



**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
PROVVEDITORATO INTERREGIONALE PER LE OPERE**

PUBBLICHE

**per il Lazio l'Abruzzo e la Sardegna
Sede Centrale di Roma**

* * * * *

N. di Prot. – **708** All.....

Roma,
Via Monzambano, 10 – 00185 Roma
Tel. 06492352834 – Fax 06492352709
Email cert: oopp.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 Anzio
Piazza Cesare Battisti, 25
00042 Anzio (RM)
- Al Ministero della Cultura
Soprintendenza Archeologia Belle Arti e
Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e
per la Provincia di Rieti
Via Cavalletti, 2
00186 Roma
PEC: sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it
- Al Ministero della Difesa
Comando Logistico Esercito MO.TRA.
Via Nomentana, 274
00162 Roma
PEC: comlog@postacert.difesa.it
- Alla Regione Lazio
Direzione Regionale Territorio, Urbanistica,
Mobilità
Area Urbanistica, Copianificazione e
Programmazione Negoziata: Roma Capitale e
Città Metropolitana di Roma Capitale
Via del Giorgione, 129
00147 Roma
PEC: copian_romacapitale@regione.lazio.legalmail.it
- Alla Città metropolitana di Roma Capitale
Dipartimento VI – Governo del territorio, della
mobilità
Servizio 1 – Pianificazione Territoriale e della
mobilità, generale e di settore
Via Giorgio Ribotta, 41/43
00144 Roma
PEC: pianificaterr@pec.cittametropolitanaroma.gov.it

- Al Comune di Nettuno
Area III – Tecnica – Assetto del Territorio
Viale Giacomo Matteotti, 37
00048 Nettuno (RM)
PEC: protocollogenerale@pec.comune.nettuno.roma.it
- Alla Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale
Settore Roma Capitale e Sub-Distr.le Lazio
Via Monzambano, 10 - 00185 Roma
PEC: protocollo@pec.autoritadistrettoac.it
- Al Ministero dell'Interno
Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco
Via Genova, 3/A
00184 Roma
PEC: com.roma@cert.vigilfuoco.it
- A Terna S.p.A.
Viale Egidio Galbani, 70
00156, Roma
PEC: ternareteitaliaspa@pec.terna.it
- Ad Acqualatina S.p.A.
V.le Pierluigi Nervi C.C. Latinafiori T10,
04100 Latina
PEC: acqualatina@pec.acqualatina.it
- A SNAM Rete Gas S.p.A.
Distretto Centro Occidentale
Viale Libano, 74
00144 Roma
PEC: centroguidonia@pec.snam.it
- A 2I Rete Gas S.p.A.
Via Alberico Albricci, 10
20122 Milano
PEC: 2iretegas@pec.2iretegas.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 Terna S.p.A.
Viale Egidio Galbani, 70
00156, Roma
PEC: ternareteitaliaspa@pec.terna.it

Ad Acqualatina S.p.A.
V.le Pierluigi Nervi C.C. Latinafiori T10,
04100 Latina
PEC: acqualatina@pec.acqualatina.it

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

A 2I Rete Gas S.p.A.
Via Alberico Albricci, 10
20122 Milano
PEC: 2iretegas@pec.2iretegas.it

e, p.c. Alla Amministrazione proponente – Provveditorato
Interregionale alle Opere Pubbliche per Lazio,
Abruzzo e Sardegna
Ufficio Dirigenziale 2 e OO.MM.
Sezione 2
SEDE

OGGETTO: C.d.S. 708 - Convocazione conferenza di servizi per l'esame riguardante il progetto di recupero e valorizzazione dell'edificio storico denominato Paradiso sul Mare – Comune di Anzio (RM)

Amministrazione Proponente: Provveditorato Interregionale alle Opere Pubbliche per Lazio Abruzzo e Sardegna. Ufficio Dirigenziale 2 e OO.MM. Sezione 2

PREMESSO CHE:

Con nota di prot. n.15935 del 3 maggio 2023 l'Amministrazione proponente ha richiesto a questo Provveditorato di attivare le procedure di cui al d.P.R. n.383/1994 e s.m.i. e di indire una Conferenza di Servizi decisoria ai sensi dell'art.14 comma 2 della Legge n.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.

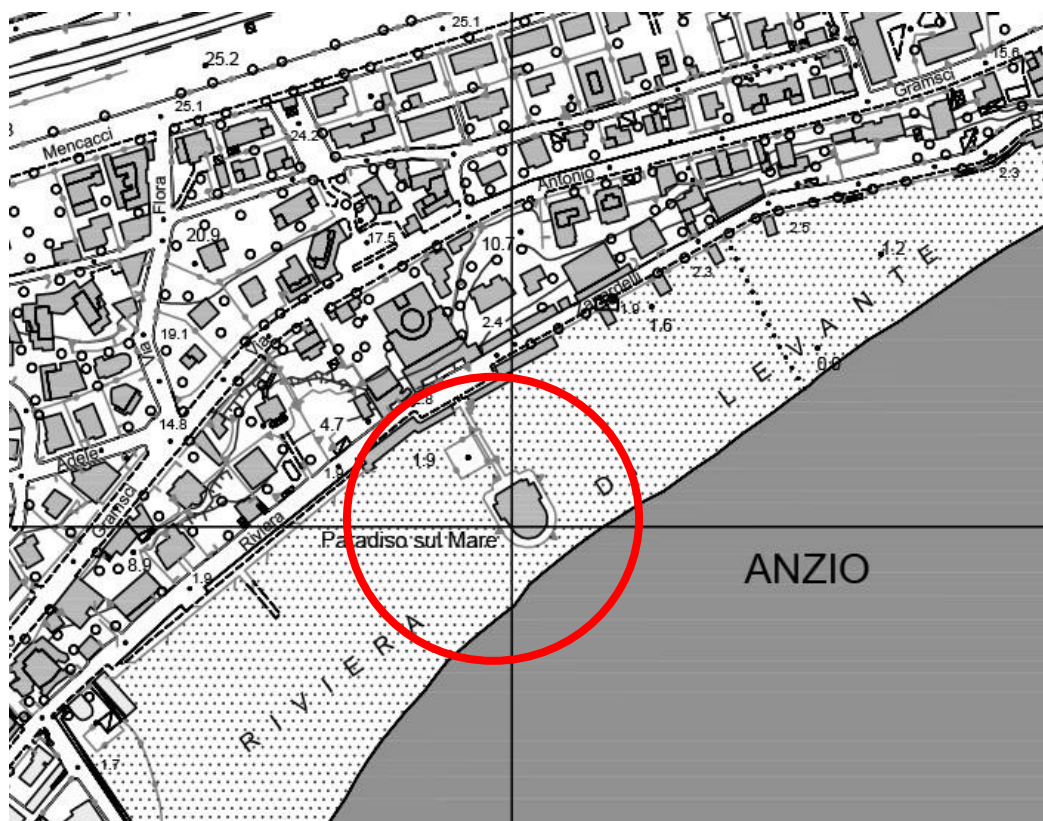
In ragione di quanto sopra premesso si rileva che le attività connesse al procedimento in argomento, secondo quanto si evince dalle relazioni in atti, possono sintetizzarsi come di seguito:

1. PREMESSA

Il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti attraverso l'Ufficio del Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna, in considerazione delle peculiari caratteristiche del servizio, ha determinato, di procedere all'affidamento dell'incarico di Incarico professionale per lo studio di fattibilità e prime indicazioni sul Coordinamento per la Sicurezza in fase di Progettazione (C.S.P.), dell'intervento denominato "Comune di Anzio (RM) - Lavori di recupero e valorizzazione dell'edificio storico denominato Paradiso sul Mare" .

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il complesso denominato Paradiso sul Mare è noto anche come *Casinò di Anzio* o *Kursaal Polli* ed è situato ad



Anzio presso il lungomare Zanardelli n. 139.

Fig. 1 – Stralcio C.T.R. 1: 10.000

○ Conformità urbanistica-edilizia

Fig. 2 – Ortofoto.





Fig. 3 – Stralcio PRG - TAVOLA UNIF. n. 5 - legenda

L'area su cui sorge l'edificio, è individuata come "Zona G – Aree per servizi- sottozona G5 Attrezzature di interesse collettivo", (artt.30.1 delle NTA), come risulta da I Piano Urbano Comunale Generale (P.U.C.G.) vigente del Comune di ANZIO.

Il complesso è sottoposto a vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42, ed è tutelato dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma, la provincia di Viterbo e l'Etruria meridionale.

3. PROGETTO ARCHITETTONICO

○ L'edificio - stato attuale

La costruzione dello stabile risale alla prima metà del '900 su progetto dell'architetto romano Cesare Bazzani e commissionato da Giuseppe Polli, imprenditore e sindaco di Anzio.

Il complesso venne costruito su un terreno in forte pendenza sulla ridente riviera di levante e si sviluppa su cinque piani fuori terra di cui due parzialmente interrati sul lato di Via Antonio Gramsci.

L'edificio, nato come Kursaal Polli, ben presto identificato con il più suggestivo appellativo di "Paradiso sul Mare" per via della sua scenografica posizione affacciata sul Tirreno, fu progettato nel 1919 ed inaugurato nel 1924 come luogo di importanti eventi mondani quali sfilate di moda, convegni, mostre e casa da gioco.

Il desiderio del Sindaco Polli, il committente, era quello di adibire il palazzo a luogo per turismo, gioco e che venisse considerato come passerella il lancio della moda italiana.

L'edificio, nato come Kursaal Polli, ben presto identificato con il più suggestivo appellativo di "Paradiso sul Mare" per via della sua scenografica posizione affacciata sul Tirreno, fu progettato nel 1919 ed inaugurato nel 1924 come luogo di importanti eventi mondani quali sfilate di moda, convegni, mostre e casa da gioco.

Secondo varie ricerche si ipotizza infatti che il nome dell'edificio venne scelto in ricordo del primo negozio di tessuti che Polli aveva gestito a Roma "Il Paradiso delle Signore".

Il complesso ispirato all'Art Nouveau era stato originariamente destinato ad eventi mondani, conferenze, mostre, sfilate di moda ma soprattutto, era stato pensato come casinò - tanto che in una prima fase, il progetto fu ostacolato dal Papa Pio X il quale mal tollerava l'idea di una casa di gioco, che rimandava al concetto di vizio. In quegli anni Anzio stava vivendo un momento di "rinascimento architettonico", in cui il Liberty andava per la maggiore e che rese la cittadina sul mare particolarmente amata e ben frequentata da un certo tipo di borghesia. Il progetto di Bazzani ha realizzato un vero e proprio gioiello di questo stile, che invita con la sua stessa struttura architettonica all'idea del lusso, i fasti e lo svago che hanno caratterizzato gli Anni Ruggenti e prima ancora la Belle Époque: dall'atrio sostenuto da sei colonne in travertino, alle imponenti

sale affrescate dal Tosatto e caratterizzate da ampie vetrate e lampadari di Boemia, passando per l'ampio terrazzo adornato da sei statue raffiguranti figure allegoriche.

Il "Paradiso sul mare" con la sua bianca facciata, le terrazze e le torri coronate da cupole è senz'altro uno degli edifici più originali costruiti nel Lazio durante il Novecento.

Venne realizzato in coerenza con i vari villini che sorgevano nella riviera di Anzio, cittadina che a quei tempi era una rinomata meta di villeggiatura dell'agiata borghesia romana.

Il palazzo si presenta con un fronte semicircolare, creato in modo tale da minimizzare la formazione di ombre, affiancato da due torri cupolate. Semicircolari sono anche le due terrazze prospicienti il palazzo che si affacciano direttamente sulla spiaggia di Anzio, è un'architettura eclettica nella quale si possono scorgere richiami stilistici diversi significati simbolici ed echi di importanti edifici romani, primo fra tutti il Pantheon.

Dalla riviera si accede al salone pompeiano, per metà scavato nella roccia delle grotte, da cui si dipartono gallerie decorate da bassorilievi. Il salone venne definito pompeiano per lo più per le caratteristiche dei decori e per i colori caratteristici con cui sono stati affrescati i muri.

La zona centrale dell'edificio è formata da una grande sala circolare coperta da una volta ribassata sorretta da travi primarie e secondarie in cemento armato disposte in direzione radiale. I pilastri seguono l'andamento della trave ad anello principale, realizzati in muratura al piano -1 e in cemento armato al piano terra e al primo.

Il piano -1, parzialmente interrato, è caratterizzato principalmente dalla sala denominata "degli specchi" mentre al piano -2 è presente una sala che, dalle indagini geotecniche, risulta innestata su un unico blocco lapideo, ovvero le grotte di tufo.

Sulle grotte, ovvero le cavità nella collina di "macco" si addossa l'edificio come una cascata che si sviluppa verso il mare, mare che, al tempo della costruzione lambiva la struttura.

Dalla riviera si accede al salone pompeiano, per metà scavato nella roccia delle grotte, da cui si dipartono gallerie decorate da bassorilievi.

Proseguendo verso la parte alta della costruzione, attraverso ampie scale esterne si raggiungono tre grandi sale circolari allineate sui tre livelli.

Al piano -1, parzialmente interrato, troviamo la prima delle tre grandi sale circolari, da cui si accede alla cosiddetta sala degli Specchi, illuminata da grandi pareti vetrate che si affacciano su un'ampia terrazza.

Al piano terra e al piano primo troviamo le altre due sale circolari, costruite su pilastri che seguono il perimetro circolare e travi a raggiera, soffitti affrescati e rivestimenti di pregio.

Da numerosi testi storici risulta inoltre con certezza che durante il secondo conflitto mondiale il palazzo fu utilizzato come sede dal comando alleato dopo lo sbarco avvenuto nel gennaio 1944.

Decisamente favorito dalla raffinata architettura Liberty si guadagnò poi l'attenzione del cinema che ne fece uso per ambientarvi film come *Amarcord* di Federico Fellini e *Polvere di stelle* di Alberto Sordi.

Nel 1968 l'edificio venne preso in gestione dalla Provincia di Roma (ora area metropolitana) e adibito parzialmente a scuola e convitto dell'Istituto professionale di Stato per i Servizi Alberghieri e della Ristorazione. Nel 1978 erano rimasti solo 30 convittori e questo portò alla chiusura definitiva del convitto, trasformato nell'attuale Istituto Alberghiero I.P.S.S.A.R. Marco Gavio Apicio di Anzio.

Le facciate dell'edificio sono in stile liberty con un fronte semi circolare affiancato da due torri cupolate. Semicircolari sono anche le due terrazze prospicienti il palazzo e affacciate direttamente sulla spiaggia di Anzio.

Ad oggi il fabbricato ospita, la scuola superiore Alberghiera al piano -1, al piano terra e al piano primo, ma essendo cessate le attività che vi si svolgevano, risulta essere in evidente stato di abbandono e questo ne ha provocato, inevitabilmente, un rapido deterioramento che si presenta oggi con preoccupanti fenomeni di degrado.

Infatti, a causa del progressivo degrado in cui versa l'edificio, soggetto ad alcuni crolli di intonaci, nel 2015 l'uso del bene è stato interdetto agli studenti dell'Istituto Alberghiero, definitivamente trasferiti. Da febbraio 2016 la gestione del bene, chiuso e inutilizzato, è tornata nuovamente al Comune di Anzio.

Di seguito si riportano i disegni originali

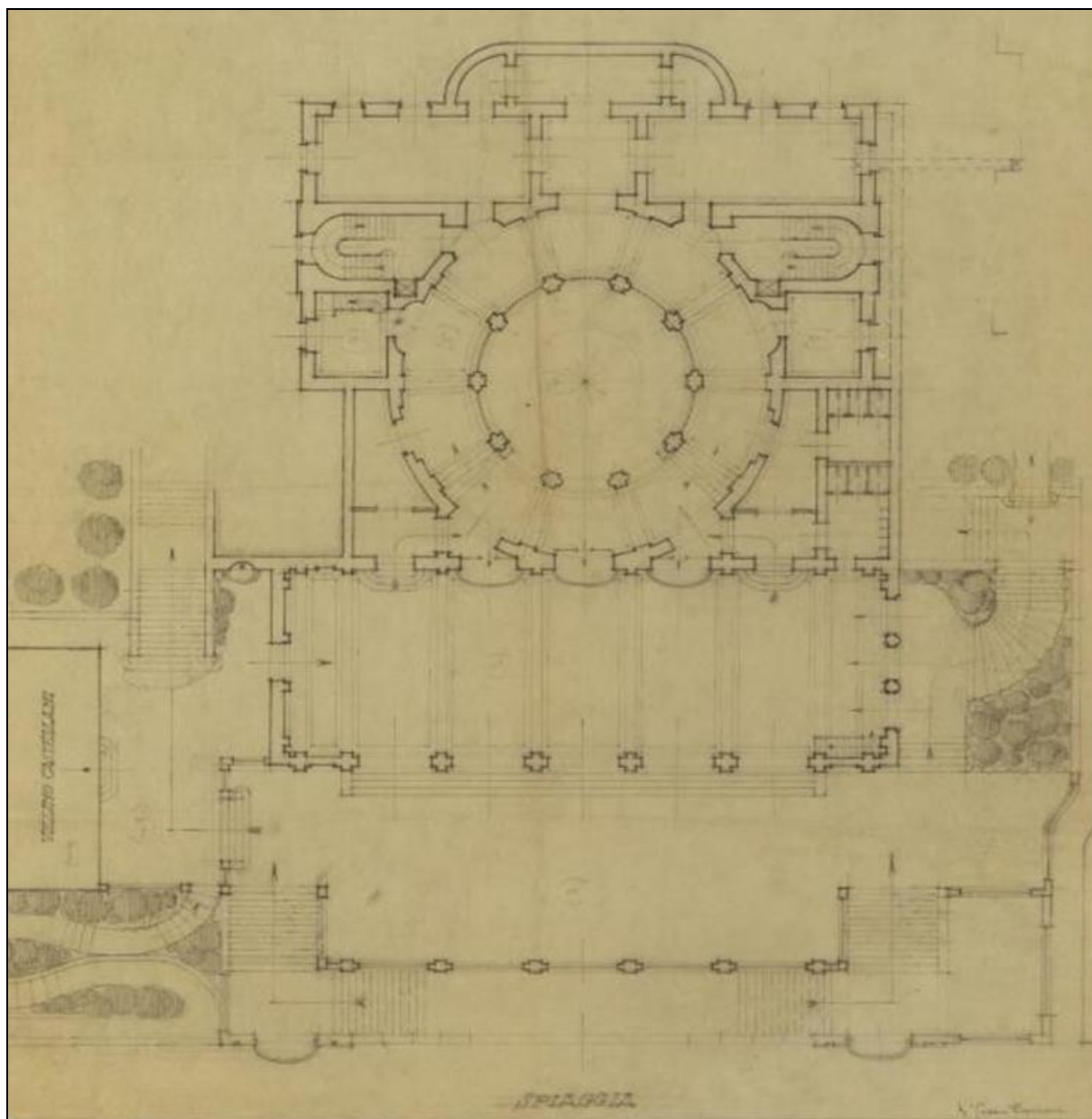


Fig. 4 – Piante del complesso – Archivio di Stato di Terni (Fondo Bazzani)

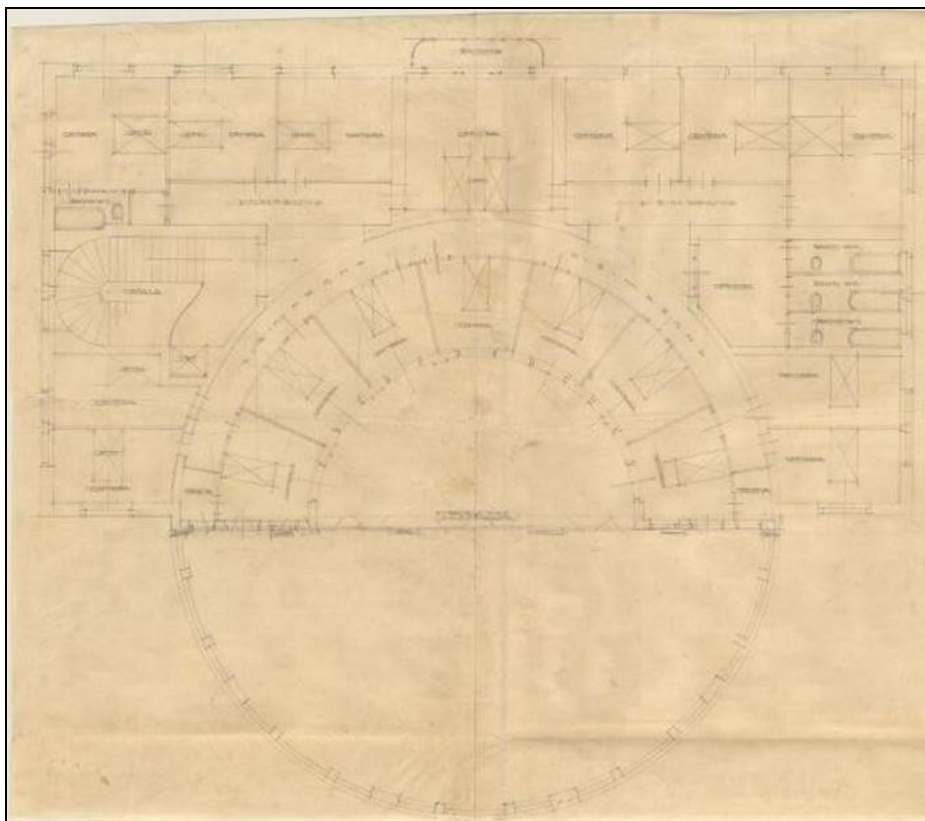


Fig. 5 – Piante del complesso – Archivio di Stato di Terni (Fondo Bazzani)



Fig. 6– Prospetti del complesso – Archivio di Stato di Terni (Fondo Bazzani)

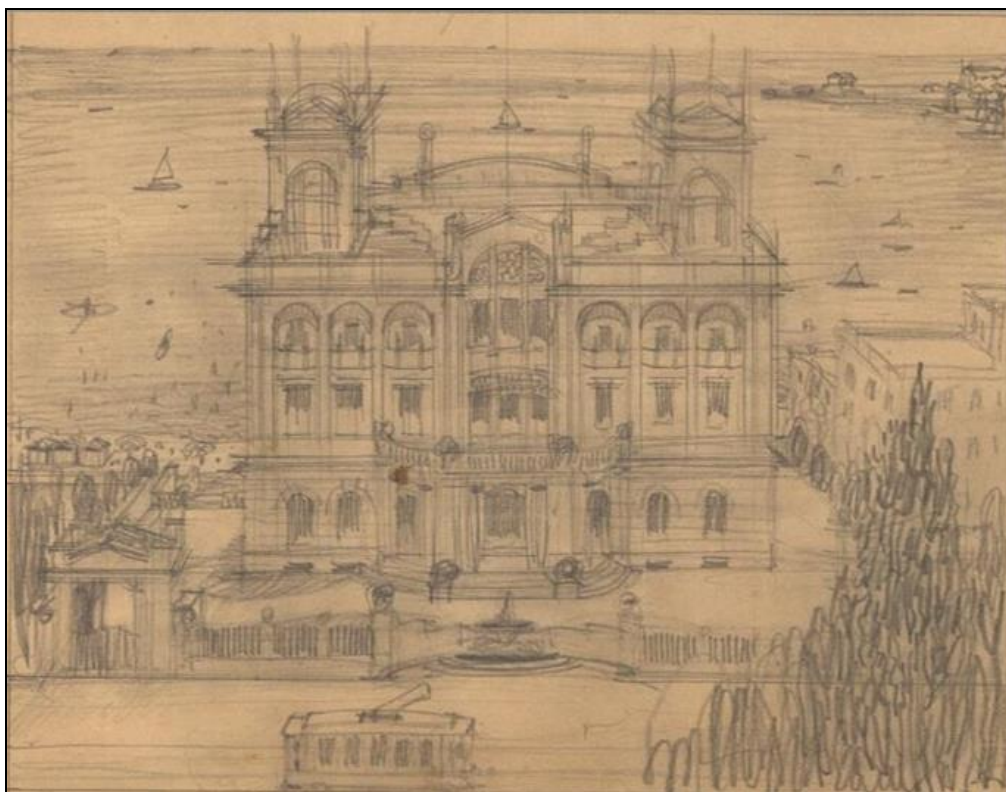


Fig. 7– Studi assonometrici del complesso – Archivio di Stato di Terni (Fondo Bazzani)

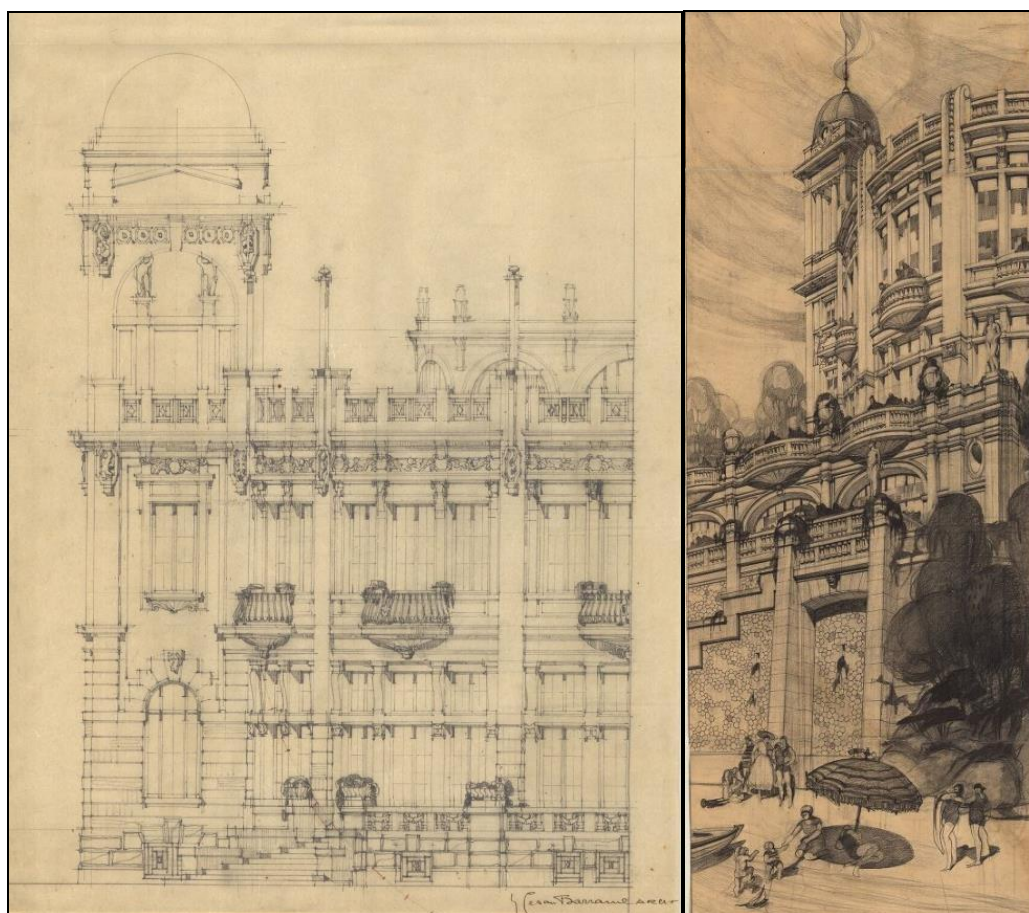


Fig. 8– Studi del complesso – Archivio di Stato di Terni (Fondo Bazzani)

1.1 L'edificio - stato attuale

Il complesso si compone di un imponente edificio in stile liberty con un fronte semi circolare affiancato da due torri cupolate. Semicircolari sono anche le due terrazze prospicienti il palazzo e affacciate direttamente sulla spiaggia di Anzio. All'interno si trovavano due sale da gioco con soffitti affrescati al piano superiore, mentre il piano inferiore ospitava il salone da pranzo con la pista da ballo

La zona centrale dell'edificio è formata da una grande sala circolare coperta da una volta ribassata sorretta da travi primarie e secondarie in cemento armato disposte in direzione radiale. I pilastri seguono l'andamento della trave ad anello principale, realizzati in muratura al piano -1 e in cemento armato al piano terra e al primo.

Il piano -1, parzialmente interrato, è caratterizzato principalmente dalla sala denominata "degli specchi". Al piano -2 è presente una sala che, dalle indagini geotecniche, risulta innestata su un unico blocco lapideo, ovvero le grotte di tufo.

Sulle grotte, ovvero le cavità nella collina di "macco" si addossa l'edificio come una cascata che si sviluppa verso il mare, mare che, al tempo della costruzione lambiva la struttura.

Le grotte e l'edificio stesso sono oggi vincolati dalla Soprintendenza Archeologia, e dalle Belle Arti e Paesaggio. Attualmente l'edificio risulta essere in stato di abbandono, essendo cessate le attività che vi si svolgevano, e questo ne ha provocato, inevitabilmente, un rapido deterioramento che si presenta oggi con preoccupanti fenomeni di degrado.

Da una prima analisi di tali fenomeni si è riusciti ad identificarne le cause e quindi i relativi interventi.

1.1.1 L'edificio – stato di degrado delle facciate esterne

In generale, sulle facciate esterne, sono evidenti diversi fenomeni di distacco e rigonfiamento dell'intonaco cementizio dal sottostante paramento laterizio.

Diverse porzioni di intonaco sono crollate e sono visibili efflorescenze saline soprattutto laddove la mancanza di intonaco ha esposto direttamente le murature alle intemperie.

La causa di questo fenomeno nella maggior parte dei casi è causata dal mal funzionamento dello smaltimento delle acque meteoriche e dall'attacco chimico della salsedine che, in alcuni punti, ha corrosa le armature esposte.

Si riscontrano inoltre, in maniera diffusa, fenomeni di polverizzazione e dilavamento associati ai cicli di gelo e disgelo, che tendono ad assottigliare lo strato di protezione dei mattoni, dei cornicioni dei fregi e degli elementi scultorei.

Nel dettaglio, dunque, le principali criticità che si sono riscontrate sulle facciate esterne sono le seguenti:

- Dilavamento ed erosione degli intonaci, con esfoliazioni e distacchi fino alla messa a nudo della struttura muraria sottostante;
- Dilavamento ed erosione dei fregi, con esfoliazioni e distacchi fino alla messa a nudo della struttura sottostante, con messa a nudo dei ferri e dei perni di ancoraggio con loro progressiva corrosione;
- Dilavamento ed erosione dei cornicioni, con distacco di materiale e relativa perdita di funzionalità
- Perdita di adesione dei fregi al supporto murario, con distacchi di varia entità fino al completo distacco dell'elemento con caduta a terra;
- Erosione progressiva degli elementi scultorei in calcestruzzo armato, con perdita di parti e messa a nudo dei ferri con conseguente corrosione e riduzione della sezione di tali elementi;
- Corrosione delle ringhiere e delle balaustrate metalliche dei balconi, con perdita della sezione dei singoli elementi e distacchi parziali e totali;

1.1.2 L'edificio – stato di degrado ambienti interni

Internamente il fabbricato presenta fenomeni di degrado legati principalmente ad atti vandalici e all'assenza di manutenzione.

I soffitti del piano secondo e del piano - 2 presentano macchie di umidità legate alle infiltrazioni d'acqua provenienti dalle terrazze sovrastanti.

Inoltre, la maggior parte dei serramenti esterni hanno perso la loro funzionalità, con vetri rotti o rimossi e telai fortemente danneggiati.

Nel dettaglio le principali criticità che si sono riscontrate all'interno sono le seguenti:

- Macchie di umidità ed efflorescenze legate alle infiltrazioni d'acqua dalle coperture per completa ostruzione dei pluviali e perdita di funzionalità delle guaine della terrazza di copertura.
- Alterazione cromatica di alcuni paramenti affrescati.
- -Tracce o presenze di organismi vegetali alla base dell'edificio.
- Infissi degradati e in alcuni punti mancanti, che compromettono le chiusure verticali dell'edificio.
- Presenza di graffiti vandalici.

○ **L'edificio - stato di progetto.**

La presente relazione illustra le soluzioni tecniche per l'esecuzione delle opere architettoniche ed impiantistiche necessarie per soddisfare le richieste della committenza ovvero, risanare e recuperare gli spazi destinati l'attività didattica e prevedere l'allocatione di una struttura museale/ sala polifunzionale nei locali al piano strada lato mare.

▪ **Sala polifunzionale**

Il primo obiettivo di questo studio di fattibilità è la trasformazione del Salone Pompeiano, al piano -2, in uno spazio polifunzionale e flessibile. Con la rifunzionalizzazione proposta si darà la possibilità al Salone di sviluppare nuove e più rappresentative funzioni, adeguandolo ad essere lo spazio più importante del complesso in oggetto.

Il progetto prevede che il Salone, opportunamente riqualificato, attuando tutti gli interventi di restauro, ripristino e miglioramento strutturale descritti nei vari elaborati grafici, possa ospitare eventi di ogni genere: esposizioni, incontri di rappresentanza, convention, seminari, conferenze, corsi di formazione e tutte le attività inerenti ad una struttura museale.

Dalla riviera Zanardelli si accede al salone pompeiano, per metà scavato nella roccia delle grotte, da cui si dipartono gallerie decorate da bassorilievi.

Le grotte e l'edificio stesso sono oggi vincolati dalla Soprintendenza Archeologia, e dalle Belle Arti e Paesaggio. Il nuovo layout di progetto, nel rispetto di quanto prescritto dalla Sovrintendenza, prevede una riorganizzazione degli spazi interni allestiti con pannelli espositivi mobili agevoli da spostare, per mettere in atto qualsiasi tipo di evento il salone possa ospitare.

Inoltre, nello stato di fatto all'interno dell'intero piano è presente un unico blocco bagni, non adeguato alle nuove funzioni che lo spazio deve ospitare, motivo per cui nella nuova distribuzione interna sono stati previsti due blocchi bagni distinti e un bagno per il disabled.

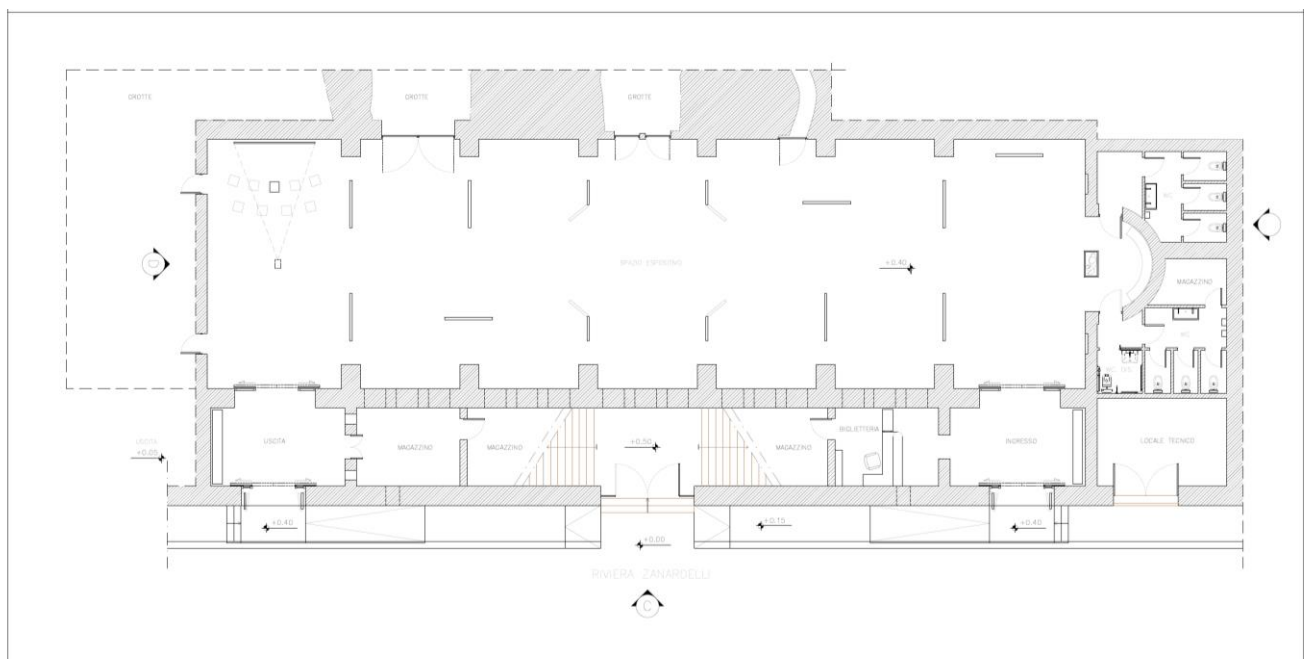


Fig. 1 – Piano -2 - Pianta architettonica post operam

Il piano presenta due ingressi sul fronte mare e in adiacenza all'ingresso principale è stata prevista la realizzazione di una biglietteria e di nuovi magazzini tecnici.

La biglietteria servirà, oltre che a permettere il corretto funzionamento della sala polifunzionale, anche a vigilare e controllare gli ingressi.

L'attuale locale tecnico, che presenta un duplice accesso sia dall'interno che dall'esterno, verrà invece mantenuto ed ospiterà al suo interno le macchine utili al funzionamento dell'impianto meccanico e di quello idrico sanitario.

Lo studio di fattibilità ha in oggetto oltre che la riqualificazione degli spazi interni anche il rifacimento degli impianti meccanici, elettrici e di illuminazione con l'installazione dei nuovi corpi illuminanti, opportunamente progettati ed adeguati anche per garantire l'attività museale.

▪ **Istituto Scolastico Alberghiero**

Nel redigere il progetto ci si è rifatti in maniera particolare al D.M. 18 Dicembre 1975, ma sono state particolarmente tenute in considerazione le nuove direttive sull'edilizia scolastica fornite dal MIUR.

Il progetto è stato studiato cercando di rispondere alle richieste con le migliori caratteristiche tecnologiche sia a livello costruttivo che di impatto ambientale.

Gli interventi interni consistono principalmente in interventi di miglioramento strutturale e di adeguamento impiantistico ed edile alla normativa scolastica.

Il nuovo layout risponde a tutte le indicazioni fornite distribuendo le numerose funzioni sui tre piani su cui la scuola alberghiera si sviluppa:

- **Piano -1** di circa 1200 mq
- **Piano terra** di circa 650 mq
- **Piano primo** di circa 650 mq

Essendo l'edificio sottoposto a vincolo e non potendo procedere con una ristrutturazione invasiva, il nuovo layout presenta una ridistribuzione interna che mantiene sostanzialmente gli attuali ambienti interni.

Al piano -1 troviamo la sala degli specchi, le cucine, la prima sala circolare, i nuovi blocchi bagni e i vari magazzini e locali tecnici.

Al piano terra trova posto lo spazio adibito a bar, l'accesso principale del polo scolastico (utilizzato anche come reception per la funzione alberghiera) aule, magazzini e nuovi blocchi bagni.

Al piano primo troviamo invece nell'ambiente centrale coperto dalla cupola, la grande aula magna e alle spalle le aule destinate alle attività scolastiche giornaliere.

Al piano -1, così come riportato sugli elaborati grafici, sono stati previsti tutti gli interventi di recupero necessari per ripristinare la sala degli specchi, all'interno della quale si svolgeranno oltre che le attività scolastiche anche attività accessibili al pubblico in orario extrascolastico.

Inoltre, per il locale cucine è stata predisposta, in maniera funzionale, una nuova distribuzione degli spazi interni rispetto al processo produttivo, con tutte le apparecchiature e gli impianti necessari al suo funzionamento.

Il locale sarà completo di tutte le dotazioni impiantistiche previste dai vigenti regolamenti quali: alimentazioni elettriche, alimentazioni idriche per acqua calda e fredda, impianto di scarico e deflusso delle acque e dotazione di un opportuno impianto di illuminazione.

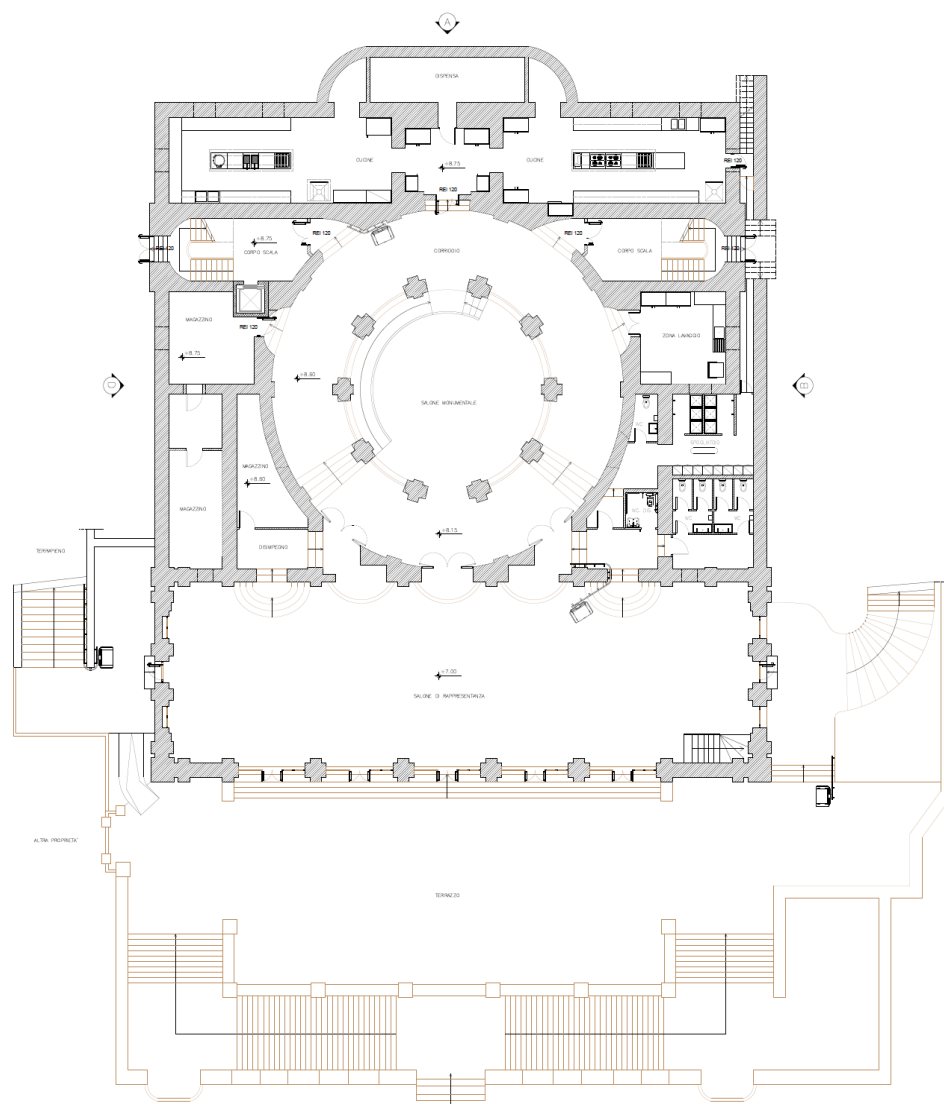


Fig. 2 – Piano -1 - Pianta architettonica post operam

Attualmente nello stato di fatto è presente un unico blocco bagni che nel nuovo layout è stato ridefinito ed ampliato. Come visibile nella Figura 5, sono stati creati un blocco bagno per gli studenti, distinto per uomini e donne, un bagno singolo per gli insegnanti e un bagno accessibile ai diversamente abili.

Inoltre, così come richiesto dalla normativa, è stato inserito un locale spogliatoio, in cui saranno presenti un adeguato numero di armadietti e n.6 docce, inoltre il locale spogliatoio è fornito di accesso indipendente in modo che non ci siano interferenze con gli altri ambienti.

I bagni sono stati organizzati con un locale antibagno munito di almeno due lavabi e da 4 vani wc.

I locali tecnici e i magazzini esistenti sono stati mantenuti e utilizzati per installare all'interno tutti i macchinari e gli elementi elettrici utili per il funzionamento dei vari impianti.

Per tutti i piani i locali tecnici / magazzini presentano un ingresso indipendente e sono stati dotati di sensori di presenza fumi.

Il piano Terra presenta un primo accesso sul lato di Via Gramsci, accesso che attualmente risulta essere il principale per l'ingresso degli studenti nell'istituto scolastico.

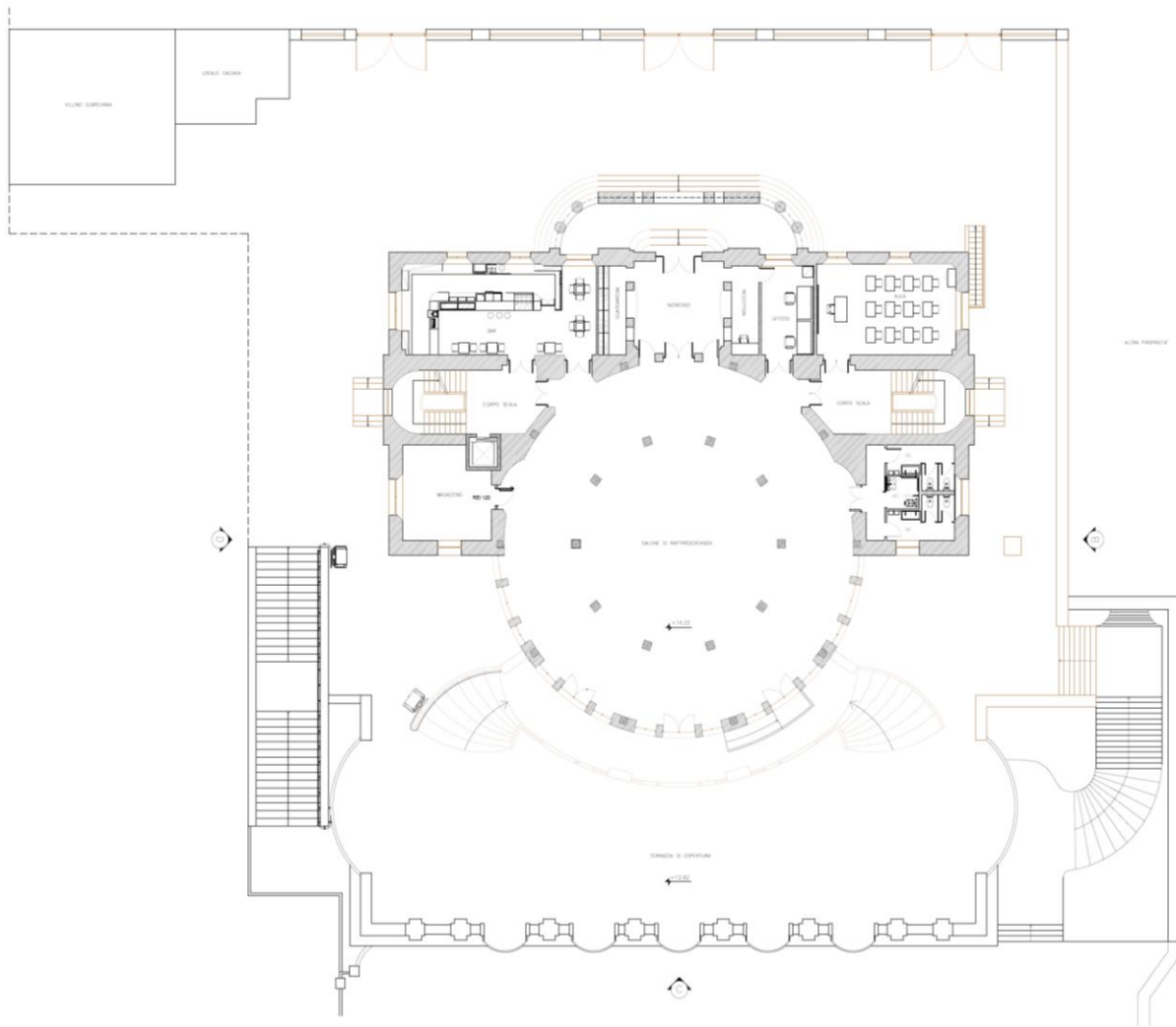


Fig. 3 – Piano T - Pianta architettonica post operam

Questo livello è caratterizzato principalmente nella zona centrale dalla grande sala circolare, in cui gli studenti svolgeranno tutte le attività di sala legate quindi alla funzione ristorativa.

La zona d'accesso su via Gramsci, oltre ad essere l'ingresso principale della scuola, è stata organizzata per ricavare una zona reception e un'area uffici in cui si svolgeranno le consuete attività scolastiche relative all'ambito Alberghiero.

Inoltre, a sinistra dell'atrio d'ingresso, è stato ristrutturato e allestito uno spazio in cui gli studenti possano svolgere tutte le attività di studio relative all'ambito Bar mentre la zona a destra è stata convertita in aula studio.

In questo piano così come nel piano sottostante, sono stati previsti dei nuovi blocchi bagni, per gli studenti e per il disabile.

Il piano primo è quello in cui già attualmente si concentrano la maggior parte delle aule e con il nuovo layout quest'ultime sono state mantenute e allestite con un arredo opportuno, provviste di varie alimentazioni elettriche con predisposizione LAN e Tv da utilizzare nell'orario scolastico è soprattutto progettate con un nuovo impianto di illuminazione, conforme alle normative scolastica.

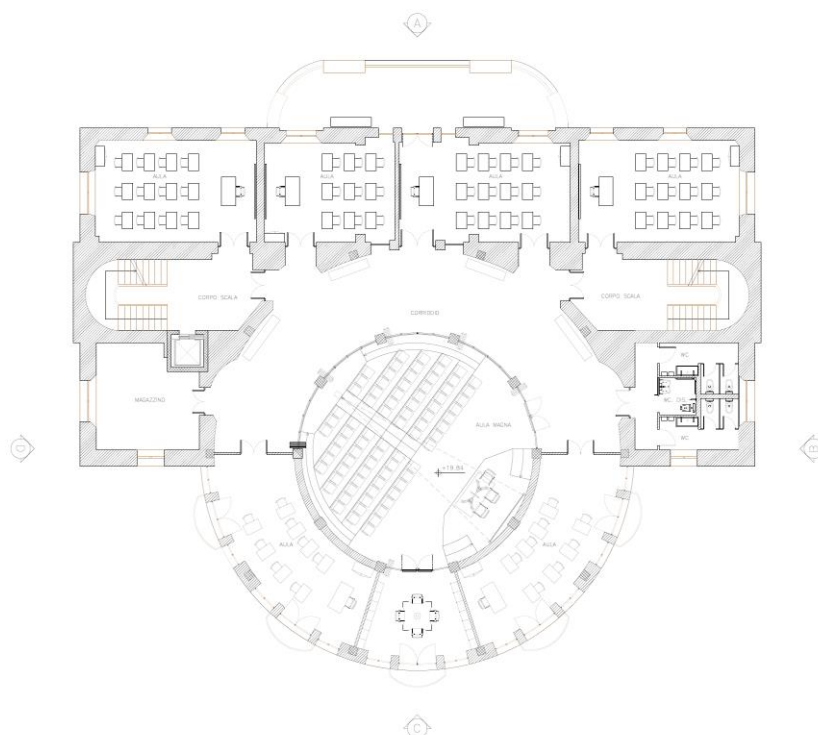


Fig. 4 – Piano 1 - Pianta architettonica post operam

L'ultimo livello è caratterizzato nella zona centrale da un'aula magna che nel nuovo progetto verrà riqualificata e valorizzata. Le pareti circolari, non strutturali, da cui attualmente è confinata, verranno demolite e ricostruite come pareti vetrate. L'aula sarà arredata con sedute mobili posizionate in stile anfiteatro, con postazioni moderne dotate delle migliori apparecchiature, in modo da poter accogliere circa 80 persone, nel caso in cui si volesse utilizzare l'aula anche per eventi o come sala conferenze.

La scelta di chiudere l'aula con delle pareti vetrate nasce dall'idea di ricostituire lo spazio unitario originario del grande ambiente coperto dalla cupola affrescata, mantenendo comunque la sua autonomia funzionale.

Alle spalle dell'aula magna, come detto sopra, sono state ricavate 2 aule che ospiteranno gli studenti per le lezioni e una sala professori.

Sul fronte Nord invece sono state mantenute le quattro aule esistenti che risultano illuminate in maniera idonea dalla luce naturale delle finestre e portefinestre esistenti.

I tre livelli sono collegati verticalmente da due corpi scala collocati a sinistra e a destra rispetto alla zona centrale della sala circolare.

Le due scale hanno un collegamento diretto con gli spazi esterni grazie alle due porte di emergenza poste al piano terra che funzionano anche come via di fuga per gli studenti e le persone presenti all'interno dello stabile.

I due copri scala oltre a collegare i tre piani scolastici arrivano a servire anche il piano copertura, che ospita le due torri coronate dalle cupole e uno spazio coperto che nel nuovo layout verrà riutilizzato come locale tecnico per ospitare le macchine dell'impianto meccanico.

▪ **Nuovo Ascensore**

Per l'abbattimento delle barriere architettoniche esistenti, il nuovo progetto prevede l'installazione di un nuovo ascensore, in sostituzione di quello esistente, non più idoneo e soprattutto non conforme alle normative vigenti.

L'ascensore verrà collocato nella medesima posizione di quello esistente attualmente e collegherà verticalmente il piano terra con il piano primo permettendo a persone con disabilità di raggiungere gli spazi in modo autonomo.

L'ascensore avrà una fermata a partire dal piano terra al piano primo. Per le specifiche si rimanda agli elaborati tecnici relativi.

▪ **Interventi di rifunionalizzazione e adeguamento per l'abbattimento delle barriere architettoniche.**

L'accesso principale all'istituto scolastico per le persone disabili e con difficoltà motorie è stato previsto al piano terra.

Da via Gramsci il disabile percorrerà lo spazio esterno che costeggia l'edificio sul lato ovest, fino ad arrivare al montascale installato sulla rampa del terrazzo fronte mare, per poi utilizzare un'apposita rampa, costituita da elementi componibili ed amovibili, che permetterà l'accesso al piano terra.

Dal piano terra il disabile avrà la possibilità di scendere al piano inferiore o salire al piano superiore attraverso il nuovo ascensore opportunamente dimensionato, posto nel corpo scala di sinistra.

Particolare attenzione è stata posta per la circolazione del disabile negli ambienti interni della scuola; infatti, laddove è stato ritenuto opportuno sono stati inseriti montascale elettrici per cercare di abbattere le barriere architettoniche che l'edificio in oggetto purtroppo presenta a causa degli ambienti a quote differenti.

Inoltre, vista la particolare configurazione delle aree esterne, disposte su quote differenti e collegati tra loro da scalinate, è stata prevista l'installazione di sistemi di montascale elettrici per agevolare la circolazione del disabile anche all'esterno.

4. INQUADRAMENTO NORMATIVO DELL'INTERVENTO IN BASE ALLA NORMATIVA VIGENTE

○ *Disciplina di legge e norme applicabili*

Le opere architettoniche saranno progettate e realizzate sulla base della normativa vigente in materia; di seguito si evidenziano i principali riferimenti legislativi. Tale elenco non si ritiene esaustivo ma puramente indicativo. Tale elenco va inoltre ampliato per quanto concerne tutte le integrazioni e modificazioni delle disposizioni legislative citate e no.

- DM del 18 dicembre 1975 Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia e urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica;
- Legge 11/01/1996 Norme per l'edilizia scolastica;
- Dm Ambiente 14/04/2015 Misure per l'efficientamento energetico degli edifici scolastici;
- D.M. del 14 giugno 1989 n.236, prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, adattabilità e la visibilità degli edifici pubblici e di edilizia pubblica e sovvenzionata ed agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche;
- D.P.R. 24 luglio 1996 n. 503, Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici;
- D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- D.Lgs. n. 81 del 9 aprile 2008 Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- D.Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016 Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture;
- D.P.R. 5 ottobre 2010 n.207 e successivi aggiornamenti, Regolamento di esecuzione ed attuazione del D.Lgs 12 aprile 2006 n.163;
- Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37
- "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici (G.U. n. 61 del 12 marzo 2008)";
- Decreto Ministeriale 11 ottobre 2017 "Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici (allegato)" (G.U. n. 259 del 6 novembre 2017);
- Normativa in materia di sicurezza antincendio e normativa impiantistica civile vigente;
- Norme tecniche del PRG vigente e Regolamento edilizio comunale
- Norme tecniche per le Costruzioni per gli edifici D.M. 17 gennaio 2018.

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. II.TT. n.26/Segr. del 14.01.2005, la

competenza per la procedura di cui al citato d.P.R. n.383/94 è del Provveditore Interregionale per le OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna;

- 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 n.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 - **progetto di progetto di recupero e valorizzazione dell'edificio storico denominato Paradiso sul Mare – Comune di Anzio (RM)**.

Le Amministrazioni in indirizzo, ai sensi del comma 2, lettera b), dell'art.14-bis della Legge n.241/90, così come modificata dall'art.1, comma 1, D.lgs. n.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 n.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 alla presente l'elenco elaborati; con seguente link è possibile accedere alla documentazione progettuale:

https://mitgov-my.sharepoint.com/:f:/g/personal/alessia_costa_mit_gov_it/Erlc2lrQ7BdLntdtqLJWyMBYB2UQXW6tiEjnTITyIITqA?e=KC aT6s

Ai sensi dell'art.29 del D.lgs. 18 aprile 2016 n.50, tutti gli atti relativi al procedimento de quo sono pubblicati e aggiornati sul profilo del committente, 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. Francesco Santini

Il Responsabile del Procedimento: Dott. Arch. Alessia Costa

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