



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 502 e 503 Sub 7



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
11:02:23
GMT+02:00

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

COD. ELABORATO

RL - 01

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

Sommario

1. PREMESSA.....	2
2. UBICAZIONE DEL FABBRICATO E DESCRIZIONE DELL'AREA	2
3. STATO DI FATTO DELL'EDIFICIO.....	5
4. OGGETTO DELL'INTERVENTO	5
5. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL 'INTERVENTO:	6
6. CARATTERE DELL'INTERVENTO	6
7. DESTINAZIONE D'USO.....	6
8. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:.....	7
9. IMPATTO DEGLI INTERVENTI	7

1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Fabio Scaccia, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia con il numero 20473, con studio in Roma, via Cassia 1020, è stato incaricato, in qualità di tecnico, dal Centro di Ricerca Ingegneria e Trasformazioni Agroalimentari (referente Dott. Paolo Menesatti) a presentare una S.C.I.A. in sanatoria per cambio di destinazione d'uso da residenziale ad uso ufficio.

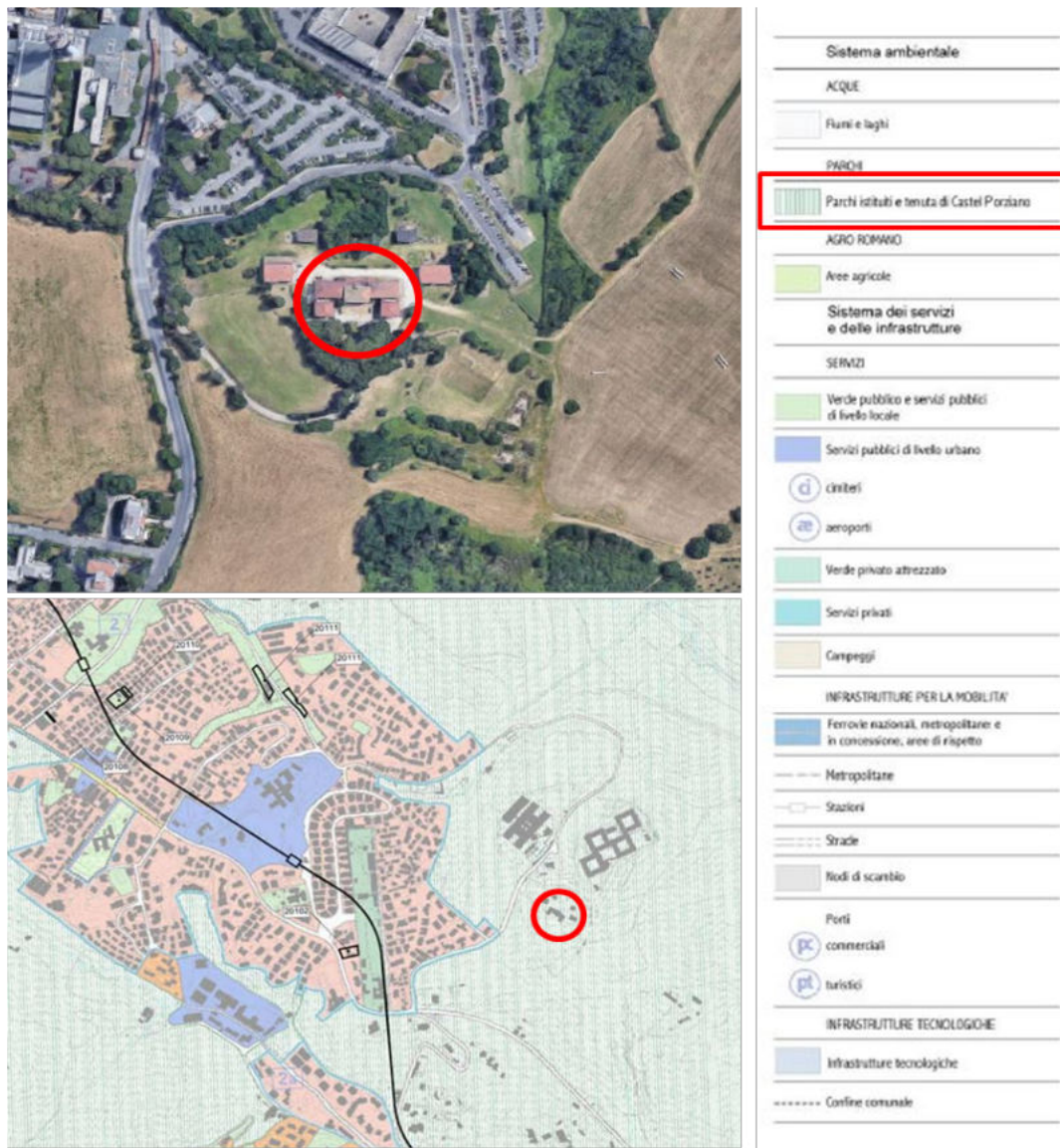
2. UBICAZIONE DEL FABBRICATO E DESCRIZIONE DELL'AREA



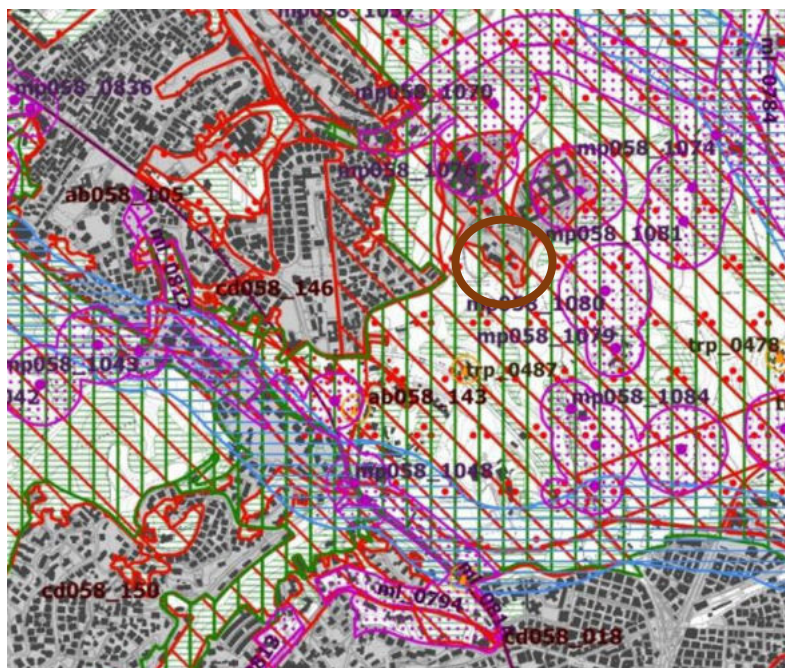
Figura 1 – Stralcio Ortofotocarta

L'edificio CREA" (Centro Ricerca Ingegneria e Trasformazioni Agroalimentari) è ubicato in via Manziana 30, 00189, Roma, Municipio XV, e 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.



Stralcio Ortofotocarta e PRG



Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs. 43/2004				
		ab058_001	lett. a) e b) beni singoli naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 8 NTA
Beni dichiarati		cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico, tradizionale, bellezza panoramica	art. 8 NTA
		cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NTA
		ab058_001	allegato alla legge dell'art. 134 co. 1 D.Lgs. 43/2004 058 codice 0797 della provincia 001 numero progressivo	

Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co.1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 43/2004			
Beni ricogniti di legge	ab058_001	a) protezione delle fasce costiere marittime	art. 34
	ab058_001	b) protezione delle coste dei laghi	art. 35
	cd058_001	c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua	art. 36
	ab058_001	d) protezione delle montagne sopra quota di 1.200 mt. s.l.m.	art. 37
	ab058_001	e) protezione dei parchi e delle riserve naturali	art. 38
	ab058_001	f) protezione delle aree boschive	art. 39 NTA
	ab058_001	g) disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uno scavo	art. 40
	ab058_001	h) protezione delle zone umide	art. 41
	ab058_001	i) protezione delle aree di interesse archeologico	art. 42
	ab058_001	j) protezione ambito di interesse archeologico	art. 42
	ab058_001	k) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
	ab058_001	l) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
	ab058_001	m) riferimento alla legge dell'art. 142 co. 1 D.Lgs. 43/2004 058 codice 0797 della provincia 001 numero progressivo	
	ab058_001	n) riferimento alla legge dell'art. 142 co. 1 D.Lgs. 43/2004 058 codice 0797 della provincia 001 numero progressivo	

N.B.: le aree indicate nel co. 2 art. 142 D.Lgs. 43/2004 non sono individuate nel presente elaborato

N.B.: le aree indicate nel co. 2 art. 142 D.Lgs. 43/2004 non sono individuate nel presente elaborato

Individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 co. 1 lett. c) D.Lgs. 43/2004				
Beni ricogniti di piano	taa_001	aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie		art. 43
	ca_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
	trp_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 carsici (goi) e relativa fascia di rispetto		art. 48
	ti_001	C. righe della cartografia del bene identitario 001 numero progressivo		

aree urbanizzate del PTPT	
limiti comunali	

Stralcio PTPT con legenda

L'area in questione, situata in zona collinare, con quota del terreno a circa 40 m sul livello del mare, è attualmente adibita a laboratorio di ricerca agroalimentare, il quale è suddiviso in diversi fabbricati, tra cui laboratori, magazzini, rimesse agricole ed ex locali guardiania.

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 (art.8) e art. 38 (Protezione dei parchi e delle riserve naturali) in materia di ricognizione delle aree tutelate per legge, come indicato nella tav B del PTPT; è quindi 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.

Usi del suolo e impianti ammessi nell'Agro romano	
Usi del suolo e impianti	Note
A1a Coltivazione agricola di pieno campo	(1)
A1b Coltivazione in serra	(2)
A2a Allevamento estensivo e biologico	(3)
A2b Allevamento intensivo	
A3 Attività silvicolturale	(4)
A4 Strutture complementari all'ospitalità agrituristica	(5)
A5 Ricettività aria aperta	(6) (12)
A6 Attività ricreativo-culturale e sportiva a cielo aperto	(7)
A7 Deposito a cielo aperto per attività agricola e forestale	
A8 Giardino botanico	(12)
A9 Laghetto irriguo e antincendio per attività agricola o silvicolturale	
A10 Laghetto sportivo	(12)
A11 Laghetti e/o stagni per l'avifauna	(12)
A12 Impianti di itticultura	(12)
A13 Impianti di depurazione e smaltimento acque di scarico	(8)
A14 Discariche inerti	(9)
A15 Strade interpoderali	
A16 Reti tecnologiche	
A17 Impianti di produzione di energia elettrica	(13)
A18 Orti ricreativo-sociali	(14)
A19 Attività estrattive	(10)
A20 Reti, manufatti e impianti relativi al Servizio Idrico Integrato	(11)
A21 Altre attività connesse, complementari e compatibili con l'uso agricolo	(15)

Figura 1 – Tabella Art. 74 N.T.A.

L'edificio in oggetto ricade in “**Altre attività connesse, complementari e compatibili con l'uso agricolo**” (A21).

3. STATO DI FATTO DELL'EDIFICIO

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 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.

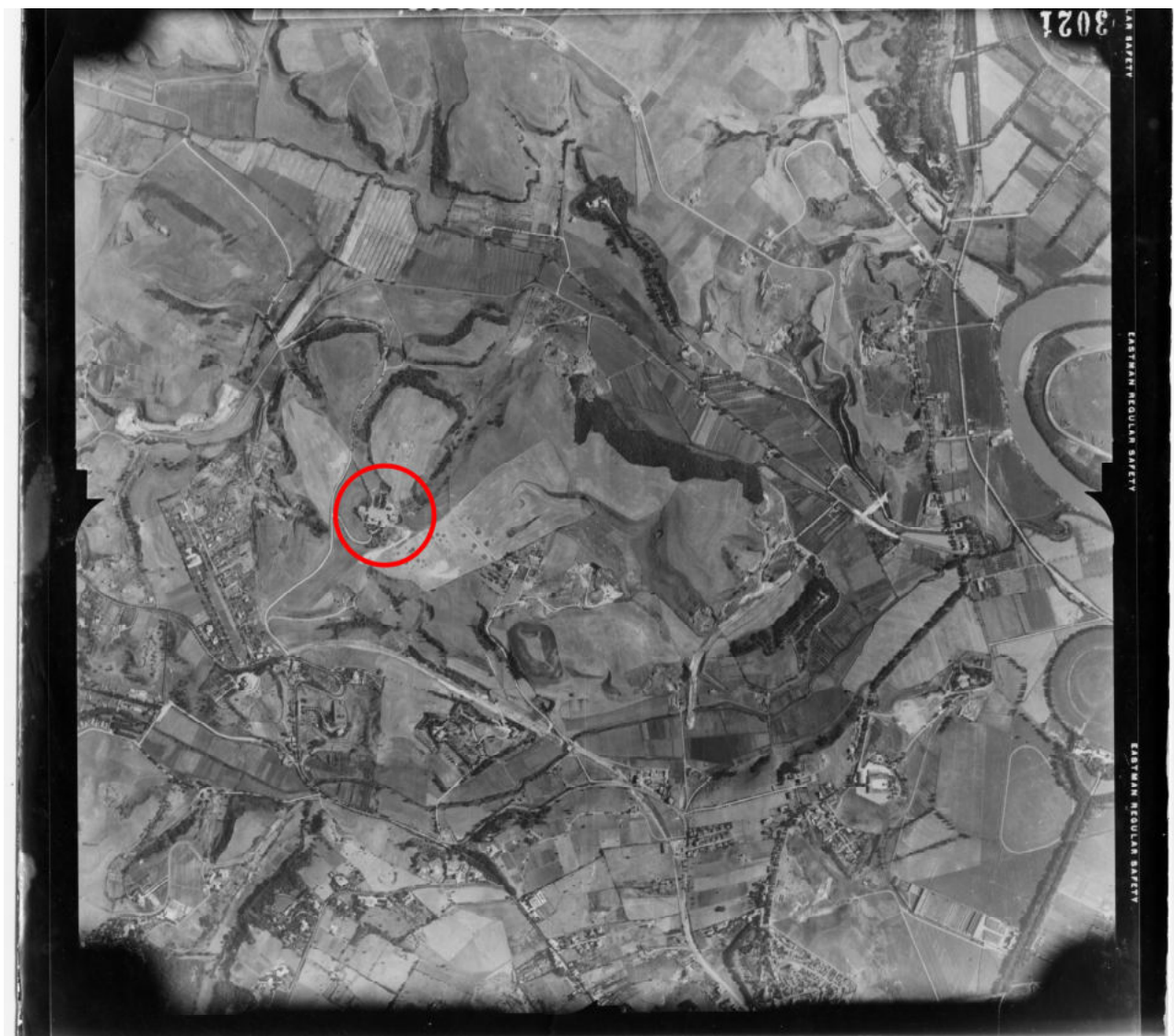


Foto: RAF_1943_150_810_3021



4. OGGETTO DELL'INTERVENTO

Oggetto dell'intervento è il cambio di destinazione d'uso da residenziale a uffici, non sono previste opere edili.

5. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL 'INTERVENTO:

" S.C.I.A. in sanatoria per cambio destinazione d'uso ".

Trattasi di un edificio di N. 2 piani, che si trova a Roma, in via Manziana 30, Municipio XV. L'edificio si presenta con una forma ad U con 2 piani fuori terra. Il ritmo dei pieni e dei vuoti è scandito da quello delle finestre e dai terrazzamenti. La copertura del fabbricato è a falde.

Interventi previsti:

- Non sono previsti interventi edili

L'intorno:

L'area in cui ci troviamo è caratterizzata dalla presenza di ampi parchi pubblici, dove il costruito si alterna a zone verdi. Si tratta di una zona di Roma, appartenente al Municipio XV di Roma.

6. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

☐ temporaneo o stagionale

X permanente

a) fisso

b) rimovibile

7. DESTINAZIONE D'USO ATTUALE del manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza)

X residenziale

- ☐ ricettiva/turistica
- ☐ industriale/artigianale
- ☐ agricolo
- commerciale/direzionale
- ☐ altro.

8. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

- ☐ costa(bassa/alta)
- ☐ ambito lacustre/vallivo
- ☐ pianura
- ☐ versante (collinare/montano)
- ☐ promontorio

X piana valliva (montana/collinare)

- ☐ terrazzamento
- ☐ crinale

9. IMPATTO DEGLI INTERVENTI

Il cambio di destinazione d'uso non prevede opere edili, non verrà quindi compromessa l'omogeneità e la percezione dell'edificio o il suo inserimento nel paesaggio esistente.

SINDEA Architettura e Ingegneria srl

