

**Bando di gara per l'affidamento in concessione del Centro Ippico in  
Via dei Monti della Farnesina in Roma**

**Allegato 1**

**Descrizione dello stato dei luoghi delle aree e i manufatti interessati  
alla riqualificazione del Centro Ippico Farnesina e aree limitrofe di  
proprietà Coni Servizi Spa**

**(VERSIONE SENZA INTERVENTI)**

**WORK IN PROGRESS**

## Indice

<i>work in progress</i> .....	1
<b>1. PREMESSA</b> .....	<b>3</b>
<b>2. CONTESTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO</b> .....	<b>4</b>
2.1. <i>Ubicazione e perimetro dell'area oggetto del Bando</i> .....	4
2.2. <i>Strumenti di pianificazione urbanistica e paesistica dell'area di intervento</i> .....	6
2.2.1. <i>Stralcio del PRG</i> .....	6
2.2.2. <i>Stralcio del PTPR</i> .....	6
2.2.3. <i>Stralcio del Piano della Riserva Naturale di Monte Mario</i> .....	8
2.2.4. <i>Sintesi dei Vincoli</i> .....	9
<b>3. INDIVIDUAZIONE E CONSISTENZE DEI MANUFATTI E DELLE AREE</b> .....	<b>10</b>
3.1. <i>Edificio A - Bar e Circolo</i> .....	12
3.2. <i>Edificio B - Scuderia "Marsugano", Uffici SIR, maneggio coperto</i> .....	14
3.3. <i>EDIFICIO C: Scuderia "Zattera"</i> .....	19
3.4. <i>EDIFICIO D: Scuderia "Malefico"</i> .....	22
3.5. <i>EDIFICIO E: Scuderia, porticato, selleria</i> .....	26
3.6. <i>EDIFICIO F - Palazzina "M"</i> .....	29
3.7. <i>EDIFICIO G: Ufficio e magazzino "Ex Vivaio"</i> .....	34
3.8. <i>EDIFICIO H: Laboratori "ex Vivaio"</i> .....	35
3.9. <i>EDIFICIO I: Abitazione capo impianto "ex Vivaio"</i> .....	37
3.10. <i>SERRE, LOCALI TECNICI e TETTOIE</i> .....	39
<b>4. DOCUMENTAZIONE, CERTIFICAZIONI E DICHIARAZIONI CHE IL CONCESSIONARIO DOVRA' FORNIRE AL TERMINE DEI LAVORI</b> .....	<b>46</b>

## **1. PREMESSA**

L'area interessata dal bando per l'affidamento in concessione del Centro Ippico Farnesina contiene al suo interno edifici e spazi aperti che vengono di seguito individuati e descritti nello stato attuale con indicazione delle criticità attualmente in essere. Sulla base di tali indicazioni l'impresa dovrà eseguire le necessarie verifiche strutturali, sismiche ed impiantistiche al fine di formulare le proposte di intervento necessarie alla riqualificazione e valorizzazione dell'area e degli immobili da un punto di vista strutturale, impiantistico e funzionale in relazione alle normative vigenti.

L'esame della strumentazione urbanistica definisce nel dettaglio tutto lo spettro delle compatibilità dell'area con i possibili e prefigurabili interventi di consolidamento, ripristino, demolizione ed eventuale ricostruzione e riqualificazione funzionale degli ambienti interessati dal bando.

## 2. CONTESTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO

### 2.1. Ubicazione e perimetro dell'area oggetto del Bando

L'area oggetto del bando è di proprietà della Coni Servizi SpA ed è distinta al catasto al foglio 238 Particelle 17-18-27-46, particelle 13-19-20-21-22-23-24-25-26 e particelle 48-49, e foglio 246 particelle 6, 8, 9, 12, 34. L'intera area è situata al margine settentrionale del Parco del Foro Italico, alle pendici del Parco di Monte Mario.



Figura 1 - Vista aerea dell' area di intervento

L'area oggetto del bando comprende la Scuola di Equitazione della SIR "Società Ippica Romana" con i relativi campi, maneggi e scuderie, la zona dell' ex Vivaio, il manufatto denominato "palazzina M" e spazi aperti destinati a bosco.

Bando di gara S.I.R. - Via Monti della Farnesina, 22-30 - Roma  
**AREA DI INTERESSE**

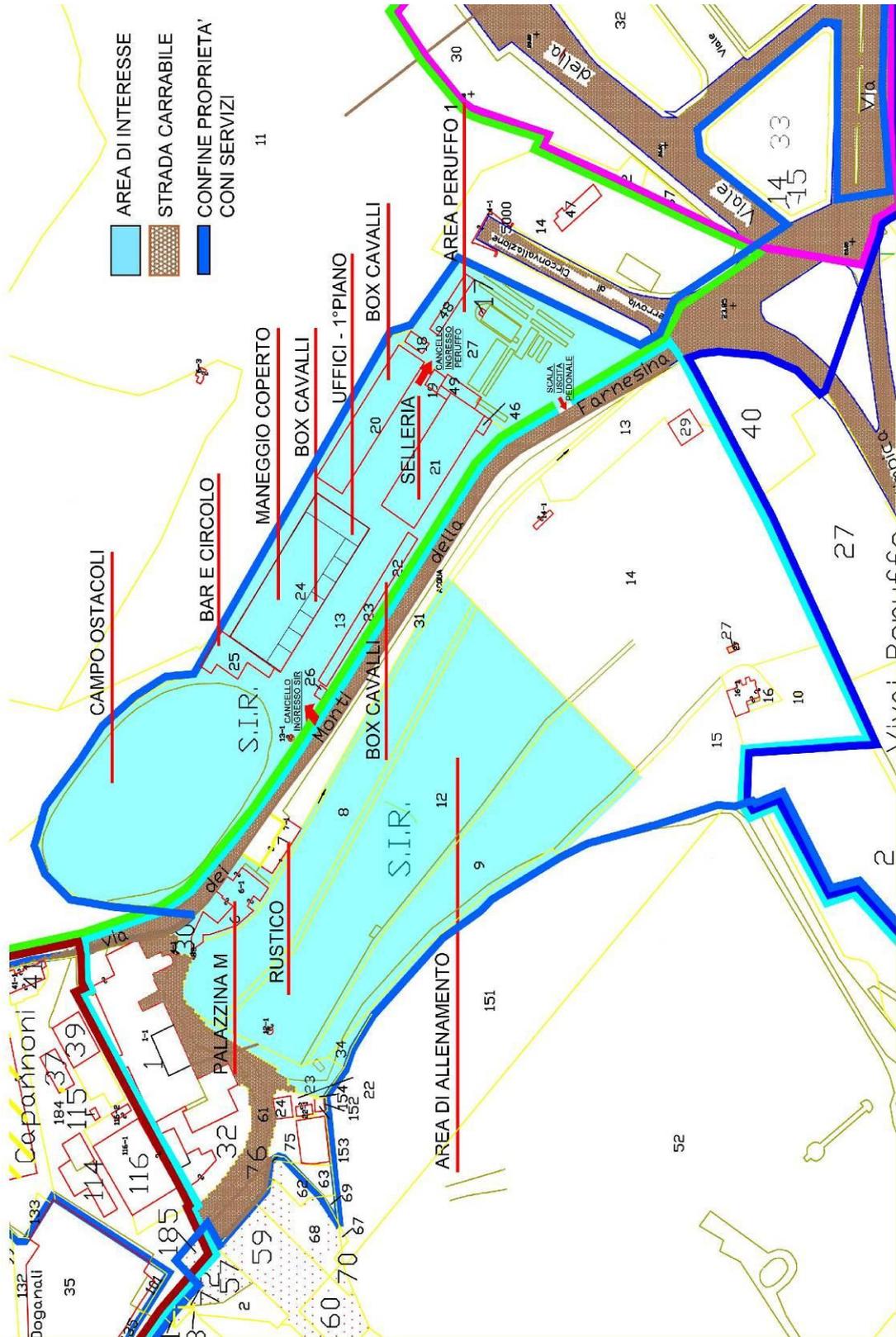


Figura 2 - Inquadramento aree soggette a gara

## 2.2. Strumenti di pianificazione urbanistica e paesistica dell'area di intervento

L'analisi degli strumenti di pianificazione urbanistica, paesaggistica e territoriale vigente permette di verificare i vincoli che insistono sull'area di interesse in relazione ai potenziali interventi di riqualificazione.

Gli strumenti di Piano analizzati, relativi al sito in questione, sono i seguenti:

- PRG
- PTPR
- Piano della Riserva Naturale di Monte Mario

### 2.2.1. Stralcio del PRG

**PRG** approvato con D.C.C.n°18 del 12/2/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio -avvenuta il 14 marzo 2008.

Il PRG individua l'area nell'ambito dei "PARCHI ISTITUITI E TENUTA DI CASTEL PORZIANO"



Figura 3- Stralcio PRG

### 2.2.2. Stralcio del PTPR

**PTPR** , adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007 ai sensi degli art. n. 21, 22 e 23 della Legge Regionale sul Paesaggio n. 24 del 1998. (fig.4,5)

La **tavola A del PTPR** classifica l'area come:

- SISTEMA DEL PAESAGGIO NATURALE: paesaggio naturale di continuità (per quanto concerne le aree a verde, vedi fig. 4)
- SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO: paesaggio degli insediamenti urbani (in riferimento all'area già urbanizzata) Art. 27 Capo II Norme PTPR
- AMBITI DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE PAESISTICA  
In tali ambiti, in tutti i paesaggi, possono essere attivati interventi di recupero, riqualificazione e valorizzazione, con gli strumenti di cui L.R. 24/98, artt. dal 28 al 31 quinquies.

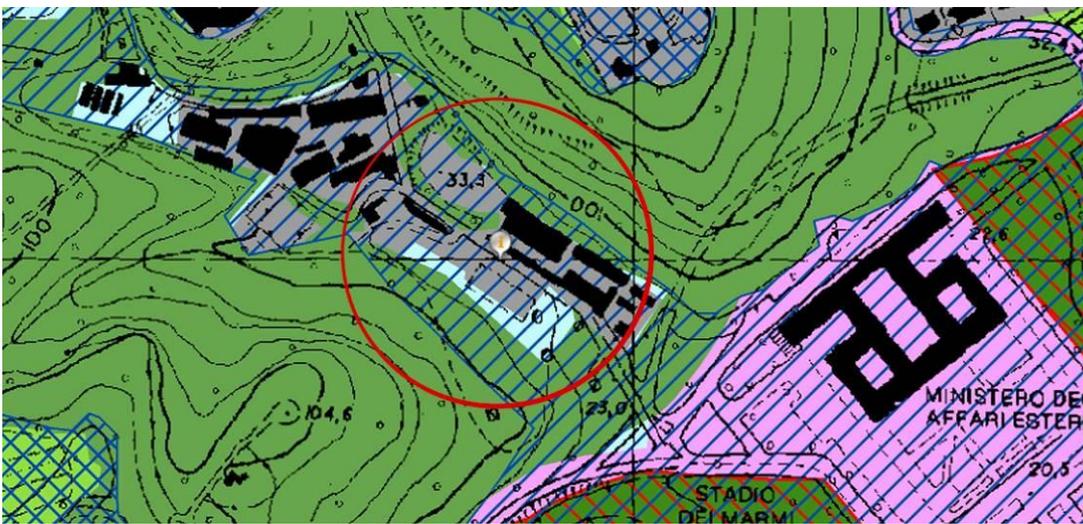


Figura 4 - Stralcio PTPR tav A

La tavola B del PTPR evidenzia sull'area la presenza di due vincoli:

**1) VINCOLI DICHIARATIVI DI LEGGE: Beni d'insieme c),d) - Macchia Madama e ville circostanti (CAPO I art. 8 delle Norme del PTPR, beni paesaggistici)**

L'area risulta inclusa nell' Elenco della Provincia di Roma degli "Immobili ed Aree Paesaggistiche di notevole interesse Pubblico" \_Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche lett. c e d co. 1 art. 136 D.lvo 42/04 , art. 22 L.R. 24/98 (Macchia Madama e ville circostanti)

**2) VINCOLI RICOGNITIVI DI LEGGE: Parchi e Riserve Naturali (art. 37 norme del PTPR, protezione dei parchi e delle riserve naturali)**

Nello specifico il Vincolo di cui sopra riguarda la Riserva Naturale di Monte Mario (L.R. 29/97 e s.m.i.)

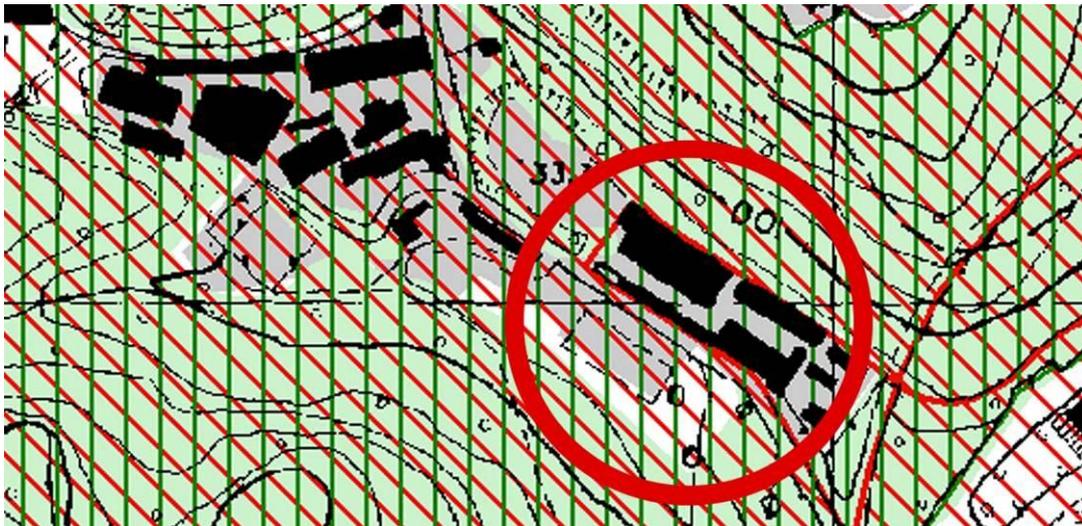


Figura 5 - Stralcio PTPR Tavola B

### 2.2.3. Stralcio del Piano della Riserva Naturale di Monte Mario

**Piano della Riserva Naturale di Monte Mario** (istituita con L.R. 29/97 e s.m.i.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 12 Novembre 2008, n. 55. Pubblicato sul supplemento ordinario n. 1 al "Bollettino Ufficiale" n. 3 del 21 Gennaio 2009.

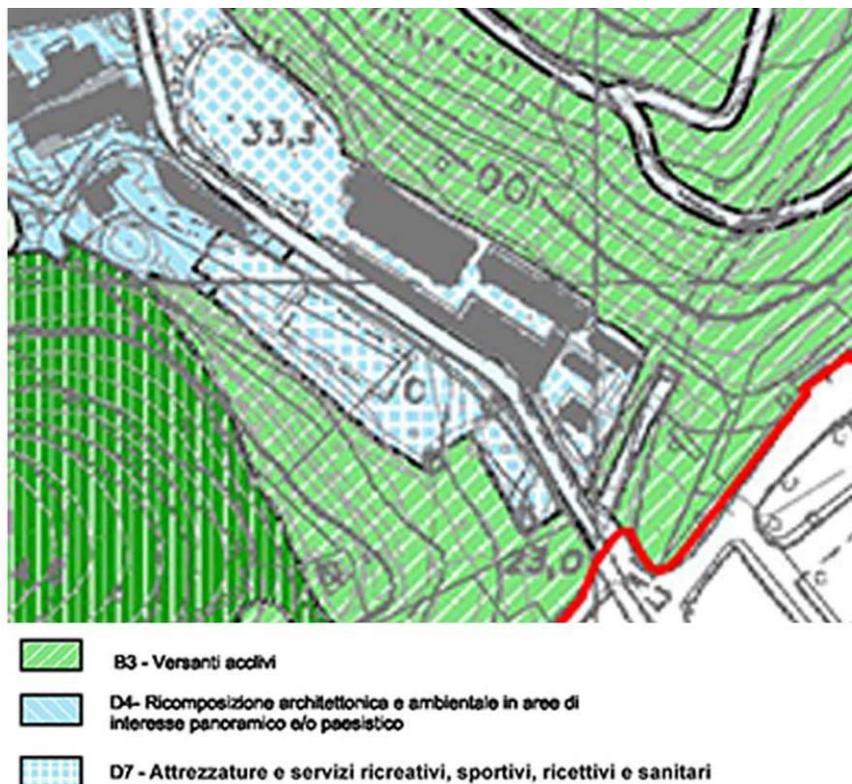
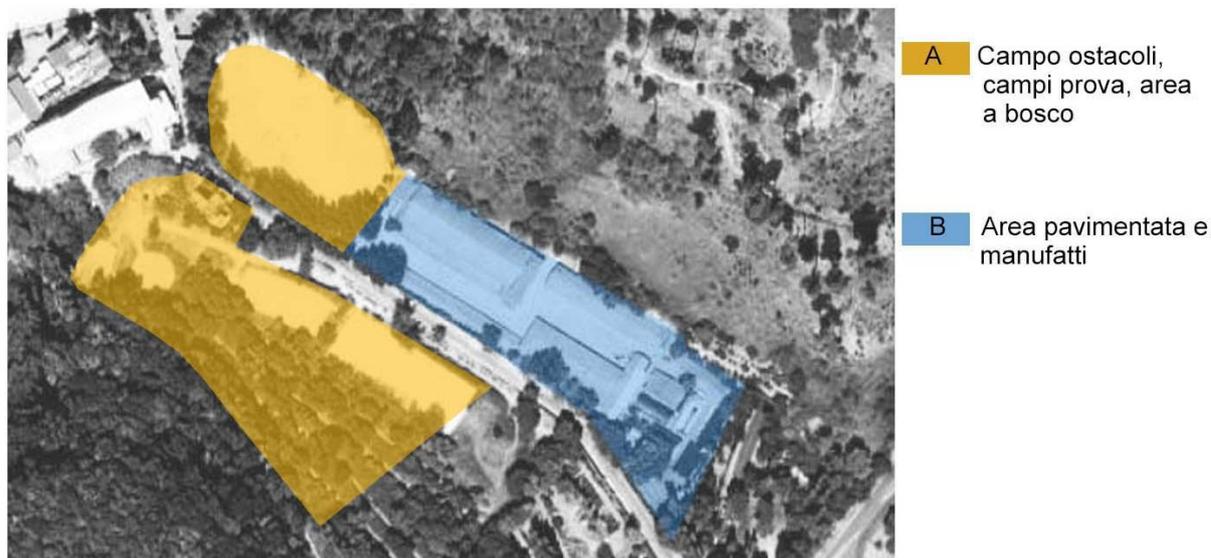


Figura 6 – Stralcio TAV 3 articolazione in zone della riserva

## 2.2.4. Sintesi dei Vincoli



AREA	TIPO DI VINCOLO	AUTORIZZAZIONI E NULLA OSTA	ENTE
<b>A</b> <b>Campo ostacoli, campi prova, area a bosco</b>	Vincolo Dichiarativo: Beni d'insieme (c,d) _ Macchia Madama e ville circostanti	Autorizzazione Paesaggistica	Regione Lazio
	Vincolo Ricognitivo: Parchi e Riserve Naturali _ Parco di Monte Mario	Nulla Osta Ente Parco	Roma Natura - Ente parco
<b>B</b> <b>Area pavimentata e manufatti</b>	Vincolo Ricognitivo: Parchi e Riserve Naturali _ Parco di Monte Mario	Nulla Osta Ente Parco	Roma Natura - Ente parco

Figura 7- Planimetria dell'area e tabella con individuazione dei Vincoli

La sussistenza di tali vincoli non preclude eventuali interventi di trasformazione e valorizzazione quali ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria ecc. Tuttavia qualunque intervento deve essere congruente con le disposizioni e gli obiettivi degli strumenti urbanistici vigenti e deve ottenere il rilascio dei Nulla Osta da parte dell'Ente competente Roma Natura oltre che le autorizzazioni da parte delle amministrazioni competenti (Autorizzazione Paesaggistica, DIA, SCIA, PdC, ecc.)

### 3. INDIVIDUAZIONE E CONSISTENZE DEI MANUFATTI E DELLE AREE

I manufatti principali presenti nell'area oggetto del bando sono i seguenti:

- Edificio A: Bar e Circolo
  - EDIFICIO B: Scuderia “Marsugano”, Uffici SIR, maneggio coperto
  - EDIFICIO C: Scuderia “Zattera”
  - EDIFICIO D: Scuderia “Malefico”
  - EDIFICIO E: Scuderia, porticato, selleria
- facenti parte della Scuola di Equitazione Romana

- EDIFICIO F: Palazzina “M”
- nell'area che costeggia Via dei Monti della Farnesina

- EDIFICIO G: Ufficio e magazzino
  - EDIFICIO H: Laboratori
  - EDIFICIO I: Abitazione capo impianto
  - SERRE, LOCALI TECNICI e TETTOIE
- facenti parte dell'ex vivaio

Gli spazi aperti sono indicati come segue:

- ESTERNO C1 - Campo Ostacoli e superfici pavimentate
- ESTERNO C2 - Campi prova, bosco, e spazi aperti
- ESTERNO C3 - Area ex vivaio

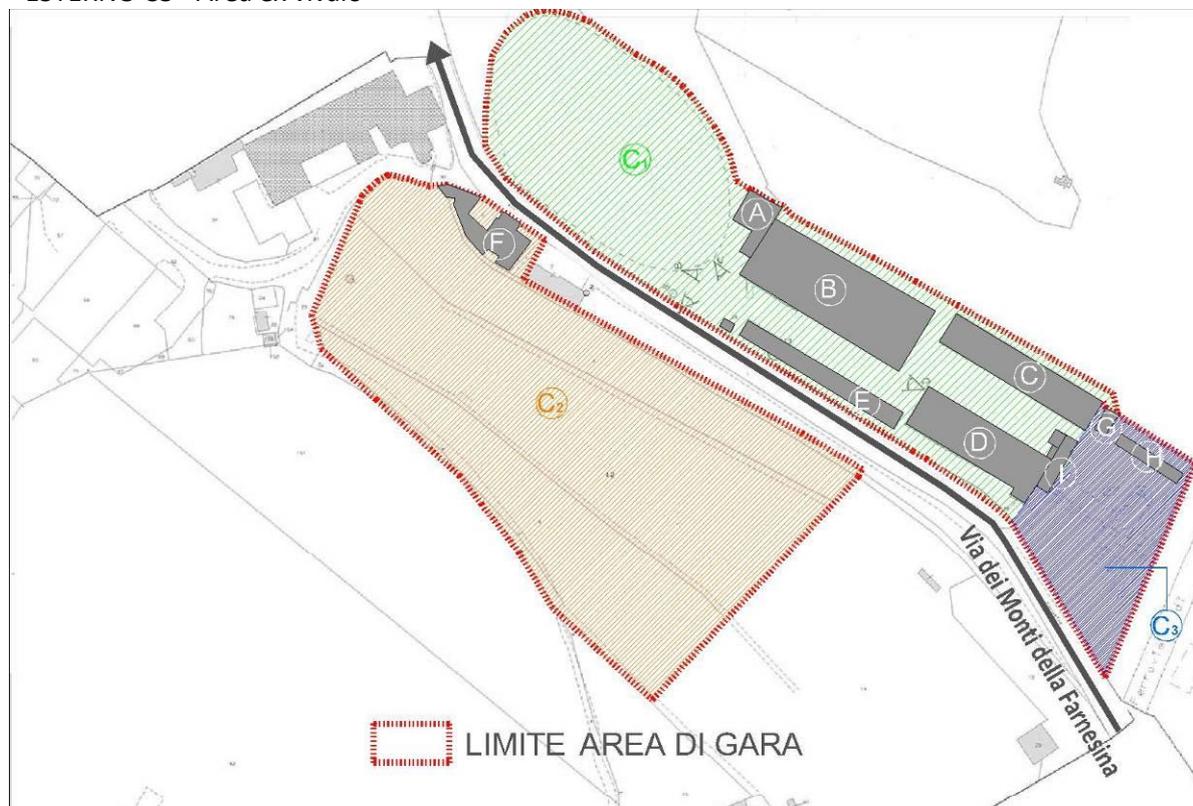


Figura 8 - individuazione aree e manufatti

<b>SUPERFICI PER DESTINAZIONI D'USO</b>			
<b>Catasto</b>	<b>indic.</b>	<b>destinazione d'uso</b>	<b>Sup. (mq)</b>
<b>Fg. 238 Part 25</b>	<b>EDIFICIO A bar / circolo</b>	P.T. - Spogliatoi - servizi - depositi	140,00
		Sala e servizi	104,00
		Veranda	54,00
		Terrazza e passaggi scoperti	40,00
		<b>Sommano</b>	<b>338,00</b>
<b>Fg. 238 Part. 24</b>	<b>EDIFICIO B</b>	Maneggio Coperto	1140,00
		Segreteria Uffici	47,00
		Spogliatoi, infermeria e servizi	42,00
		Abitazione (P. 1°)	110,00
		Scuderia Malsugano	307,00
<b>Sommano</b>	<b>1646,00</b>		
<b>Fg. 238 Part. 20</b>	<b>EDIFICIO C</b>	Scuderia Zattera	592,00
		Porticati	116,00
<b>Sommano</b>	<b>708,00</b>		
<b>Fg. 238 Part. 21 - 19</b>	<b>EDIFICIO D</b>	Scuderia Malefico e depositi	610,00
		Porticati	50,00
		Depositi	188,00
<b>Sommano</b>	<b>848,00</b>		
<b>Fg. 238 Part. 22 - 23 - 26</b>	<b>EDIFICIO E</b>	Scuderia	285,00
		Porticato	188,00
		Selleria	15,00
<b>Sommano</b>	<b>488,00</b>		
<b>Fg. 246 Part. 6</b>	<b>EDIFICIO F</b>	Palazzo M	<b>900,00</b>
<b>Fg. 238 Part. 18</b>	<b>EDIFICIO G</b>	Ufficio e magazzino	<b>45,00</b>
<b>Fg. 238 Part. 48</b>	<b>EDIFICIO H</b>	Laboratori	<b>110,00</b>
<b>Fg. 238 Part. 49</b>	<b>EDIFICIO I</b>	Abitazione capo impianto	<b>120,00</b>
<b>Fg. 238 Part. 13</b>	<b>Esterno C1</b>	Campo ostacoli e aree esterne	6316,00
		Superfici pavimentate	3633,00
		<b>Sommano</b>	<b>9949,00</b>
<b>Fg. 246 Part. 8 - 9 - 12 - 23 - 34</b>	<b>Esterno C2</b>	Campi prova	2678,00
		Boschi e spazi aperti	12414,00
		<b>Sommano</b>	<b>15092,00</b>
<b>Fg. 238 Part. 27 -17</b>	<b>Esterno C3</b>	Area ex vivaio	<b>2954,00</b>
<b>Sommano edifici</b>			<b>5203,00</b>
<b>Sommano aree esterne</b>			<b>27995,00</b>

(\*) I dati riportati in tabella sono desunti da documenti d'archivio. Le superfici dovranno essere pertanto verificate con rilievo diretto

### 3.1. Edificio A - Bar e Circolo

L'edificio "A" adiacente al maneggio coperto (ed. B) si compone di 2 livelli:

- al pian terreno è situato l'accesso al Circolo tramite un'area porticata
- il piano primo, accessibile mediante scala esterna, ospita il bar e terrazzo di pertinenza.

L'edificio è in c.a. e ha tamponature verticali realizzate in muratura con finitura ad intonaco ; la copertura è realizzata con tegole marsigliesi.

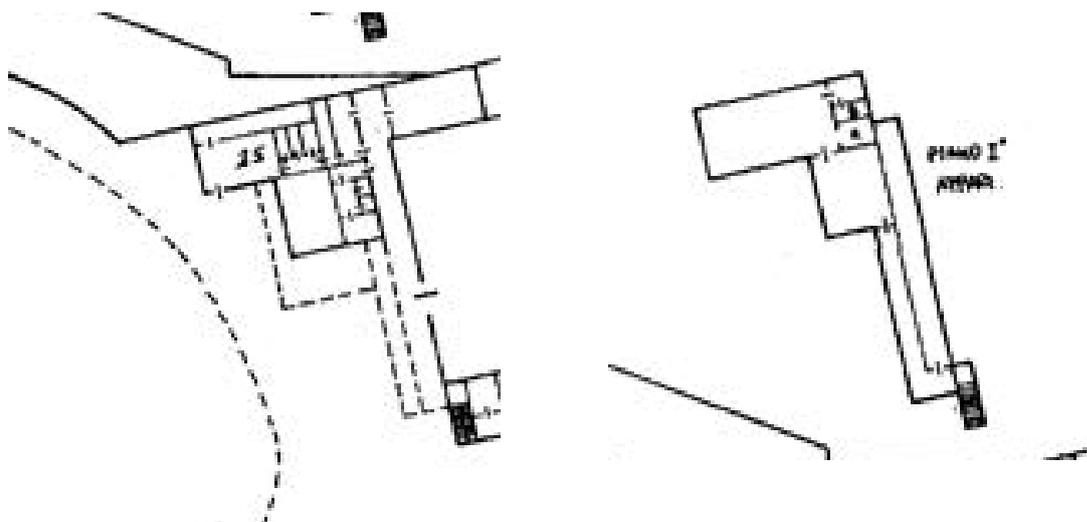


Figura 9 - Planimetria Catastale edificio A - Piano terra - Piano primo



Foto 1 - Vista d'insieme

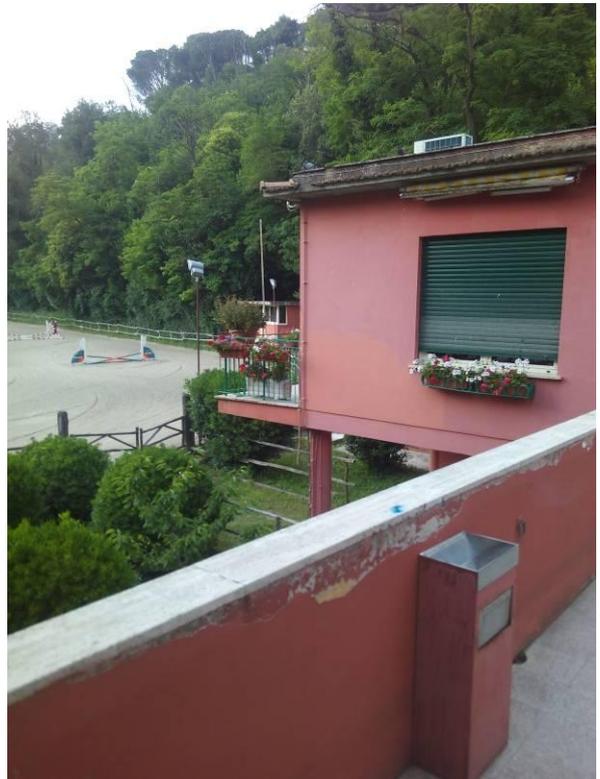
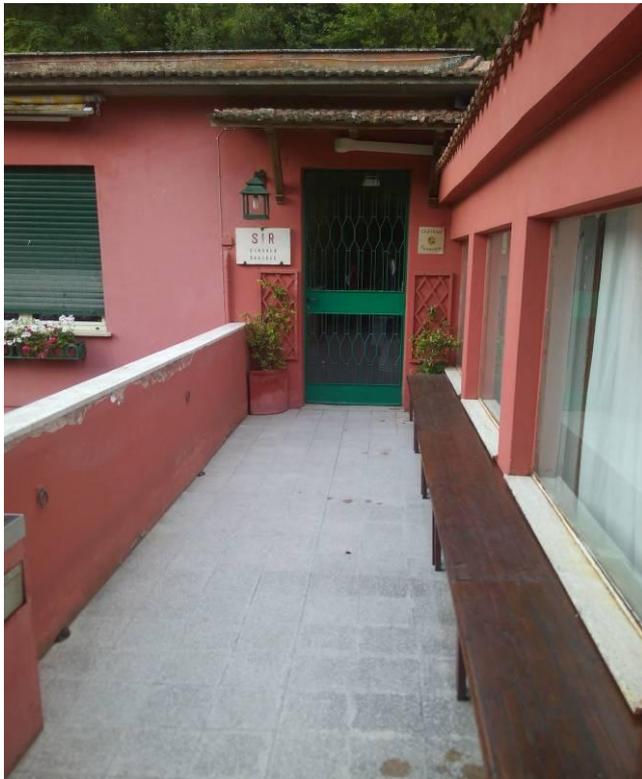


Foto 2 - Vista terrazza accesso piano superiore



Foto 3 - vista accesso Circolo SIR

<b>EDIFICIO A - Bar e Circolo</b>	
<b>Rif. Catastali</b>	Fg. 238 Part 25
<b>Superficie totale</b>	338 mq
<b>Altezza media</b>	7
<b>Attuale utilizzo</b>	Spogliatoi - servizi - depositi - Sala e servizi - Veranda - Terrazza e passaggi scoperti
<b>Dest. d'uso catastale</b>	E/7 (Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti) NON CORRISPONDENTE ALL'ATTUALE UTILIZZO
<b>Stato di conservazione</b>	Discreto
<b>Criticità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- infiltrazioni di acqua piovana all'intradosso della terrazza nella zona di accesso</li> <li>- faticanza infissi</li> <li>- lievi fenomeni di distacco intonaci</li> <li>- obsolescenza degli impianti</li> </ul>

### **3.2. EDIFICIO B - Scuderia "Marsugano", Uffici SIR, maneggio coperto**

L'edificio "B" è costituito da 3 corpi

**1)** al pian terreno è situato l'accesso al **maneggio coperto** di altezza media 7 metri che presenta copertura costituita da lastre di eternit, realizzata con strutture in travi reticolari in acciaio appoggiate alle murature perimetrali.

**2)** sempre al pian terreno, adiacente al maneggio, sono situate le **scuderie** con i box. La copertura in latero-cemento è rifinita internamente con intonaco ed impermeabilizzata esternamente con guaina bituminosa con varie riprese dovute a lavori effettuati in tempi differenti.

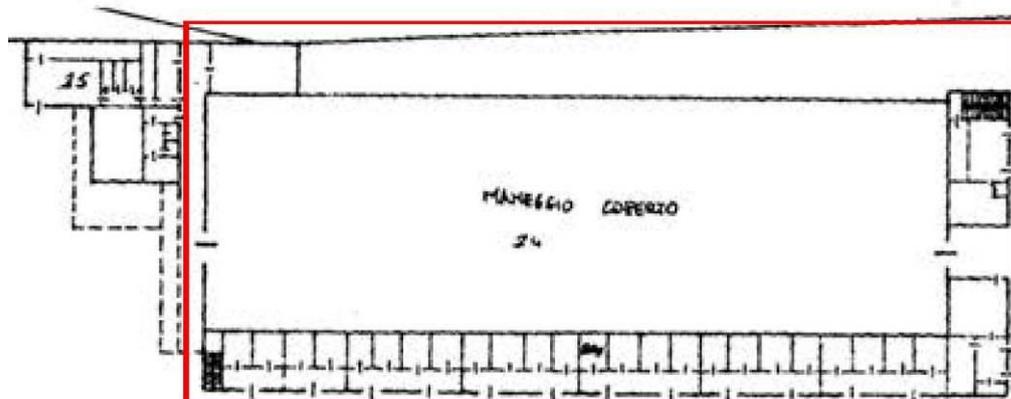


Figura 10 - Planimetria Piano terra Maneggio, scuderie e uffici

3) Al piano terra e al piano primo, nella parte opposta al corpo A, sono situati gli **uffici della SIR**. La copertura della zona uffici presenta struttura in legno e tegole marsigliesi. La copertura di questa zona ad uffici presenta un grave stato di degrado delle strutture di copertura e importanti lesioni e distacchi della muratura portante di facciata dai muri di spina.



Figura 11 - Planimetria piano primo Uffici



Foto 5 - Vista interna maneggio coperto



Foto 4 - Vista accesso Scuderie Marsugano e copertura maneggio



Foto 6 - Vista accesso Maneggio coperto - dettaglio ferri scoperti



Foto 7 - Dettaglio infiltrazioni all'interno degli uffici SIR

<b>EDIFICIO B - Scuderia “Marsugano”, Uffici SIR, maneggio coperto</b>	
<b>Rif. Catastali</b>	Fg. 238 Part 24
<b>Superficie totale</b>	1646 mq
<b>Altezza media</b>	7 mt
<b>Attuale utilizzo</b>	Maneggio Coperto – Segreteria/ Uffici - Scuderia
<b>Dest. d'uso catastale</b>	E/7 (Fabbricati destinati all’esercizio pubblico dei culti) NON CORRISPONDENTE ALL'ATTUALE UTILIZZO
<b>Stato di conservazione</b>	Discreto (maneggio e scuderia) grave stato di degrado (segreteria/uffici)
<b>Criticità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dimensioni box non a norma</li> <li>- distacco della muratura di facciata dai muri di spina</li> <li>- deformazione del tetto (depressione) nella parte uffici</li> <li>- faticenza infissi</li> <li>- infiltrazione di acqua piovana</li> <li>- distacco intonaci</li> <li>- ferri di travi scoperti</li> </ul>

### 3.3. EDIFICIO C: Scuderia “Zattera”

L'edificio "C" è costituito da un unico livello con struttura in muratura e copertura in legno con tegole in laterizio. L'intero edificio ospita box per cavalli, attualmente in disuso a causa dello stato di degrado avanzato in cui versa la struttura.

La copertura mostra evidenti segni di degrado da infiltrazioni di acqua piovana. Nella zona dei magazzini (proprio di fronte agli uffici SIR) è visibile una porzione del tetto in prossimità dell'angolo dell'edificio deformato e a rischio di crollo. Le travi lignee principali hanno luce notevole e ridotta sezione con progressiva perdita delle caratteristiche prestazionali del materiale dovuto anche alla presenza di insetti e muffe.

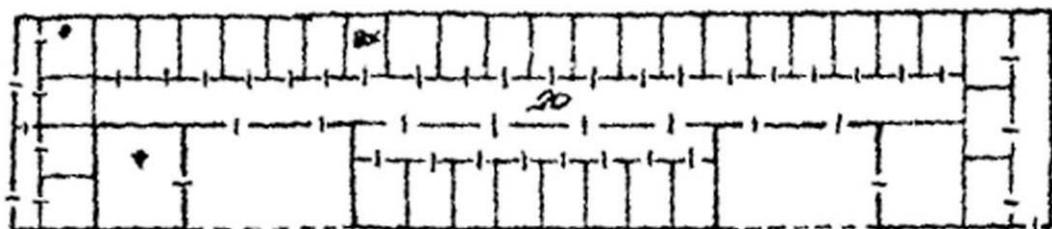


Figura 12 - Planimetria catastale Scuderia Zattera



Foto 8 - Porticato scuderia Zattera



Foto 10 - Dettaglio sporti copertura Scuderia Zattera



Foto 9 - Scuderia "Zattera" tettoia di ingresso ai box lato corte interna: degrado delle travature lignee (di ridotta sezione) dovuta ad infiltrazioni meteoriche.

<b>EDIFICIO C: SCUDERIA “ZATTERA”</b>	
<b>Rif. Catastali</b>	Fg. 238 Part. 20
<b>Superficie totale</b>	708,00 mq
<b>Altezza media</b>	3 mt
<b>Attuale utilizzo</b>	Fienile - Scuderia
<b>Stato di conservazione</b>	Grave stato di degrado
<b>Dest. d'uso catastale</b>	E/7 (Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti) NON CORRISPONDE ALL'ATTUALE UTILIZZO
<b>Criticità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dimensioni box non a norma</li> <li>- faticenza infissi</li> <li>- infiltrazione di acqua piovana e degrado delle strutture lignee portanti della copertura</li> <li>- distacco intonaci</li> <li>- degrado di tutti gli sporti del tetto con</li> <li>- grondaie staccate, palombelli in legno rotti e tegole pericolanti</li> <li>- porzione del tetto in prossimità dell'angolo dell'edificio deformato e a rischio di crollo</li> <li>- presenza muffe e insetti sulle strutture lignee</li> </ul>

### 3.4. EDIFICIO D: Scuderia “Malefico”

Nell'edificio "D" denominato "scuderia Malefico" si possono individuare 3 ambienti:

**1) Il Fienile** (nella planimetria catastale allegata indicato come deposito) interessato dal dissesto del tetto. L'edificio è realizzato in muratura con copertura in travi di legno massiccio, le strutture secondarie di copertura sono costituite da arcarecci e morali in legno con copertura in tegole marsigliesi.

La principale trave ha subito una rottura dovuta al progressivo degrado delle caratteristiche prestazionali del materiale. La rottura della trave di colmo del fienile pone a rischio di crollo una consistente parte del tetto.

La trave rotta al momento risulta puntellata e l'area interessata dal dissesto è stata interdetta.

**2) La selleria** presenta le stesse caratteristiche costruttive del fienile ma la copertura è costituita da lastre di eternit. Non risultano lesioni alle travi portanti

**3) L'ambiente della Scuderia** contiene, oltre ai box per cavalli (lato della corte interna), una selleria e una serie di locali, attualmente abbandonati che prospettano lungo via dei monti della Farnesina. L'edificio è in muratura con coperture lignee e tegole in laterizio.

Nei locali che si trovano sul retro dell'edificio lungo su via della Farnesina si sono riscontrate gravissime infiltrazioni di acqua dal tetto; tali infiltrazioni hanno determinato nel tempo il completo degrado delle strutture lignee principali e secondarie con il conseguente abbandono degli spazi. Il terrapieno su cui insistono le fondazioni di questa parte di edificio (lato Via dei M. della Farnesina), ha subito un cedimento a causa della mancanza di un muro di sostegno in grado di “compensare” il salto di quota esistente fra la strada (situata qualche metro più in basso) e l'edificio.

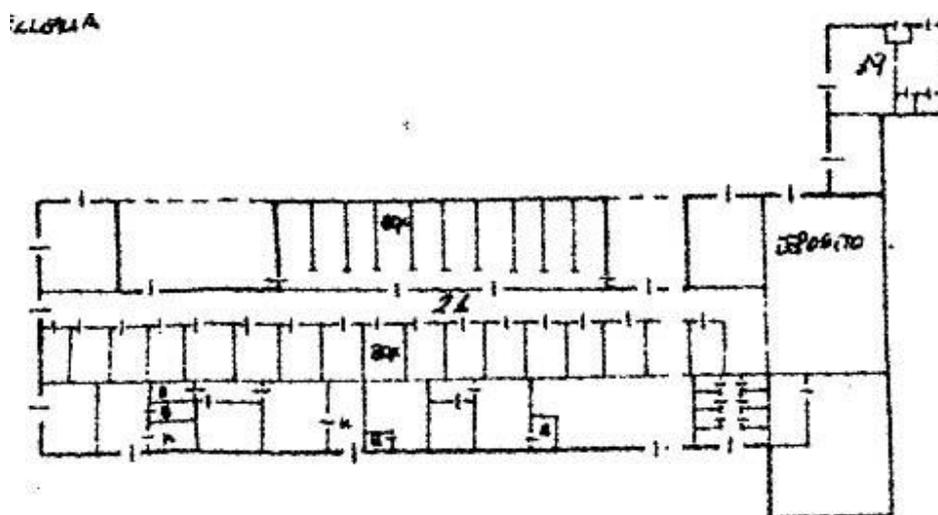


Figura 13 - Planimetria catastale scuderia Malefico



Foto 11 - Vista lato longitudinale Scuderia Malefico



Foto 12 - Scuderia "Malefico" lato Via M. della Farnesina: stato di degrado delle strutture lignee di controsoffitto e delle strutture lignee di supporto della copertura



Foto 13 - Edificio D Malefico - Sullo sfondo la Selleria; a fianco: in fondo il fienile e sulla destra le scuderie



Foto 14 - Scuderia "Malefico" lato Via M. della Farnesina: alcune travi principali risultano non efficacemente ammassate alla muratura



Foto 18 - Scuderia "Malefico" interno: le infiltrazioni di acqua dal tetto, insetti e muffe hanno



Foto 17 - Scuderia "Malefico" lato Via M. della Farnesina: a terra il segno del cedimento del terrapieno.



Foto 16 - Scuderia Malefico - Vista interna Fienile



Foto 15 - Fienile scuderia Malefico - trave puntellata

<b>EDIFICIO D: SCUDERIA “MALEFICO”</b>	
<b>Rif. Catastali</b>	Fg. 238 Part. 21 – 19 – 46
<b>Superficie tot.</b>	848,00 mq
<b>Altezza media</b>	3 mt
<b>Attuale utilizzo</b>	Fienile - Scuderia - Porticati - Depositi
<b>Dest. d'uso catastale</b>	E/7 (Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti) NON CORRISPONDENTE ALL'ATTUALE UTILIZZO
<b>Stato di conservazione</b>	Grave stato di degrado
<b>Criticità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dimensioni box non a norma</li> <li>- faticenza infissi</li> <li>- gravi infiltrazione di acqua piovana e degrado delle strutture lignee portanti della copertura</li> <li>- distacco intonaci</li> <li>- rottura di una trave</li> <li>- cedimento terrapieno su cui insistono le fondazioni</li> <li>- presenza muffe e insetti nelle strutture lignee</li> <li>- lesioni muri esterni</li> <li>- presenza di eternit (copertura fienile)</li> </ul>

### 3.5. EDIFICIO E: Scuderia, porticato, selleria

L'edificio "E" è costituito da un corpo di fabbrica lungo e stretto con area porticata in muratura con mattoni a vista con strutture di copertura lignee incluso tavolato e tegole marsigliesi.

L'edificio presenta problemi di infiltrazione delle acque piovane sulle strutture lignee del porticato con presenza diffusa di muffe ed insetti. L'intero corpo ospita box per cavalli e annessa selleria.

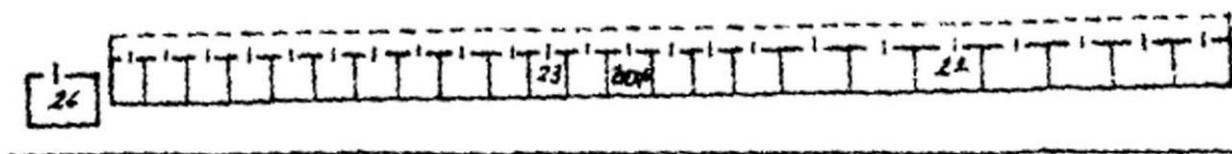


Figura 14 - Planimetria catastale Edificio E



Foto 19 - Edificio E, Scuderia



Foto 20 - Edificio E - Copertura lignea



Foto 21 - Edificio E, degrado strutture lignee della copertura

<b>EDIFICIO E: SCUDERIA, PORTICATO, SELLERIA</b>	
<b>Rif. Catastali</b>	Fg. 238 Part. 22 - 23 - 26
<b>Superficie tot.</b>	488,00 mq
<b>Altezza media</b>	3 mt
<b>Attuale utilizzo</b>	Scuderia - Porticati
<b>Dest. d'uso catastale</b>	E/7 (Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti) NON CORRISPONDENTE ALL'ATTUALE UTILIZZO
<b>Stato di conservazione</b>	Discreto
<b>Criticità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dimensioni box non a norma</li> <li>- infiltrazione di acqua piovana con degrado delle strutture lignee</li> <li>- presenza muffe ed insetti sulle strutture lignee</li> </ul>

### 3.6. EDIFICIO F - Palazzina "M"

Il fabbricato a ridosso di Via dei monti della Farnesina, denominato Palazzina "M" è attualmente indicata al catasto come unità collabente. L'edificio, di pregio architettonico, si sviluppa su tre livelli di cui uno parzialmente interrato. I vani disponibili risultano essere 15 per ciascun piano abitabile, 6 per il sottotetto, oltre al piano cantinato.

Le strutture portanti dell'immobile sono in muratura tradizionale, i solai per quanto visibili, in travi di ferro e laterizi, tetti a falda spiovente con travi in legno e tegole alla romana.

La palazzina attualmente è in uno stato di completo abbandono ed è inoltre stata danneggiata da un incendio che ha lambito la parte sinistra del fabbricato, causando la distruzione del piano di copertura e del piano primo, lasciando erette le mura perimetrali e alcuni tramezzi. Attualmente l'immobile è stato messo in sicurezza viste le condizioni precarie su descritte.

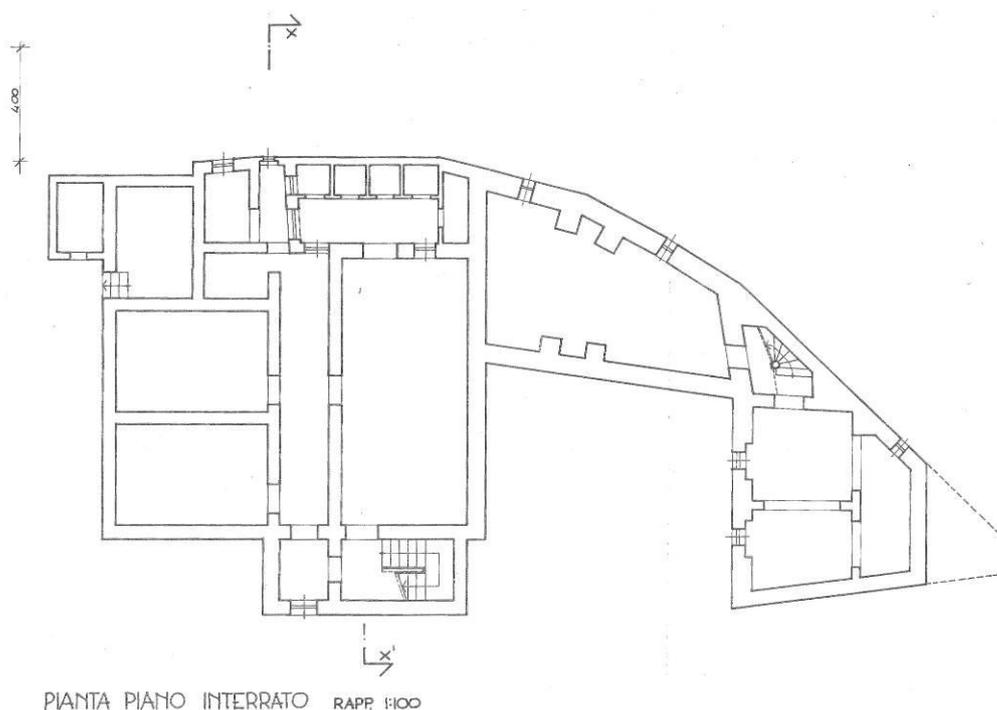


Figura 15 - Planimetria Palazzina "M" - Piano interrato

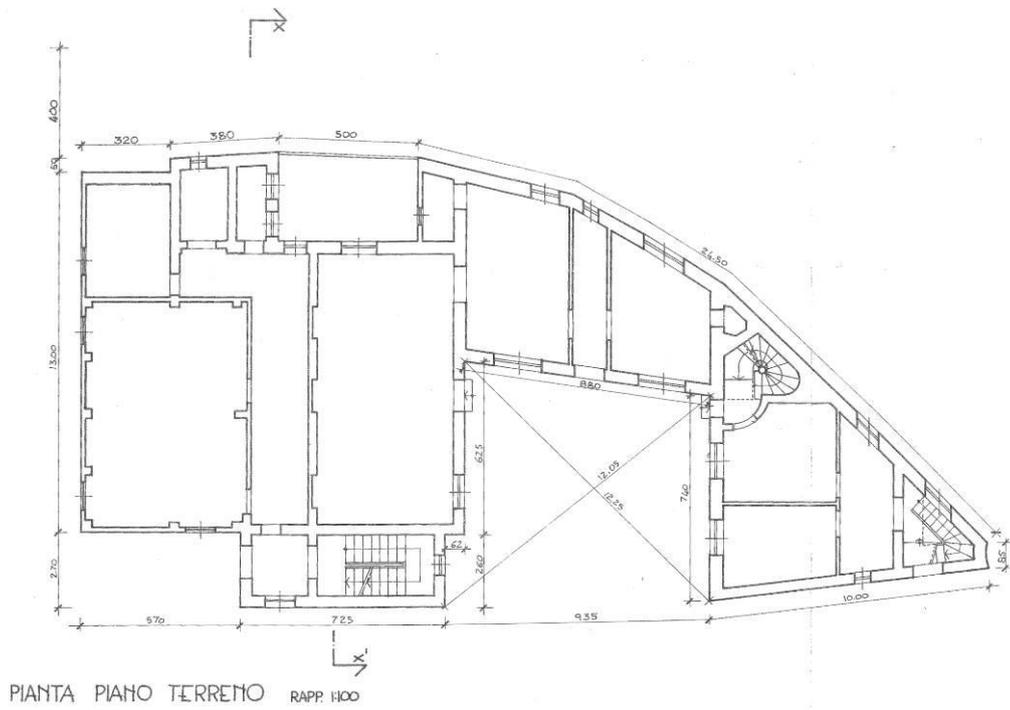


Figura 16 - Planimetria Palazzina "M" - Pian terreno

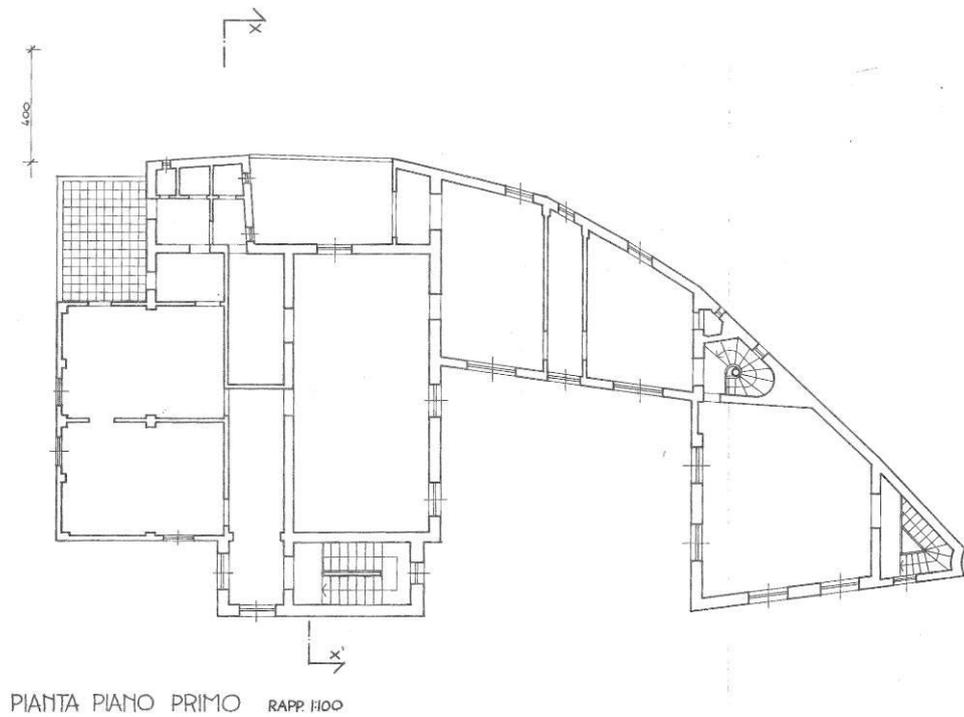


Figura 17 - Planimetria Palazzina "M" - Piano Primo



Foto 22 - Palazzina "M"



Foto 23 - Palazzina "M"



Foto 24 - Palazzina "M"



Foto 25 - Palazzina "M", vista interna

<b>EDIFICIO F - Palazzina "M"</b>	
<b>Rif. Catastali</b>	Foglio 246_Particella 6
<b>Superficie tot.</b>	900 mq più circa 100 mq sottotetto abitabile
<b>Altezza media</b>	10 mt
<b>Attuale utilizzo</b>	Non utilizzato
<b>Dest. d'uso catastale</b>	Collabente
<b>Stato di conservazione</b>	Grave stato di degrado
<b>Criticità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dissesto coperture</li> <li>- dissesto solaio piano primo</li> <li>- faticenza infissi</li> <li>- presenza muffe, scrostamenti intonaci e tinteggiature</li> </ul>

### 3.7. EDIFICIO G: Ufficio e magazzino "Ex Vivaio"

L'edificio in parte adibito ad ufficio ed in parte (sul retro) a magazzino è ad un piano con struttura in muratura portante e copertura in strutture di legno (morali), tavolato, impermeabilizzazione bituminosa e tegole marsigliesi. Non risultano infiltrazioni dalla copertura. Dal punto di vista strutturale si evidenzia una lesione sulla muratura in prossimità dell'ingresso al magazzino. Sono necessarie indagini più approfondite.



Foto 26 - Edificio H - Ufficio



Foto 27 - Edificio H - Magazzino

<b>EDIFICIO G - Ufficio e magazzino “ex Vivaio”</b>	
<b>Rif. Catastali</b>	Fg. 238 Part. 18
<b>Superficie tot.</b>	48 mq
<b>Altezza media</b>	3 mt
<b>Attuale utilizzo</b>	Ufficio e magazzino
<b>Dest. d'uso catastale</b>	E/9 (Edifici a destinazione particolare)
<b>Stato di conservazione</b>	discreto
<b>Criticità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lesioni sui prospetti</li> <li>- Presenza muffe e scrostamenti intonaci e tinteggiature</li> </ul>

### 3.8. EDIFICIO H: Laboratori “ex Vivaio”

Il laboratorio è un edificio ad un piano in c.a. con tetto realizzato con morali in legno, tavolato di abete, guaina impermeabilizzante e tegole marsigliesi.



Foto 28 - Edificio I – Laboratori



Foto 29 - Edificio I, laboratori: raddoppio dei morali (sez. circolare)

<b>EDIFICIO H – Laboratorio “ex Vivaio”</b>	
<b>Rif. Catastali</b>	Fg. 238 Part. 48 (necessita di verifiche catastali)
<b>Superficie tot.</b>	110,00 mq
<b>Altezza media</b>	3 mt
<b>Attuale utilizzo</b>	Laboratorio
<b>Dest. d'uso catastale</b>	Non rilevabile
<b>Stato di conservazione</b>	discreto
<b>Criticità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- faticenza infissi</li> <li>- infiltrazione di acqua piovana</li> <li>- distaccamento intonaci</li> <li>- presenza muffe</li> </ul>

### 3.9. EDIFICIO I: Abitazione capo impianto “ex Vivaio”

L'edificio, ad un piano, è in muratura ed è il risultato di ampliamenti successivi che hanno visto l'accorpamento anche di una vecchia serra posta in continuità con l'edificio originario. Esiste, verso sud-est, un altro corpo aggiunto in adiacenza all'edificio principale realizzato con strutture in acciaio ricoperte in legno (tipo baita). La copertura è costituita da un pannello in doppio lamierino metallico coibentato sovrapposta al vecchio tavolato (in legno). L'edificio presenta alcune lesioni che originano da leggeri cedimenti del terreno di fondazione. Tali cedimenti sono più marcati nel corpo aggiunto in acciaio-legno che si trova al margine dello scoscendimento che porta verso Via dei Monti della Farnesina. Per frenare il fenomeno (dovuto al dilavamento dei terreni sotto le fondazioni) sono stati realizzati 3 piccoli terrazzamenti su cui sono state piantate siepi che con l'apparato radicale stabilizzano il terreno.

L'edificio in acciaio-legno non ha continuità del tetto con l'edificio adiacente né continuità architettonica (facciate). Alcune superfetazioni realizzate in adiacenza al nuovo corpo aggiunto (stenditoio) hanno carattere di precarietà. Alcune stanze della casa risultano essere interessate da fenomeni di infiltrazione di acqua dal tetto.



Foto 30 - Edificio L - Abitazione capo Impianto Ex Vivaio



Foto 31 - Edificio L - Abitazione capo impianto Ex Vivaio - corpo aggiunto



Foto 32 - Edificio L - Abitazione capo impianto ex Vivaio - vista interna del corpo aggiunto

<b>EDIFICIO I - Abitazione capo impianto Ex Vivaio</b>	
<b>Rif. Catastali</b>	Fg. 238 Part. 49 (necessita di verifiche catastali)
<b>Superficie tot.</b>	120,00 mq
<b>Altezza media</b>	3 mt
<b>Attuale utilizzo</b>	Abitazione
<b>Dest. d'uso catastale</b>	Non rilevabile
<b>Stato di conservazione</b>	discreto
<b>Criticità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- copertura dalla struttura non unitaria</li> <li>- presenza di corpi di fabbrica aggiunti con carattere di precarietà</li> <li>- lesioni alla struttura del corpo aggiunto</li> <li>- infiltrazioni di acqua piovana</li> <li>- cedimenti del terreno di fondazione</li> </ul>

### **3.10. SERRE, LOCALI TECNICI e TETTOIE**

L'impianto degli Ex Vivai ospita una serie di strutture e manufatti dal carattere provvisorio e comunque specialistico per la funzione svolta. Tali manufatti la cui situazione catastale necessita di approfondimenti sono di seguito elencati:

1. Tettoia per ricovero auto
2. N. 2 serre coperte e chiuse
3. Vecchia serra del 1960 (Olimpiadi di Roma)
4. Serre all'aperto
5. Locale Centrale Termica
6. Deposito concimaia

#### **Tettoia per ricovero auto e attrezzi**

La rimessa delle auto è una struttura costituita da tubolari in acciaio e travetti tralicciati con copertura in doppio lamierino metallico coibentato (termocopertura).



Foto 33 -Tettoia per ricovero auto



Foto 34 - Tettoia per ricovero auto

## **N. 2 Serre coperte e chiuse**

Nell' ex vivaio sono presenti due serre in struttura metallica e vetro con apertura motorizzata del tetto.



Foto 35 - Serra coperta e chiusa (serra alta)



Foto 36 - Serra coperta e chiusa (serra alta)

### **Vecchia serra del 1960 (Olimpiadi di Roma)**

La serra coperta e chiusa del 1960 è una struttura in acciaio e vetro. E' un edificio basso e parzialmente incassato nel terreno (per accedervi è necessario scendere qualche gradino). Le

strutture in acciaio (ferro-finestra) che formano un “graticcio” sia in elevazione che in copertura risultano particolarmente degradate dalla ruggine.



Foto 37 - Serra coperta e chiusa (serra bassa)



Foto 38 - Serra coperta e chiusa del 1960: interno con il degrado delle strutture in ferro.

### **Serre all'aperto**

Alcune serre all'aperto dell'impianto sono realizzate in autocostruzione e con materiali di recupero provenienti da altre costruzioni.



Foto 39 - Serre all'aperto



Foto 40 - Serre all'aperto

### **Locale Centrale Termica**

La Centrale Termica è un piccolo locale in muratura con copertura latero - cementizia ricoperta da tegole marsigliesi. La centrale ha una canna fumaria in muratura che risulta lesionata.



Foto 41 - Centrale termica: canna fumaria lesionata

### Deposito concimaia

E' una struttura in c.a. e muratura portante dove in passato veniva realizzato il fertilizzante per le serre. La struttura è attualmente ricoperta da una tettoia realizzata in scatolari d'acciaio e onduline in fibra di vetro . La struttura risulta precaria. Al di sotto della concimaia esiste una tettoia che contiene gabbie per uccelli ed un vecchio canile in disuso. Tali spazi sono parzialmente ricoperti in eternit.



Foto 42 - A sinistra in basso la vecchia concimaia. Sempre a sinistra in alto la tettoia in vetro resina utilizzato a stenditoio. A destra in basso una tettoia a copertura di gabbie di uccelli ed ex ricovero per cani.



Foto 43 - Tettoia in eternit

<b>SERRE DEPOSITI E LOCALI TECNICI</b>	
<b>Rif. Catastali</b>	Fg. 238 Partt. 17 - 27 E/9 (Edifici a destinazione particolare)
<b>Superficie tot.</b>	Da rilevare
<b>Altezza media</b>	Da rilevare
<b>Attuale utilizzo</b>	Tettoia per ricovero auto e attrezzi Serre Locale Centrale Termica Deposito concimaia
<b>Dest. d'uso catastale</b>	E/9 (Edifici a destinazione particolare)
<b>Stato di conservazione</b>	Discreto
<b>Criticità</b>	- presenza di eternit

#### **4. DOCUMENTAZIONE, CERTIFICAZIONI E DICHIARAZIONI CHE IL CONCESSIONARIO DOVRA' FORNIRE AL TERMINE DEI LAVORI**

Al termine dei lavori, che saranno realizzati dall'impresa aggiudicataria, dovrà essere fornita alla Coni Servizi Spa la seguente documentazione:

- 1. Certificato di prevenzione incendi/SCIA ai sensi del DPR 151/2011 per le attività soggette: Attività 65:** Locali di spettacolo e trattenimento in genere, impianti e centri sportivi, palestre, pubbliche e private, con capienza > 100 persone, ovvero di superficie > 200 mq; **Attività 74:** Impianti per la produzione di calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 116 KW. (Tale documento ricomprende tutte le certificazioni connesse: resistenza al fuoco delle strutture, reazione al fuoco dei materiali con relative certificazioni, asseverazione da parte di tecnico abilitato, dichiarazione di conformità degli impianti di protezione attiva, uscite di sicurezza, percorsi interni, registro dei controlli antincendio, certificazione di omologazione delle caldaie, ecc.)
- 2. Dichiarazione di conformità di tutti gli impianti (elettrico, idrico antincendio, ecc.)** ai sensi del DM 37/08 o legge 46/90 per impianti preesistenti al DM 37/08.
- 3. Dichiarazione di conformità impianto di messa a terra con verbali di verifica periodica ed invio ex ISPESL (DPR 462/01).**
- 4. Dichiarazione di conformità dispositivi contro le scariche atmosferiche con verbali di verifica periodica o certificazione di auto protezione delle strutture da parte di tecnico abilitato (DPR 462/01).**
- 5. Certificato comunale di abitabilità e/o agibilità per l'impianto sportivo** (normalmente tale certificato ricomprende le attività intermedie: allaccio in fognatura, parere ASL competente e rilascio Nulla Osta Tecnico Sanitario, approvvigionamento idrico ecc.).

Inoltre, in qualità di gestore, il Concessionario dovrà produrre anche la seguente documentazione:

- La documentazione connessa allo svolgimento dell'attività in quanto di competenza del Gestore (Documento di valutazione dei rischi, Piano di emergenza, informazione e formazione dei lavoratori, ecc.) in base al Testo Unico per la salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (DLgs 81/08);
- Gli eventuali pareri o autorizzazioni da parte della Federazione competente e di Coni per lo svolgimento delle attività sportive;
- Le eventuali autorizzazioni comunali necessarie per l'esecuzione dei lavori in quanto connesse alla tipologia degli interventi che saranno realizzati (manutenzioni ordinarie o straordinarie, opere in cemento armato, richiesta allaccio in fognatura, collaudi, ecc.).