



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



SCACCIA  
Fabio  
04.01.2024  
15:51:55  
GMT+01:00

|      |            |                      |         |             |
|------|------------|----------------------|---------|-------------|
| 02   |            |                      |         |             |
| 01   |            |                      |         |             |
| 00   | 07/11/2023 | 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. INQUADRAMENTO GENERALE E URBANISTICO ..... | 3 |
| 3. STATO DI FATTO DELL' EDIFICIO .....        | 5 |
| 4. IPOTESI PROGETTUALE .....                  | 7 |
| 5. RENDER TIPOLOGICI .....                    | 9 |

## 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

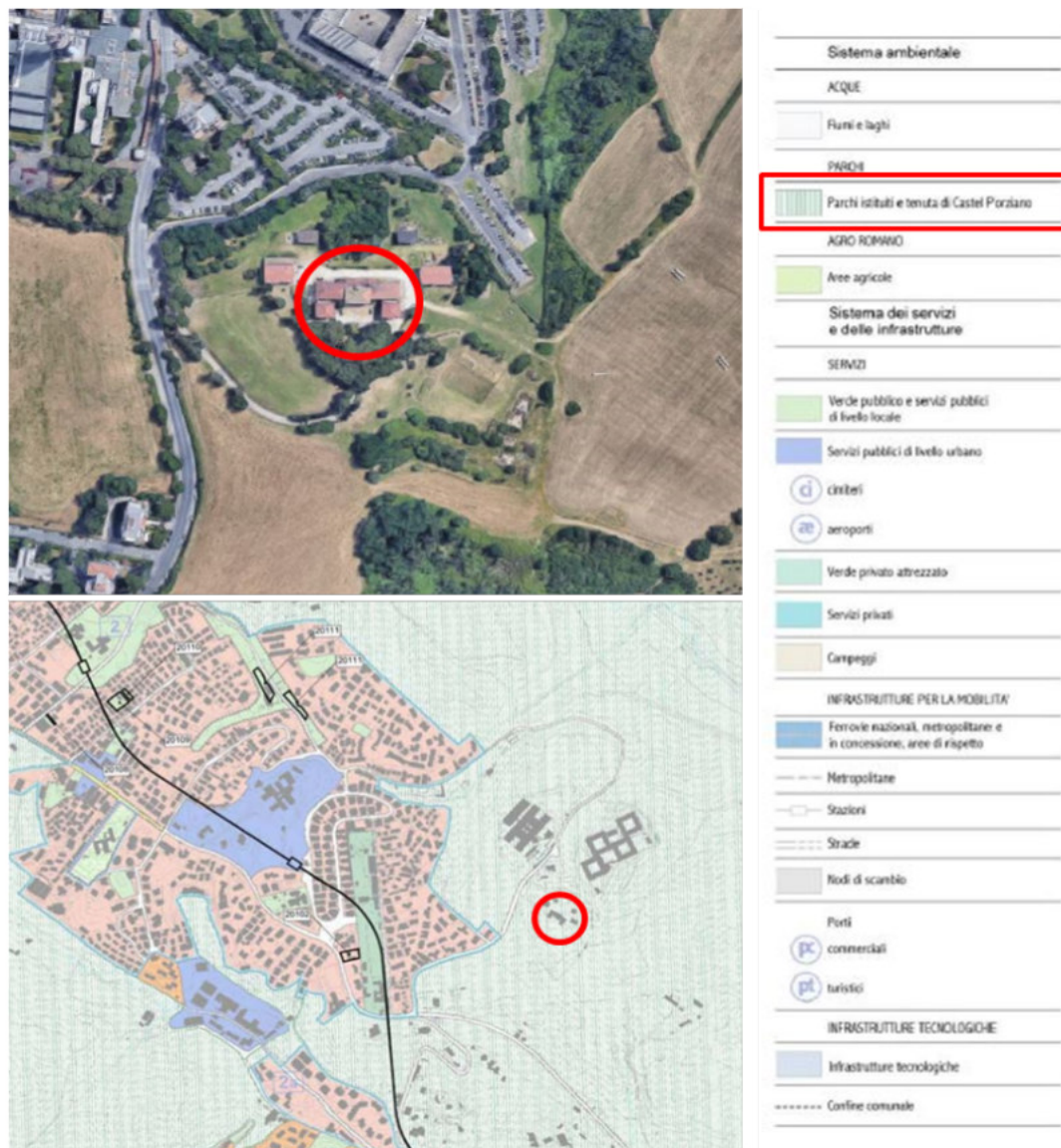


Figura 1 – Stralcio Ortofotocarta e PRG

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, aprirà a settembre e 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 (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 e il nuovo centro riforestazione europeo.












## Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004

|                 |   |           |   |            |
|-----------------|---|-----------|---|------------|
| Beni dichiarati |  | 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 storico, tradizionale, bellico, naturalistico                       | art. 8 NTA |
|                 |  | cd058_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<br>058 codice STAT della provincia<br>001 numero progressivo |            |

## Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004

|                         |  |           |   |             |
|-------------------------|--|-----------|---|-------------|
| 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     |
|                         |                 | g058_001  | g) protezione delle aree boscate  | art. 39 NTA |
|                         |                 | ab058_001 | h) disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uno studio                             | art. 40     |
|                         |                 | ab058_001 | i) protezione delle zone umide  | art. 41     |
|                         |                 | mp058_001 | m) protezione delle aree di interesse archeologico  | art. 42     |
|                         |                 | mp058_001 | n) protezione ambiti di interesse archeologico  | art. 42     |
|                         |                 | mp058_001 | o) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto   | art. 42     |
|                         |                 | mp058_001 | p) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto   | art. 42     |
|                         |                 | ab058_001 | di riferimento alla lettera dell'art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004<br>058 codice STAT della provincia<br>001 numero progressivo |             |
|                         | N.B.: le aree indicate nel co. 1 art. 142 D.Lgs. 42/2004 non sono individuate nel presente elaborato |           |   |             |

## Individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 co. 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004

|                         |   |          |  |             |
|-------------------------|---|----------|--|-------------|
| Beni ricogniti di piano |  | ta01_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 parziali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto               | art. 46     |
|                         |  | sl_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 e relativa fascia di rispetto | art. 48     |
|                         |  | ti_001   | ti: tipo della categoria del bene identitario<br>001: numero progressivo                                     |             |



|   |                           |
|---|---------------------------|
|  | aree urbanizzate del PTPT |
|  | limiti comunali           |

Figura 2 – Stralcio PTPT con legenda

### 3. STATO DI FATTO DELL' EDIFICIO

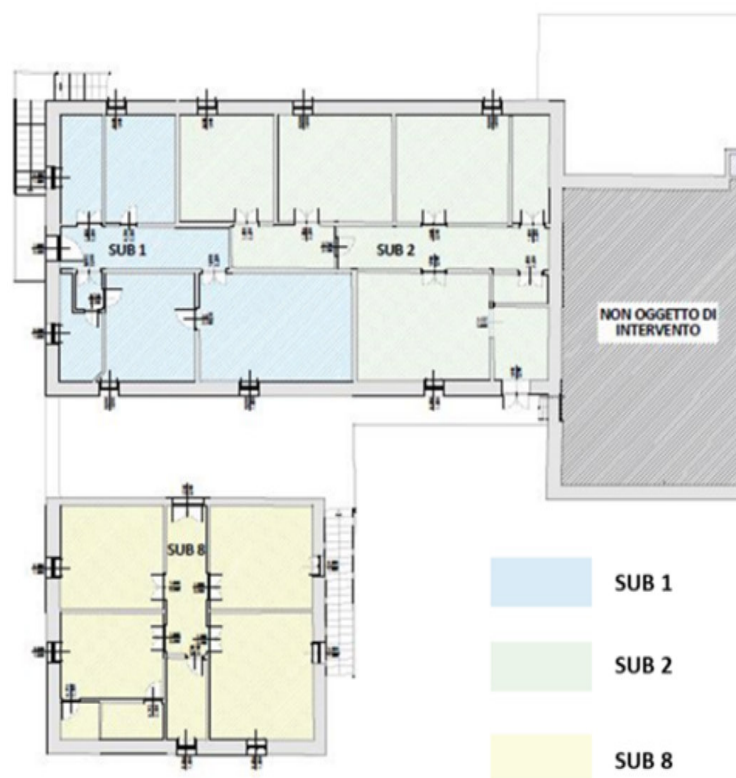
L'immobile oggetto d'intervento risulta edificato antecedentemente al 1967, come da atti trasmessi dal Centro Ricerca Ingegneria e Trasformazioni Agroalimentari, ed in particolare risulta costruzione di immobili come da Contratto d'Appalto del 10 dicembre 1927, risultano infatti presenti immobili come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



*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

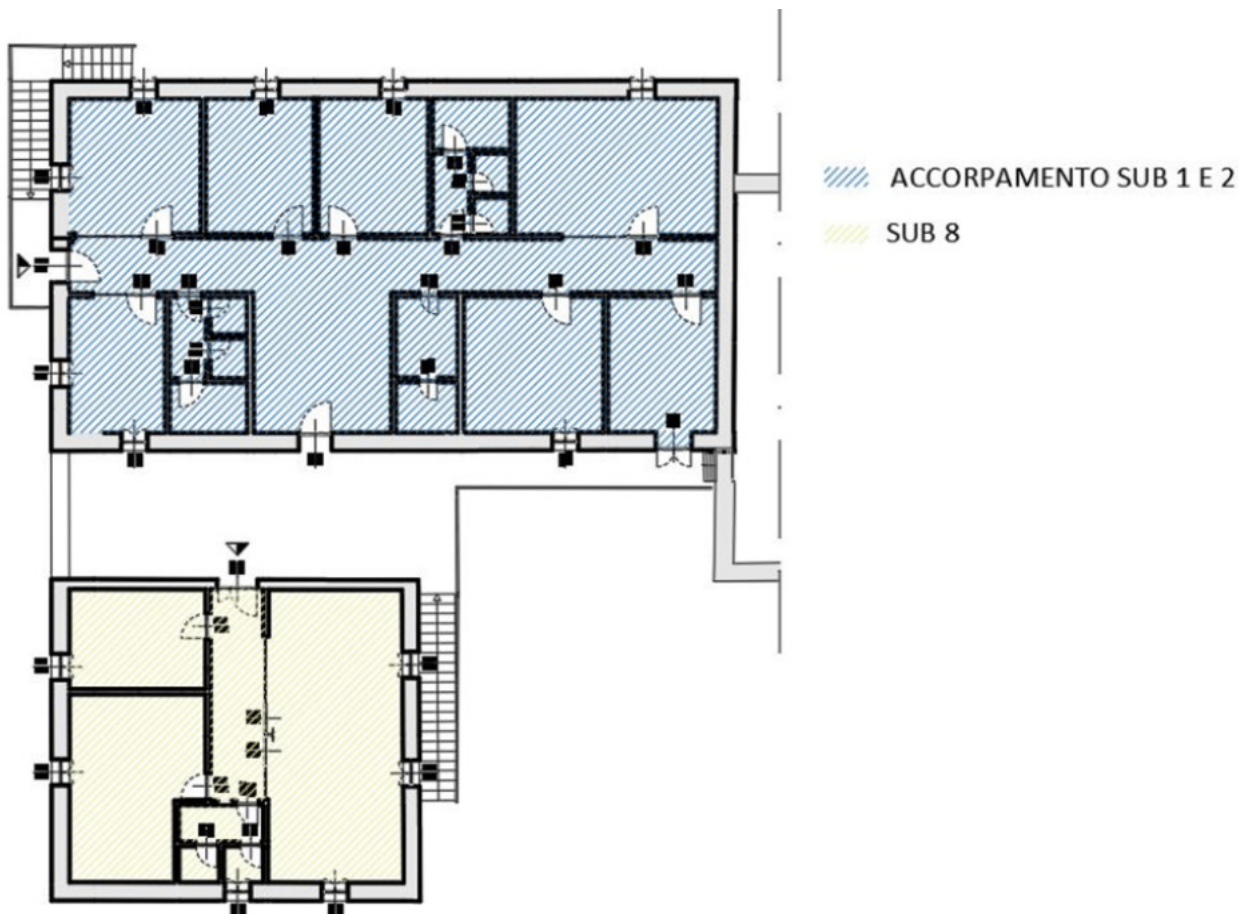


*Figura 4 – Planimetria stato di fatto Piano Primo – Subalterni oggetto di intervento*

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.

In virtù di quanto descritto al punto 2, 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 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.





*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.6 Unità ambientali destinate a ufficio per un totale di n. 13 postazioni di lavoro
- n.1 Archivio
- 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 Cucina
- n. 2 Bagni per le donne e per gli uomini

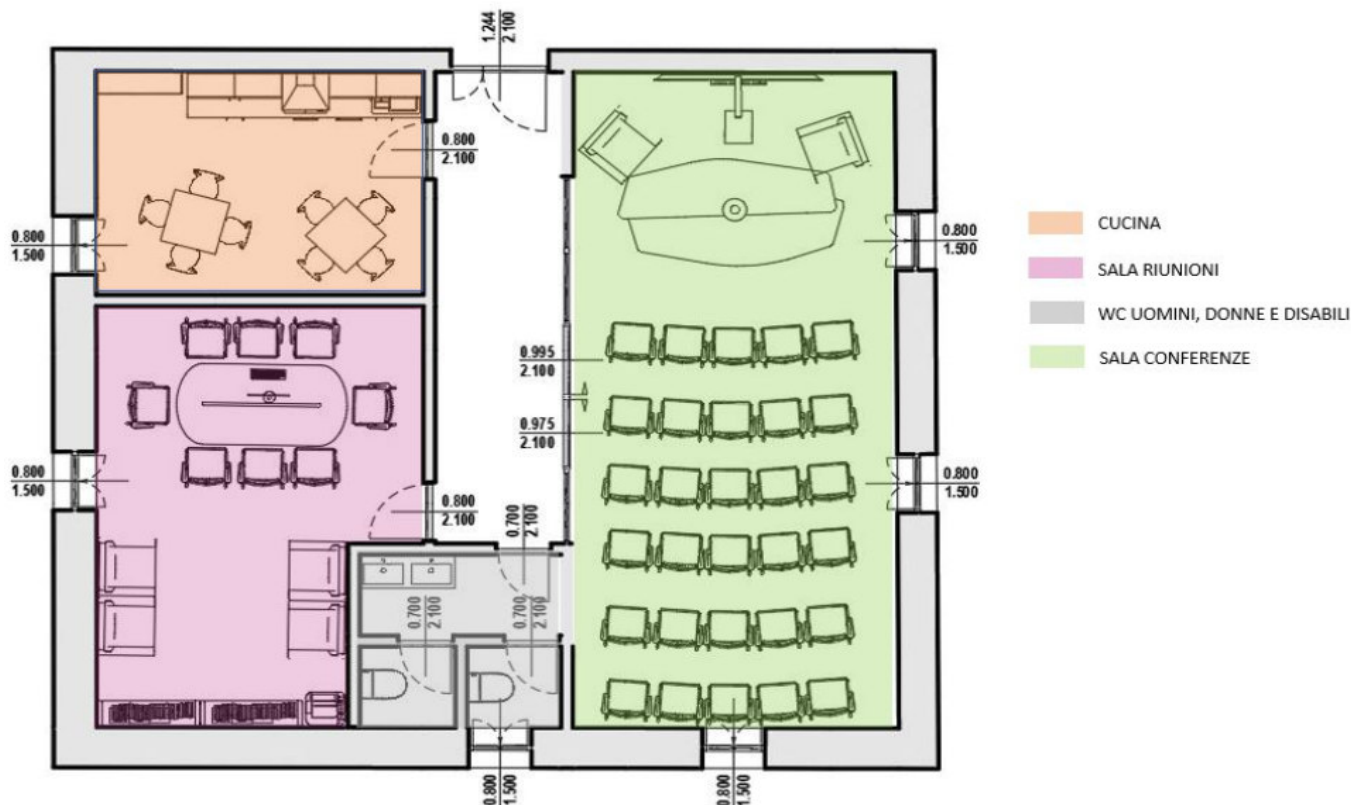
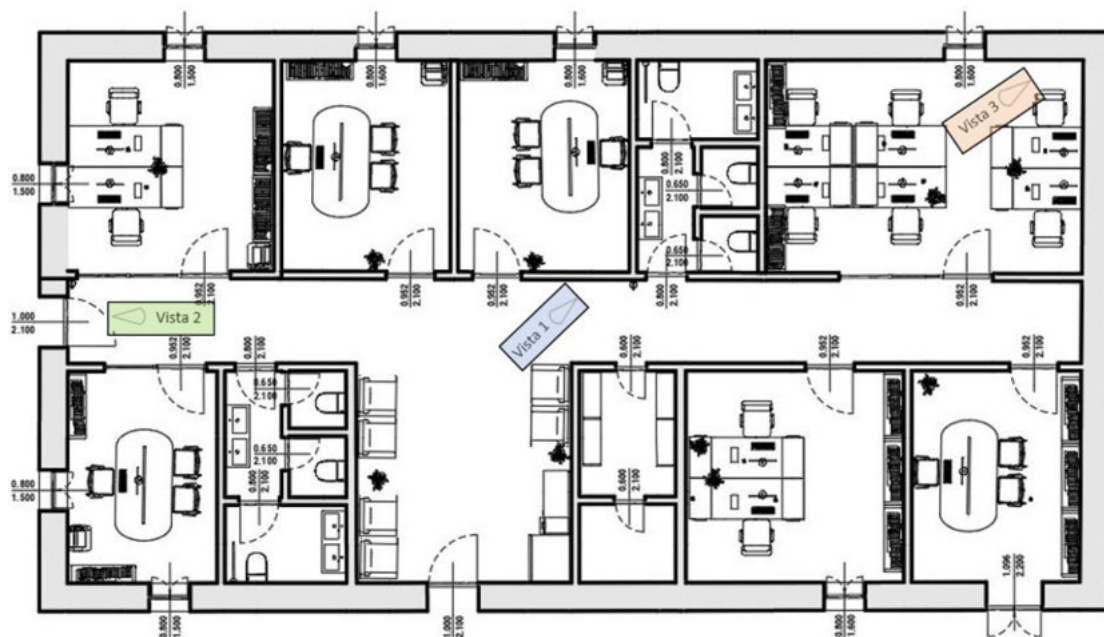


Figura 7 - Ipotesi progettuale subalterno 8

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. 11) 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 - Pianta sub accorpati*



*Figura 10 - Vista 3 – Ufficio*

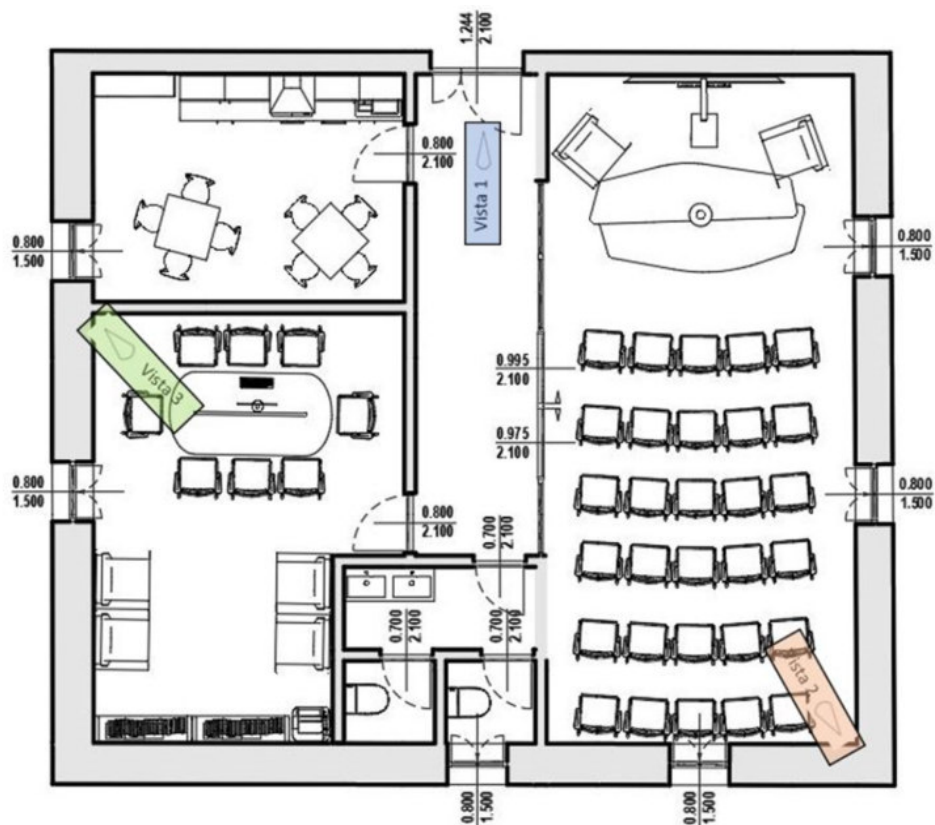


Figura 11 - Pianta sub 8 con le rispettive viste

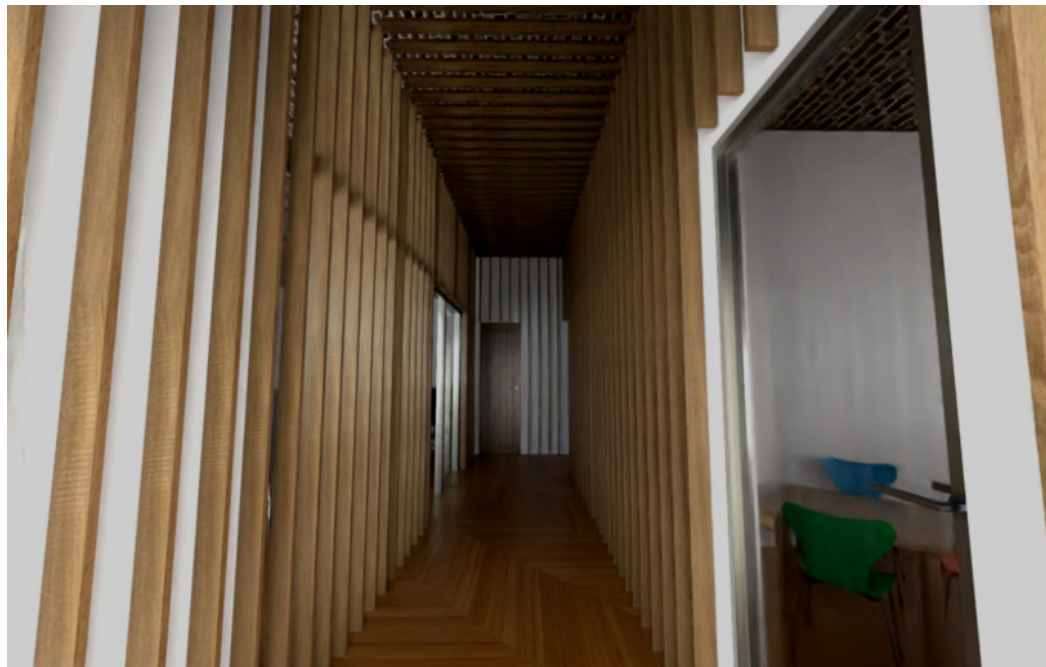


Figura 12 - Vista 1 - Ingresso/Corridoio





*Figura 13 - Vista 2 - Sala conferenze*



*Figura 14 - Vista 3 - Sala riunioni*

**SINDEA Architettura e Ingegneria srl**

Arch. Fabio Scaccia

