



**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. – **776** All.....

Roma,
Via Monzambano, 10 – 00185 Roma
Tel. 06492352834 – Fax 06492352709
Email cert: oopp.lazio-uff8@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 Roma Capitale
Piazza del Campidoglio, 1
00186 Roma
- Al Ministero della Cultura
Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e
Paesaggio di Roma
PEC: ss-abap-rm@pec.cultura.gov.it
- Alla Regione Lazio
Direzione regionale urbanistica e politiche abitative,
pianificazione territoriale, politiche del mare
Area Urbanistica, Copianificazione,
Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città
Metropolitana
PEC: copian_romacapitale@pec.regione.lazio.it
- Alla Regione Lazio
Direzione regionale lavori pubblici e infrastrutture,
innovazione tecnologica
Area Autorità Idraulica regionale
PEC: vigilanzaidro@pec.regione.lazio.it
- Alla Città Metropolitana di Roma Capitale
Dipartimento IV – Pianificazione, sviluppo e
governo del territorio
Servizio 1 – Urbanistica e attuazione PTMG
PEC: pianificaterr@pec.cittametropolitanaroma.it
- Alla Città Metropolitana di Roma Capitale
Dipartimento XI – Geologico, Difesa del Suolo e
Aree Protette
Servizio 2 – Opere idrauliche, Opere di bonifica,
Rischi idraulici
PEC: difesasuolo@pec.cittametropolitanaroma.it



ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



- A Roma Capitale
Dipartimento Programmazione Urbanistica
Direzione Pianificazione Generale
U.O. Piano Regolatore
PEC:
protocollo.programmazioneurbanistica@pec.comune.roma.it
- All' Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale
Area Pianificazione e Gestione rischio idraulico
PEC: protocollo@pec.autoritadistrettoac.it
- Al Ministero dell'Interno
Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile
Comando Provinciale Vigili del Fuoco Roma
PEC: com.roma@cert.vigilfuoco.it
- All' ASL ROMA 2 – UOC Servizio Interzonale Progetti, Abitabilità, e Acque Potabili
PEC: paap@pec.aslroma2.it
- All' Agenzia del Demanio
Direzione Roma Capitale
PEC: dr_romacapitale@pce.agenziademanio.it
- Ad ACEA ATO 2 S.p.A.
Direzione Operazioni
PEC: acea.ato2@pec.aceaspa.it
- Ad Areti S.p.A.
Pianificazione e Sviluppo Rete
PEC: areti@pec.areti.it
- A SNAM Rete Gas S.p.A.
Distretto Centro Occidentale
PEC: centroguidonia@pec.snam.it
- A FiberCop S.p.A.
PEC: aol_roma@pec.fibercop.it
- A ITALGAS S.p.A.
PEC: romaurbe@pec.italgasreti.it

e, p.c., all' *Amministrazione proponente*
Università Roma Tre
Direzione Gestione e Sviluppo del Patrimonio
Area Tecnica
PEC: area.patrimonio@ateneo.uniroma3.it
area.tecnica@ateneo.uniroma3.it

OGGETTO: C.d.S. n. 776 – Interventi di riqualificazione edilizia ed adeguamento normativo del complesso immobiliare di via della Vasca Navale 84

Amministrazione Proponente: Università degli Studi Roma Tre



ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



PREMESSO CHE:

Con nota registrata al n. 21138 del 15/06/2026 l'Amministrazione proponente ha richiesto a questo Provveditorato di attivare le procedure di cui all'art. 2 del DPR 383/1994 e s.m.i. e di indire una Conferenza di Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14 comma 2 della Legge 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.

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:

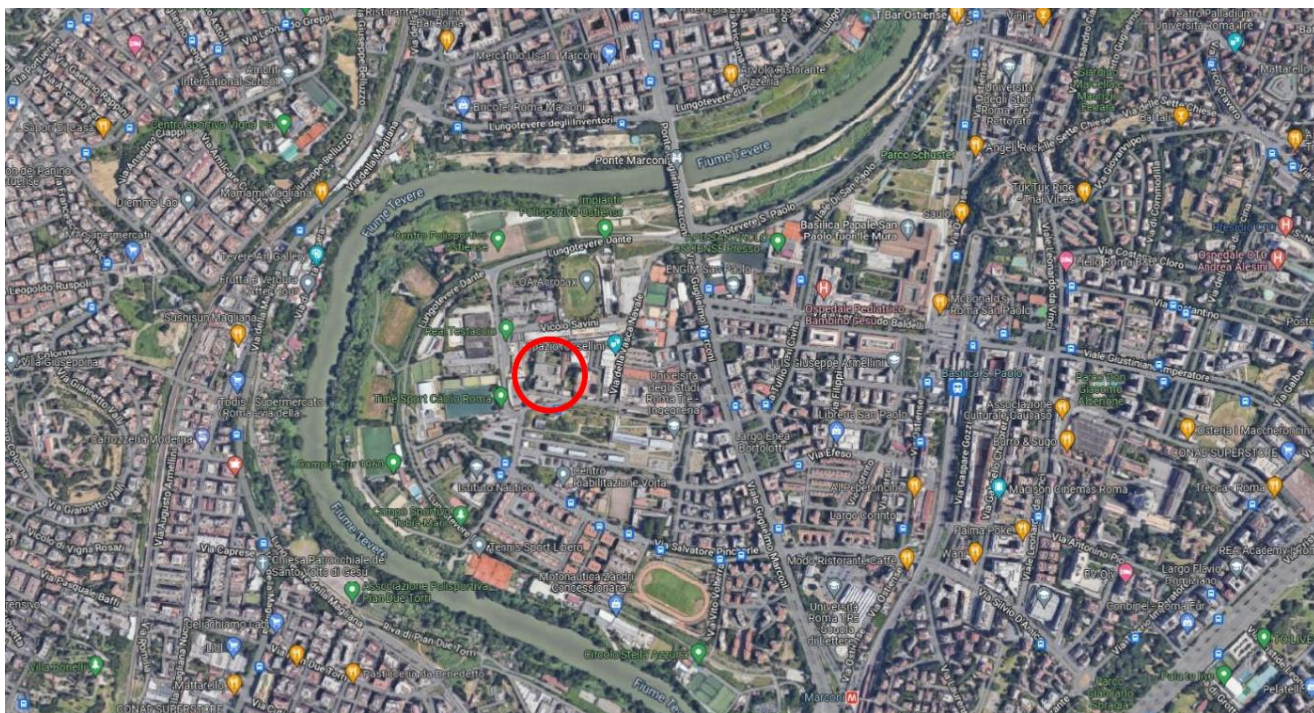
1. PREMESSA

L'intervento in oggetto riguarda i lavori di riqualificazione edilizia ed adeguamento normativo del complesso immobiliare di via della Vasca Navale 84, sede del Dipartimento di Matematica e Fisica dell'Università degli studi Roma Tre.

2. CONTESTO URBANO

Il complesso è ubicato a Roma, in Via della Vasca Navale 84, quartiere Ostiense, zona Valco San Paolo, nel territorio del VIII Municipio del Comune di Roma.

L'area, collocata in un contesto urbano a vocazione industriale, sviluppatosi attorno agli anni '30 del secolo scorso successivamente alla realizzazione della Vasca Navale, mostra ora i segni di un degrado diffuso legato ad un incerto sviluppo urbanistico.



Sebbene oggetto di vari programmi di riqualificazione urbana, l'area è rimasta sostanzialmente al margine delle ampie trasformazioni che hanno interessato aree limitrofe.

Dalla metà degli anni '90 alcuni edifici industriali della zona sono stati convertiti a sedi universitarie, trasformando l'area, dopo la creazione dell'Ateneo di Roma Tre, in uno dei poli universitari più importanti della Capitale.

A partire dagli anni 2000 il comparto è stato interessato da rilevanti interventi di riqualificazione urbanistica, alcuni dei quali promossi dallo stesso Ateneo.



Vista aerea dell'area con individuazione del lotto d'intervento

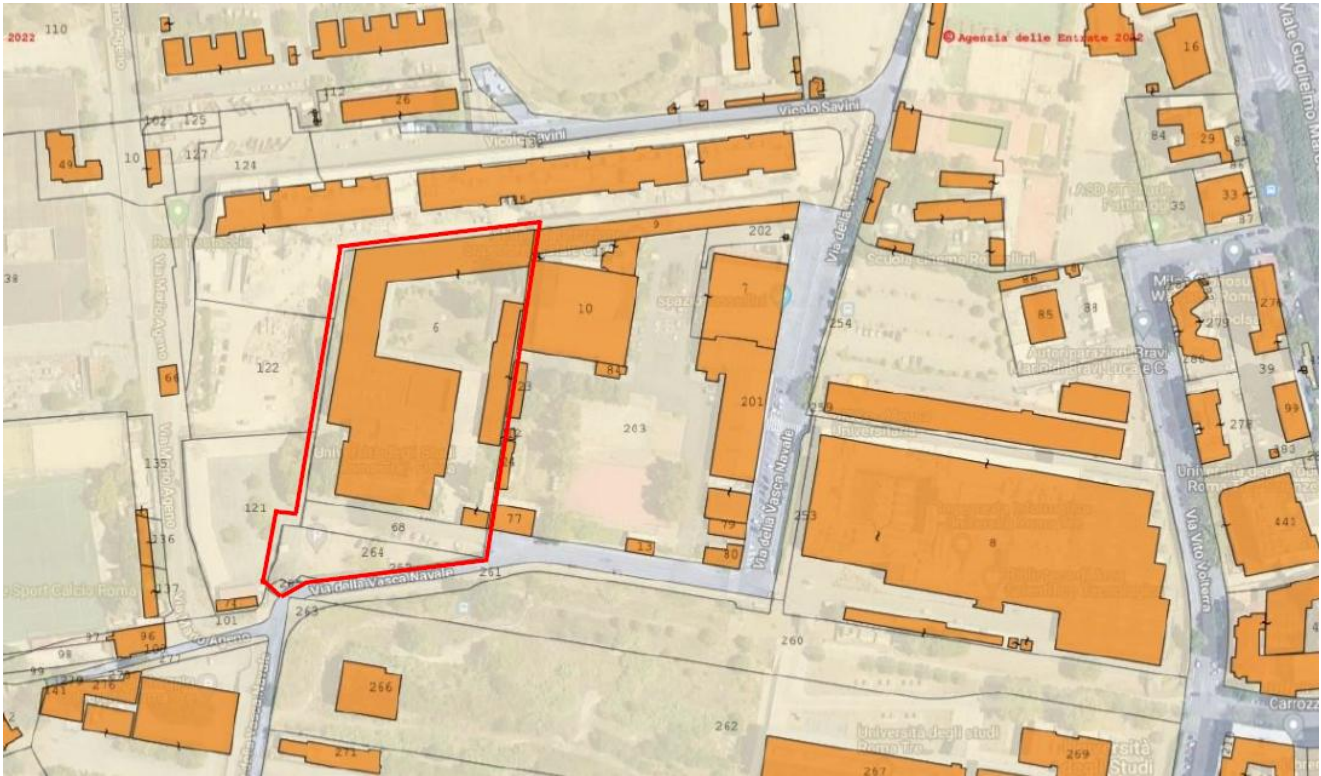
Proprio nell'area di Valco San Paolo sono stati ubicati due interventi che, in base al Piano d'assetto elaborato dal Dipartimento di progettazione e studio dell'architettura (DiPSA), hanno cercato di riordinare un comparto urbano fortemente degradato: il completamento del recupero dell'ex Vasca navale per la Facoltà di Economia e il nuovo studentato progettato dal Dipartimento di Architettura per DiSCo Lazio, appena ultimato e confinante con l'area in esame.



Il nuovo studentato

3. INQUADRAMENTO CATASTALE

Foglio 835, particelle 6, 68, 121, 264, 74, 23 del catasto Fabbricati del Comune di Roma



Estratto di mappa catastale

4. CENNI STORICI

L'area si sviluppa a partire dal 1927 con l'edificazione della Vasca Navale per la realizzazione degli studi di idrodinamica e di Architettura Navale.

Nelle immediate adiacenze, nel 1936 inizia la costruzione degli edifici in oggetto da parte della Società Aerostatica "Avorio", destinati alla produzione di paracadute ad uso militare. Il progetto è dell'architetto Gaetano Rapisardi, progettista anche della vicina società Ottico Meccanica Italiana. La particolare cura nella progettazione di entrambi gli edifici è stata richiesta dalla vicinanza con la basilica di S. Paolo fuori le mura.

Dopo la sua dismissione, l'immobile viene acquistato dalla Edil Luser e, nel 1991, dalla Salini Costruttori spa; dopo una ristrutturazione e consolidamento, viene dato in locazione all'Università. Il nome SIBA (Società immobiliare Balestra), con cui è conosciuto l'edificio, viene dato alla società creata dalla Salini per l'acquisto dell'immobile.

Le ricerche di archivio non hanno permesso di reperire la documentazione di progetto originaria.

Presso l'archivio del DPAU del Comune di Roma è stato invece reperito il progetto, risalente al 1940, di una tettoia (tutt'ora esistente) per il riparo delle attrezzature.

Dalla documentazione di progetto è possibile una sommaria individuazione delle consistenze edilizie presenti nell'area al momento della costruzione.

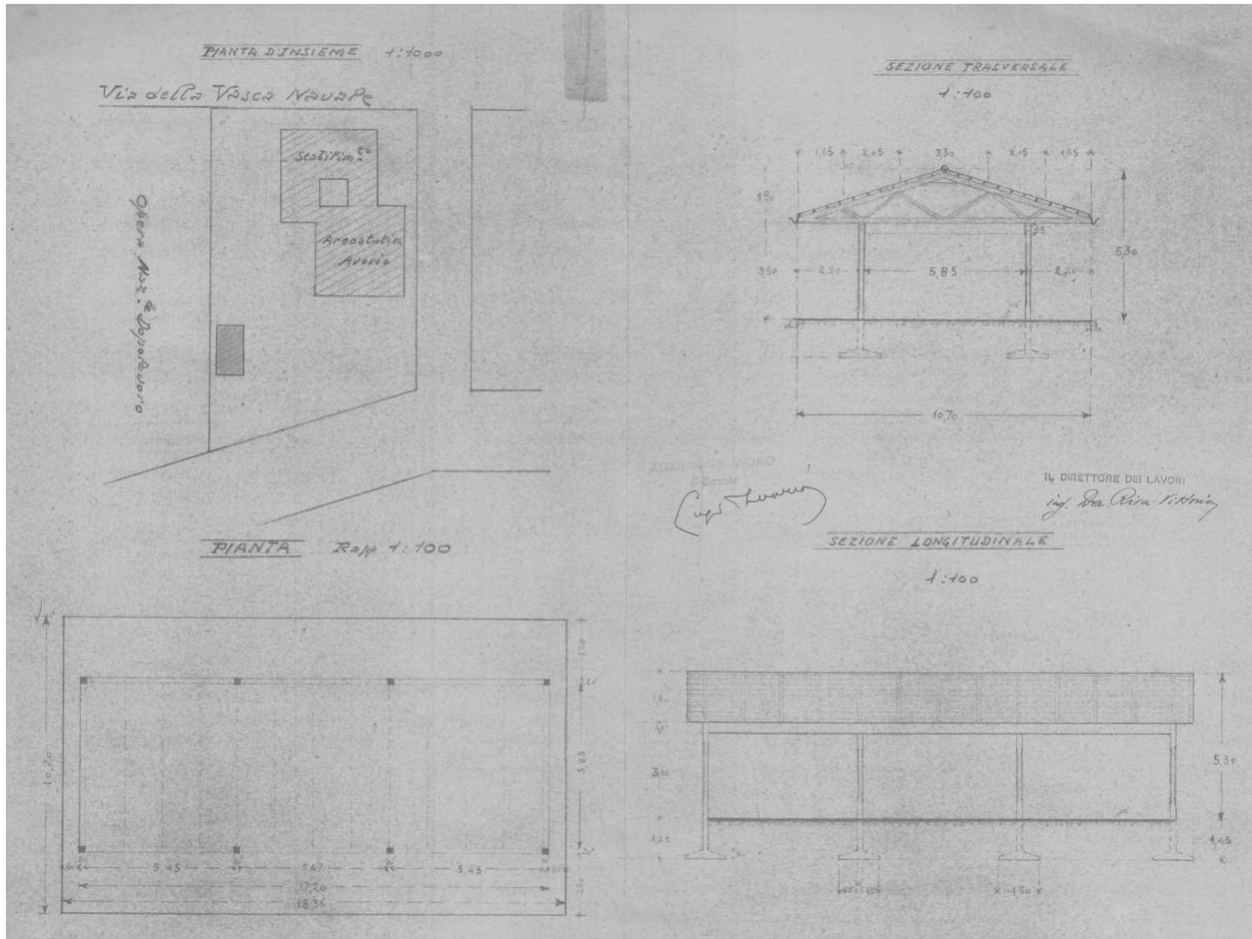
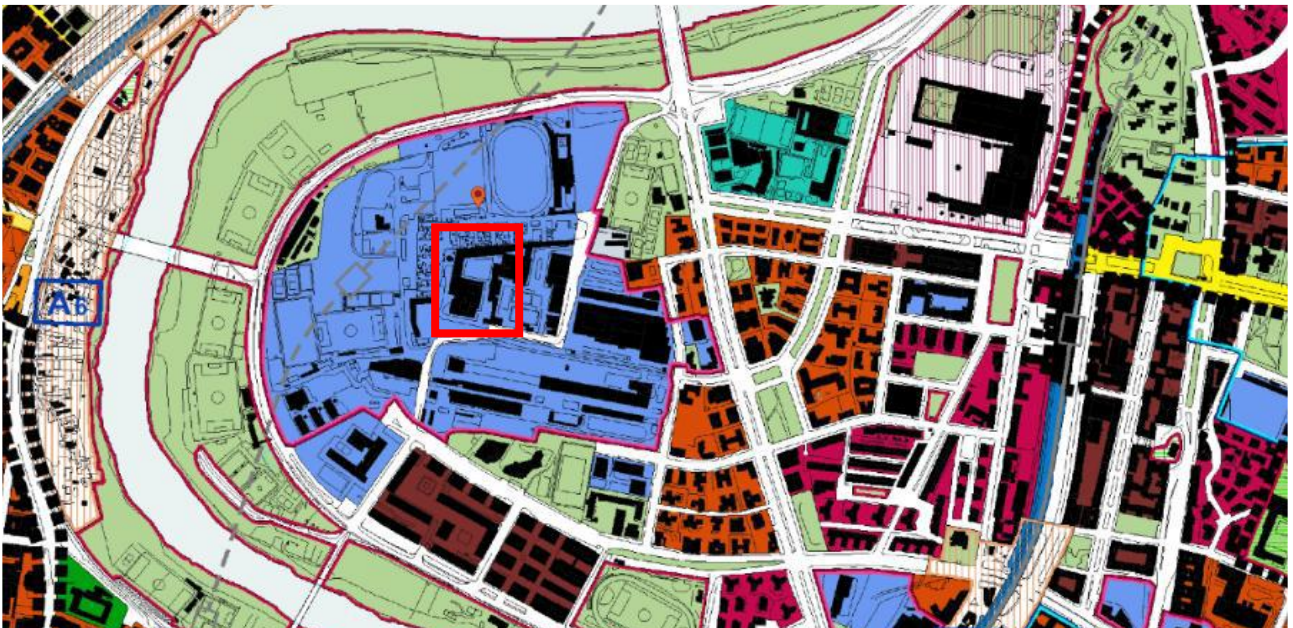


Tavola di progetto della tettoia esistente (1940)

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

PIANO REGOLATORE GENERALE - Sistemi e Regole

Sistema Insediativo: Progetti strutturanti - Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita - NTA art.65



ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification

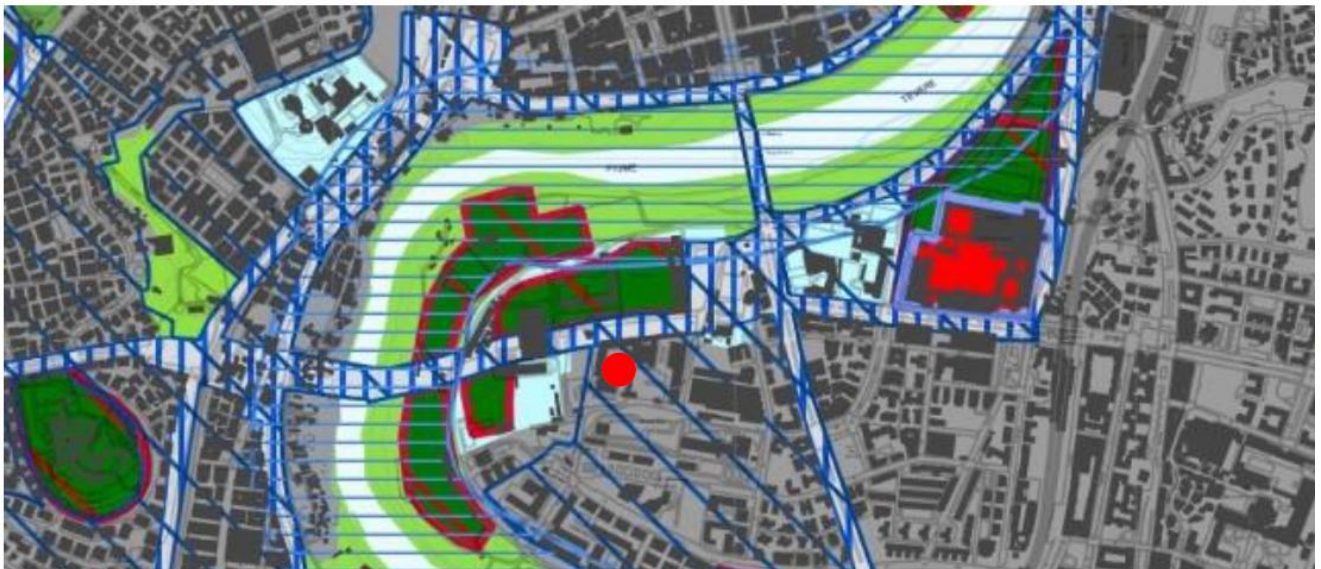


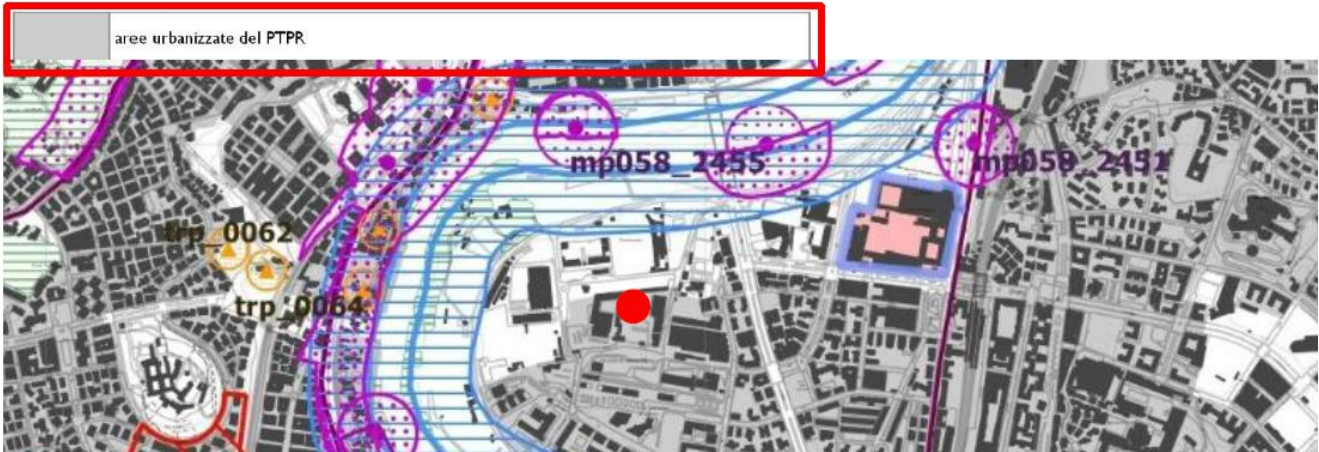
PIANO REGOLATORE GENERALE – Carta della Qualità
Edifici e complessi edilizi moderni - Edifici di archeologia industriale



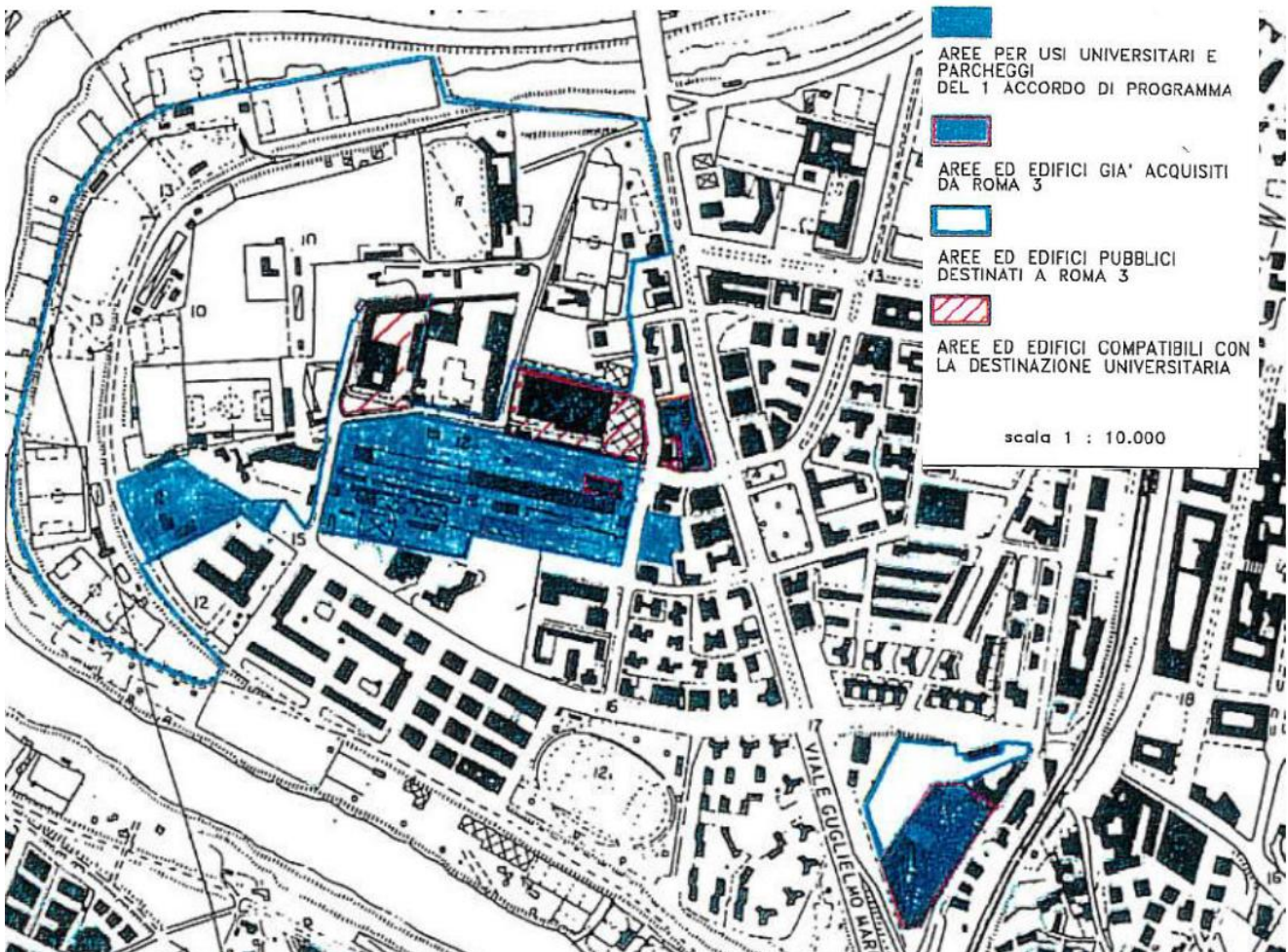
PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE - Tavola A – Sistemi ed ambiti del paesaggio
Artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004 - Aree di visuale

Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi, Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insedamenti Urbani
	Paesaggio degli Insedamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insedamento Storico Diffuso
	Reti, Infrastrutture e Servizi
	Aree di Visuale
	Punti di Visuale
	Percorsi panoramici
	Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica
	Piani attuativi con valenza paesistica





STRALCIO ACCORDO DI PROGRAMMA



DISCIPLINA URBANISTICA DERIVANTE DAGLI ACCORDI DI PROGRAMMA

L'assetto urbanistico delle aree di Valco San Paolo – Ostiense, all'interno delle quali ricade il complesso immobiliare di via della Vasca Navale 84, è stato definito, oltre che dagli strumenti urbanistici generali e sovraordinati richiamati nei paragrafi precedenti, da una serie di Accordi di Programma sottoscritti ai sensi

dell'art. 3 della Legge 15 dicembre 1990, n. 396 ("Interventi per Roma Capitale") nell'ambito del Programma degli interventi approvato con Decreto del Ministro per le Aree Urbane del 1° marzo 1992, che ha incluso la realizzazione della Terza Università degli Studi di Roma a Valco San Paolo – Ostiense e a S. Maria della Pietà tra gli interventi di preminente interesse nazionale.

Il I Accordo di Programma del 23 giugno 1993

Il primo Accordo di Programma è stato sottoscritto il 23 giugno 1993 tra la Terza Università degli Studi di Roma, la Regione Lazio, la Provincia di Roma e il Comune di Roma, con la finalità di "destinazione in via provvisoria di immobili siti in Valco San Paolo – Ostiense a strutture della Terza Università degli Studi di Roma". L'adesione comunale all'accordo è stata ratificata con deliberazione commissariale n. 177 del 22 luglio 1993 (assunta con i poteri del Consiglio comunale) e l'accordo è stato successivamente approvato con ordinanza del Commissario Straordinario n. 155 del 23 luglio 1993, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 28 – parte prima – del 9 ottobre 1993.

L'Accordo, oltre a disciplinare la concessione in uso all'Ateneo di una serie di immobili e aree di proprietà comunale, ha prodotto, ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 396/1990, gli effetti di variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, attribuendo la destinazione a sottozona M4 – Servizi pubblici di livello urbano e territoriale per attività universitarie alle aree ed edifici di seguito elencati, in luogo delle preesistenti destinazioni:

N. Immobile / Area	Destinazione previgente	Destinazione A.d.P.
1 Via Segrè, 2/8	sottozona M3	sottozona M4
2 Viale Marconi, 447	sottozona M3	sottozona M4
3 Via Ostiense, 139 (ex Scuola N. Tommaseo)	sottozona M3	sottozona M4
4 Area comunale di Via Pincherle (ex Pronto Intervento Stradale)	zona C / zona N	sottozona M4
5 Vasca Navale (area INSEAN)	sottozona M1	sottozona M4
6 Area tra Via Volterra e Via della Vasca Navale (ex deposito edile)	zona C / sottozona M1	sottozona M4
7 Area tra Via Volterra e Via della Vasca Navale (in sottozona M1 / sede uso ACEA)	viaria	sottozona M4

Per gli immobili di cui ai punti 3) – 7), con indici di fabbricabilità fondiaria pari a 2,4 mc/mq, è stata inoltre prevista la concessione in uso all'Ateneo per la durata di sei anni, tacitamente rinnovabile, secondo quanto disciplinato dall'art. 2 dell'Accordo.

In aggiunta alle aree con destinazione universitaria, l'Accordo ha individuato quattro ulteriori aree comunali (Via Volterra, Via Ostiense antistante il civico 139, due aree in Via Libetta) destinate a parcheggio a servizio delle strutture universitarie, con concessione a titolo gratuito in considerazione del vincolo di apertura al pubblico fuori dagli orari di attività dell'Ateneo.

L'immobile di via della Vasca Navale 84 rispetto al I A.d.P.

L'immobile oggetto del presente progetto — sito in via della Vasca Navale, 84 — pur ricadendo nell'ambito territoriale di riferimento dell'Accordo, non è ricompreso tra gli immobili oggetto della variante urbanistica del 1993. Esso figura infatti, nella premessa dell'Accordo, tra gli edifici già assunti in locazione dall'Università "La Sapienza" per fronteggiare le emergenze di avvio dell'attività accademica, con destinazione urbanistica non conforme all'uso universitario (sottozona M3) e con espressa riserva di valutazione: l'Accordo dà infatti atto che, "stanti la provvisorietà dell'insediamento universitario, il degrado del territorio circostante e le carenze di urbanizzazione primaria delle aree limitrofe", non era possibile, in assenza di un definitivo strumento urbanistico, esprimere valutazioni positive sulla sua immediata utilizzabilità.



L'edificio, all'epoca di proprietà privata (Società Immobiliare Balestra – SIBA, riconducibile al gruppo Salini Costruttori S.p.A.), è stato successivamente acquisito al patrimonio dell'Ateneo e ricondotto, sotto il profilo della disciplina urbanistica, agli strumenti generali sopravvenuti, con classificazione coerente con la destinazione universitaria oggi consolidata, come riportato nello stralcio di PRG vigente sopra riportato (Sistema insediativo – Progetti strutturanti – Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita, art. 65 NTA).

Il II Accordo di Programma e l'acquisizione definitiva al patrimonio dell'Ateneo

A integrazione del primo, è stato successivamente promosso un II Accordo di Programma, finalizzato a disciplinare l'acquisizione definitiva al patrimonio dell'Ateneo degli immobili già concessi in uso e di ulteriori beni ricadenti nell'ambito di Valco San Paolo – Ostiense. Nell'elenco delle "Aree ed edifici già acquisiti da inserire nel II Accordo di Programma" figura espressamente, al punto 4, l'Edificio ex SIBA di via della Vasca Navale 84, unitamente all'edificio del Rettorato (Via Ostiense 159), agli edifici di Biologia (Via Ostiense 169-173-175), all'ex Alfa Romeo (Via Ostiense 230-238), all'ex OMI (Via della Vasca Navale 79-81) e all'area comunale contigua all'OMI (Foglio 835, particella 26).

L'inserimento dell'immobile nel quadro programmatico del II A.d.P. ne conferma la piena coerenza con il disegno urbanistico complessivo del polo universitario di Roma Tre nell'ambito territoriale di Valco San Paolo, costituendone parte integrante e funzionale.

Esecuzione del I A.d.P. e consegna delle aree limitrofe

Gli atti di esecuzione del I Accordo di Programma — in particolare la nota del Dipartimento XIII – I U.O. Conservatoria Patrimonio Immobiliare del Comune di Roma (prot. n. 4767 del 12 dicembre 1996) e i sopralluoghi della Polizia Municipale (XI Gruppo, prot. 5429 del 23 aprile 1996) — documentano le attività di consegna delle aree comunali contigue all'immobile di via della Vasca Navale 84, in particolare di quella corrispondente alla particella 1/r del Foglio 835, la cui consegna alla Terza Università è stata avviata nel corso del 1996-1997, con le difficoltà connesse alla presenza di occupazioni preesistenti (campo nomadi, deposito di materiali edili) sulle porzioni di area residua.

Conclusioni in ordine alla compatibilità urbanistica dell'intervento

Alla luce del quadro sopra ricostruito, l'intervento di riqualificazione edilizia ed adeguamento normativo del complesso di via della Vasca Navale 84 si colloca in un contesto urbanistico pienamente coerente con la destinazione universitaria dell'ambito, come definita dalla sequenza di Accordi di Programma sottoscritti ai sensi della L. 396/1990 e recepita negli strumenti urbanistici generali vigenti. L'intervento, qualificabile ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. come ristrutturazione edilizia, non comporta modifiche della destinazione d'uso né incrementi di superficie o volume, configurandosi pertanto come pienamente conforme al regime urbanistico dell'area e non necessitante di varianti agli strumenti vigenti.

6. LEGITTIMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Dall'atto di compravendita tra Salini Simon Pietro – ZEIS.srl- e l'Università degli studi di Roma 3 emerge quanto segue: il complesso immobiliare oggetto degli interventi risulta realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e pertanto rientra nel regime di legittimità previsto dalla normativa vigente per gli edifici antecedenti all'entrata in vigore della legge n. 765/1967.

Successivamente, per opere eseguite in assenza delle necessarie autorizzazioni amministrative, la parte venditrice ha presentato domanda di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e della Legge 23 dicembre 1994 n. 724.

In data 21 giugno 1991 è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria n. 702/5 e la domanda di sanatoria è stata corredata dal pagamento integrale delle oblazioni e degli oneri concessori, come dettagliatamente elencato nell'atto stesso, con versamenti effettuati tra il 1994 e il 1995.

Secondo quanto dichiarato, il complesso immobiliare non risulta interessato da vincoli urbanistici ostativi alla sanatoria ai sensi della legge n. 47/1985, né risultano irrogate sanzioni ai sensi dell'art. 41 della medesima legge.

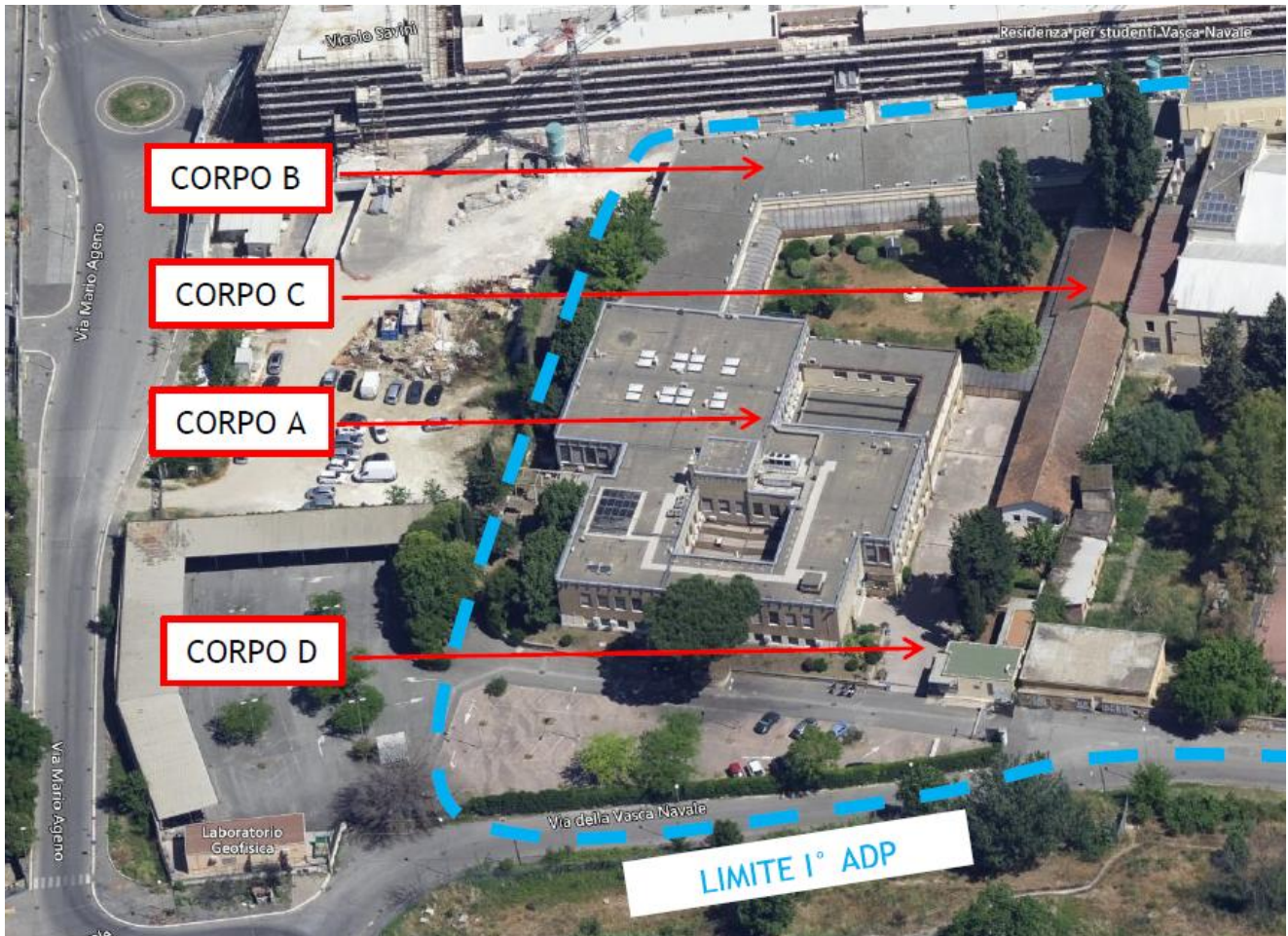
Alla data dell'atto di compravendita, il Comune di Roma non aveva adottato un provvedimento espresso conclusivo sulla domanda di sanatoria. Tuttavia, ai sensi dell'art. 39, comma 4, della legge n. 724/1994, in assenza di elementi ostativi, il rilascio della concessione in sanatoria si intende assentito per silenzio-assenso.



Si dà inoltre atto che eventuali note comunali di diniego o richieste di integrazione, emesse tra il 1998 e il 1999, sono state impugnate innanzi al TAR del Lazio (ricorso n. 12609/99). Con ordinanza cautelare n. 3482/99 è stata disposta la sospensione dell'efficacia dei provvedimenti impugnati; alla data del rogito il giudizio risultava ancora pendente.

7. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare, risalente alla fine degli anni '30, è ubicato in un lotto di circa 15.000 mq, si trova in un'area depressa rispetto alle attigue via Pincherle e largo S. Leonardo Murialdo, in vicinanza alla Facoltà di Ingegneria dell'Ateneo ed adiacente al nuovo studentato.



Il plesso, distribuito su più edifici per una superficie complessiva lorda di circa 7.000 mq, è composto da:

- Corpo A - Edificio principale di circa 4.900 mq lordi, distribuiti due livelli, con circa 2700mq al piano terra e 2.200 mq al piano primo. Qui è ubicata l'attività principale della sede, con aule, laboratori e ambienti dipartimentali.
- Corpo B - Edificio ad un solo livello, da "L" collocato sul margine nord ed ovest del lotto, avente una superficie lorda di circa 1.530 mq. È occupato prevalentemente da laboratori di ricerca e studi docenti.
- Corpo C - Edificio ad un solo livello, collocato sul margine est, di circa 516 mq lordi. Nel fabbricato sono ubicati laboratori, uffici, un'officina meccanica e la centrale termica dell'intero complesso.
- Corpo D - Edificio ad un solo livello, collocato nei pressi dell'accesso ovest, misura circa 99 mq lordi, di cui 27 circa risultano non assentiti. Il fabbricato è adibito a portineria e ospita un ufficio per ricercatori.

L'edificio principale (Corpo A) si presenta con una forte connotazione architettonica dovuta alla zoccolatura in blocchi di tufo e l'alzato in cortina di mattoni pieni.

Sono presenti anche porzioni di facciata ad intonaco che conferiscono una notevole articolazione formale all'edificio.

Gli infissi, tutti in alluminio preverniciato, sono generalmente inclusi all'interno di un sistema di cornici che, racchiuse all'interno di una fascia intonacata, vanno ad articolare ulteriormente il prospetto.

Gran parte delle modanature di facciata, marcapiani e cornici, sono in calcestruzzo.



Vista esterna dell'edificio principale (Corpo A)



Vista dalla copertura dell'edificio principale, a sinistra il Corpo B, a destra il Corpo D

Nel 1993, prima dell'acquisizione da parte dell'Ateneo il complesso è stato oggetto di un generale intervento di ristrutturazione per renderlo confacente alla futura destinazione d'uso. I lavori hanno riguardato, oltre il consolidamento dell'edificio principale, la realizzazione dei nuovi servizi igienici, il rifacimento dell'impianto elettrico ed idrico, la creazione di nuovi corpi scale e ascensori, la redistribuzione interna degli spazi, presumibilmente recependo le indicazioni del futuro acquirente.

Tali interventi costituiscono a tutt'oggi l'ultimo intervento manutentivo di carattere generale sul plesso. Successivamente sono stati eseguiti interventi manutentivi su specifiche parti o componenti impiantistiche, come il rifacimento della rete idrica antincendio o le dorsali idriche, l'impermeabilizzazione delle terrazze di copertura ed altri interventi puntuali sull'impianto di climatizzazione.

All'interno, gli edifici presentano pavimentazioni in gres, fortemente degradate, e tramezzature in cartongesso risalenti all'epoca della ristrutturazione. Solo le pareti dei servizi igienici e dei vani scala sono realizzate in muratura.

Tutti gli ambienti hanno controsoffittature in quadrotte 60x60cm in fibra minerale o in gesso, che mostrano anch'esse i segni dell'età e dei vari interventi di sostituzione o manutenzione succedutisi nel tempo. Lo stesso dicasi dei servizi igienici dislocati nelle varie zone, presentano criticità funzionali e di igienicità connesse soprattutto alla vetustà.

Nel complesso la qualità degli spazi interni, siano spazi comuni che aule o laboratori, risente fortemente dello stato conservativo dell'immobile, conferendo un generale senso di trascuratezza che marca notevolmente la differenza con gli standards qualitativi ormai diffusi in quasi tutte le altre sedi dell'Ateneo.

Al piano terra dell'edificio principale è presente una chiostrina il cui piano terra è stato coperto per la creazione di laboratori o depositi, attualmente solo parzialmente utilizzati. La copertura è stata realizzata con lastre grecate metalliche, e nel tempo ha presentato notevoli problematiche dovute al verificarsi di infiltrazioni d'acqua tali da rendere parzialmente inagibili alcune parti.

Gli impianti in opera, sebbene funzionanti, risultano non ottimizzati rispetto alle necessità dei luoghi da essi serviti e presentano nella maggior parte dei casi, evidenti stati di usura. Essi, sebbene siano stati realizzati seguendo un progetto che ne garantiva la conformità alle norme in vigore all'epoca della loro realizzazione, risultano allo stato attuale condizionati negativamente da interventi non coordinati, eseguiti in successione nel corso del tempo, che hanno portato ad un decadimento delle loro prestazioni sia in termini di qualità del servizio offerto che di energia consumata.

Tale circostanza si palesa negli innumerevoli impianti di climatizzazione a servizio di singoli locali, realizzati senza alcun coordinamento, che, a fronte di un dispendio energetico non trascurabile, non sono in grado di fornire condizioni termoigrometriche uniformi all'interno della struttura, causando stress agli utenti.

La centrale termica del complesso è ubicata nel corpo C ed è composta da due generatori a gas metano della potenza di 600 Kw. Nel locale sono ubicate le pompe di rilancio ai vari corpi di fabbrica.

L'edificio dispone di una UTA a servizio di alcuni ambienti del piano terra, per lo più si tratta di aule o altri locali sprovvisti di sufficiente superficie di areazione naturale.

In conseguenza dell'epidemia da Covid-19 la struttura si è inoltre dotata di un sistema di recuperatori di calore a servizio delle aule del piano terra.

La climatizzazione estiva è affidata soluzioni puntuali ambiente per ambiente, come constatabile dalla quantità di unità esterne posizionate sulle facciate esterne e sulle terrazze degli edifici. Tale circostanza oltre a compromettere l'integrità dei fronti architettonici, incide fortemente sui consumi energetici della sede.

Come accennato, l'edificio A è stato oggetto di un rilevante intervento di consolidamento prima dell'acquisizione al patrimonio dell'Ateneo.

L'edificio originario è stato realizzato con struttura portante in cemento armato composta da travi e pilastri di sezione variabile in base al piano (40x40 piano terra e 30x30 cm piano primo).

L'intervento di consolidamento è consistito nel rinforzo dei pilastri tramite incamiciatura in cemento armato di spessore compreso tra i 12 ed i 13 cm, e nella realizzazione di una sottostruttura in carpenteria metallica a sostegno dei solai e delle travi esistenti.

La capacità portante delle fondazioni è stata aumentata attraverso l'aumento della resistenza a taglio e flessione ottenuta attraverso l'incamiciatura dei plinti ed il loro collegamento.

I lavori hanno inoltre previsto la realizzazione di nuovi corpi scala ed il rinforzo specifico di alcune zone attraverso l'inserimento di nuove cordolature in cls armato (angolo nord-est).

Le indagini svolte in sede di progettazione preliminare hanno confermato la pressoché totale corrispondenza tra il progetto di consolidamento e la sua realizzazione.



Le attività di ricerca hanno permesso di recuperare presso il Genio Civile di Roma sia il progetto strutturale, completo di relazione di calcolo ed elaborati grafici, sia il certificato di collaudo statico comprensivo di prove sui materiali e sulle strutture.

Per quanto attiene gli altri edifici, le indagini non hanno evidenziato alcun intervento di tipo strutturale o di consolidamento successivo alla costruzione.

L'edificio ad 'L' (corpo B) è composto in realtà dall'intersezione di due corpi di fabbrica che presentano significative differenze: il primo collocato sul lato ovest e adiacente al corpo principale risulta realizzato con telai in cemento armato collocati solo lungo il senso longitudinale dell'edificio. Tale soluzione, piuttosto comune in un'epoca in cui non si progettava per le azioni sismiche, risulta priva di adeguate controventature in direzione trasversale, essendo affidata l'azione di contrasto al solo solaio di copertura in laterocemento. Il secondo corpo risulta invece realizzato con telai in entrambe le direzioni principali.

Le sezioni rilevate dei pilastri sono di circa 30x30 cm armate con barre lisce di acciaio Ø14 mm, mentre le travi risultano armate con barre lisce Ø 18 mm.

Saggi speditivi effettuati sulle strutture hanno evidenziato, oltre la modesta qualità del calcestruzzo, una forte carbonatazione associata all'ossidazione delle barre.

Nell'ambito delle successive fasi dovranno essere previste indagini approfondite in funzione del Livello di Conoscenza di riferimento.

Il corpo C è l'unico in muratura del plesso. Probabilmente, date le caratteristiche, si trattava di depositi a capannoni per il ricovero delle attrezzature.

La struttura è realizzata in pezzame di tufo con ricorsi in mattoni pieni.

La copertura è a falda con tegole alla marsigliese sorretta da una carpenteria in legno costituita da semplici capriate, il cui interasse varia da 1,5m a 3,00.

Pur se all'esame a vista non si evidenziano particolari criticità strutturali, l'esiguità delle strutture impone in sede di verifica di vulnerabilità sismica un'accurata valutazione della sicurezza strutturale.

8. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

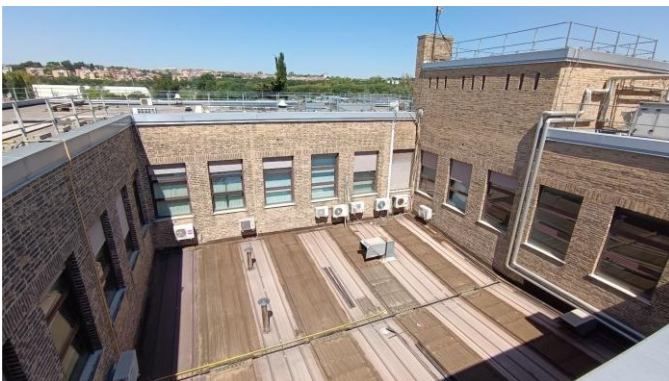
Il progetto di fattibilità tecnico economica comprende un complesso di opere volte a migliorare ed adeguare alle norme vigenti le componenti impiantistiche, architettoniche e strutturali del complesso di via della Vasca Navale 84.

Dal punto di vista della disciplina tecnico-urbanistica l'intervento si qualifica come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera d) del D.P.R.380/2001 e s.m.i..

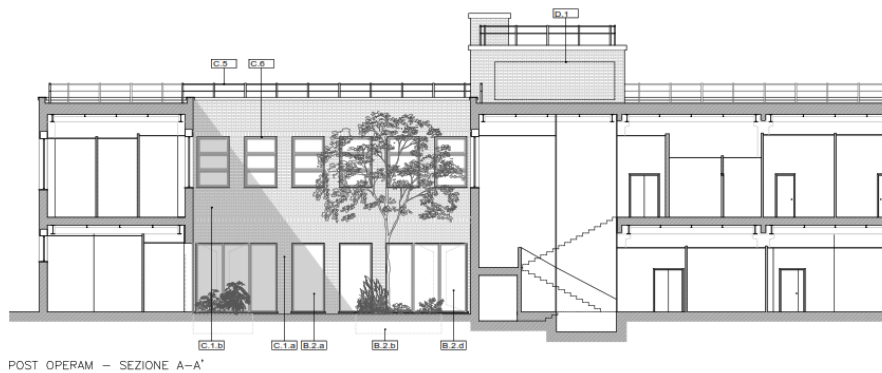
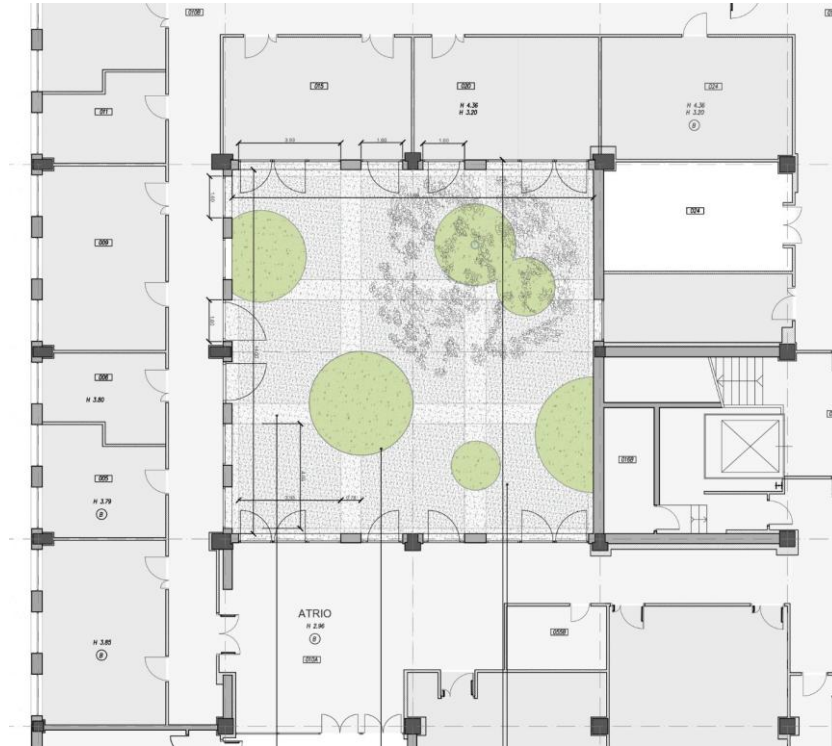
Interventi architettonici

Elemento centrale del progetto architettonico è il recupero dello spazio della chiostrina in prossimità dell'ingresso all'edificio A.

L'intervento, consistente nella rimozione delle strutture di copertura e degli ambienti sottostanti, andando a ripristinare l'originaria configurazione dell'edificio permetterà la creazione di uno spazio aperto ma interno, in diretta continuità visiva e spaziale con gli ambienti del piano terra. La riqualificazione della chiostrina se da un lato concretizza un obbligo risarcitorio nei confronti dell'edificio originario degli anni '30, dall'altro attraverso le nuove trasparenze introdotte dalle ampie vetrate definisce spazi fluidi e dinamici, più marcatamente contemporanei.



Vista della chiostrina attualmente coperta al piano terra



Progetto: pianta, sezioni e rendering della chiostrina



ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



L'accento del verde introdotto nelle ampie aiuole del cortile assume un ruolo importante nella ridefinizione delle gerarchie funzionali dell'edificio, conferendo particolare rilevanza alla zona d'ingresso, ad oggi del tutto marginale, ed agli ambienti perimetrali che potranno godere dell'illuminazione naturale e dell'accesso diretto alla chiostrina.

L'intervento è associato ad un restauro delle facciate interne che prevedere oltre al ripristino delle parti murarie mancanti a seguito delle trasformazioni passate, la rimozione di tutte le componenti impiantistiche superflue (condizionatori, tubazioni, ecc.), il recupero del paramento in cortina comprensivo di pulitura e risarcitura delle parti alterate o danneggiate per effetto dei vari interventi subiti.

Nuove aperture al piano terra saranno in parte apribili per consentire l'accesso alla chiostrina.

La nuova pavimentazione sarà in pietra lavica (basalto) per una volontà di recupero degli aspetti più pienamente 'tettonici' che l'originaria architettura esprime. La posa asseconda le sottili geometrie che la regolarità dei prospetti suggerisce, costituendo campi regolari corrispondenti all'alternanza delle finestrate, impiegando fasce con finitura a piano sega che riquadrano campi bocciardati.

Rompe la regolarità dello schema l'andamento 'randomico' delle aiuole che pur nella perentorietà del segno circolare, sembrano in equilibrio incerto, in cerca di una propria stabilità.

Il sistema di smaltimento delle acque piovane, coerente con la tipologia di pavimento scelto, prevede il posizionamento di caditoie lineari a fessura sul perimetro della chiostrina.

I lavori di manutenzione e restauro delle facciate costituiscono parte essenziale degli interventi di natura architettonica.

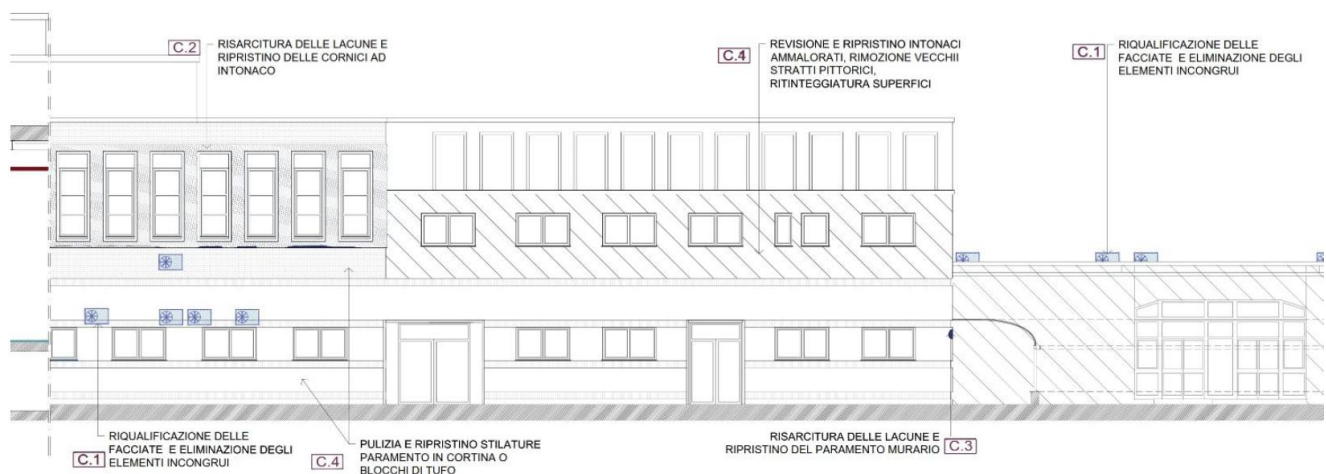
Anche in questo caso i lavori oltre che alle oggettive condizioni di degrado delle facciate, sono associati ad interventi di natura impiantistica. La rimozione di centinaia di unità esterne installate in facciata, comporterà un ampio intervento di ripristino delle forature realizzate in maniera indifferenziata su tutte le superficie esterne degli edifici.

Particolarmente gravosi saranno i ripristini del paramento in cortina di mattoni e delle zoccolature in pietra dove si è proceduto senza particolare rispetto della specificità dell'architettura.

Gli interventi prendono l'avvio con una completa idropulizia delle superfici, provvedendo successivamente, per le zone intonacate, alla rimozione meccanica degli strati pittorici.

Alle risarciture del paramento lapideo (intonaco, mattone o pietra) e delle commessure, seguiranno interventi di pulitura profonda o rasatura. Un trattamento protettivo/consolidante a base di silicati esteri di etile completerà l'intervento sulle parti in cortina o pietra. Sulle parti intonacate si procederà alla tinteggiatura con pittura ai silicati di potassio.

Si prevede inoltre la sostituzione dei parapetti attuali, in copertura, con soluzioni meno impattanti per le facciate, ovvero parapetti autoportanti (UNI EN 14122-3), arretrati e a scomparsa.



Progetto: interventi di manutenzione e restauro delle facciate

A completare la riqualificazione architettonica del complesso si prevede:

- il rifacimento delle pavimentazioni, comprensivo di massetti di sottofondo, che, a distanza di circa 30 anni dalla posa, si presentano in condizioni di avanzato degrado o usurate;

- Il rifacimento dei controsoffitti, che si associa invece agli interventi più espressamente impiantistici o strutturali che comporteranno il completo smantellamento di quelli ora in opera, tenendo conto delle esigenze di natura antincendio;
- Il rifacimento dei servizi igienici, comprendendo la sostituzione dei rivestimenti e dei sanitari e dell'impianto di adduzione e scarico.

Interventi impiantistici

Per il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione del complesso, è previsto il rifacimento di gran parte degli impianti esistenti: elettrico e dati, climatizzazione invernale ed estiva, EVAC ed IRAI.

Per quanto riguarda gli impianti di climatizzazione, l'intero complesso sarà dotato di impianto di trattamento aria primaria, associato ad un impianto idronico per il caldo e freddo. L'attuale centrale termica (corpo C) sarà utilizzata per collocare una delle nuove centrali HVAC ad uso del plesso. Altre tre centrali HVAC sono previste in copertura sui corpi A e B e esternamente, sotto la tettoia situata a Ovest rispetto al corpo A.

Tutti gli ambienti della sede saranno dotati di un nuovo impianto di rivelazione ed allarme incendio, attualmente non presente.

È inoltre prevista l'installazione di un nuovo impianto fotovoltaico per una potenza di picco di circa 260 Kw, che sarà collocato in copertura sui corpi A e B, in posizione sub-orizzontale e non visibile dall'esterno.

Interventi sulle strutture: aspetti preliminari

Il complesso immobiliare di via della Vasca Navale 84, per la sua articolazione in più corpi di fabbrica realizzati in epoche e con tecniche costruttive differenti, richiede un approccio strutturale differenziato, calibrato sulle specificità di ciascun edificio e sugli esiti delle indagini preliminari già condotte in fase preliminare.

In coerenza con quanto disposto dal D.M. 17 gennaio 2018 (NTC 2018) e dalla relativa Circolare esplicativa n. 7 del 21 gennaio 2019, gli interventi di natura strutturale sono finalizzati al conseguimento di un adeguato livello di sicurezza nei confronti delle azioni sismiche e statiche, tenendo conto della Classe d'uso III propria degli edifici universitari (affollamenti significativi e funzioni rilevanti ai fini della protezione civile) e della Vita Nominale di progetto non inferiore a 50 anni, con conseguente Periodo di Riferimento $VR = CU \cdot VN = 75$ anni.

Per la conservazione in condizioni di sicurezza del patrimonio immobiliare dell'Ateneo nei riguardi dell'azione sismica, è necessario disporre di strumenti idonei a permettere le analisi di vulnerabilità, la valutazione del rischio e la progettazione degli interventi di miglioramento sismico. Tale percorso si articola nelle seguenti fasi operative:

- conseguire un'adeguata conoscenza della struttura, attraverso indagini documentali, rilievi geometrici, indagini diagnostiche e prove sui materiali;
- adottare uno o più modelli meccanici della struttura o delle sue parti (macroelementi), da validare sulla base del comportamento già manifestato attraverso gli stati di danneggiamento eventualmente presenti, soprattutto se riconducibili a fenomeni sismici pregressi;
- definire un livello di sicurezza sismica di riferimento, sulla base della classe d'uso del manufatto e delle finalità dell'intervento (miglioramento o adeguamento);
- valutare la capacità sismica nello stato di fatto in termini di indicatori di rischio $\zeta E = PG AC / PG AD$, considerando l'azione sismica per il sito sulla base delle più aggiornate mappe di pericolosità sismica;
- progettare l'intervento di miglioramento sismico, tenendo conto della vulnerabilità nello stato di fatto e della necessità di adottare soluzioni compatibili con la conservazione dei caratteri architettonici dell'edificio;
- valutare la capacità sismica nello stato di progetto, attraverso un modello opportunamente aggiornato rispetto a quello impiegato per la verifica dello stato di fatto, dimostrando il conseguimento di un incremento significativo dell'indicatore di rischio.

Tutto ciò sarà descritto in una specifica relazione di vulnerabilità sismica e di progetto strutturale, esplicitativa delle soluzioni adottate, anche nei casi in cui — per oggettivi limiti di conoscenza — i modelli di calcolo siano stati integrati attraverso valutazioni qualitative e con il ricorso a fattori di confidenza coerenti con il Livello di Conoscenza raggiunto.

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. 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, come integrato dall'art. 10, comma 4, del D.L. 14 marzo 2025, n. 25, alla indizione della 1ª Conferenza di Servizi decisoria, in forma semplificata e in modalità asincrona, sul progetto di fattibilità tecnica ed economica 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 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, come integrato dall'art. 10, comma 4, del D.L. 14 marzo 2025, n. 25, la 1ª Conferenza di Servizi decisoria, in forma semplificata e in modalità asincrona, sul progetto di fattibilità tecnica ed economica in argomento per l'acquisizione di intese, pareri, autorizzazioni e nulla-osta, comunque nominati, richiesti dalle normative vigenti per il progetto denominato - **Interventi di riqualificazione edilizia ed adeguamento normativo del complesso immobiliare di via della Vasca Navale 84**

Le Amministrazioni in indirizzo, ai sensi del comma 2, lettera b), dell'art. 14-bis della Legge 241/90, così come modificata dall'art. 1, comma 1, D.lgs. 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 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 del comma 2, lettera c), dell'art. 14-bis della Legge 241/90, così come modificata dall'art. 1, comma 1, D.lgs. 127/2016, 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 e dell'art. 10, comma 4, del D.L. 14 marzo 2025, n. 25, debbono rendere le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della presente conferenza entro il termine di **45 (quarantacinque) 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 allegano i seguenti elaborati di progetto:

- PFTE.SF.01 – Inquadramento urbanistico e fotografico
- PFTE.SF.02 – Stato di fatto: Pianta piano terra
- PFTE.SF.03 – Stato di fatto: Pianta piano primo
- PFTE.SF.04 – Stato di fatto: Pianta coperture
- PFTE.SF.05 – Stato di fatto: Prospetti
- PFTE.RD – Relazione descrittiva
- PFTE.AR.01 – Progetto interventi_Piante
- PFTE.AR.02 – Progetto interventi_Prospetti
- PFTE.AR.03 – Progetto: Riqualificazione architettonica della chiostrina interna
- PFTE.AR.04 – Calcolo cubature



Ai sensi dell'art. 20 D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36, tutti gli atti relativi al procedimento de quo sono pubblicati e aggiornati sul sito del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, nella sezione 'Amministrazione trasparente', con l'applicazione delle disposizioni di cui al decreto legislativo 14 marzo 2013, n.33.

IL PROVVEDITORE
Dott. Ing. Vittorio RAPISARDA FEDERICO

L'estensore: Arch. Luca Rijtano

Il Responsabile del Procedimento: Arch. Alessia Costa

Il Dirigente dell'Ufficio 8 Tecnico III: Arch. Demetrio Beatino



ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification

