



RELAZIONE TECNICA

Sito:	Area Territoriale di Ricerca di Roma 2 (Tor Vergata)
Indirizzo:	Via del Fosso del Cavaliere n. 100
Oggetto:	Regolarizzazione in sanatoria, cambio d'uso e aumento della volumetria

La sottoscritta Geom. Giorgia Lupo, dipendente del Consiglio Nazionale delle Ricerche, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Roma al n. 9618, in qualità di Tecnico incaricato dal Consiglio Nazionale delle Ricerche, redige la seguente relazione tecnica al fine di ottenere l'autorizzazione, ai sensi degli art. 2 e 3 del DPR 383/94 (ex art. 81 del DPR 616/77), per la regolarizzazione di alcune opere eseguite senza le necessarie autorizzazioni, il cambio d'uso dell'edificio destinato ad asilo nido per la realizzazione del centro congressi e l'ampliamento della volumetria mediante la costruzione di un piccolo edificio.

1 PREMESSA

L'insediamento oggetto del presente procedimento è costituito da 9 edifici ognuno dei quali funzionale all'istituto che vi è insediato e all'attività svolta.

Edificio "U"

Il fabbricato è costituito da 3 piani fuori terra e 1 interrato, si sviluppa su tre stecche poste ad "U" che ospitano uffici, piccoli laboratori e vari locali tecnici, la superficie coperta è di 1.850 mq, la superficie utile lorda è di 8.725 mq per un volume totale, compreso dei volumi tecnici, di circa 42.368 mc.

Edificio "L"

L'edificio è costituito da 3 piani fuori terra, si sviluppa su due stecche poste ad "L" che ospitano uffici e piccoli laboratori, la superficie coperta è di 1.212 mq, la superficie utile lorda è di 3.831 mq, per un volume totale, compreso dei volumi tecnici, di circa 14.500 mc.

Edificio "F"

L'edificio è costituito da un unico corpo suddiviso in tre partizioni indipendenti che si sviluppano in parte su due piani e in parte sul solo piano terra, oltre a zone a tutt'altezza, ospitano uffici e grandi laboratori. La superficie coperta è di 2.587 mq, superficie utile lorda è di 3.539 mq, per un volume totale, compreso dei volumi tecnici, di circa 25.750 mc.

Edificio "G"

L'edificio è costituito da un unico corpo suddiviso in due partizioni indipendenti che si sviluppano in parte su tre piani e in parte su due piani, oltre a zone a tutt'altezza, ospitano uffici e grandi laboratori. E' presente un piano interrato destinato esclusivamente ai locali tecnici.

La superficie coperta è di 1.484 mq, superficie utile lorda è di 2.368 mq, per un volume totale, compreso dei volumi tecnici, di circa 17.349 mc.

Edificio "Mensa"

L'edificio è costituito da un unico piano fuori terra, destinato alla mensa e al bar e da un piano interrato per i locali tecnici.

La superficie coperta è di 1.128 mq, superficie utile lorda è di 1.062 mq, per un volume totale, compreso dei volumi tecnici, di circa 4.779 mc.

Edificio "Centrali Tecnologiche"

L'edificio è costituito da un unico piano seminterrato, destinato principalmente ai locali tecnici a servizio di tutto il complesso edilizio e alle officine.

La superficie coperta è di 1.718 mq, superficie utile lorda è di 707 mq, per un volume totale, compreso dei volumi tecnici, di circa 8.432 mc.

Edificio "Guardiana"

L'edificio è costituito da un piano fuori terra destinato al servizio vigilanza dell'area.

La superficie coperta è di 86 mq, superficie utile lorda è di 86 mq, per un volume totale di circa 285 mc.

Edificio "Vasca"

L'edificio è destinato ai laboratori e uffici, costituito da un piano fuori terra e un locale interrato che ospita una vasca per sperimentazioni di Idroacustica. La superficie coperta è di 153 mq, superficie utile è di 135 mq, per un volume totale, compreso dei volumi tecnici, di circa 832 mc.

Edificio "Manufatto di servizio"

L'edificio è costituito da un piano fuori terra, destinato ai servizi igienici per la ex zona foresteria; la superficie coperta è di 52 mq, superficie utile lorda è di 52 mq, per un volume totale di circa 132 mc.

Edificio "Asilo"

L'edificio si presenta non completato per la funzione a cui era stato destinato. E' costituito da un unico piano fuori terra, avente una superficie coperta lorda di circa 550 mq e un'area scoperta di circa 2.200 mq, con un'altezza interna variabile tra 5,00 e 3,50 mt. Attualmente la costruzione è allo stato 'grezzo' (privo di infissi, pavimenti, impianti e ogni altro elemento necessario).

2. OPERE DA REGOLARIZZARE

Nel corso degli anni, per esigenze funzionali e di ricerca, sono state apportate modifiche, anche sostanziali, ai locali e agli edifici esistenti, oltreché riutilizzati dei manufatti destinati in principio alla rimozione e alla demolizione (ex area di cantiere).

2.1. Cambio d'uso di locali tecnici e opere interne

Durante la progettazione dell'edificio "U" alcuni ambienti al piano seminterrato erano stati esclusi dal computo della volumetria in quanto destinati a locali tecnici o archivi morti, in seguito, per esigenze funzionali, sono stati riconvertiti e utilizzati come sale riunioni o uffici. (vedi elaborato grafico)

Come si evince dalla relazione allegata alla 3^a variante, a firma dell'Arch. Ianniello, (vedi allegato) dal calcolo dei volumi erano stati scomputati circa 3.350 mc.

Il cambio d'uso ha riguardato i locali individuati nella relazione dell'Arch. Ianniello con le lettere a), e), i), l), m) per un totale di circa 1.332 mc.

	Aumento di superficie (cambio uso)	Aumento di volume (cambio uso)
a) Archivio deposito	147,24 mq	613,42 mc
e) Archivio morto	54,75 mq	221,25 mc
i) Archivio morto	23,68 mq	108,93 mc
l) Archivio morto	44,73 mq	205,76 mc
m) Centrale telefonica	46,20 mq	182,49 mc
Totale	316,60 mq	1.331,85 mc

Inoltre nell'edificio state eseguite varie opere interne di manutenzione straordinaria, al fine di modificare la distribuzione interna degli ambienti.

2.2. Aumento di superficie e opere interne edificio F

Il fabbricato oggetto dell'intervento ospita principalmente i laboratori dell'Istituto Nazionale di Astrofisica (INAF), presenta una pianta rettangolare suddivisa in tre partizioni con accessi esterni indipendenti e ha un'altezza di circa 11,50 ml.

Nella partizione esterna, orientata verso ovest, in seguito ad esigenze funzionali degli istituti si è reso necessario l'aumento della superficie di un preesistente solaio, mediante la costruzione di un nuovo solaio posizionato da terra a circa 4,00 mt, la struttura è in acciaio costituita da travi, pilastri e lamiera grecata. L'accesso avviene dalla scala preesistente che già serviva il piano primo.

La nuova area ha una superficie di circa 329,22 mq, suddivisa in vari ambienti aerati mediante finestre preesistenti e un impianto di ventilazione meccanica.

L'intervento ha previsto un aumento della superficie senza modificare la cubatura e l'esterno dell'edificio.

Nella partizione centrale, al fine di sfruttare la volumetria dei locali si è proceduto alla realizzazione di un solaio intermedio, posizionato da terra a circa 4,00 mt, la struttura è in acciaio costituita da travi, pilastri e lamiera grecata. L'accesso avviene da una scala in ferro.

La nuova area ha una superficie di circa 178,38 mq.

L'intervento ha previsto un aumento della superficie senza modificare la cubatura e l'esterno dell'edificio.

Inoltre nell'edificio state eseguite varie opere interne di manutenzione straordinaria, al fine di modificare la distribuzione interna degli ambienti.

	Aumento di superficie	Aumento di volume
Realizzazione nuovo solaio 1	329,22 mq	-
Realizzazione nuovo solaio 2	178,38 mq	-

2.3. Modifica dei prospetti, realizzazione scale esterne di sicurezza edificio G e opere interne

Il fabbricato oggetto dell'intervento ospita uffici, laboratori leggeri e pesanti. Presenta una pianta rettangolare, costituito da due partizioni aventi accessi esterni indipendenti.

In seguito alle esigenze funzionali degli istituti si è reso necessario realizzare nuove finestre sulle facciate est ed ovest, a servizio di ambienti da utilizzare come uffici o laboratori leggeri. Le finestre sono state realizzate di analoga dimensione, materiale e coloritura a quelle preesistenti.

Sono state inoltre realizzate delle scale esterne di sicurezza, costituite da una struttura in ferro, per l'accesso diretto ad alcuni laboratori. In particolare la scala ad est è stata realizzata per l'uscita diretta verso l'esterno dell'interpiano, la cui via di fuga precedentemente avveniva mediante due piccole rampe che eccedevano al vano scala principale. La scala ad ovest è stata realizzata in modo da rendere indipendente l'accesso ai laboratori.

Sul fabbricato grava un vincolo Paesaggistico "Area di Rispetto" per le Aree di interesse archeologiche (art. 41 PTPR) per la presenza di una Cisterna Romana, è quindi stato richiesto ed ottenuto il Nulla Osta Regionale (che si allega in copia) in data 17.01.2012 Determinazione n. A00173.

Inoltre nell'edificio state eseguite varie opere interne di manutenzione straordinaria, al fine di modificare la distribuzione interna degli ambienti.

	Aumento di superficie	Aumento di volume
Apertura finestre	-	-

2.4. Recupero dei prefabbricati di cantiere

In fase di costruzione del complesso edilizio erano stati posizionati all'interno del lotto, in un'area periferica e delimitata, dei prefabbricati ad uso degli operai e della direzione lavori che sarebbero stati dismessi alla fine dei lavori, in seguito, presentandosi in ottimo stato di conservazione, non sono stati rimossi ma riutilizzati come archivi e depositi.

	Aumento di superficie	Aumento di volume
Archivio 1	112,20 mq	381,48 mc
Archivio 2	131,20 mq	446,08 mc
Archivio 3	42,64 mq	144,98 mc
Archivio 4	131,20 mq	446,08 mc
Locale tecnico 1	21,09 mq	62,22 mc
Totale	438,33 mq	1.480,84 mc

2.5. Realizzazione di un gazebo

Nell'area verde, di fronte all'edificio della mesa, è stato realizzato un gazebo di dimensioni 10 x 20 mt, costituito da una struttura in ferro con copertura in telo PVC.

3. OPERE DA REALIZZARE

Con il presente procedimento il CNR intende edificare un piccolo edificio da destinare a laboratorio di ricerca e procedere al cambio d'uso dell'edificio originariamente destinato ad asilo nido aziendale, per la realizzazione di un centro congressi.

3.1. Realizzazione nuovo edificio

L'Istituto Nazionale di Astrofisica Spaziale, ospitato nell'Area di Ricerca, ha la necessità di edificare un piccolo edificio finalizzato alla realizzazione di un esperimento di ricerca denominato 'SVIRCO'.

Il progetto prevede la realizzazione di un capannone prefabbricato di modeste dimensioni, sviluppato su un piano, con copertura a falda unica, avente dimensione 8.00 mt x 16.00 mt con un'altezza variabile da ml 2.70 a ml 3.00.

La struttura resistente è prevista interamente in acciaio, a campate uniche, allo scopo di avere un totale open space; la fondazione sarà costituita da una platea in cemento armato opportunamente dimensionata per alloggiare il macchinario necessario alla sperimentazione.

Le tamponature laterali e la copertura saranno costituite pannelli sandwich formati da doppio strato di lamiera con interposto coibente termico poliuretano.

Gli accessi saranno costituiti da un portone di dimensioni tali da consentire una facile introduzione dei macchinari, e da un portoncino per gli ingressi usuali delle persone. Sono previste due finestre.

L'edificio dovrà essere collocato in una posizione defilata, lontano da manufatti che potrebbero interferire con le esigenze sperimentali delle attività che vi si svolgono.

Si precisa che l'area dove sarà localizzato il nuovo edificio non è interessata da vincoli.

	Aumento di superficie	Aumento di volume
Edificio 'Svirco'	96,00	288,00

3.2. Cambio d'uso edificio asilo per realizzazione centro congressi

Nel 2009 il CNR ottenne l'autorizzazione per la realizzazione di un asilo nido aziendale.

I lavori di edificazioni furono realizzati solo parzialmente, ad oggi l'edificio si presenta allo stato 'grezzo', sono state realizzate le strutture portanti, le tamponature e la rete principale dell'impianto fognario.

Nel 2012 il CNR istituì un gruppo di lavoro con la finalità di determinare l'opportunità di portare a compimento l'opera e di conseguenza l'erogazione del servizio di asilo nido ai dipendenti.

Il gruppo di lavoro emanò un rapporto nel gennaio 2013, in cui si evidenziava, la necessità di un consistente investimento per il completamento dei lavori e il cospicuo onere a carico degli utenti per la fruizione dei servizi, causato anche dalla revoca delle convenzioni decisa dall'amministrazione comunale.

Alla luce delle risultanze del rapporto, il CNR stabilì di non portare a compimento la realizzazione dell'asilo nido e di attuare gli interventi necessari al fine di tutelare e riqualificare la struttura fin lì realizzata.

L'Amministrazione ha quindi stabilito di convertire l'edificio in Centro Congressi. Il progetto architettonico prevede di realizzare due sale conferenze di diverse dimensioni, un'area bar/ristoro, i servizi igienici, un ufficio e i locali di servizio (magazzini, spogliatoi, etc).

L'ingresso sarà spostato sul lato lungo dell'edificio, di fronte alla vigilanza, da qui si accederà ad un ampio vano che fungerà da 'fulcro centrale' dal quale si potrà accedere alle sale, all'area ristoro e agli altri locali.

Come detto le sale conferenze saranno due: una di circa 190 mq per circa 180 posti e una sala più piccola di circa 80 mq per 60 posti circa. L'area ristoro sarà ricavata mediante la chiusura del cortile interno.

Le sale saranno caratterizzate da particolare tipo di rivestimento sulle pareti e sul controsoffitto.

Il rivestimento interno è un sistema composto principalmente da elementi fonoassorbenti, costituito da lamelle con forature e fresature atte a formare delle camere di assorbimento acustico. Le lamelle saranno rivestite da resine di tipo lignee con finitura esterna rovere e superficie posteriore rivestita in telo fonoassorbente tessuto non tessuto (TNT) di colore nero.

Nel progetto è prevista la realizzazione di due piccoli volumi tecnici in aderenza ai lati corti dell'edificio, per l'alloggiamento delle unità di trattamento aria e altri impianti tecnologici, inoltre è prevista la riduzione di alcune finestrature per adattare le aperture alle esigenze funzionali delle sale e migliorare l'impatto estetico del prospetto.

Infine sono previste opere per la sistemazione del marciapiede perimetrale e dell'area esterna.

La zona dove è posizionato l'edificio è interessata dal vincolo "Area di Rispetto" per le Aree di interesse archeologiche; pertanto, a riguardo si rimanda alla RELAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA, allegata.

3.3. Impianto fotovoltaico

In seguito all'attribuzione di fondi di cui al D.M. 151/2022 finalizzato a promuovere interventi di ammodernamento strutturale e tecnologico degli Enti e Istituzioni di ricerca, il CNR approvato il "Piano di interventi per l'efficienza energetica del CNR" che prevede una serie di interventi, volti appunto a migliorare l'efficienza energetica delle proprie sedi.

Tra gli interventi individuati c'è la realizzazione di un impianto fotovoltaico presso la sede dell'Area di Ricerca di Roma 2.

L'impianto, suddiviso in tre zone, sarà costituito da pannelli fotovoltaici installati sulle coperture degli edifici M, CT e U, per un totale di circa 250kWp.

4. RIEPILOGO VOLUMETRICO

4.1. Riepilogo volume già autorizzato

EDIFICIO	VOLUME AUTORIZZATO (escluso dei volumi tecnici)
Edificio "U"	39.018 mc
Edificio "L"	14.500 mc
Edificio "F"	25.750 mc
Edificio "G"	15.020 mc
Edificio "Mensa"	4.306 mc
Edificio "Centrali Tecnologiche"	3.468 mc
Edificio "Guardiania"	285 mc
Edificio "Vasca"	682 mc

Edificio "Manufatto di servizio"	132 mc
Edificio "Asilo"	2.001 mc
Tot.	105.162 mc

4.2. Riepilogo volume da regolarizzare e di nuova realizzazione

EDIFICIO	VOLUME ESISTENTE DA REGOLARIZZARE	VOLUME DI NUOVA REALIZZAZIONE
Edificio "U"	1.331,85	
Archivio 1	381,48	
Archivio 2	446,08	
Ufficio 1	144,98	
Ufficio 2	446,08	
Locale tecnico 1	62,22	
Edificio 'Svirco'	-	288,00
Tot.	2.813 mc	288,00 mc

Volume già autorizzato (escluso dei volumi tecnici) **105.162 mc**

Volume da autorizzare

(da regolarizzare e di nuova realizzazione, escluso dei volumi tecnici) **3.101 mc**

Totale **108.263 mc**

5. ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il complesso edilizio già costruito assicura l'accessibilità ai locali e la fruibilità delle attrezzature e dei servizi da parte dei portatori di handicap.

Per le nuove opere sarà assicurata l'accessibilità attraverso rampe adeguatamente dimensionate.

6. CONCLUSIONE

In base alla convenzione stipulata per la costruzione dell'insediamento e al Piano Particolareggiato, sono stati previsti 190.000 mc di edificazione.

Attualmente sono stati edificati **105.162 mc**, l'intervento di variante prevede un aumento di cubatura pari a **3.101 mc**, per un totale di cubatura residua di **81.737 mc**.

Roma 20.01.2024

Il tecnico incaricato
Geom. Giorgia Lupo