



Ministero dell'agricoltura, della sovranità alimentare e delle foreste

CREA Centro Ricerca Ingegneria e Trasformazioni Agroalimentari EFI
European Forest Institute - BioCities Facility

INTERVENTO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELL'EDIFICIO SITO IN VIA MANZIANA 30 , ROMA (RM)

Progetto Esecutivo Relazione Tecnica Illustrativa Sub 1 e 2 Sub 8



Sindea Architettura e Ingegneria srl

Via Cassia, 1020
00189 - ROMA
P.IVA 016221791003
e-mail - info@sindea.it
tel. - 06.7081083

Arch. Fabio Scaccia
Geol. Diego Settimi

Timbro e firma



Fabio Scaccia
Ordine degli
Architetti,
P.P.C. di
Roma e
provincia
Architetto
26.09.2025
10:53:54
GMT+02:00

02				
01				
00	08/09/2025	EMISSIONE		
REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA	REDATTO	AUTORIZZATO

COD. ELABORATO

RE - 01

È vietata ai sensi di legge la divulgazione e la riproduzione del presente elaborato senza la preventiva autorizzazione

Sommario

1. PREMESSA.....	2
2. INQUADRAMENTO GENERALE E URBANISTICO	3
3. STATO DI FATTO DELL' EDIFICIO	5
4. IPOTESI PROGETTUALE	8
5. RENDER TIPOLOGICI	10

1. PREMESSA

L'edificio "CREA" (Centro Ricerca Ingegneria e Trasformazioni Agroalimentari) è sito in via Manziana 30, 00189, Roma, Municipio XV, identificato al catasto fabbricati con il foglio 214, particella 20. Esso è vincolato come bene diffuso paesaggistico (come si evince dal PRG). La zona climatica di riferimento è la D con un numero di gradi giorno di 1.415. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 34 del DLGS 50/2016 e smi sono adottati i Criteri Ambientali Minimi come previsti nell'allegato al DM 23/06/2022 e che gli stessi devono essere integralmente rispettati.

2. INQUADRAMENTO GENERALE E URBANISTICO

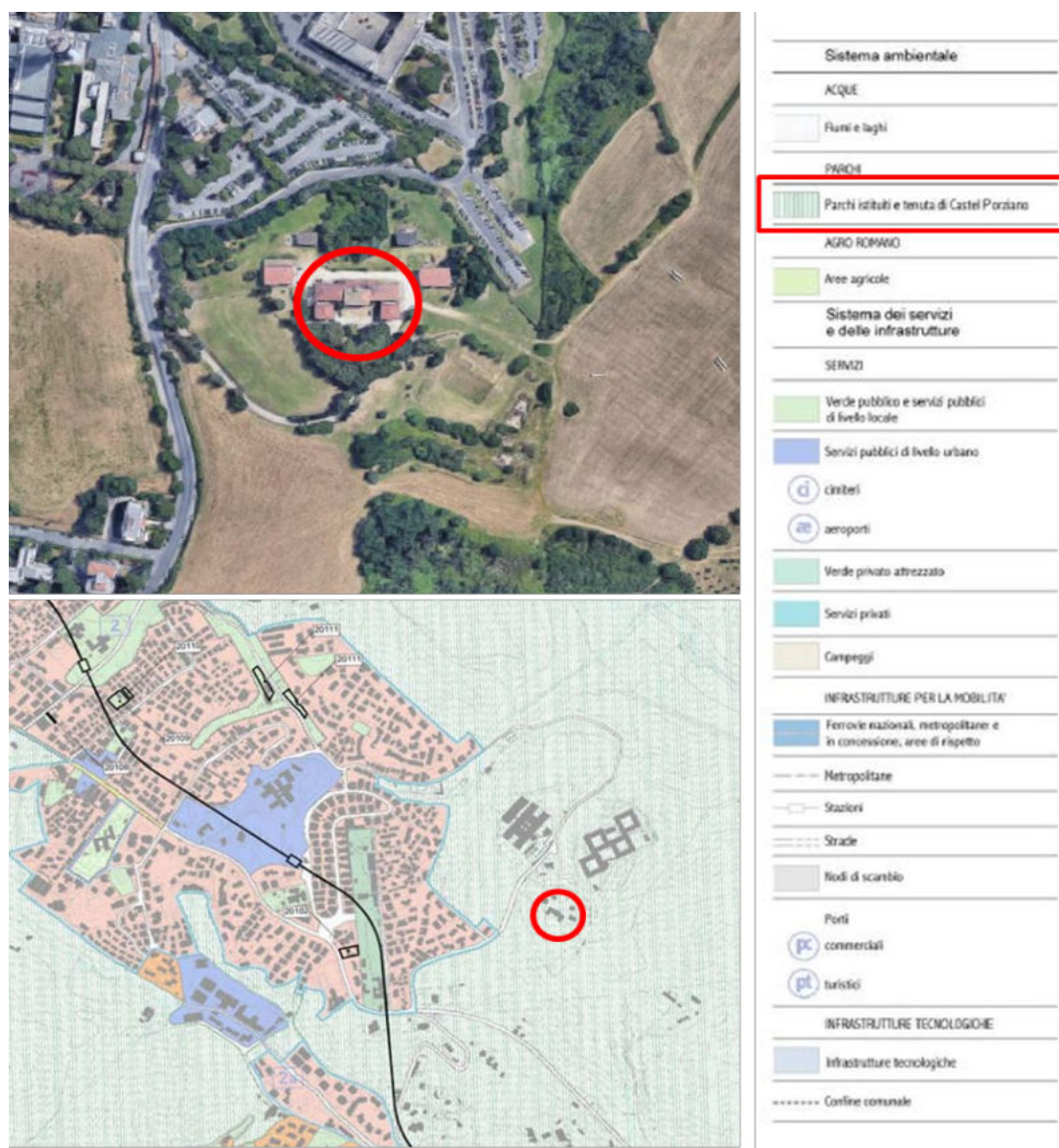


Figura 1 – Stralcio Ortofotocarta e PRG

L'area in questione, situata in una zona collinare, è attualmente adibita a laboratorio di ricerca agroalimentare e suddivisa in diversi fabbricati, tra cui laboratori, magazzini, rimesse agricole ed ex locali guardiania. I locali guardiania risultano ad oggi dismessi e sono stati dati in uso dal Ministero dell'Agricoltura a EFI (European Forest Institute) di cui si riporta la citazione dell'accordo:

"[...] firmato a Helsinki l'accordo che istituisce l'apertura a Roma di un ufficio dell'Istituto Forestale Europeo/EFI, organizzazione internazionale per le ricerche forestali – con sede in Finlandia – che conta 29 Stati europei e 120 organizzazioni associate e affiliate in 38 paesi. La facility romana si occuperà

principalmente di BIOCITIES, sarà ubicata all'interno della tenuta agroforestale del CREA a nord della capitale”.

La zona, in quanto sita nel parco di Veio, risulta sottoposta a vincolo e tutela e come riportato nelle N.T.A. del Comune di Roma utilizzabile solo a scopo agricolo, di sviluppo, di ricerca e di valorizzazione delle attività agricole. A tale scopo, si richiede l'adeguamento dei fabbricati ex guardiania in uffici di supporto al centro di ricerca agricoltura e il nuovo centro riforestazione europea.



Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004			
Bene dichiarato	ab058_001	lett. a) e b) beni singoli naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 8 NTA
	cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 8 NTA
	cdm058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NTA
	ab058_001	di riferimento alla lettera dell'art. 136 co. 1 D.Lgs. 42/2004 058 codice STAT della provincia 001 numero progressivo	

Riconoscimento delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004			
Bene riconosciuto di legge	a058_001	a) protezione delle fasce costiere marittime	art. 34
	b058_001	b) protezione delle coste dei laghi	art. 35
	c058_001	c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua	art. 36
	d058_001	d) protezione delle montagne sopra quota di 1.200 mt. s.l.m.	art. 37
	f058_001	f) protezione dei parchi e delle riserve naturali	art. 38
	g058_001	g) protezione delle aree boscate	art. 39 NTA
	h058_001	h) disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico	art. 40
	i058_001	i) protezione delle zone unide	art. 41
	m058_001	m) protezione delle aree di interesse archeologico	art. 42
	n058_001	n) protezione ambiti di interesse archeologico	art. 42
	o058_001	o) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
	p058_001	p) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
N.B.: le aree indicate nel co. 1 art. 142 D.Lgs. 42/2004 non sono individuate nel presente alfabico			

Individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 co. 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004			
Bene riconosciuto di piano	tax_001	aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 43
	cs_001	insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto	art. 44
	tra_001	borghi dell'architettura rurale	art. 45
	trp_001	beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto	art. 45
	tp_001	beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46
	tl_001	beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46 NTA
	tc_001	canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto	art. 47
	tg_001	beni testimonianza dei caratteri identitari regionali geomorfologici e carsi ipogei e relativa fascia di rispetto	art. 48
	ti_001	ti: tipo della categoria del bene identitario 001: numero progressivo	

aree urbanizzate del PTPR
limiti comunali

Figura 2 – Stralcio PTPR con legenda

3. STATO DI FATTO DELL' EDIFICIO

L'immobile oggetto d'intervento risulta edificato antecedentemente al 1967, come da atti trasmessi dal Centro Ricerca Ingegneria e Trasformazioni Agroalimentari, ed in particolare risulta costruzione di immobili come da Contratto d'Appalto del 10 dicembre 1927, risultano infatti presenti immobili come da art. 4 della compravendita Rep. 99614 del 21 luglio 1928, dall'estratto storico catastale datato 5 marzo 1956. (Si allega la documentazione pervenuta).

Dalla documentazione in possesso della committenza, i terreni su cui insistono gli immobili oggetto di intervento risultano di proprietà pubblica (Istituto Nazionale di Genetica per la Cerealicoltura, poi Istituto Sperimentale per la Cerealicoltura e oggi CREA-IT) fin dal 1920 (vedi Atto di compravendita Rep. 30977 del 25 marzo 1920 in "RE-01b_Allegato Relazione Tecnica Illustrativa") ed i fabbricati risultano edificati anche essi negli anni ' 20 del secolo scorso.

Gli edifici infatti risultano già presenti nella consistenza attuale nella foto aerea del 1943 (fonte: Archivio aerofototeca Nazionale); mentre non è presente negli archivi del Catasto la planimetria d'impianto del 1939.

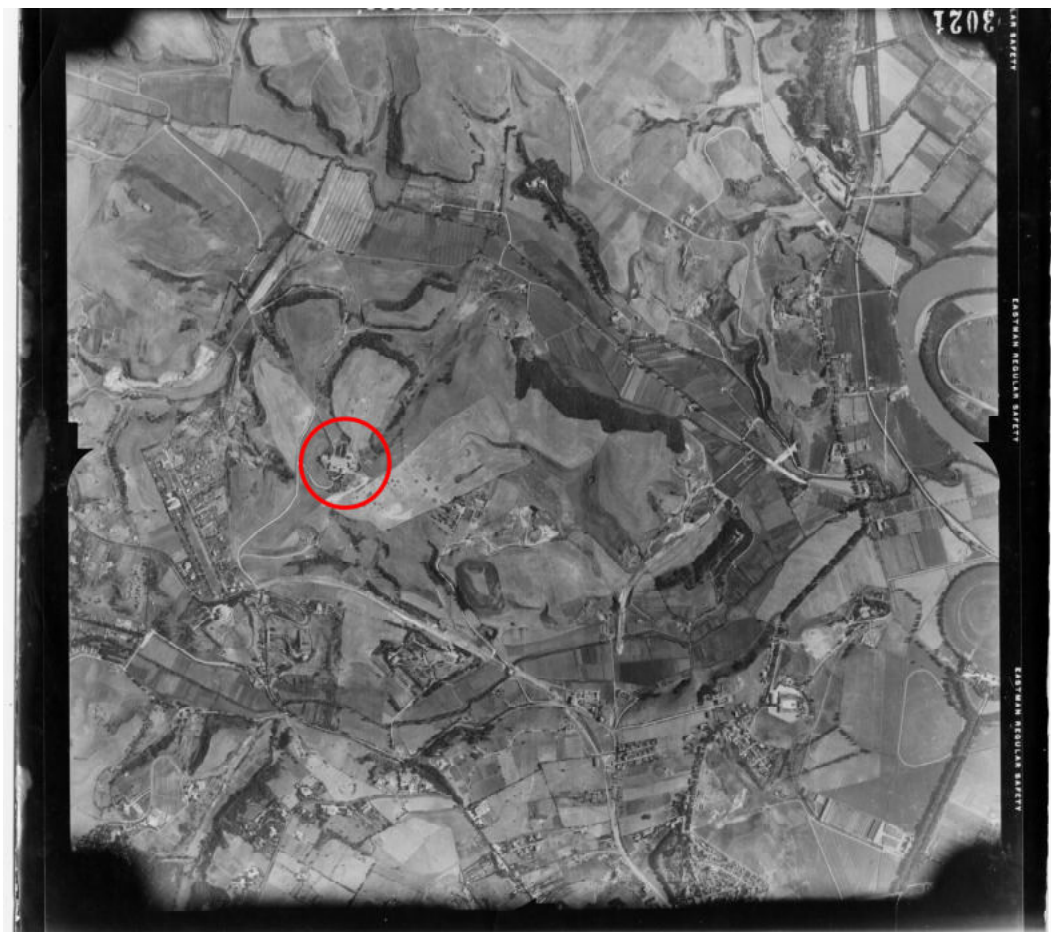


Foto: RAF_1943_150_810_3021



Ingrandimento foto

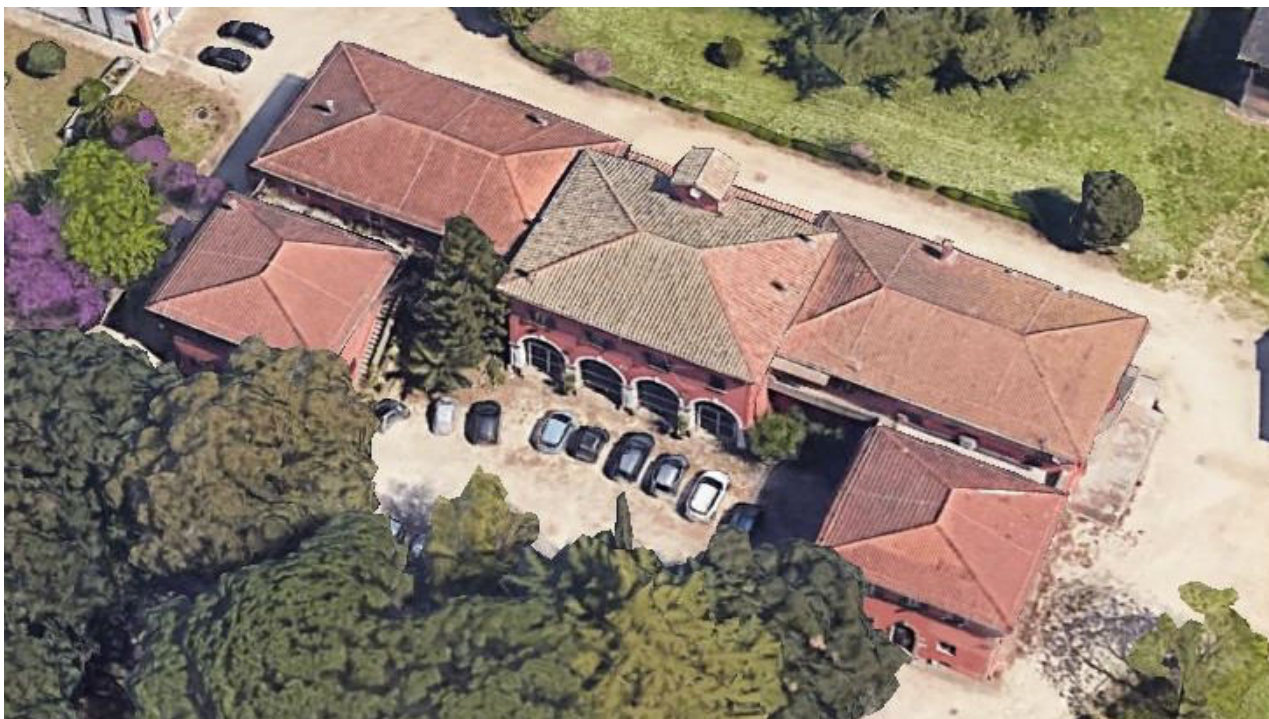


Figura 3 – Edificio oggetto di intervento

L'edificio si compone di:

- Piano Terra (non oggetto di intervento)
- Piano Primo composto da diversi subalterni (fig. 4)
- Piano Copertura

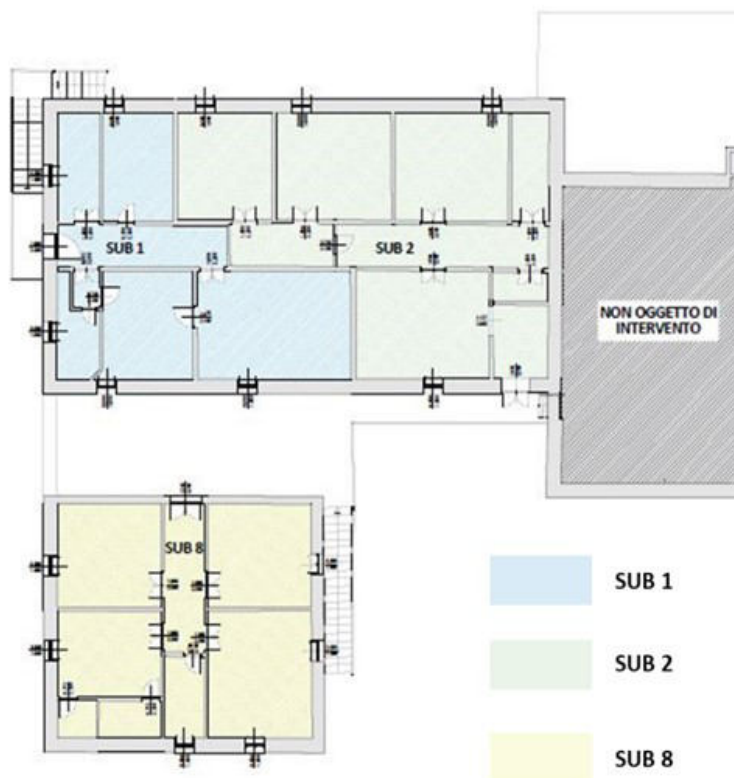


Figura 4 – Planimetria stato di fatto Piano Primo – Subalterni oggetto di intervento

La planimetria del piano primo soprariportata evidenzia i subalterni per i quali verrà effettuato il cambio di destinazione d'uso. In particolare, i subalterni 1, 2 e 8 saranno soggetti a opere di demolizione, di ricostruzione e relativa ipotesi distributiva progettuale.

Si riporta di seguito la planimetria di progetto dei subalterni soggetti a interventi di demolizione e ricostruzione. È stato pensato di accorpare, in un unico subalterno, i subalterni 1 e 2, dove troveranno collocazione le postazioni di ufficio, una piccola sala riunioni ed un magazzino, lasciando, invece, al sub 8 il fine di garantire lo svolgimento di meeting, in modo funzionale e confortevole, e di gestione delle commesse mediante una sala conferenze e una sala riunioni più ampia.

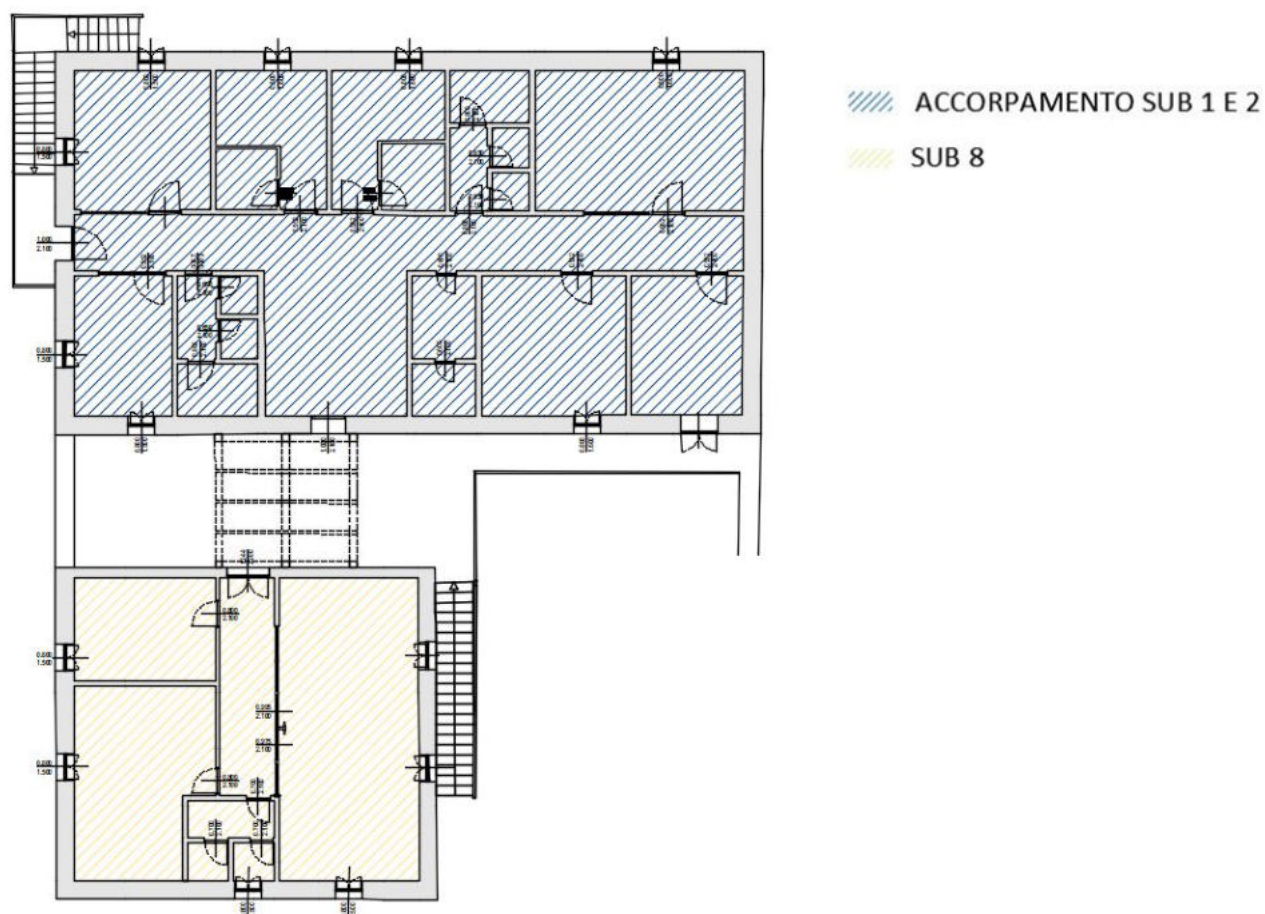


Figura 5– Planimetria stato di progetto

4. IPOTESI PROGETTUALE

L'ipotesi progettuale realizzata per i subalterni 1 e 2 ha previsto l'accorpamento degli stessi in un unico subalterno, così costituito:

- n.1 Sala d'aspetto
- n.1 Ufficio direttore
- n.4 Unità ambientali destinate a ufficio per un totale di n. 6 postazioni di lavoro
- n.1 Archivio
- n.1 Magazzino

- n.1 Sala riunioni
- n.4 Bagni per le donne e per gli uomini
- n.2 Bagni per disabili



Figura 6 – Pianta ipotesi progettuale - Accorpamento sub 1 e 2

L'ipotesi progettuale realizzata per il subalterno 8 ha previsto, invece, la realizzazione di:

- n. 1 Sala riunioni
- n. 1 Sala conferenze
- n. 1 Area ristoro/relax
- n. 2 Bagni per le donne e per gli uomini

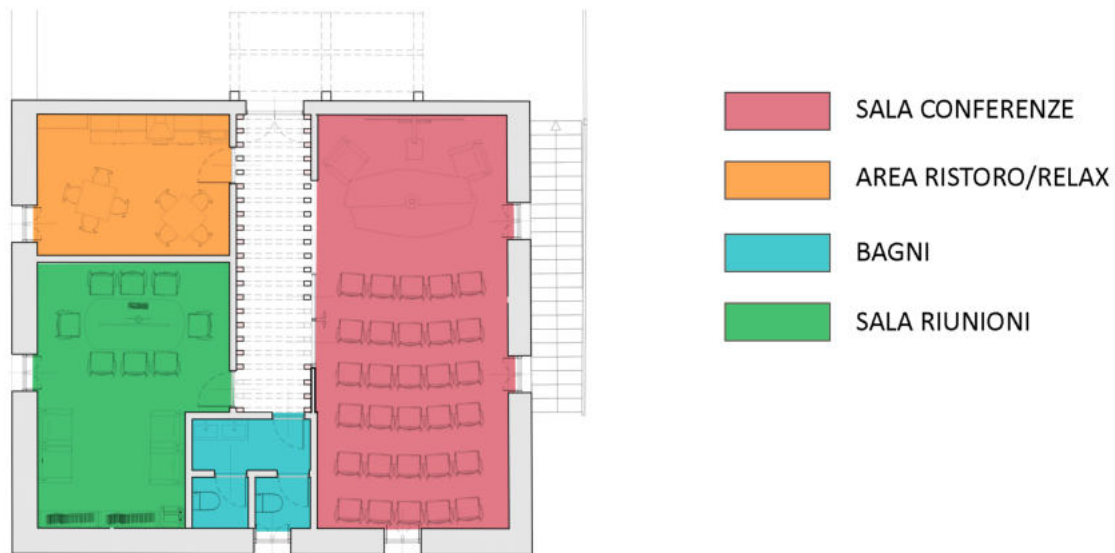


Figura 7 - Ipotesi progettuale subalterno 8

In particolare, per il subalterno 8, in seguito all'ispezione effettuata tramite sondaggi con laser-scanner sul controsoffitto esistente, al fine di verificare lo stato attuale della copertura in legno, si è optato per la rimozione totale del controsoffitto stesso per lasciare l'orditura del manto di copertura a faccia vista. Inoltre, nell'ingresso si è deciso di aggiungere dei listelli in legno sui tramezzi (fig. 9) per renderli in armonia con lo stile del tetto e creare, così, un ambiente continuo.

5. RENDER TIPOLOGICI

Di seguito vengono riportate alcune delle viste più significative sotto forma di render tipologici ed esplicativi della distribuzione, non significativi dal punto di vista architettonico ed estetico.

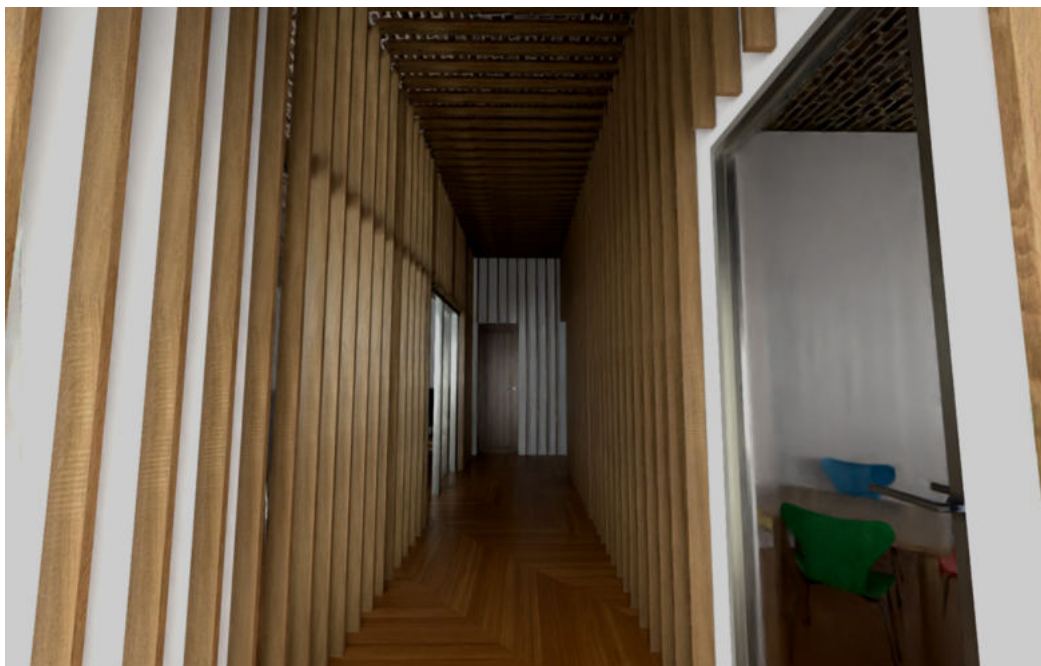


Figura 8 - Vista Ingresso/Corridoio

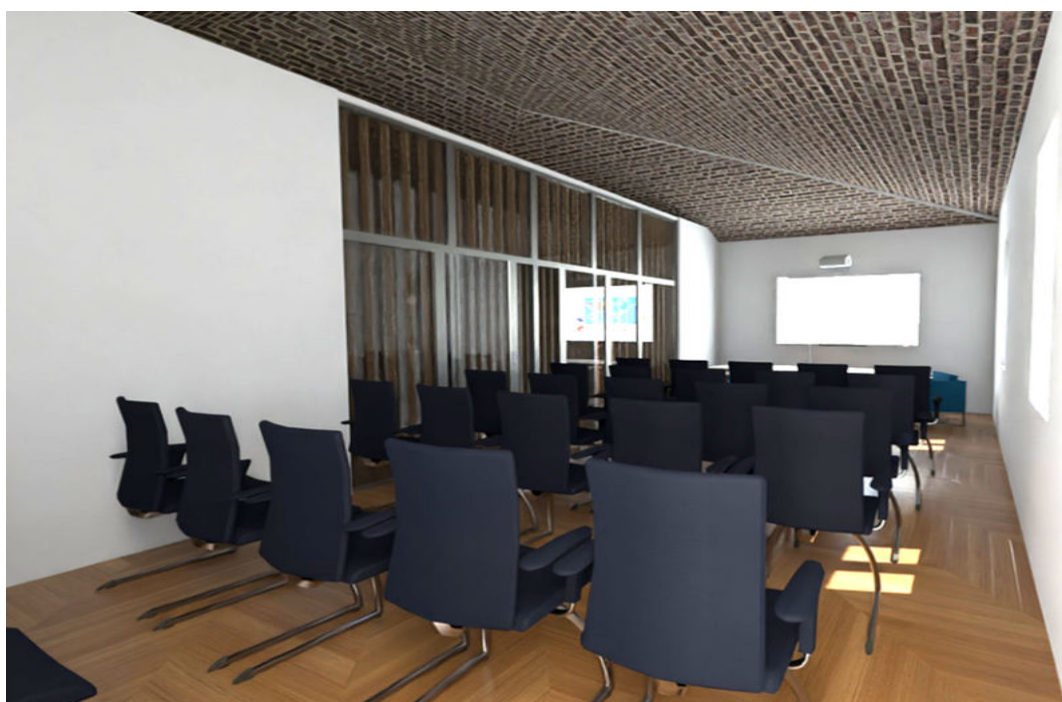


Figura 9 - Vista Sala conferenze



Figura 10 - Vista Sala riunioni

SINDEA Architettura e Ingegneria srl

