

**AMBASCIATA D'ITALIA PRESSO LA SANTA SEDE – ROMA**

Lavori di straordinaria manutenzione ed interventi  
conservativi nell'immobile in Roma – Via Flaminia –  
per l'ampliamento della Cancelleria.

**RELAZIONE**

**PREMESSA**

L'Ambasciata d'Italia presso la Santa Sede è ubicata nel noto edificio monumentale denominato "Palazzo di Pio IV" in Roma, sulla Via Flaminia, angolo Viale di Valle Giulia.

All'immobile è annesso un vasto giardino all'interno del quale ed in un piccolo edificio (già autorimessa e servizi) è stata, a suo tempo, ricavata la Cancelleria, peraltro in modo precario ed insufficiente alle attuali necessità. Con nota n. 1507 del 18.05.1998 l'Ambasciata d'Italia presso la Santa Sede ha chiesto l'ampliamento della palazzina Cancelleria, con aumento di almeno mq 200 di superficie utile, onde sopperire alla crescente attività collegata con l'avvento del Giubileo 2000.

**CENNI STORICI – SITUAZIONE URBANISTICA**

Il "Palazzo di Pio IV" sulla Via Flaminia, iniziato con la Fontana dell'Ammannati nel 1555, fu oggetto nei secoli successivi di vari interventi edilizi, mentre nell'800 rimase abbandonato ed in stato di grave degrado. Nel 1900 fu acquistato da G. Balestra e venduto poi nel 1920 ad Ugo Jandolo, noto antiquario, che provvide al completo restauro avvalendosi dell'opera degli architetti Foschini e Spaccarelli oltre all'assistenza della Soprintendenza ai Monumenti.

Nel 1929 Il "Palazzo di Pio IV" venne acquistato dallo Stato Italiano e destinato a sede dell'Ambasciata d'Italia presso la Santa Sede, allora costituita dopo la firma del Concordato.

E' certo che il piccolo edificio della Cancelleria è stato costruito nel periodo intorno agli anni '20, tenuto anche conto delle caratteristiche di alcuni dettagli architettonici (cornici, fasce e modanature) che si ritrovano in altre opere del Foschini e dello Spaccarelli.

Il Piano Regolatore Generale di Roma del 1965 (Tavola 15/Sud in stralcio allegata alla presente) prevede la destinazione a "Zona A – Centro Storico" per l'edificio principale denominato "Palazzo Pio IV", peraltro sottoposto a vincolo di tutela monumentale insieme al giardino ed annessi, ai sensi della Legge 1.6.1939 n.1089.

L'area a giardino, con imponenti alberature d'alto fusto e l'esistente manufatto della Cancelleria, è interessata, secondo le previsioni del P.R.G. del '65, da una nuova strada di P.R. in prolungamento del Viale Tiziano che spezzerebbe in due tronconi l'inscindibile e vincolato compendio immobiliare dell'Ambasciata. Tale prevista nuova strada passerebbe poi nel retro del palazzo dell'Archivio Notarile per penetrare infine nel "Borghetto Flaminio" (Zona C – Ridimensionamento viario ed edilizio) e concludersi in corrispondenza alla Via Azuni, a fianco del Ministero Marina.

Tale illogica previsione urbanistica appare superata dagli eventi in quanto nel Borghetto Flaminio è in corso di avanzata esecuzione il "Museo dei Bambini", nell'area comunale ex deposito Atac. L'area residua del Borghetto è a sua volta interessata dalla "Proposta di Riqualificazione" presentata dalla Costruttori Riuniti – Grandi Opere Spa per essere realizzata a spese dei privati (vedi allegato).

Inoltre l'utilizzo della Via Azuni è impedito dalla presenza dell'insostituibile linea tranviaria 225 (P.le Flaminio – P. Mancini) che, provenendo dalla Via Flaminia, gira su Via Azuni dalla quale si immette poi in Via Gianturco – Via Vico. Due attraversamenti tranviari a breve distanza sarebbero davvero inaccettabili sulla nuova arteria di traffico prevista dal P.R. 1965.

La Variante Generale del 1997 al P.R.G./ Piano delle Certezze prevede nell'Allegato D – Descrizione analitica delle varianti (in stralcio unito alla presente) - la conservazione della viabilità esistente e l'eliminazione delle previsioni di nuove strade in quanto o già realizzate o non più attuali.

Infine il comma 17 dell'art.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., non modificato dal Piano delle Certezze, consente la "DEROGA" alle norme edilizie relative alle zone di P.R.G. per le sedi di rappresentanza diplomatiche, considerate "edifici di interesse pubblico".

## **SITUAZIONE ATTUALE**

La palazzina della Cancelleria, unica zona operativa a servizio del complesso dell'Ambasciata, ospita 9 uffici (alcuni molto piccoli) nei due piani terreno e primo, collegati da ripida e scomoda scala in legno.

Attualmente l'edificio si presenta in stato di notevole degrado dovuto alla mancanza, da tempo, della manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

Tutti gli impianti sono a rischio perché completamente fuori norma.

La struttura muraria presenta vistose lesioni sulla facciata principale, mentre tutte le murature interne ed esterne mostrano rigonfiamenti, sfaldamenti e distacchi di intonaco dovuti alla risalita di umidità dalle fondazioni.

## **INTERVENTI PREVISTI**

Tenuto conto dello stato attuale sopra descritto e delle necessità operative della Cancelleria, tendenti ad avere una maggiore superficie utile degli uffici ed una più razionale distribuzione degli ambienti, è stato progettato

l'ampliamento dell'edificio mediante la costruzione di un modesto volume, in sostituzione dell'attuale centrale termica, a ridosso del muro di recinzione verso la Via di Villa Giulia e contenuto nella altezza del muro stesso. Inoltre per ovviare alla limitata profondità del corpo di fabbrica è stato previsto l'ampliamento, in aggetto, dell'attuale piano primo verso il giardino e la realizzazione di un parziale secondo piano, arretrato di metri sei sul lato verso il confine della proprietà religiosa annessa alla Chiesa di S. Eugenio. La porzione ampliata del piano primo ed il piano secondo presentano una facciata ad andamento curvilineo verso il parco, nel rispetto delle alberature esistenti, realizzata con una superficie vetrata continua che sarà oggetto di particolare ricerca di dettaglio in sede di progettazione esecutiva. E' prevista l'installazione di un ascensore oleodinamico e la realizzazione di una nuova scala di collegamento fra i vari piani. La superficie coperta del fabbricato varierà dagli attuali mq. 137,77 a mq. 195,40; mentre la superficie utile complessiva ai vari piani passerà dagli attuali mq. 267,24 ai futuri mq. 501,28. Il volume totale, attualmente di mc. 971,02, diventerà di mc. 1694,42 fuori terra, oltre alla cubatura interrata di mc. 147,25. L'indice di parcheggio previsto dalle N.T.A. del P.R.G. (1 mq / 7,50 mc di nuovo volume, oltre a 1 mq / 15 mc per uso pubblico) che determina una superficie a parcheggio non inferiore a mq. 144,67, risulta rispettato essendo previsti mq. 198,28 di superficie utile destinata alla sosta, superiore quindi a quella richiesta.

### **SITUAZIONE FUTURA**

Il nuovo edificio presenterà le seguenti caratteristiche:

- al piano interrato sarà ricavata la centrale di condizionamento, il locale macchinario ascensore ed il locale deposito;
- al piano terreno sarà realizzato un vasto atrio con i servizi di portineria, ascensore e scala; a sinistra dell'atrio sono previsti l'archivio e l'ufficio servizi Corpo Diplomatico; a destra i servizi amministrativi (Commissario Amministrativo, Cancelliere contabile ed Archivio); servizi igienici anche per portatori di handicap;
- al piano primo saranno ubicati gli uffici del Ministro Consigliere e Segreteria, del Consigliere Ecclesiastico, di altro Consigliere e del I° Segretario, la Sala Riunioni ed un locale a disposizione (caffetteria) oltre ai servizi;
- al piano secondo verrà realizzato lo studio del Capo Missione, la Sala attesa, la Segreteria ed i servizi.

### **ESECUZIONE DEI LAVORI**

Le categorie di lavoro previste sono le seguenti:

- a) demolizioni:

- demolizione del locale centrale termica e della canna fumaria; demolizione della scala interna e di quella a chiocciola per l'accesso alla terrazza di copertura; demolizione dei solai, dei tramezzi, dei servizi e pavimenti esistenti, rimozione degli infissi, demolizione del vano ripostiglio e del ringrosso murario esistente lungo il muro di recinzione su Via di Villa Giulia; parziale demolizione della parete esterna, al primo piano, verso il giardino; rimozione degli impianti esistenti;

b) scavi:

- preventivamente agli scavi saranno eseguite delle indagini archeologiche nella zona di ampliamento,
- scavo di sbancamento dell'area interessata dal piano scantinato per la profondità di circa ml. 3; scavo a sezione obbligata per il vano extra-corsa ascensore, per la formazione vespai e fondazioni;
- la quota di imposta ed il tipo di fondazioni saranno determinati in base alle risultanze delle prospezioni geognostiche;

c) struttura portante:

- struttura portante dell'edificio in cemento armato o in alternativa in ferro;

d) orizzontamenti:

- verranno realizzati con solai in latero cemento;
- per ovviare alla risalita di umidità dal terreno verrà realizzato un solaio anche al piano terra con sottostante intercapedine aerata;

e) tamponamenti:

- i prospetti dell'edificio saranno realizzati in parte con "facciata continua" in alluminio e vetro ed in parte con muratura a "cassetta" composta da una parete esterna di mattoni pieni in piano ed una parete interna di forati da m. 12 con interposta intercapedine per uno spessore totale di circa cm. 40;

f) tramezzature:

- le partizioni interne saranno realizzate con tramezzature in mattoni forati da cm. 8; alcuni divisori verranno realizzati con partizioni da ufficio spostabili al fine di permettere eventuali nuove ridistribuzioni degli ambienti;

g) intonaci:

- tutte le murature, sia nuove che residue, tutte le tramezzature e tutti i soffitti

saranno preventivamente sbruffate con malta cementizia e successivamente rifinite con intonaco civile; l'atrio, la sala riunioni, lo studio del Capo Missione e l'anticamera saranno a "stucco romano"; sarà inoltre effettuata la ripresa degli intonaci delle facciate esistenti con ricostruzione delle fasce e cornici danneggiate;

h) protezione termica ed acustica:

- nell'intercapedine delle tamponature perimetrali ed in copertura verrà realizzata idonea coibentazione di adeguato spessore;
- al disotto dei pavimenti del primo e secondo piano sarà realizzata idonea barriera antirumore;

i) impermeabilizzazioni:

- nelle coperture e nelle pareti controterra del piano interrato verrà realizzata idonea impermeabilizzazione con guaine bituminose;
- sull'estradosso del solaio di copertura verrà realizzata una barriera al vapore;
- al disotto del pavimento dei servizi igienici sarà realizzata l'impermeabilizzazione con guaina bituminosa;
- le murature esistenti verranno trattate per una altezza di ml. 2,50 con prodotto deumidificante a penetrazione osmotica;

l) pavimentazioni:

- tutti i pavimenti saranno posti in opera su idonei massetti;
- sono previsti i seguenti tipi di pavimenti:
- parquet in legno in tutti gli uffici con la sola esclusione dell'atrio di ingresso al piano terreno;
- monocottura in tutti i servizi igienici;
- gres colorato sulla terrazza di copertura e gres rosso nei locali al piano interrato;
- zocchetto battiscopa in legno negli ambienti a parquet;
- lastre di marmo lucidato a disegno nell'atrio di ingresso con eguale zocchetto alle pareti;

m) rivestimenti:

- sono previsti i seguenti tipi di rivestimenti:
- marmo su scale e pianerottoli;
- soglie finestre e copertine parapetti in peperino o travertino;
- maiolica smaltata su tutte le pareti dei servizi igienici;
- controsoffitti su tutti i servizi igienici, sui corridoi ed ove necessario;

n) infissi interni ed esterni:

- sono previsti i seguenti tipi di infissi:
- bussole interne in legno noce;
- portoni esterni in castagno o larice;
- finestre in legno douglas e vetrocamera;
- persiane avvolgibili in douglas a tutte le finestre in legno;
- grande infisso vetrata continua ai piani primo e secondo lato giardino;

o) opere in ferro:

- sono previste ringhiere metalliche alle scale ed inferriate alle finestre verso Via di Villa Giulia;

p) opere da pittore:

- sono previste le seguenti opere da pittore:
- verniciatura a smalto su opere in ferro;
- verniciatura a flatting e smalto sulle opere in legno;
- tinteggiatura a tempera su tutti i soffitti e sulle pareti dei servizi igienici;
- tinteggiatura lavabile su tutte le rimanenti pareti interne;
- tinteggiature ai silicati sui prospetti esterni;

q) impianti:

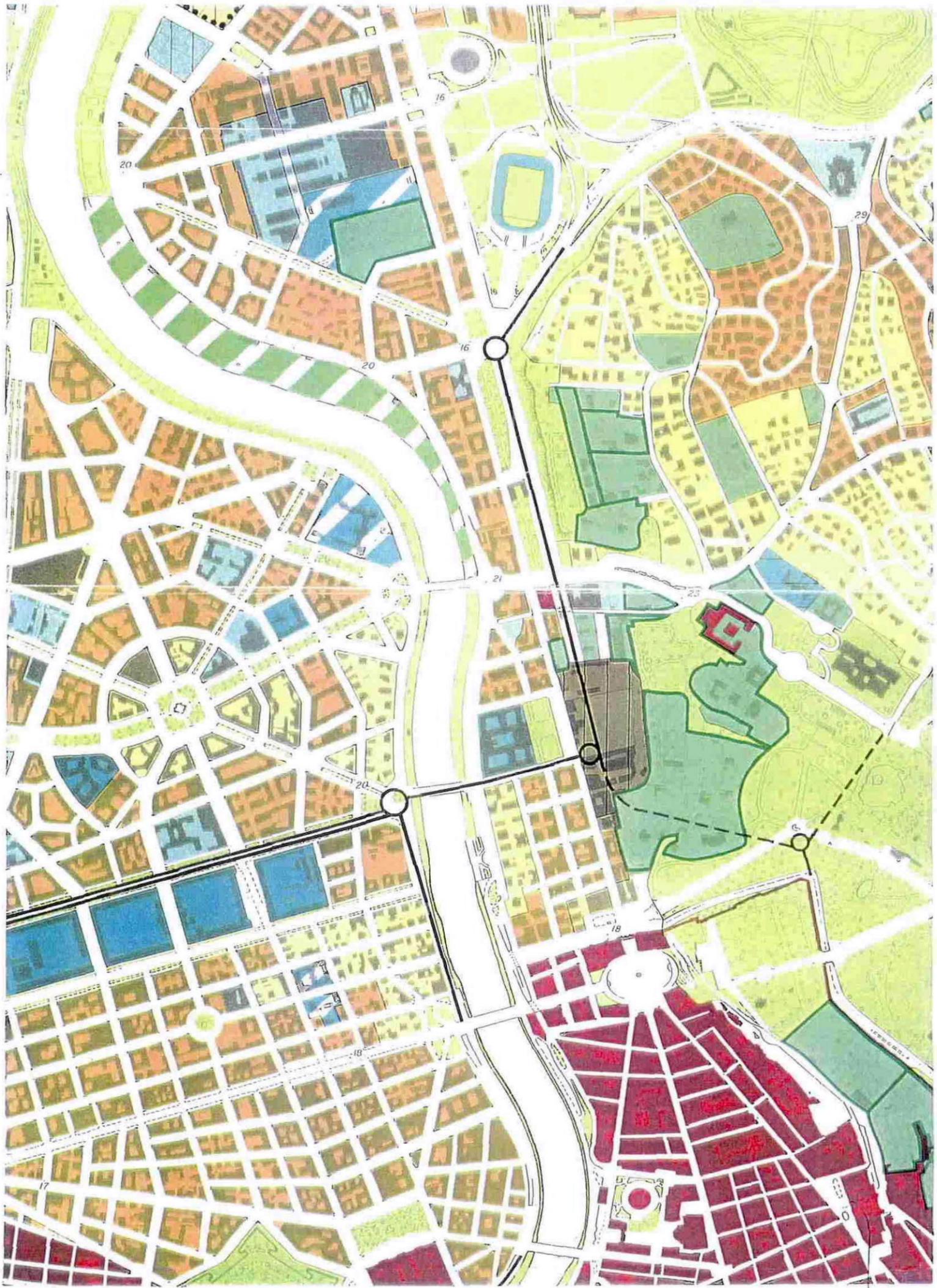
- sono previsti i seguenti impianti:
- impianto idrico sanitario;
- impianto elettrico;
- impianto di condizionamento estivo ed invernale centralizzato con macchinario al piano interrato;
- predisposizione per impianti interfonico interno e telefonico;
- impianto TV;
- ascensore oleodinamico a tra fermate;

r) opere di finitura:

- sono inoltre previste altre minori categorie di lavoro per rendere completa e funzionale in sicurezza la palazzina uffici.

15 SOD

S | N

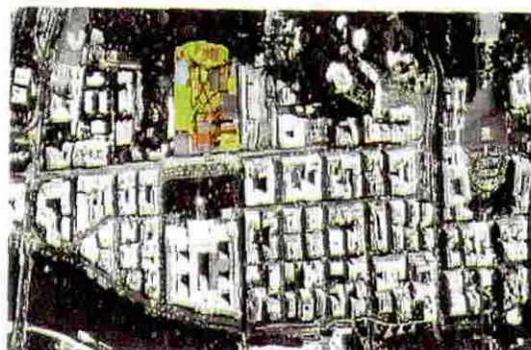


STRALCIO PLANIMETRICO DEL  
PIANO REGOLATORE DI ROMA  
scala 1:10.0000

# Proposta di riqualificazione dell'area del Borghetto Flaminio

Costruttori Romani Riuniti  
Grandi Opere S.p.a.

Un progetto pilota, curato dalla società operativa dell'ACER Costruttori Romani Riuniti Grandi Opere S.p.A., riguarda il recupero del Borghetto Flaminio. Oggi il Borghetto è un'area in stridente contrasto col quartiere che lo circonda. Mentre a poche centinaia di metri si apre lo scenario barocco di Piazza del Popolo, qui si affollano costruzioni fatiscenti, occupate abusivamente o abbandonate. Il progetto consiste in un ampliamento del Museo del Bambino, già in costruzione. L'idea è di destinare, attraverso il ricorso ai capitali privati e a una concessione gratuita quindicennale, parte degli edifici e degli spazi esistenti ad attività e servizi attualmente non previsti dal gestore privato del Museo. Oltre a una ludoteca, a un cinema per bambini, a un campo di minigolf, si prevede la realizzazione di una scuola archeologica, creata a partire dai reperti presenti nell'area. I metri quadri rimanenti diventeranno una zona verde attrezzata.



## TABELLA RIASSUNTIVA DATI METRICI ED ECONOMICI

	Mq. lordi	Costo al Mq	Investimento
Acquisto terreno			
Demolizioni			251
Commerciale	375	1,100	413
Ristorazione	562	1,100	618
Attività didattica	642	1,100	706
Play Area	1.701	0,900	1.531
Baby Sitting	562	1,100	618
Pista Roll	600	0,700	420
Minigolf	315	0,300	95
Parchi-gioco attrezzati	5.200	0,300	1.560
Area archeologica	1.000	0,500	500
Cinema	1.155	1,700	1.964
Parking	2.000	0,100	200
Oneri di urbanizzazione			0
Oneri di costruzione			0
Progettazione (10%)			888
<b>Totale costa investimento in milioni di lire</b>			<b>9.763</b>