



Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E
PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI
RIETI

Al MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E
DEI TRASPORTI

Provveditorato Interregionale per le Opere
Pubbliche per il Lazio l'Abruzzo e la Sardegna
Sede Centrale di Roma

c.a. Dirigente Ufficio 3 Tecnico I

PEC: oopp.lazio-uff3@pec.mit.gov.it

p.c. Al Comune di Anzio

n.q. Ente proprietario

*risposta alla nota prot PRRM/0018181 del
18/05/2023 pervenuta il 18/05/2023
(ns. prot. 10374 del 18/05/2023 e n. 10399 del
19/05/2023) e rif. Alla nota ns prot. 14611 del
14/07/2023 (comunicazione)*

**OGGETTO: Comune di Anzio (RM), Edificio denominato Paradiso sul Mare, Lungomare
Zanardelli 139- Fg. 22, P.la 27**

Sottoposto a tutela monumentale ai sensi dell'art. 10 c. 1 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. "Codice dei
beni culturali e del paesaggio" e tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 co. 1 lett. c) e d) con DM
del 21/10/1954 ex L. 1497/39 e art. 142 co. 1 lett. a) del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

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

Proprietà: Comune di Anzio

**Progetto di recupero e valorizzazione dell'edificio storico denominato Paradiso sul Mare –
Comune di Anzio (RM).** Conferenza di Servizi decisoria, in forma semplificata e in modalità
diacronica, in applicazione del combinato disposto 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, e del D.P.R 18 aprile 1994, n.
383- Trasmissione autorizzazione ex art. 21 D. Lgs. 42/2004

In riferimento alla Conferenza di Servizi descritta in oggetto,

- *esaminati* gli elaborati del progetto di fattibilità economica qui pervenuto, relativi ai lavori previsti ed effettuati i
sopralluoghi preliminari di competenza;

questa Soprintendenza

AUTORIZZA di massima

In via preliminare, i lavori in oggetto conformemente alla documentazione pervenuta via pec e acquisita al nostro
protocollo indicato a margine e le successive integrazioni qui pervenute per le vie brevi, in quanto compatibili con
l'assetto storico e architettonico del bene tutelato e con i criteri del restauro conservativo, **nel rispetto delle
prescrizioni di seguito elencate, che andranno recepite nel progetto esecutivo di prossimo affidamento:**

per gli aspetti storico-artistici:

In merito agli interventi previsti nel piano di fattibilità su:

- a) Dipinti murali



MINISTERO
DELLA
CULTURA

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI
Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it

PEO: sabap-met-rm@cultura.gov.it

- b) Manufatti in pietra artificiali quali statue, capitelli, fregi, colonne, parapetti
- c) Intonaci esterni ed interni
- d) Elementi in metallo (ringhiere)
- e) Pavimentazioni e rivestimenti scale
- f) Elementi di arredo

Si forniscono le seguenti indicazioni:

a) Dipinti murali a soffitto e pareti sala “Pompeiana” (liv. -2)

Dovranno essere eseguiti preliminari saggi stratigrafici e prove di pulitura al fine di verificare la corretta metodologia di intervento compatibile con la tecnica esecutiva individuata.

Per quanto riguarda le operazioni di reintegrazione pittorica esse dovranno essere eseguite con tecnica reversibile mimetica.

b) Manufatti in pietra artificiale e stucchi

Dovranno essere eseguite preliminari saggi stratigrafici e analisi del materiale costitutivo e degli eventuali sali contenuti al fine di stabilire la metodologia di intervento adeguata, in particolare per la ricostruzione delle parti mancanti e la presentazione estetica finale della superficie.

Dovrà essere previsto il consolidamento del materiale costitutivo in fase di distacco, fessurazione, decoesione.

Nello specifico dei fregi ancora in situ si rende opportuno verificare il sistema di ancoraggio alle murature ed eventualmente procedere il loro smontaggio e nuovo rimontaggio ove questo non sia idoneo. Il fregio sulla torretta di sinistra già smontato e in frammenti dovrà essere ricomposto e ricollocato in situ.

Si prescrive un trattamento biocida su tutte le superfici.

Per quanto riguarda il trattamento dei ferri costituenti l'armatura dei manufatti dovrà essere utilizzato un prodotto convertitore protettivo idoneo.

c) Intonaci interni ed esterni

Dovranno essere eseguite preliminari saggi stratigrafici e analisi del materiale costitutivo al fine di stabilire la metodologia di intervento adeguata.

La rimozione delle parti distaccate dovrà essere limitata e contenuta alle sole parti irrecuperabili.

Le operazioni di consolidamento dovranno riguardare quindi le parti dove il materiale risulta decoeso e deadeso, evitando i prodotti a base di silicato.

Per gli intonaci in esterno si prescrive una pulitura col metodo dell'aereopulitura e non a impacco.

Per la reintegrazione delle parti mancanti si indica l'utilizzo di malta a base di calce idraulica evitando prodotti premiscelati.

Si prescrive un trattamento biocida sugli intonaci esterni prevedendo anche la rimozione di piante infestanti ed internamente laddove sono localizzate alterazioni biologiche.

d) Elementi in metallo

Per quanto riguarda le lastre di piombo che compongono il manto di copertura delle cupole si prescrive la revisione e il recupero, mediante eventuali trattamenti di restauro, di tutte quelle ancora in grado di svolgere la loro funzione.

e) Pavimentazione

Dovrà essere prevista la pulitura delle marmette originali dei pavimenti laddove ripristinate

f) Dovrà essere previsto il recupero conservativo di tutti i lampadari originali

Dovrà essere previsto il recupero conservativo delle vetrate policrome e non, e degli specchi originali.

Gli interventi su beni sottoposti a tutela (nello specifico qui i dipinti murali e i manufatti in pietra artificiale, gli stucchi, gli elementi di arredo) dovranno secondo la legislazione vigente essere eseguiti da un restauratore abilitato ai sensi di legge (art. 182, c.1bis Dlgs 42/2004 ss.mm.ii.). Per quanto riguarda le altre tipologie di intervento, parimenti ad un restauratore abilitato ne dovrà essere affidata la direzione tecnica delle opere di restauro. Le sopra citate prescrizioni saranno recepite in uno specifico progetto da redigersi a cura del restauratore incaricato, come sopra individuato, (il cui c.v. sarà preventivamente inviato in visione a questa Soprintendenza), che provvederà a trasmetterlo a questo Ufficio per l'ottenimento dell'autorizzazione relativa.

per gli aspetti architettonici:

- 1) In via preliminare, nel corso del sopralluogo effettuato in situ alla presenza del R.U.P. incaricato e dei progettisti, è apparso indispensabile individuare esattamente la destinazione d'uso finale dell'immobile;



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it

PEO: sabap-met-rm@cultura.gov.it

questo Ufficio ritiene consona una destinazione mista, culturale e didattica, che possa offrire alla cittadinanza un polo culturale di alto livello. L'individuazione della destinazione d'uso è infatti fondamentale ai fini della redazione del progetto esecutivo, in quanto le opere di rifunzionalizzazione del Bene sono ad essa strettamente legate. Pertanto, le soluzioni architettoniche indicate nel presente studio di fattibilità andranno esaminate alla luce della destinazione prescelta; quindi nella presente fase questo Ufficio si riserva di esprimersi solo successivamente a tale definizione.

In via preliminare, si propone, per quanto riguarda il livello -2, di adibirlo a spazio museale archeologico, vista anche l'adiacenza del salone alle antiche grotte scavate nel tufo. Per queste ultime, andrà previsto uno studio specifico, che sarà meglio precisato nel parere archeologico che sarà oggetto di altra e distinta nota successiva alla presente; in ogni caso, i vani di accesso alle grotte dovranno essere chiusi con semplice cancellata priva di vetrature, il cui disegno verrà concordato in sede esecutiva;

- 2) Nel corso di detto sopralluogo, inoltre, è emersa la necessità di un approfondimento relativo ad indagini fisico-chimiche, meccaniche e materiche dei materiali costituenti il Palazzo, sia per quanto riguarda l'apparato decorativo e l'individuazione della tonalità delle finiture originali sia per gli aspetti strutturali, in quanto le tecniche costruttive sono di tipo misto e particolarmente degradate a causa dello stato di abbandono e dell'azione degli agenti atmosferici. Pertanto nella fase esecutiva andrà prevista tale fattispecie;
- 3) Per quanto riguarda le pavimentazioni, dovranno essere interamente recuperate quelle originali; ove sia necessario effettuare lavori nel sottofondo delle stesse, si effettuerà lo smontaggio accurato da eseguirsi sotto la supervisione del restauratore incaricato; per le altre da lasciare in posto, la pulitura e la reintegrazione saranno, anch'esse, eseguite sotto la direzione dello stesso restauratore da parte delle Impresa appaltatrice. In particolare, per quanto riguarda il pavimento del salone del livello -2 (c.d. salone pompeiano), poiché attualmente presenta diversi tipi di rivestimento, andranno realizzati saggi stratigrafici per l'individuazione del livello pavimentale originario e, una volta individuato, la reintegrazione dello stesso sarà oggetto di un progetto di dettaglio. Il sottofondo dovrà essere anch'esso realizzato in malta di calce, con esclusione di malte contenenti cemento, anche per i rivestimenti dei locali a servizio (es. bagni e cucine). Per il ripristino delle scale esterne (vv. voce n. 185-186-187 del C.M.), l'intervento sarà indicato nel progetto da redigere da parte del restauratore incaricato e sarà eseguito dalla Impresa appaltatrice sotto la supervisione dello stesso professionista; si esclude la lucidatura a piombo dei rivestimenti marmorei esistenti e si dovrà verificare il mantenimento o meno, compatibilmente con le somme a disposizione, dell'incongrua pavimentazione in granito di recente fattura, presente nel salone al piano -1 (c.d. sala degli specchi);
- 4) In generale, la prescrizione dell'uso di malte a base di sola calce senza frazioni cementizie deve ritenersi applicata a tutte le lavorazioni che prevedono l'uso di leganti, ivi compresa la risagomatura dei vani porta e finestra, la sistemazione di soglie e gradini, l'allettamento di pavimentazioni ecc.;
- 5) Tutti gli intonaci saranno conservati, puliti e reintegrati con malta identica all'originale; i nuovi intonaci saranno eseguiti con malta, eseguita a piè d'opera, composta con materie prime identiche a quelle originali, con esclusione di miscele a contenenti frazioni cementizie o prodotti premiscelati;
- 6) Per quanto riguarda il consolidamento strutturale, si definiranno le esatte lavorazioni da effettuare a seguito delle indagini fisico-chimiche e meccaniche sopra indicate; in linea generale, è escluso l'utilizzo di malte contenenti frazioni cementizie, mentre si dovranno utilizzare miscele prive di sali e a base di calce, e/o calce idraulica desalinizzata e pozzolana naturale ventilata anche fibro-rinforzate;
- 7) Per quanto riguarda gli spazi esterni, essi dovranno essere oggetto di un progetto del verde specifico, a cura di agronomo professionista, che valuterà lo stato di salute delle essenze arboree e arbustive attualmente esistenti e prevederà la sostituzione di quelle in sofferenza. Lo stesso progetto riguarderà anche il ripristino del disegno delle aiuole e dei percorsi esistenti o la proposta di un nuovo disegno che rispetti la facies novecentesca dell'impianto architettonico esistente;
- 8) Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla sistemazione del salone pompeiano, soprattutto per quanto riguarda la parete a ridosso della roccia, in quanto questo ambiente è stato utilizzato in passato come sala da ballo e spettacoli e pertanto ha subito molti rimaneggiamenti impropri. Andranno infatti individuate le superfetazioni anche decorative presenti e riportate in una tavola grafica dedicata allo stato ante operam.
- 9) Per quanto attiene gli impianti, si prescrive che essi in linea generale siano contenuti nel solo spessore degli intonaci senza intaccare la struttura muraria; si verificherà in sede di progetto esecutivo la necessità della collocazione di alcuni di essi sotto le pavimentazioni;
- 10) Per il consolidamento della volta al piano attico, i lavori dovranno necessariamente essere realizzati esclusivamente dall'alto, pertanto si esclude lo smontaggio del controsoffitto dipinto;



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it

PEO: sabap-met-rm@cultura.gov.it

- 11) Per quanto attiene le opere di dettaglio (rivestimenti bagni e cucine, apparecchi illuminanti, arredi) esse dovranno essere preventivamente concordate con questo Ufficio; le lampade saranno scelte tra quelle del tipo a led, con gamma di luce calda o naturale (es. 4000K). A tale scopo, i lampadari esistenti dovranno essere messi in sicurezza nel corso dell'intervento di restauro sopra prescritto. Si esclude la realizzazione di zoccolo battiscopa in pvc ed in generale esso non potrà essere realizzato ove non già originariamente esistente;
- 12) Per gli interventi di deumidificazione delle murature, si dovrà, anche in questo caso, verificare l'origine dell'umidità e prevedere successivamente l'intervento di maggiore efficacia e di minore invasività (es. intercapedine areata);
- 13) Per quanto riguarda la protezione delle superfici esterne, si esclude l'uso di idrofobizzanti quali i silossani o simili, preferendo l'uso tradizionale dell'acqua di calce;
- 14) Per quanto attiene gli infissi, quelli originali, ove possibile, dovranno essere sottoposti a restauro, e gli altri dovranno essere realizzati in legno verniciato (e non laccato industrialmente) nelle tonalità rinvenute nel corso delle indagini effettuate; l'intervento andrà affidato a restauratore in possesso dei titoli di legge e specializzato nel settore ligneo; le nuove porte tagliafuoco saranno scelte tra quelle in vetro e legno, con esclusione di quelle interamente in acciaio; in generale, anche i nuovi elementi divisorii, quali bussole o nuovi diaframmi, saranno meglio precisate nell'esecutivo da redigersi successivamente.
- Data la complessità e l'importanza dell'intervento, si propone al codesto provveditorato di concordare con questa Soprintendenza una o più riunioni in cui si affrontino, insieme ai tecnici incaricati della definizione degli interventi esecutivi e anche, nella fase di definizione della destinazione d'uso, con l'Ente proprietario, i diversi temi qui descritti in modo generale.
- Si specifica che, per quanto riguarda gli aspetti di tutela archeologica, le relative indicazioni e prescrizioni saranno contenute in una successiva nota dedicata, vista anche la delicata situazione dei reperti archeologici depositati presso il c.d. salone pompeiano.

Si precisa infine che il progetto esecutivo da sottoporre al vaglio di questo Ufficio ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione definitiva, che dovrà essere a firma di Architetto abilitato ai sensi dell'art. 52 del R.D. 2537/1925, dovrà comunque contenere, in particolare:

- Relazione storico-artistica;
- Relazione tecnica, descrittiva dello stato di conservazione attuale e degli interventi da eseguire;
- computo metrico estimativo che descriva dettagliatamente le lavorazioni ed i materiali che s'intendono porre in opera;
- documentazione fotografica completa ed esauriente, contenuta in un elaborato dedicato, di tutti gli ambienti e gli esterni del complesso architettonico, comprese immagini di dettaglio dell'apparato decorativo, delle pavimentazioni, dei particolari del piano -2, degli arredi ecc. con individuazione planimetrica dei conii di visuale.

Si resta in attesa delle determinazioni che codesto Provveditorato vorrà prendere alla luce del sopralluogo effettuato in situ e del presente parere di massima. Questo ufficio si rende disponibile a concordare quanto necessario per la redazione del progetto esecutivo, ai fini del migliore prosieguo possibile del procedimento e dei lavori.

Il Funzionario Architetto
Arch. Raffaella Strati



IL SOPRINTENDENTE
Arch. Lisa Lambusier

Firmato digitalmente da
LISA LAMBUSIER
O=MIC
C=IT

DOCUMENTO ORIGINALE SOTTOSCRITTO CON FIRMA DIGITALE AI SENSI DELL'ART. 24 DEL D. LGS. N. 82 DEL 07/03/2005



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi – Via Cavalletti, 2 – 00186 Roma – Tel. 0667233002/3

PEC: sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it

PEO: sabap-met-rm@cultura.gov.it