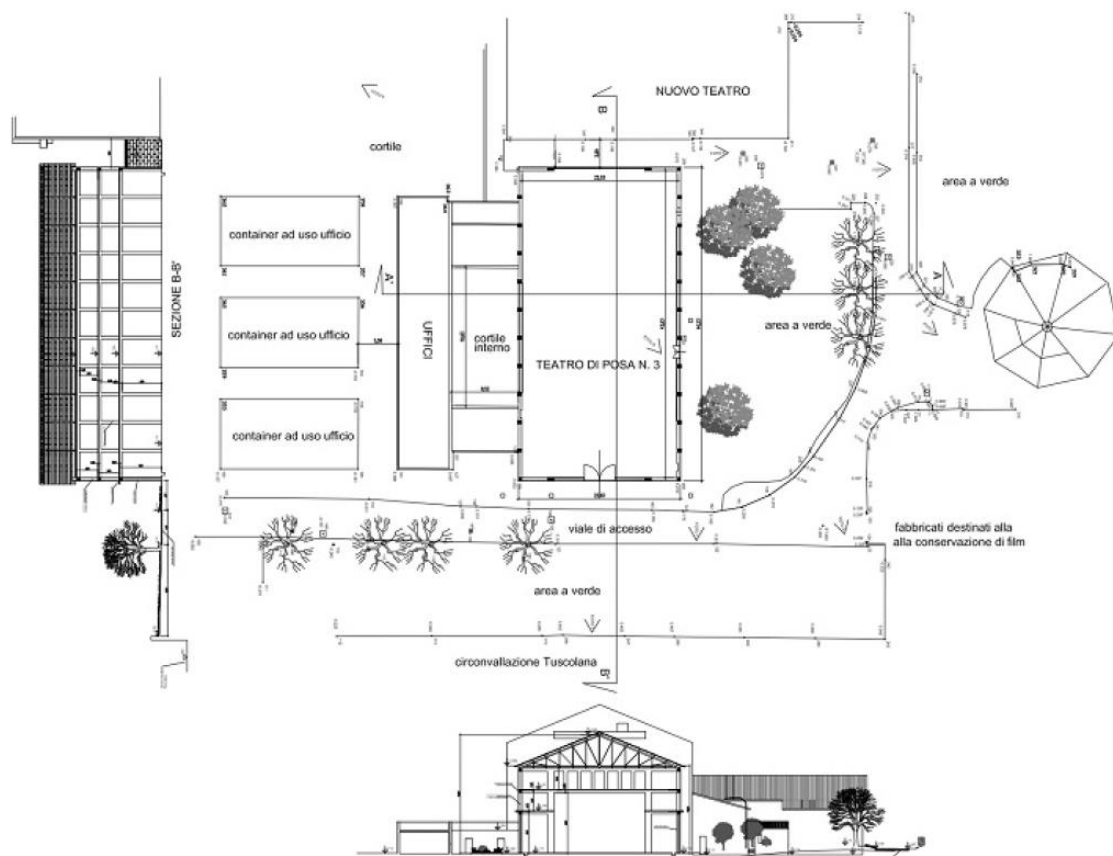


fig. 42 – Tavola rilievo: planimetria e sezioni

Per le misure complessive del fabbricato si rimanda agli elaborati del rilievo topografico piano - altimetrico predisposto dai progettisti che ha interessato il Teatro di posa n.3 e il contesto nel quale è inserito, comprendendo la definizione degli edifici ad esso adiacenti (ex Teatro di posa n.1, uffici, container uso ufficio) e il posizionamento di elementi caratteristici esterni, quali alberi e aree a verde, limiti stradali, viali di accesso, cortile interno, sottoservizi etc. di recente oggetto di interventi di manutenzione.

Si rimanda a tale rilievo anche per un'ampia documentazione fotografica dello stato attuale dell'edificio. Le condizioni del manufatto, la necessità di un adeguamento sismico della struttura in caso di recupero, richiede una riflessione sull'inserimento, in un volume esistente, delle nuove superfici di progetto.

PROGETTO

Linee guida

A seguito dell'esecuzione delle indagini geologico-tecniche ed archeologica, nonché dell'indirizzo della progettazione verso il recupero del manufatto esistente, il gruppo di progettazione ha predisposto una soluzione di recupero, con un dimensionamento degli spazi e delle superfici necessarie alle varie funzioni seguendo inizialmente le previsioni del DIP e poi le successive indicazioni emerse in alcuni incontri.

Come già detto, la proposta accoglie e organizza le indicazioni contenute nel Documento di Indirizzo alla Progettazione, le suggestioni derivanti dalla forma e dalla funzione originale dell'edificio, dal contesto nel quale è inserito, dalla presenza, in adiacenza, di altri fabbricati tra cui, in particolare, il Teatro di Posa n.1 interessato da un recente intervento di recupero, nonché le esigenze e i bisogni della Committenza.

Dal punto di vista distributivo, come indicato nello stesso Documento di Indirizzo alla Progettazione, la proposta doveva prevedere tre piani fuori terra ed un piano interrato, collegati da due impianti elevatori (n.4 fermate) con capacità di 12 persone ciascuno, con la seguente suddivisione di funzioni:

- piano interrato: depositi climatizzati per la conservazione delle pellicole cinematografiche;
- piano terra: n.4 sale multifunzione (una sala proiezioni da 120 posti), area per deposito materiali tecnici, area reception;
- piano primo: laboratori per il restauro delle pellicole, aule, postazioni di montaggio (Avid / Protools);
- piano secondo: foresteria con spazi e servizi collegati;

L'organizzazione spaziale interna della iniziale proposta rispondeva, sotto il profilo del semplice dimensionamento, sia nel suo sviluppo orizzontale sia in quello verticale, a tali indicazioni.

La proposta faceva riferimento, da un punto di vista distributivo e funzionale, alla successione di tavole di layout architettonico inserite nel DIP, relative all'organizzazione di ogni livello del nuovo edificio e di alcune indicazioni ricevute nel corso della progettazione.

Sempre nel DIP erano contenute le integrazioni delle varie funzioni e delle varie attività che si svolgevano all'interno del fabbricato, nel rispetto degli obiettivi, anch'essi evidenziati dalla Committenza, volti al recupero delle volumetrie esistenti, all'integrazione nel contesto esistente, all'utilizzo di materiali e tecniche di moderna concezione, al rispetto di eventuali vincoli, all'utilizzo di soluzioni ispirate alla sostenibilità ambientale, all'utilizzo della luce per la valorizzazione degli spazi. La proposta risultava altresì in linea con quanto contenuto nelle "Linee di intervento strutturale" (cfr: paragrafo 4.3 - DIP) e dalle "Linee di intervento impiantistico" (cfr: paragrafo 4.4 - DIP), con particolare riguardo al rispetto delle condizioni climatiche ottimali e delle norme vigenti in materia di salute, sicurezza (nel senso più ampio del termine di "security" e "safety"), risparmio energetico. La proposta rispondeva, inoltre, a quanto previsto in termini di "Sicurezza antropica" (cfr: paragrafo 4.5 - DIP), di "Sostenibilità ambientale" (cfr: paragrafo 4.6 - DIP), di "Gestione e manutenzione del fabbricato" (cfr: paragrafo 4.7 - DIP). Il tutto nel pieno rispetto dei "Requisiti tecnici e normativi" (cfr: capitolo 5 - DIP) e dei "Vincoli di legge relativi al contesto ove previsto l'intervento" (cfr: capitolo 6 - DIP).

La proposta progettuale

Il progetto si pone l'obiettivo di realizzare una struttura di eccellenza, che possa valorizzare l'edificio oggetto di intervento e proporre una sua efficace integrazione con gli edifici, gli spazi e le attività già presenti nel Centro Sperimentale di Cinematografia.

Da un punto di vista architettonico - formale, la progettazione riprende e rielabora, pertanto, gli elementi più rilevanti che, ora come allora, caratterizzano il Teatro di posa n.3.

Si tratta, infatti, di elementi che svolgono una funzione fortemente caratterizzante anche per le nuove funzioni da allocare all'interno dell'edificio.

Vengono posti in particolare risalto, innanzitutto, i prospetti dell'edificio e viene, allo stesso tempo valorizzata l'area di pertinenza del fabbricato. Il progetto prevede infatti la realizzazione di opere che rendano estremamente fruibile sia la

striscia di terreno posta in prossimità del fronte principale (parcheggio biciclette, parcheggio auto addetti) sia l'ampia area verde sulla quale si affaccia il fronte laterale dell'edificio oggetto di intervento. La nuova composizione architettonica ha l'obiettivo di sottolineare l'indiscussa importanza dell'immobile e della relativa area di pertinenza, riconducibile essenzialmente a tre motivazioni:

- **culturale / paesistica**, per l'ampia vista e l'apertura sul parco archeologico dell'Appia Antica, che rendono estremamente significativo e scenografico questo lato dell'edificio;
- **distributiva / funzionale**, per il fatto che lo spazio esterno venga riletto come un elemento fortemente integrato e connesso sia con le funzioni interne sia con il contesto circostante;
- **storico / culturale**, per il richiamo emotivo sollecitato dalle stesse considerazioni di Antonio Valente relativamente alla continuità tra il Teatro di posa n.3 e il Teatro di posa n.1, considerati come un unico lungo fabbricato, tanto che le apparecchiature di ripresa per le scene più importanti venivano collocate proprio nello spazio laterale.

Considerando tali motivazioni e confermando, allo stesso tempo, la priorità indiscussa di un accesso secondo l'asse longitudinale del fabbricato (voluto e sottolineato dallo stesso Antonio Valente, quale asse di allineamento tra i due Teatri), la progettazione architettonica avverte l'esigenza di sottolineare e valorizzare i due fronti dell'edificio, quello principale e quello laterale.

Così come si evince dalle figure riportate di seguito, la proposta progettuale parte da un rigoroso rispetto dell'edificio storico, conservando le attuali cortine murarie caratterizzate, su tutti i fronti, da una rigida cadenza di travi e pilastri.

Allo scopo di enfatizzare il carattere originario dell'edificio, per i fronti lunghi si è scelto di conservare lo stesso rapporto tra vuoti e pieni, caratterizzando i primi, in corrispondenza del piano terra, con grosse vetrate a tutt'altezza.

Allo stesso modo per quanto riguarda le parti piene si è scelto il recupero delle vecchie superfici in tufo e l'inserimento di una struttura frangisole come schermatura delle aperture vetrate in corrispondenza dei piani primo e secondo. Si tratta di un corpo dotato di un'estrema trasparenza e permeabilità, grazie alla presenza di un'estesa vetrata a tutta altezza, con inserimento di una struttura frangisole.

Per quanto riguarda il fronte principale, lo stesso è stato caratterizzato da un'estrema trasparenza e permeabilità, grazie alla presenza di un'estesa vetrata che permette così di percepire dall'esterno l'articolazione spaziale interna.



Fronte occidentale – Stato dei luoghi



Fronte occidentale – Stato di progetto



Fronte principale – Stato di progetto

Di contro, anche chi si trova a lavorare all'interno, o chi partecipa ad una conferenza, può godere di una vista privilegiata e sicuramente evocativa verso l'esterno.

Lo stesso effetto di trasparenza e permeabilità, di continuità esterno/interno, si realizza anche in virtù dell'inserimento di ampie vetrate descritte in precedenza presenti in corrispondenza dei varchi posti al piano terra del fabbricato, la cui apertura/chiusura era, un tempo, garantita da saracinesche in legno. Anche in questo caso l'intervento si allinea perfettamente con quanto previsto da Antonio Valente, richiamando e rielaborando, secondo la nuova destinazione dell'edificio, l'esigenza di continuità e di interscambio continuo tra interno ed esterno tanto ricercata dal progettista del Teatro di Posa n.3.

Anche il prospetto frontale ha uno "scatto" verso l'esterno, secondo l'asse longitudinale, che porta ad una leggera fuoriuscita dell'ampia struttura vetrata (anch'essa con inserimento di frangisole), che sottolinea il lato di ingresso, accoglie e accompagna all'interno il visitatore, apre e rende permeabile, per tutta la sua altezza, la fascia centrale del fronte principale dell'edificio.

Tale struttura evidenzia, tra l'altro, fin dal primo approccio dell'utente con l'edificio, l'esistenza di un dialogo estremamente dinamico tra strutture nuove e preesistenti, sganciando l'intero intervento da una rigida logica di identificazione di un "prima" e un "dopo", di un "contenitore" e di un "contenuto". È stata infatti privilegiata, anche dal punto di vista strutturale, una relazione viva, in continuo movimento e in evoluzione, tutta a vantaggio dell'organicità e dell'unicità dell'edificio. Lo stesso distacco tra le due strutture (attuale e preesistente), essenzialmente legato a motivazioni tecniche, viene efficacemente ricomposto dall'utilizzo tecnologico di tale "vuoto" per il passaggio di canalizzazioni e impianti, alle volte nascosti dalle murature, alle volte lasciati parzialmente in vista dai pannelli grigliati interni.

Il progetto, insomma, non poteva sicuramente prescindere dalla ricerca di una continuità tra esterno - interno, così come riferita, con profonda emozione dallo stesso Antonio Valente nei suoi scritti riguardanti il Teatro di posa n.3. Non sarebbe stato possibile, in quest'ottica, non ricercare anche una continuità tra nuovo ed esistente.

Per quanto riguarda le destinazioni interne dell'edificio, vengono innanzitutto ripresi e rielaborati, in modo innovativo, sia il tema dei ballatoi su due livelli sia quello dello spazio a tutta altezza.

Per quanto riguarda quest'ultimo, viene riproposto, seppure a scala ridotta, uno "svuotamento" in corrispondenza del nucleo centrale dell'edificio, con l'obiettivo di cogliere lo sviluppo complessivo dell'intero volume, di leggere l'articolazione delle funzioni ai vari livelli, di apprezzare il ruolo della luce (naturale e/o artificiale) nel definire forme e spazi.

Nell'intero progetto la luce svolge un ruolo determinante, sia per la presenza nell'intero perimetro e nelle partiture interne di ampie superfici vetrate, sia per l'inserimento di due grandi aperture in copertura in corrispondenza dei vuoti dei piani. Si è cercato di esaltare sia l'effetto della luce "in entrata" (durante il giorno) sia quello della luce "in uscita" (durante la notte). In entrambe le condizioni, l'effetto è sicuramente molto suggestivo e garantisce, tra l'altro, la permeabilità richiesta alla nuova struttura. Per lo stesso Antonio Valente, progettista del Teatro di posa n.3, la luce costituiva un elemento fondamentale, per la sua doppia valenza funzionale e scenografica.

La sagoma dell'esistente copertura in metallo e laterizi, danneggiata dall'incendio che ha coinvolto l'ex Teatro di posa nel 1987, viene riproposta nel progetto che, nel differenziarsi dalla precedente per il materiale di cui sarà costituita, si ricollega tuttavia all'importanza e al ruolo della struttura di copertura originaria, secondo quanto chiaramente emerso dall'analisi storico - culturale condotta.

La copertura prevista dal progetto ha l'intradosso fortemente articolato grazie alla superficie sagomata con spessori differenti che permettono di ottenere un'efficace alternanza di pieno/vuoto, di luce/ombra.

Nel distributivo che si è elaborato l'edificio continua ad essere considerato come un'unica unità ambientale, definita da funzioni specifiche distribuite su vari livelli, con attività del tutto compatibili tra loro dal punto di vista spaziale e temporale. L'organizzazione generale consente, infatti, la compresenza e lo svolgimento di più attività contemporaneamente, offrendo ai fruitori dell'edificio (esterni ed interni) condizioni di comfort e spazi adeguati per la sosta, la condivisione, l'interazione.

Come accennato in precedenza, la nuova architettura dell'edificio fornisce, quindi, una risposta efficace:

- alla necessità di produrre, come richiesto nel D.I.P. (cfr. "Esigenze e fabbisogni"), un incremento di spazi e luoghi ove svolgere le attività della Scuola Nazionale di Cinema, organizzati e modulati secondo il modello del "Campus studentesco";
- all'esigenza, evidenziata dalla Committenza, di realizzare ambienti e aree adeguate per la conservazione delle pellicole costantemente acquisite dalla Cineteca Nazionale;
- alla necessità di valorizzare la struttura esistente, aggiornandola per renderla adeguata alla nuova destinazione;
- all'esigenza, anch'essa condivisa, di organizzare, per ovvie ragioni distributive e normative, funzioni, percorsi e flussi differenti, in modo tale che la loro localizzazione e i loro reciproci legami siano chiaramente individuabili sia dagli operatori sia dai fruitori esterni della struttura;
- in ultimo, la possibilità di impegnare le sale del piano terra per svariate funzioni, anche a soggetti "esterni".

Livelli e destinazioni d'uso

L'attuale proposta prevede in definitiva la realizzazione di un livello interrato (q. -3,50) costituito da alcune celle destinate alla conservazione del materiale documentario.

Si premette che all'iniziale lay-out funzionale sono state apportate alcune modifiche richieste dal Centro Sperimentale di Cinematografia con nota prot. 5502/21 (acquisita con prot. SR-Laz 5409-1 del 05.07.21).

Nella nota, il CSC enucleava le proposte di miglioramento della funzionalità della struttura alla luce delle rinnovate esigenze della Fondazione, con particolare riferimento all'impellente necessità di realizzare spazi adeguati a custodire il proprio patrimonio filmico su supporti ottici e magnetici, ad ospitare zone di lavoro maggiormente funzionali e aree destinate al rapporto con il pubblico, al fine di garantire una migliore fruibilità del patrimonio artistico-culturale oggetto di tutela.

Le modifiche venivano sintetizzate come segue:

Piano terra:



Riduzione della superficie della sala cinema/convegni e contestuale realizzazione di una “Sala Color” e di una “Sala mix”.

Previsione di una “Manifestoteca” con adiacente sala consultazione in luogo di una delle tre sale polifunzionali, in particolare:

- Sala cinema/convegni: capienza complessiva 56 posti;
- “Sala color”: superficie pari a 36 mq circa;
- “Sala Mix” superficie pari a 24 mq circa, con pareti atte a garantire una adeguata insonorizzazione;
- Manifestoteca: superficie pari a 45 mq circa;
- Sala consultazione: superficie pari a 30 mq circa;

Piano Primo:

Realizzazione di archivi digitali destinati ad ospitare film su supporti ottici e magnetici, in luogo delle aule e dei laboratori, in particolare:

- N. 7 archivi digitali di circa 50 mq ciascuno; con garantita una adeguata schermatura all'irraggiamento solare;
- N. 3 ambienti per postazioni di restauro; n.2 postazioni aventi superficie pari a 15 mq circa e n. 1 postazione avente superficie pari a 10 mq circa.

Piano secondo:

Realizzazione di archivi digitali destinati ad ospitare film su supporti ottici magnetici e ambienti destinati al restauro, in particolare:

- N. 3 archivi digitali di circa 45 mq ciascuno; con garantita una adeguata schermatura all'irraggiamento solare;
- N. 8 ambienti di circa 20 mq ciascuno, per complessive 20-25 postazioni.

L'assetto finale degli spazi e delle funzioni veniva definitivamente sintetizzato nella nota del CSC del 24.12.2021 a firma del Direttore della divisione tecnica ing. Marco Bernardini.

In sintesi si è prevista la realizzazione di un livello interrato (q. -3,50) costituito da alcune celle destinate alla conservazione del materiale documentario, dotate di adeguati apprestamenti impiantistici e provviste di opportune zone filtro, secondo i requisiti previsti dalle normativa antincendio e di sicurezza per gli addetti e per il materiale custodito.

Al piano interrato sono localizzati anche un piccolo ripostiglio e tre locali per gli impianti tecnologici, di cui uno di dimensioni più consistenti, per allocarvi la cabina ENEL di trasformazione. I locali sono dotati di prese d'aria/luce/passaggi macchinari direttamente dall'esterno, come evidenziato nella sezione trasversale di progetto. La connessione orizzontale è affidata a corridoi di distribuzione di ampiezza appropriata, mentre il collegamento con i livelli soprastanti è garantito dalla presenza di un montacarichi e due blocchi scala/ascensori, adeguatamente compartimentati dalle sovrastanti funzioni e preceduti da opportune zone filtro.

Il recupero e la riorganizzazione spaziale dell'ex Teatro di Posa n.3 concentrano al piano terra (quota 0,00) la maggior parte delle attività che comportano un diretto coinvolgimento dei fruitori esterni al complesso, sottolineando la destinazione prevalentemente ad uso collettivo del livello di accesso all'edificio e conferendo a tale spazio un ruolo di importante mediazione e collegamento tra esterno e interno.

L'atrio di ingresso, infatti, non è solo uno spazio di entrata e di passaggio, ma è stato progettato come un piacevole luogo di incontro, scambio e socializzazione.

Oltre a luoghi tipici di sosta, del bar/caffetteria, lo spazio, per il peculiare sviluppo stesso dell'ambiente, si presta, infatti, all'allestimento, all'esposizione e alle proiezioni, siano esse permanenti e/o temporanee.

Si viene così a creare una piazza, che si estende non solo in profondità e lateralmente, ma che si caratterizza per un forte slancio verticale. Il visitatore, entrando, viene immerso immediatamente in una dimensione volutamente scenografica.

Il distributivo architettonico rende ogni ambito funzionale facilmente riconoscibile, allo scopo di aiutare l'orientamento e l'individuazione delle varie unità, tenendo conto delle esigenze di tutti gli utenti e considerandone le differenti caratteristiche e capacità fisiche e percettive.

Un attento studio dei flussi ha permesso di trasferire, negli elaborati di progetto, la possibilità di raggiungere senza interferenze e sovrapposizioni i vari locali, individuando rapidamente i punti di accesso (entrata/uscita) e le uscite di emergenza.

Vengono, quindi, individuati a livello del piano terra:

- uno spazio di accoglienza, con desk informazioni presidiato;
- un guardaroba a servizio del pubblico con relativo deposito;
- un'area bar/caffetteria con un deposito dedicato;

- servizi igienici per il pubblico (n.2 per uomini, n.2 per donne, n.1 per disabili);
- sale con le funzioni già descritte in precedenza, vale a dire:
 - Sala cinema/convegni
 - Manifestoteca
 - Sala color con cabina regia annessa
 - Sala Mix
 - Sala macchine – audio
 - Sala polifunzionale
- un ambiente cabina/regia di servizio alla sala cinema (piano intermedio);
- uno spazio foyer;
- servizi igienici per il personale addetto, con relative docce e spogliatoi;
- locali tecnici oltre a cavedi/vuoti tecnici nell'intercapedine tra la nuova struttura e l'esistente;
- ripostiglio

Come già evidenziato in precedenza, il piano terra è caratterizzato da un ampio atrio di distribuzione a tutt'altezza, di notevole sviluppo spaziale, sia per la sua estensione in orizzontale che per lo slancio in verticale.

Una rampa baricentrica, secondo l'asse longitudinale in acciaio, collega ulteriormente il piano terra con il 1° livello a q. 5.20.

Al primo piano (quota +5,20) sono collocati diversi laboratori (acquisizione audio, mastering postazioni QC e deposito pellicole in lavorazione), oltre ad un gruppo di servizi igienici.

Il secondo piano (quota +8,50) è interamente riservato alla conservazione dei supporti magnetici/ottici, oltre due locali per postazioni QC, un laboratorio fotografico ed un gruppo di servizi igienici. In questi locali troveranno posto degli archivatori automatici per i quali è stata eseguita la dovuta verifica di resistenza del relativo impalcato.

Sia al primo che al secondo livello, considerata una presenza pressoché continua di persone, la progettazione impiantistica è rivolta a garantire il rispetto di opportune condizioni ambientali, la limitazione dei consumi, la regolazione e il controllo del microclima locale.

Il distributivo architettonico ha posto una particolare attenzione a garantire, per i laboratori (q. +5,50) la possibilità di usufruire di illuminazione e ventilazione naturali.

Il piano sottotetto, a quota +11,80 nella parte terminale verso il Teatro 2, è destinato a locali e/o spazi tecnologici, all'alloggiamento delle UTA, delle unità motocondensanti, ai serbatoi per ACS.

Nella zona centrale viene ricavato un grande ambiente con copertura a falda, di altezza minima pari a 2,00 metri e massima pari a 4,50 m, illuminato ed areato in corrispondenza dei vuoti di piano, quale spazio flessibile a disposizione, pensato come spazio espositivo, dove in corrispondenza del nucleo centrale è possibile affacciarsi sui piani sottostanti. In linea con quanto richiesto dal DIP, relativamente all'interazione interno/esterno e alla permeabilità della struttura, il progetto fa ricorso all'inserimento di ampie superfici vetrate, come riscontrabile dall'impostazione del prospetto principale e di quello laterale, così come rappresentato nelle tavole di progetto.

La luce e l'importanza dell'illuminazione, temi a lungo studiati dall'architetto Antonio Valente, rivestono quindi, anche nel nuovo progetto di valorizzazione dell'edificio, un ruolo fondamentale. La nuova struttura viene infatti illuminata, durante il giorno, dall'esterno all'interno da più punti (pareti perimetrali e copertura) e si diffonde, la sera, dall'interno all'esterno (corpi illuminanti).

Si creano, così, effetti che sarebbero sicuramente apprezzati dall'autore del Teatro di posa n.3 del Centro Sperimentale di Cinematografia.

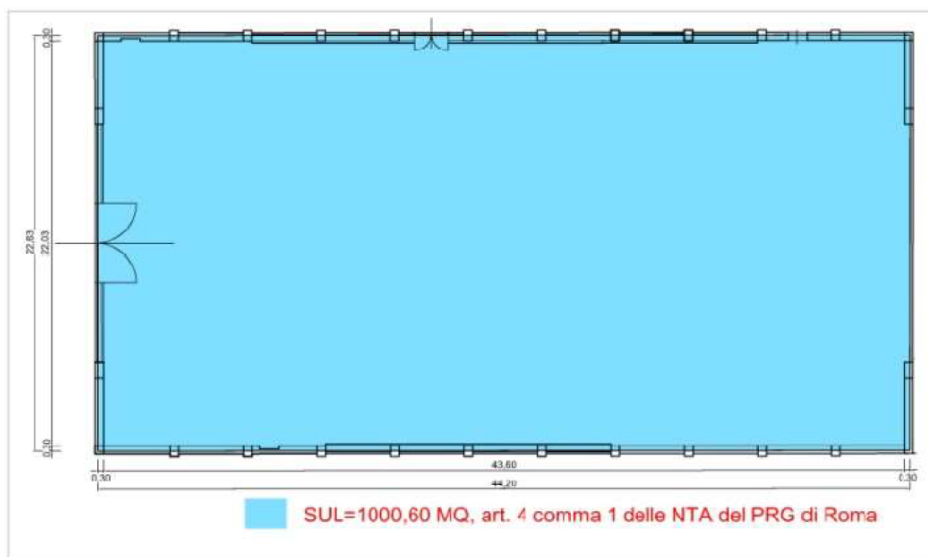
Superfici esistenti e di progetto

Si riporta, di seguito, una tabella riassuntiva che offre una comparazione tra la superficie utile lorda (SUL) esistente e quella di progetto, così come definita ai sensi dell'art.4 delle NTA del PRG di Roma accompagnata da una serie di schemi grafici sintetici.

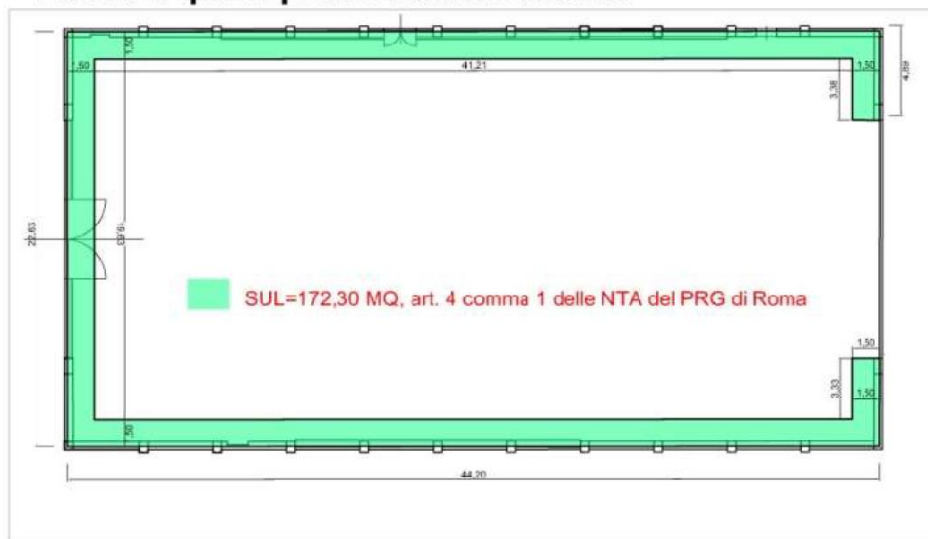
SUPERFICI UTILI LORDE ESISTENTI		SUPERFICI UTILI LORDE DI PROGETTO	
Piano Terra	1000,60 mq	Piano Interrato	774,54 mq
Primo Camminamento	172,30 mq	Piano Terra	845,34 mq
		Soppalco a q.+2.60	129 mq
Secondo Camminamento	193,17 mq	1° Piano	712,16 mq
		2° Piano	707,35 mq
		Piano Sottotetto (Locali tecnici)	435,75 mq
SUL ESISTENTE	1366 mq	SUL DI PROGETTO	3604 mq

SUPERFICI UTILI LORDE ESISTENTI

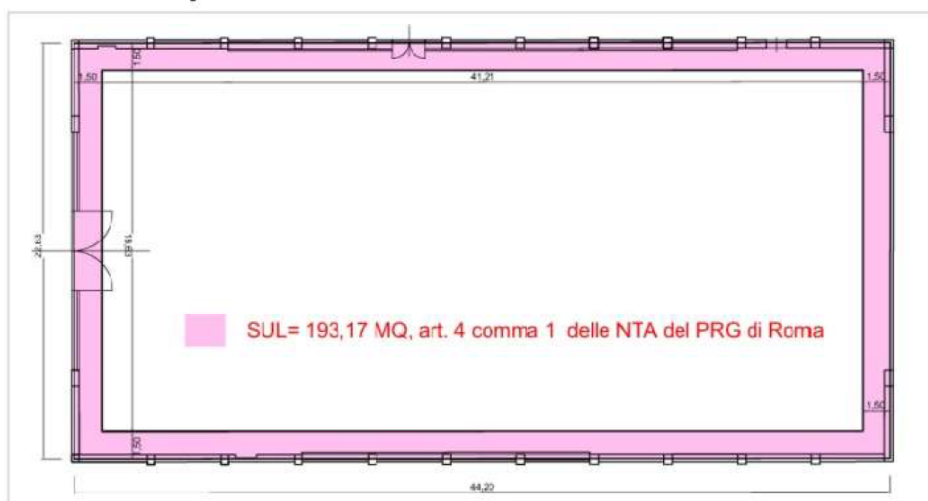
Pianta Piano Terra



Pianta a quota primo camminamento

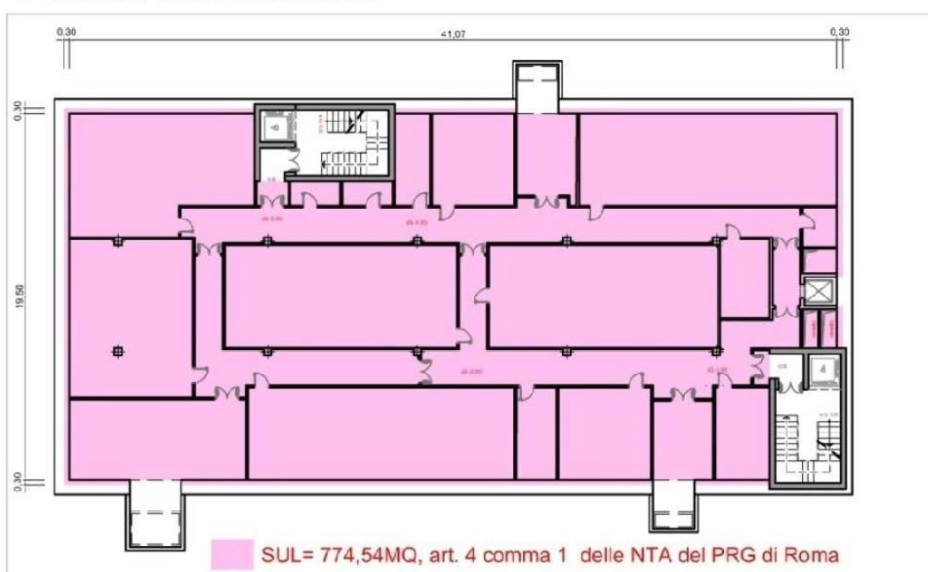


Pianta a quota secondo camminamento

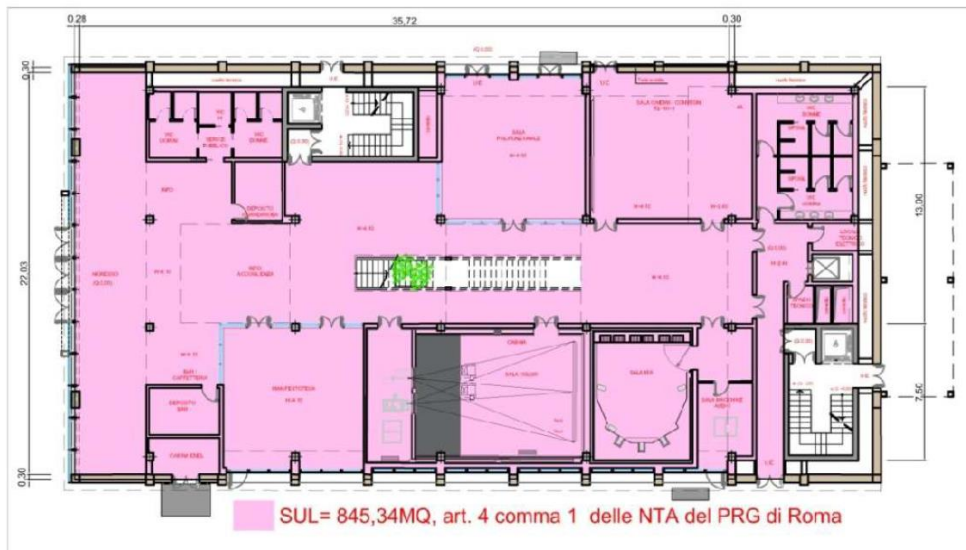


SUPERFICI UTILI LORDE DI PROGETTO

Pianta Piano Interrato



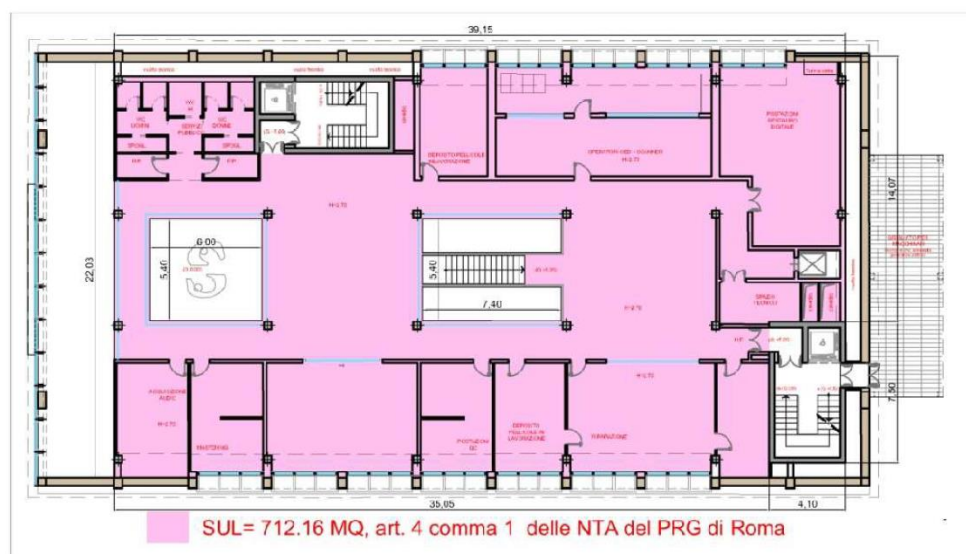
Pianta Piano Terra



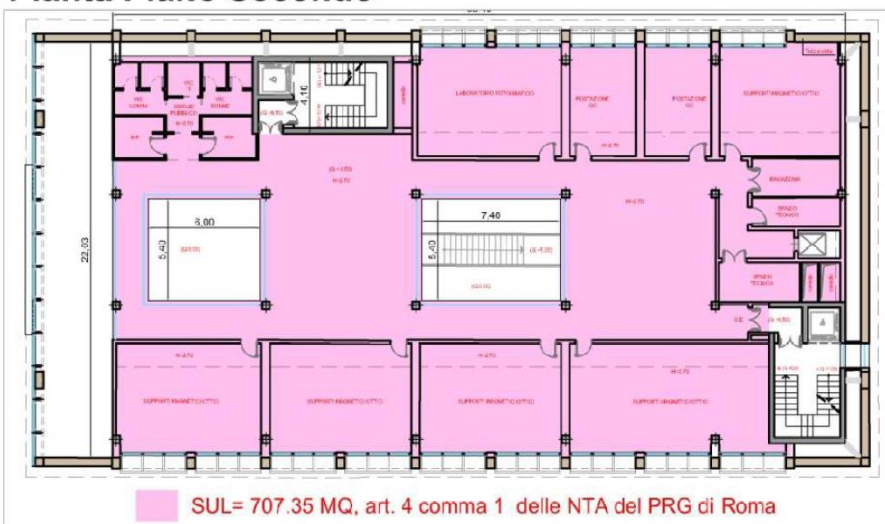
Stralcio quota +2.60



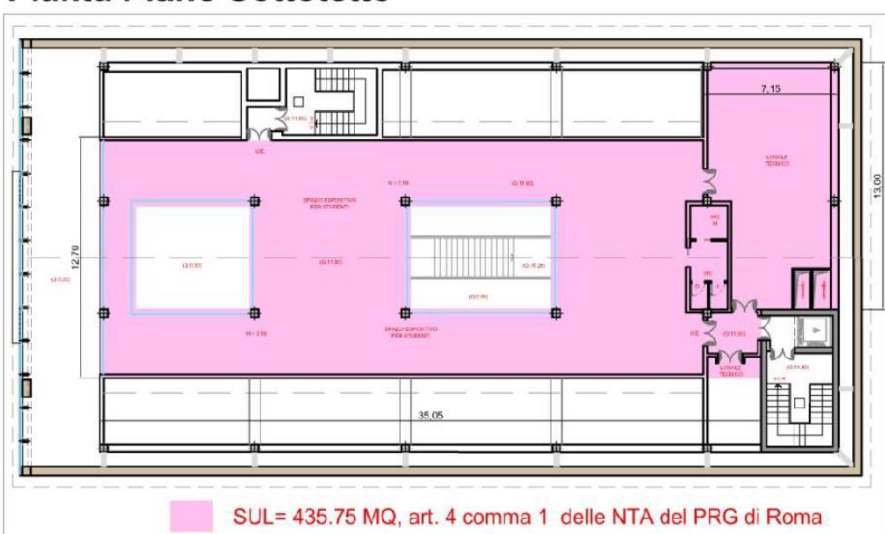
Pianta Piano Primo



Pianta Piano Secondo



Pianta Piano Sottotetto



In sintesi il SUL esistente è pari a **1366 mq** mentre quello di progetto è pari a **3604** pertanto l'ampliamento di progetto è pari a **3604 - 1366 = 2238 mq**.

L'intervento consentito prevede un aumento della superficie utile lorda inferiore al 15% della superficie utile lorda dell'intero complesso immobiliare.

La superficie utile lorda dell'intero complesso immobiliare è pari a mq 21029.

Il 15% di 21029 = 3.154,35mq

Pertanto si verifica, così come consentito, che 2238 mq < 3.154,35mq.

L'ampliamento di progetto è pari a: **2238/21029 = 10,64%** della superficie esistente.

CONSIDERATO CHE:

- trattandosi di opere di interesse statale, in applicazione della Direttiva dell'On.le Ministro dei LL. PP. n. 4294/25 del 4.06.1996, come sostituita dalla Circolare Min. Il.TT. n. 26/Segr. del 14.01.2005, la competenza per la procedura di cui al citato D.P.R. 383/94 è del Provveditore Interregionale per le OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna;

- l'approvazione del progetto definitivo in argomento, con gli interventi con esso previsti, in caso di difformità dagli strumenti urbanistici vigenti, comporta automatica variante agli stessi, nonché dichiarazione di pubblica utilità e di indifferibilità e di urgenza dell'opera nel suo complesso e apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree eventualmente non di proprietà oggetto di detta procedura, ai sensi dell'art. 10, comma 1, e art. 19, comma 1, del D.P.R. 8 giugno 2001 n.327.
- per quanto sopra, non ravvisandosi caratteri di particolare complessità, si ritiene di procedere, in applicazione dell'art. 14-bis della Legge 241/90, così come modificata dall'art. 1, comma 1, del D.Lgs. 30 giugno 2016 n.127 e dall'art.13, del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, come convertito dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120, alla indizione della 1ª Conferenza di Servizi decisoria, in forma semplificata e in modalità asincrona, sul progetto definitivo segnato in oggetto;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO È INDETTA

su proposta del Responsabile del Procedimento, in applicazione del combinato disposto dal D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383 e dall'art. 14-bis della Legge 241/90, così come modificata dall'art. 1, comma 1, del D.Lgs. 30 giugno 2016, n. 127 e dall'art.13, del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, come convertito dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120, la 1ª Conferenza di Servizi decisoria, in forma semplificata e in modalità asincrona, sul progetto definitivo in argomento per l'acquisizione di intese, pareri, autorizzazioni e nulla-osta, comunque nominati, richiesti dalle normative vigenti per il progetto denominato - **Restauro e valorizzazione del Teatro di Posa n°3 afferente al Centro Sperimentale di Cinematografia di Roma.**

Le Amministrazioni in indirizzo, ai sensi del comma 2, lettera b), dell'art. 14-bis della Legge 241/90, così come modificata dall'art. 1, comma 1, D.lgs. 127/2016, entro il termine di 15 (quindici) giorni a far data dal ricevimento della presente, possono richiedere, ai sensi dell'art. 2, comma 7 della stessa Legge 241/90 e ss.mm.ii., integrazioni documentali o chiarimenti relativi a fatti, stati o qualità non attestati in documenti già in possesso o non direttamente acquisibili da altre Amministrazioni.

Le stesse Amministrazioni in indirizzo, ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. a) del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, come convertito dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120, debbono rendere le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della presente conferenza entro il termine di **60 (sessanta) giorni** a far data dal ricevimento della presente, con le eventuali prescrizioni/condizioni di legge o di atto amministrativo generale o discrezionalmente apposte per la migliore tutela dell'interesse pubblico.

Si allega il seguente link al quale accedere per scaricare gli elaborati di progetto:

[Documentazione di progetto](#)

Ai sensi dell'art. 29 D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50, tutti gli atti relativi al procedimento de quo sono pubblicati e aggiornati sul sito del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili, nella sezione 'Amministrazione trasparente', con l'applicazione delle disposizioni di cui al decreto legislativo 14 marzo 2012, n.33.

IL PROVVEDITORE
Dott. Ing. Vittorio RAPISARDA FEDERICO

L'estensore : Dott. Arch. Luca Rijtano



Il Responsabile del Procedimento: Dott. Arch. Alessia Costa

Il Dirigente dell'Ufficio 3 Tecnico I: Dott. Ing. Carlo Guglielmi

