

# Una Strategia Olistica per la Rigenerazione delle Aree Periurbane del Quadrante Nord-Ovest di Roma

Intervento 01 - “Polo di rigenerazione del Forte Trionfale”

Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica



# ROMA

Assessorato Trasformazione Urbana e rapporti con l'Assemblea Capitolina  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Trasformazione Urbana  
U.O. Riqualificazione di ambito - Qualità

## Caserma Ulivelli, via Trionfale 7400 Piano di recupero ai sensi dell'art.28 della L. 457/78



### ROMA

Assessorato alla Trasformazione Urbana e rapporti con l'Assemblea Capitolina  
Assessore: Prof. Arch. Giovanni Caudo  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direttore: Ing. Antonello Fatello

Direzione Trasformazione Urbana  
Direttore: Arch. Vittoria Crisostomi

U.O. Riqualificazione di ambito - Qualità  
Dirigente: Arch. Rossella Caputo

Municipio Roma XIV (ex XIX)  
Presidente: Valerio Barletta

Gruppo di lavoro - “Caserma Ulivelli - Piano di recupero ai sensi dell'art.28 della L. 457/78”

Staff Assessorato alla Trasformazione Urbana e rapporti con l'Assemblea Capitolina

Dott. Mario Alessandro Castagna  
Dott. Pian. Mauro Baioni

U.O. Riqualificazione di ambito - Qualità

PO. Arch. Marcella Giuseppina Santoro  
Arch. Giancarlo Pantalei  
F.A. Liliana Fondi  
I.A. Rossana Corrado

U.O. Riqualificazione urbana  
PO. Arch. Iolanda Fiori

U.O. Piano Regolatore Generale  
Arch. Laura Forgione

U.O. Città Storica  
Arch. Italia Giuliana La Camera



Progettista incaricato valorizzazione dei Forti:

Arch. Simone Ferretti

Collaboratori:

Arch. Fabrizio Latini, Arch. Paolo Di Pietro Martinelli,

Dott. Lorenzo Martelli, Paesaggista Corso M. Donati

### RISORSE

PER ROMA *plus*

Presidente e Amministratore Delegato

Dott. Massimo Bartoli

Direzione Operativa

Arch. Umberto Mosso

Area Pianificazione, Progettazione e Trasformazione del Territorio

Arch. Massimo Mengoni

U.O. Territorio

a.i. Arch. Massimo Mengoni

Arch. Angelo Todaro (responsabile di progetto)

Arch. Francesca Bianco, Arch. Simone Capozzi, Alessandra De Gregorio

Dott. Fabrizio D'Ottavio, Dott.ssa Silvia Panti (archeologia)



Ottobre 2015

**Protocollo d'intesa tra Ministero della Difesa, Roma Capitale e Agenzia del Demanio "per la razionalizzazione e la valorizzazione di immobili militari presenti nel territorio capitolino".**

In data 07.08.2014 è stato sottoscritto un Protocollo d'intesa tra Ministero della Difesa, Roma Capitale e Agenzia del Demanio "per la razionalizzazione e la valorizzazione di immobili militari presenti nel territorio capitolino" riguardante i seguenti immobili:

1. Caserma Ulivelli, via Trionfale 7400;
2. Caserma Ruffo, via Tiburtina 780;
3. Caserma Donato, via del Trullo 533;
4. Stabilimento Trasmissioni, Viale Angelico, 19;
5. Direzione Magazzini del Commissariato, via del Porto Fluviale;
6. Forte Boccea e aria libera adiacente, via Boccea 251.

**1. Caserma Ulivelli – Forte Trionfale sito in via Trionfale n.7400**

Per la Caserma Ulivelli, era richiesta, ai sensi dell'art. 7 del citato Protocollo d'Intesa, una deliberazione, almeno di Giunta, entro 100 (cento) giorni dalla firma dello stesso, ai fine di assentire nuove destinazioni urbanistiche utili alla sua rifunzionalizzazione e valorizzazione;

In ragione di tali obiettivi, il gruppo di lavoro congiunto tra il Ministero della Difesa, Roma Capitale e Agenzia del Demanio (istituito con D.D. Rep. n. QI/1823/2014 del 27.11.2014 – Prot. n. QI/144228/2014 del 27.11.2014 e successiva D.D. di integrazione Rep. n. 191/2015 del 13.02.2015 – Prot. n. QI/24217/2015 del 13.02.2015) ha predisposto l'ipotesi di valorizzazione "Ricostruzione dello stato di fatto e prime ipotesi di assetto" relativa al "Forte Trionfale – Caserma Ulivelli", Via Trionfale, 7400, trasmessa con nota prot.n. QI/164163 del 28 ottobre 2014 al Ministero della Difesa ed all'Agenzia del Demanio al fine di far pervenire il relativo assenso a procedere per gli ulteriori adempimenti.

Di conseguenza, il Ministero della Difesa *Task-Force* per la valorizzazione e dismissione degli immobili ha trasmesso la comunicazione M\_D GUDC 0042331 31 ottobre 2014 con il parere favorevole della Difesa a procedere e l'Agenzia del Demanio – Direzione Centrale Gestione Patrimonio Immobiliare dello Stato – Valorizzazioni, Vendite e Progetti Speciali – Valorizzazione ha trasmesso la comunicazione prot. n. 2014/28489/DGPS del 6 novembre 2014, nella quale ha ritenuto di poter condividere l'ipotesi di trasformazione prospettata.

A seguito di quanto sopra, il gruppo di lavoro interno, con il supporto di Risorse per Roma (RpR) e del Professionista incaricato Arch. Simone Ferretti per la studio sul Forte Trionfale, ha avviato attività consistenti nella redazione degli elaborati relativi alla strumentazione urbanistica attuativa ed al programma di valorizzazione/alienazione dell'area militare in oggetto.

In particolare, le attività dello stesso gruppo di lavoro interno si sono articolate nelle seguenti tematiche:

- Redazione Piano di Recupero in variante urbanistica (bozza);
- Avvio di studi specialistici (storici, rilievi topografici, archeologia, geologia);
- Incontri con il Municipio XIV, MIBACT, il Dipartimento Patrimonio – Sviluppo, Valorizzazione e il Dipartimento S.I.M.U. (è in itinere la costituzione di un apposito gruppo di lavoro inerente il restauro e recupero della Palazzina Missana e dell'ex mensa per il trasferimento della sede del Municipio XIV)

Atti prodotti

Con la Deliberazione 28 maggio 2015, n. 27 dell'Assemblea Capitolina è stata individuata la Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e dell'ambito per la formazione del Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della legge n. 457/1978 della "Caserma Ulivelli, Via Trionfale, 7400" e sono stati formulati gli Indirizzi urbanistici per la successiva adozione del Piano di Recupero in variante al PRG vigente (cfr. Allegato A) .

Atti in corso di predisposizione

Di seguito, l'elenco elaborati:

Analisi urbanistica - Sezione A			
A 1	Inquadramento urbano	rapp.	1:20.000
A 2	Inquadramento urbanistico (stralci PRG vigente)	rapp.	1:10.000
A 3	Vincoli e tutele - Pianificazione paesagistica	rapp.	1:25.000
A 4	Vincoli e tutele - Beni culturali	rapp.	1:10.000

Stato di fatto - Sezione B			
B 1	Carta degli usi attuali e consistenze edilizie	rapp.	1:1.000
B 2	Documentazione fotografica	rapp.	1:2.000
B 3	Piano quotato e profili altimetrici	rapp.	1:2.000
B 4	Stato originario del Forte Trionfale	rapp.	1:1.000
B 5	Stato attuale del Forte Trionfale	rapp.	1:1.000

Progetto Urbanistico Esecutivo - Sezione C			
C 1	Relazione tecnica illustrativa		
C 2	Perimetro Piano di Recupero su cartografia catastale	rapp.	1:1.000
C 3	Zonizzazione generale su cartografia catastale	rapp.	1:1.000
C 4	Interventi previsti	rapp.	1:1.000
C 5	Nuove funzioni degli ambienti e degli spazi aperti del Forte Trionfale (comparto A)	rapp.	1:1.000
C 6	Planovolumetrico esecutivo	rapp.	1:1.000
C 7	Aree pubbliche : servizi, verde, viabilità e parcheggi	rapp.	1:1.000
C 8	Norme Tecniche di Attuazione del Programma	rapp.	-
C 9	Relazione di previsione di massima delle spese		

Variante urbanistica - Sezione D			
D 1 a	Stralcio PRG vigente - Sistemi e regole	rapp.	1:10.000
D 1 b	Variante PRG vigente - Sistemi e regole	rapp.	1:10.000

Allegati			
1	Relazione geologica	rapp.	-
2	Relazione storico - archeologica	rapp.	-
3	Relazione storica sul compendio demaniale ex Caserma Ulivelli - Forte Trionfale	rapp.	-
4	Usi civici (dichiarazione ufficio)	rapp.	-

 Elaborati redatti

**Caserna Ulivelli, via Trionfale 7400**  
**Piano di recupero ai sensi dell'art.28 della L. 457/78**

**ROMA**  
 Assessorato alla Trasformazione Urbana e rapporti con l'Assemblea Capitolina  
 Assessore: Prof. Arch. Giovanni Cauda  
 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
 Direttore: Ing. Anselmo Fasullo  
 Direzione Trasformazione Urbana  
 Direttore: Arch. Vittoria Orsostomi  
 U.O. Riqualificazione di ambito - Qualità  
 Dirigente: Arch. Rossella Caputo  
 Municipio Roma XIV (ex XIX)  
 Presidente: Mauro Baccari

**RISORSE**  
 Presidente e Amministratore Delegato  
 Dott. Massimo Bartoli  
 Direzione Operativa  
 Arch. Umberto Messo  
 Area Pianificazione, Progettazione e Trasformazione del Territorio  
 Arch. Massimo Mengoni  
 U.O. Territorio  
 a.l. Arch. Massimo Mengoni  
 Arch. Angelo Todor (responsabile di progetto)  
 Arch. Francesca Bianco, Arch. Simone Capucci, Alessandra Di Gregorio  
 Dott. Fabrizio D'Ottavio, Dott.ssa Silvia Parisi (archeologia)

Gruppo di lavoro - "Caserna Ulivelli - Piano di recupero ai sensi dell'art.28 della L. 457/78"  
 Staff Assessorato alla Trasformazione Urbana e rapporti con l'Assemblea Capitolina  
 Dott. Mario Alessandro Castagna  
 Dott. Gian Marco Baccari

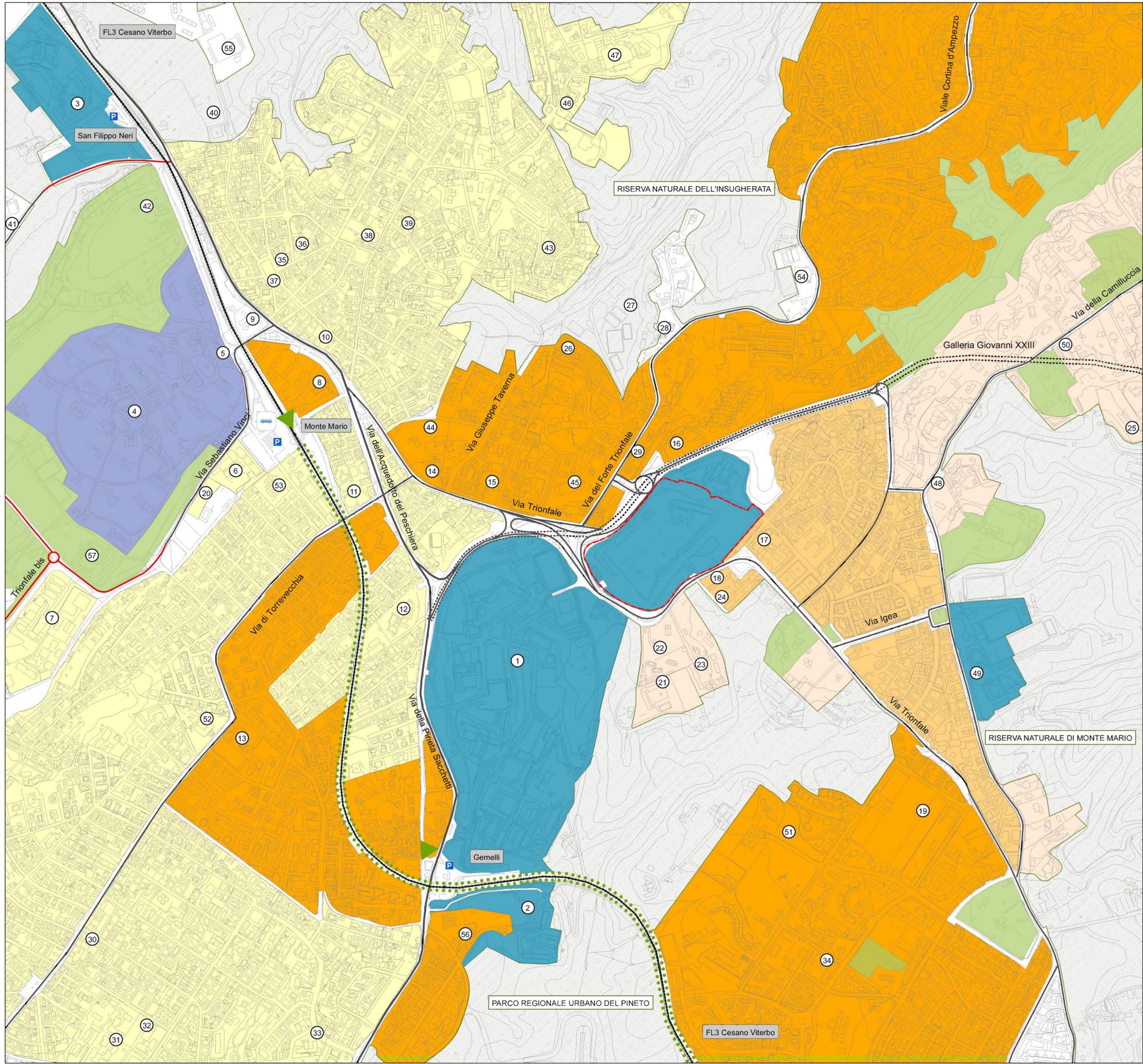
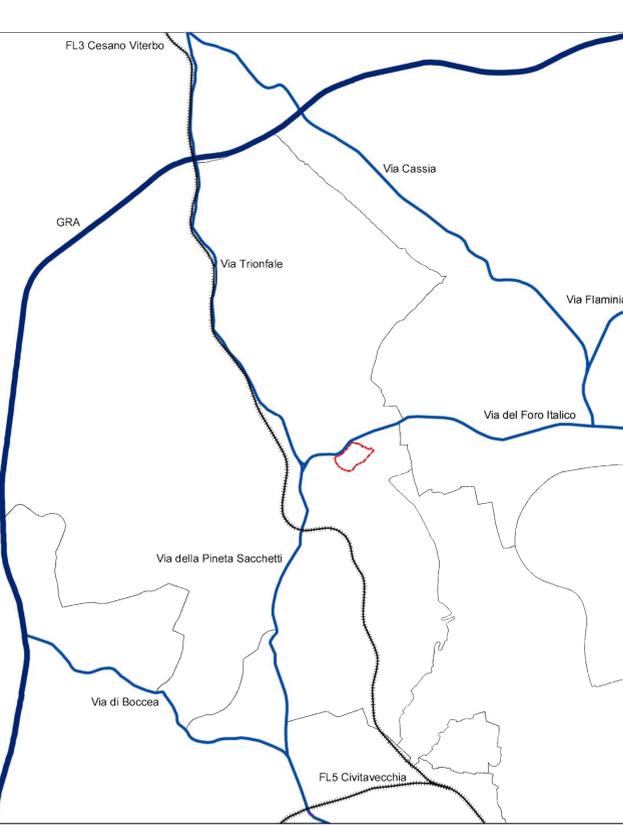
U.O. Riqualificazione di ambito - Qualità  
 P.O. Arch. Marcello Giuseppina Santoro  
 Arch. Giancarlo Pantani  
 F.A. Liana Tordi  
 I.A. Rossana Corrado  
 U.O. Riqualificazione urbana  
 R.O. Arch. Ivano Fiori  
 U.O. Piano Regolatore Generale  
 Arch. Laura Fergone  
 U.O. Città Storica  
 Arch. Iside Guisanti La Camera

**FORN**  
 Progettista incaricato valorizzazione del Fori  
 Arch. Simone Farsetti  
 Collaboratori:  
 Arch. Fabrizio Latini, Arch. Paolo Di Pietro Martinielli,  
 Dott. Lorenzo Marvelli, Paolaggettia Corso M. Donati



Inquadramento urbano  
 ottobre 2015 **A1**  
 scala 1:5.000

Perimetrazione ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 457/78



**IL SISTEMA DELLA MOBILITA'**

- LINEA FERROVIARIA
- VIABITA' PRIMARIA
- VIABITA' PRINCIPALE
- VIABITA' SECONDARIA
- PARCHEGGI DI SCAMBIO
- PRINCIPALI ATTESTAMENTI DEL TRASPORTO PUBBLICO DI SUPERFICIE
- INTERVENTI DI POTENZIAMENTO DELLA RETE VIARIA

**IL SISTEMA INSEDIATIVO**

- TESSUTO CONSOLIDATO A MEDIA - ALTA DENSITA' INSEDIATIVA**  
 Tessuto consolidato a media - alta densità di espansione novecentesca, formatosi attraverso interventi unitari riconducibili ad un disegno urbanistico omogeneo. Caratterizzato da edifici "in linea" e "palazzine" delimitate dalle norme di Piano o derivate da strumenti urbanistici attuativi. Prevalentemente residenziale e presenza di attività commerciali ai piani terra e di funzioni speciali caratterizzati da edifici singoli o aggregati (servizi ed infrastrutture tecnologiche).
- TESSUTO CONSOLIDATO A MEDIA DENSITA' INSEDIATIVA**  
 Tessuto di espansione novecentesca, configurato e definito nelle sue caratteristiche morfo-tipologiche che si attesta lungo i percorsi principali. Caratterizzato da una tipologia a "villini" e a "palazzine" con funzione prevalentemente residenziale e presenza di attività commerciali ai piani terra.
- TESSUTO CONSOLIDATO A MEDIA - BASSA DENSITA' INSEDIATIVA**  
 Tessuto prevalentemente consolidato a media - bassa densità di espansione novecentesca, formatosi attraverso singoli interventi, non riconducibili ad un disegno urbanistico omogeneo, in rapporto all'andamento orografico. Caratterizzato prevalentemente da ville e villini con ampie pertinenze verdi con funzioni residenziali, direzionali e di rappresentanza.
- TESSUTO DA CONSOLIDARE A MEDIA - BASSA DENSITA' INSEDIATIVA**  
 Tessuto parzialmente configurato, caratterizzato da forti discontinuità morfologiche e tipologie edilizie diversificate in rapporto al diverso utilizzo e all'epoca di costruzione. Prevalentemente residenziale, assenza di spazi e servizi pubblici.
- COMPLESSO SPECIALISTICO DI RILEVANTE INTERESSE URBANO - SANTA MARIA DELLA PIETA'**  
 Complesso specialistico di rilevante qualità architettonica e d'impianto
- SERVIZI DI LIVELLO URBANO E METROPOLITANO MILITARI E SOCIO SANITARI**

- EMERGENZE FUNZIONALI**
- 1 - Policlinico Agostino Gemelli
  - 2 - Clinica Columbus
  - 3 - Ospedale San Filippo Neri
  - 4 - Municipio Roma 14
  - 5 - ASL RM E
  - 6 - Liceo Statale Camillo Cavour
  - 7 - Istituto Istruzione Superiore Donato Lucifora
  - 8 - Istituto Tecnico Enrico Fermi
  - 9 - Centro Anziani Monte Mario
  - 10 - Scuola Elementare Giuseppe Calasanzio
  - 11 - Parrocchia San Luigi di Montefiore
  - 12 - Istituto Comprensivo Paolo Stetanielli
  - 13 - Parrocchia San Cipriano
  - 14 - Casa Generalizia Villa Mater Dei
  - 15 - Istituto Paritario Sacro Cuore
  - 16 - Ufficio Postale Roma Belsola
  - 17 - Parrocchia San Francesco d'Assisi
  - 18 - Circolo Didattico Via Trionfale
  - 19 - Acea
  - 20 - Vigili del fuoco
  - 21 - Hotel Cical Roma Montemario
  - 22 - Suore Missionarie di Gesù Eterno Sacerdote
  - 23 - Istituto San Luigi
  - 24 - Centro anziani S. Onofrio
  - 25 - Rome International School
  - 26 - Casolare Repubblica Popolare Cinese
  - 27 - Sporting Club Cortina
  - 28 - Comando Carabinieri Stazione Roma Montemario
  - 29 - Istituto Povere Figlie Sacre Stimmate
  - 30 - Suore dell'amore di Dio
  - 31 - Istituto Comprensivo Maffei
  - 32 - Istituto Magistrale Vittorio Gassman
  - 33 - Istituto Comprensivo Statale Via Suor Celestina Donati
  - 34 - Scuola dell'infanzia Cesare Nobili
  - 35 - Mastro Pio Venier Scuola Elementare S. Cuore
  - 36 - Mastro Pio Venier Scuola Materna S. Cuore
  - 37 - Mercato piazza Thousar
  - 38 - Parrocchia Nostra Signora di Guadalupe a Monte Mario
  - 39 - Istituto Scolastico Trionfale
  - 40 - Asilo Nido e Scuola dell'infanzia Il nido di Peter Pan
  - 41 - Liceo Scientifico Statale Louis Pasteur
  - 42 - ASD Arcieri Torvevecchia
  - 43 - Parrocchia Santa Rita da Cascia a Monte Mario
  - 44 - Supermercato Agorà
  - 45 - Supermercato PIM
  - 46 - Suore Francescane di Lipari
  - 47 - St. Francis International School
  - 48 - Ambasciata Iraq presso Santa Sede
  - 49 - Don Orione
  - 50 - Consolato Emirati Arabi Uniti
  - 51 - Loyola University Roma
  - 52 - Casa di cura Valle Fiorita
  - 53 - Scuola Comunale dell'infanzia C'era una Volta
  - 54 - Istituto Paritario S. Giuseppe - Colasanzio e Virgin Active Villaggio Fitness
  - 55 - ACO San Filippo Neri
  - 56 - Courtyard by Marriott Rome Central Park
  - 57 - Campo nomadi via Cesare Lombroso

**IL SISTEMA AMBIENTALE**

- PARCHI ISTITUITI
- AREE VERDI E VILLE STORICHE
- PARCO LINEARE CICLOPEDONALE MONTE CIOCCI - MONTE MARIO

**NOTE:**









Assessorato Trasformazione Urbana e rapporti con l'Assemblea Capitolina  
 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
 Direzione Trasformazione Urbana  
 U.O. Riqualificazione di ambito - Qualità

**Caserma Ulivelli, via Trionfale 7400**  
**Piano di recupero ai sensi dell'art.28 della L. 457/78**

**ROMA**  
 Assessorato alla Trasformazione Urbana e rapporti con l'Assemblea Capitolina  
 Assessore: Prof. Arch. Giovanni Ceccato  
 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
 Direttore: Ing. Antonello Falco  
 Direzione Trasformazione Urbana  
 Direttore: Arch. Victoria Grassano  
 U.O. Riqualificazione di ambito - Qualità  
 Dirigente: Arch. Rossella Caputo  
 Municipio Roma XIV (ex XIV)  
 Presidente: Valerio Baratta

**RISORSE**  
 Presidente e Amministratore Delegato  
 Dott. Massimo Barilli  
 Direzione Operativa  
 Arch. Umberto Mosso  
 Area Pianificazione, Progettazione e Testimonianza del Territorio  
 Arch. Massimo Mengoni  
 U.O. Territorio  
 U.O. Riqualificazione di ambito - Qualità  
 U.O. Riqualificazione urbana  
 U.O. Arch. Interdi Fiel  
 U.O. Piano Regolatore Generale  
 Arch. Laura Foggione  
 U.O. Città Storica  
 Arch. Italia Giuliana La Camera

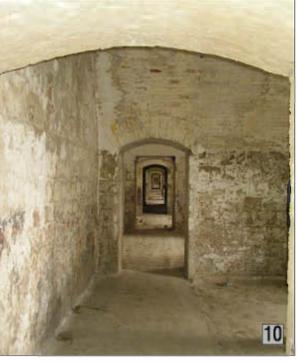
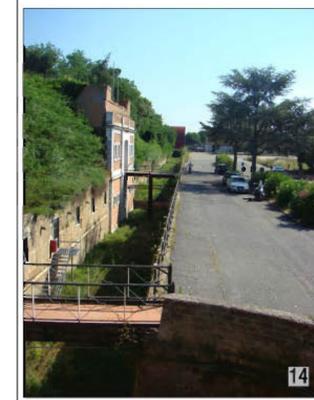
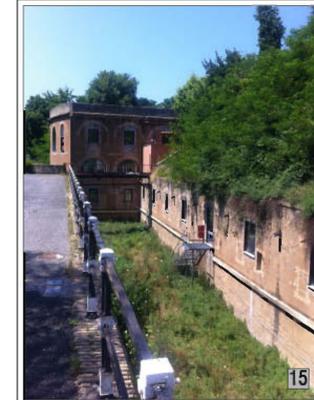
**BOZZA**

Progettista incaricato valorizzazione dei Fiel  
 Arch. Simone Fionetti  
 Collaboratori  
 Arch. Fabrice Larin, Arch. Paolo Di Pietro Martiniello,  
 Dott. Lorenzo Marzilli, Passaggio Corso M. D'Annunzio



Documentazione fotografica  
 ottobre 2015

B2



**Caserna Ulivelli, via Trionfale 7400**

Piano di recupero ai sensi dell'art.28 della L. 457/78



Piano quotato e profili altimetrici  
 ottobre 2015

B3  
 Varie

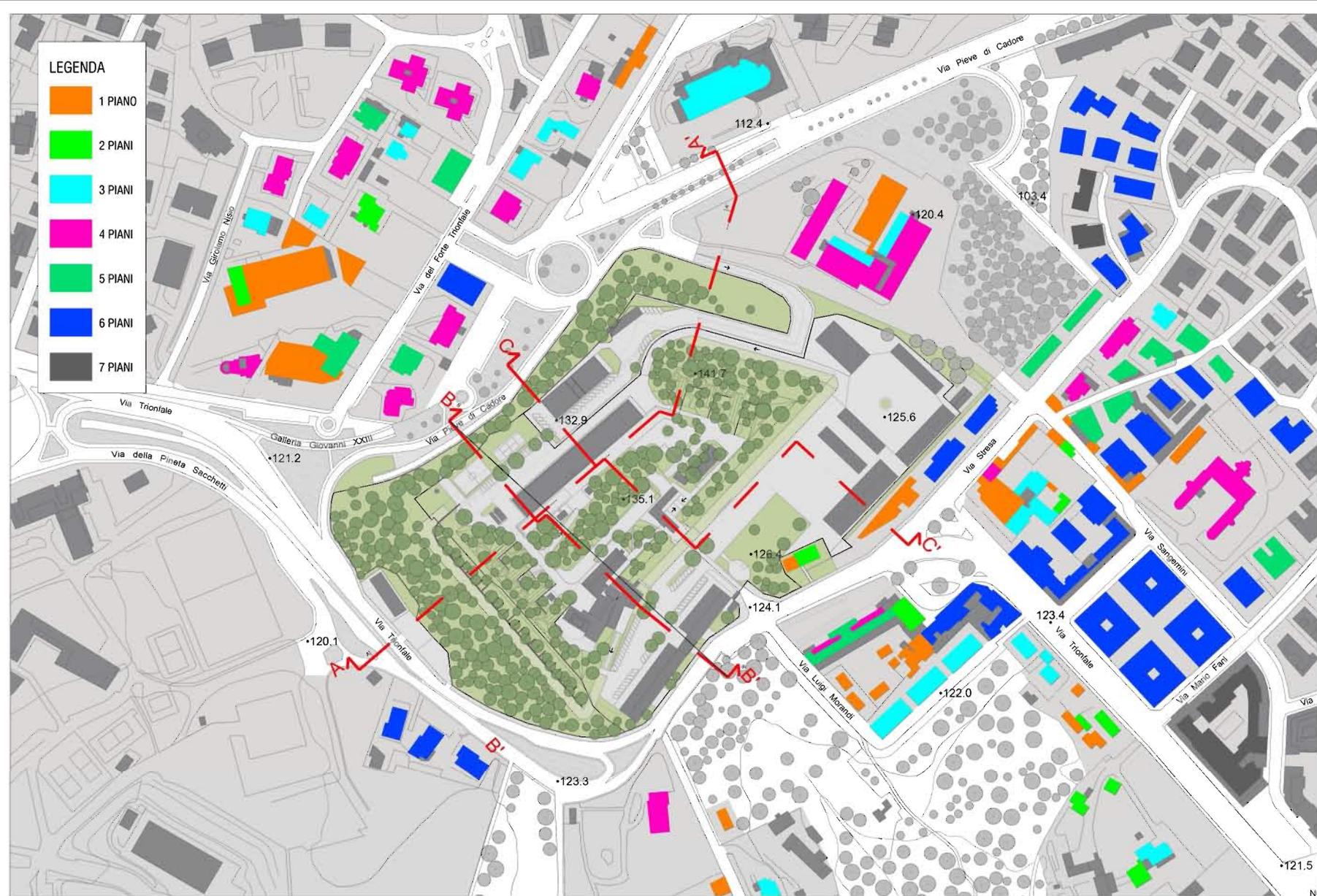
**BOZZA**

**RISORSE**

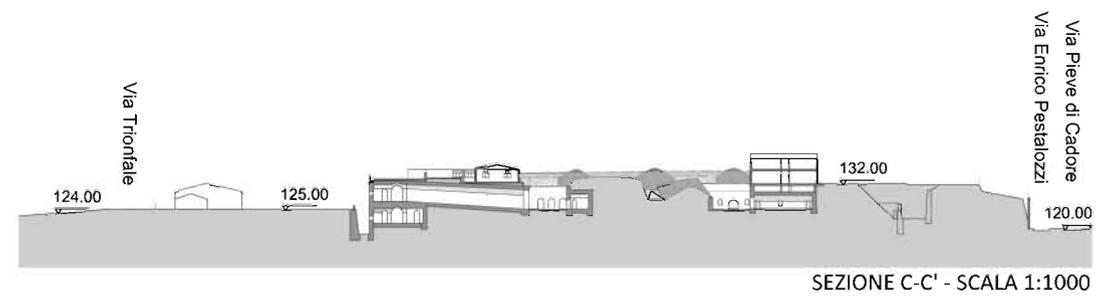
Presidente e Amministratore Delegato  
 Dott. Massimo Bartoli  
 Direzione Operativa  
 Arch. Umberto Musso  
 Area Pianificazione, Progettazione e Trasformazione del Territorio  
 Arch. Massimo Mengoni  
 U.O. Territorio  
 a.s. Arch. Massimo Mengoni  
 Arch. Angelo Todaro (responsabile di progetto)  
 Arch. Francesco Bianco, Arch. Simone Capozzi, Alessandra De Gregorio  
 Dott.ssa Silvia Panti (archeologia)

**LEGENDA**

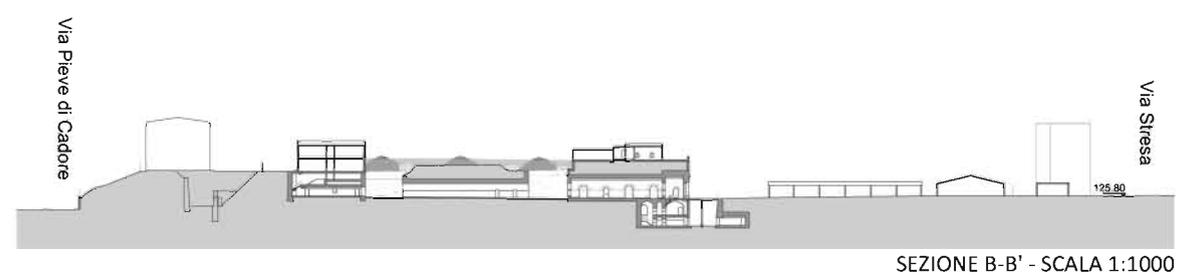
- 1 PIANO
- 2 PIANI
- 3 PIANI
- 4 PIANI
- 5 PIANI
- 6 PIANI
- 7 PIANI



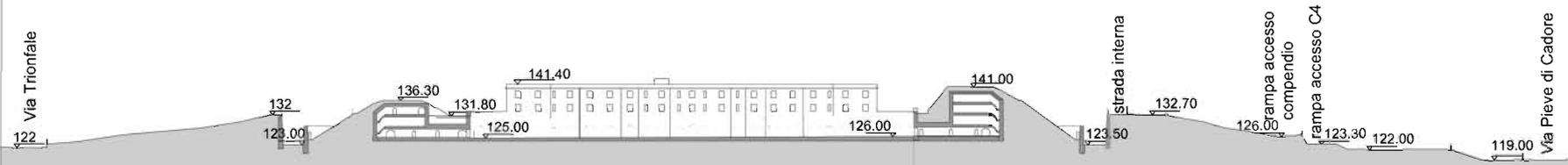
PLANIMETRIA SCALA 1:2000



SEZIONE C-C' - SCALA 1:1000



SEZIONE B-B' - SCALA 1:1000



SEZIONE A-A' - SCALA 1:1000

**ROMA**

Assessorato Trasformazione Urbana e rapporti con l'Assemblea Capitolina  
 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
 Direzione Trasformazione Urbana  
 U.O. Riqualificazione di ambienti - Qualità

**Caserna Ulivelli, via Trionfale 7400**  
 Piano di recupero ai sensi dell'art.28 della L. 457/78

**ROMA**

Assessorato alla Trasformazione Urbana e rapporti con l'Assemblea Capitolina  
 Assessorato Pci Arch. Saverio Cavali  
 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
 Direttore Ing. Antonio Falas  
 Direzione Trasformazione Urbana  
 Direttore Arch. Vittorio Ciochetti  
 U.O. Riqualificazione di ambienti - Qualità  
 Dirigente Arch. Rosella Caputo  
 Municipio Roma XII (ex XIV)  
 Presidente Ing. Antonio Falas

**RISORSE**

Presidenti e Amministratore Delegato  
 Dott. Massimo Bonini  
 Direzione Operativa  
 Arch. Umberto Maso  
 Area Pianificazione, Progettazione e Trasformazione del Territorio  
 Arch. Massimo Mengoni  
 U.O. Servizi  
 A. Arch. Massimo Mengoni  
 Arch. Angelo Sotgiu (responsabile di progetto)  
 Arch. Francesca Biondi Arch. Simone Caputo Arch. Riccardo De Gregorio  
 Dott. ssa Silvia Pardi (gestione)

Gruppo di lavoro - "Caserna Ulivelli - Piano di recupero ai sensi dell'art.28 della L. 457/78"  
 Staff Assessorato alla Trasformazione Urbana e rapporti con l'Assemblea Capitolina  
 Dott. Pini, Massimo Basso

U.O. Riqualificazione di ambienti - Qualità  
 Arch. Massimo Mengoni  
 Arch. Saverio Pardini  
 P.A. Ugo Fendi  
 I.A. Rosanna Corbelli  
 U.O. Riqualificazione urbana  
 Arch. Rosella Caputo  
 U.O. Piano Regolatore Generale  
 Arch. Luca Fontana  
 U.O. Città Europea  
 Arch. Italo Galante La Camera

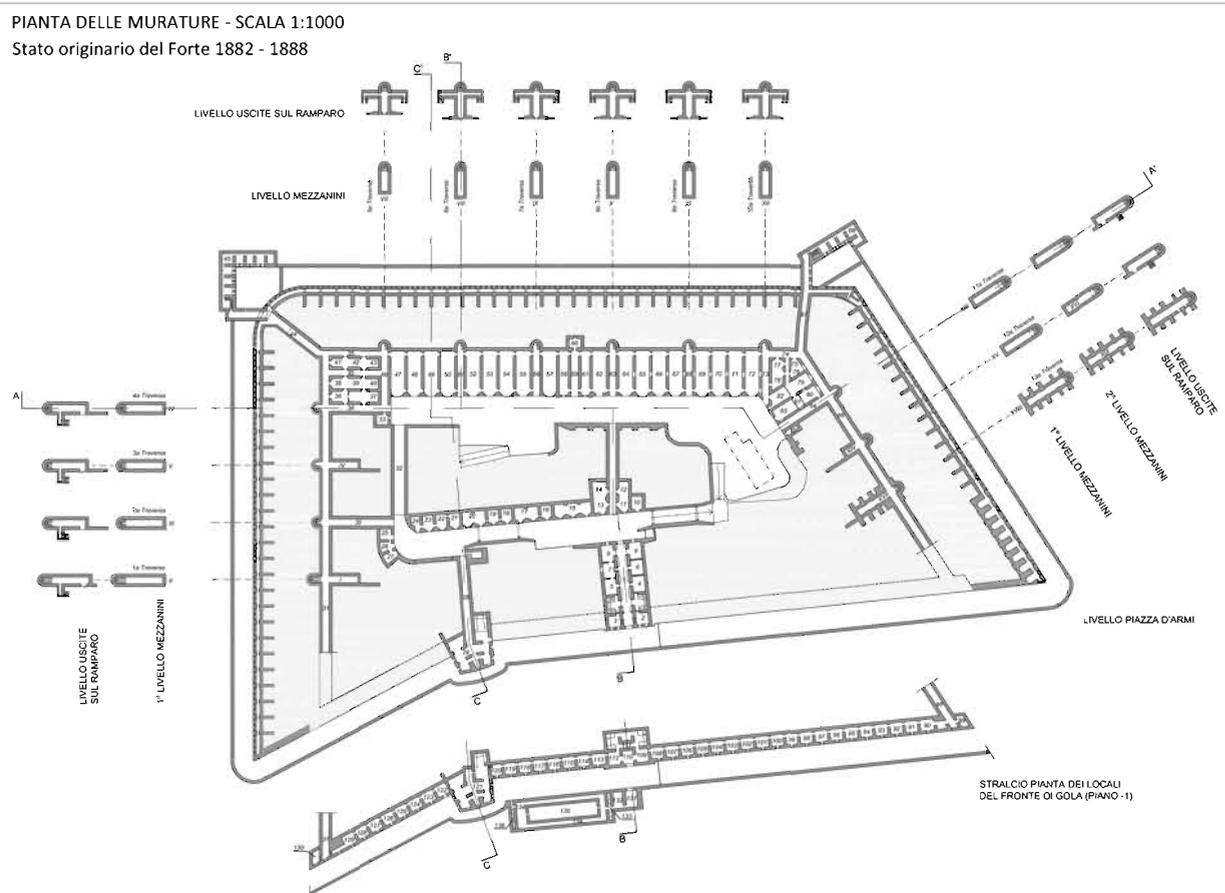
Progettata, incaricata e coordinata dal Foro  
 Arch. Simone Basso  
 Collaboratori  
 Dott. Lorenzo Marini, Pierluigi Corbelli

**BOZZA**

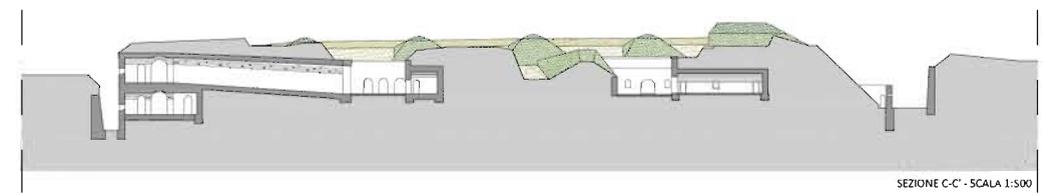
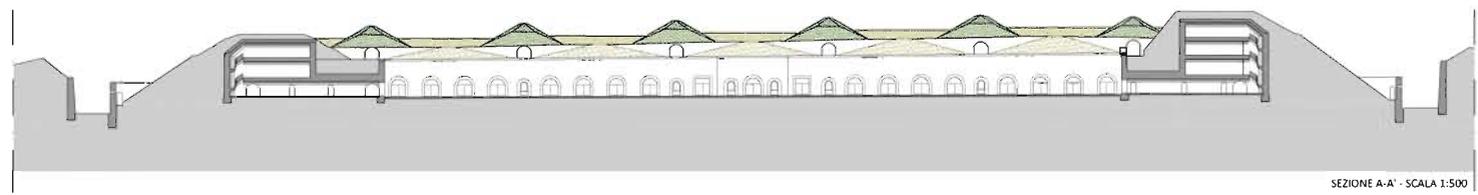
Stato originario del Forte Trionfale

ottobre 2015

**B4**  
 Varie



- NOTA**  
 Rielaborazione di Progetto Forti delle due serie di disegni originali (1:1000 - 1:500) conservate presso l'ISGAC (Istituto Storico e di Cultura dell'Arma del Genio), adattate rispetto al perimetro del fossato riportato nella planimetria catastale
- LEGENDA**
- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| 1. Androne di ingresso                                  | 29. Piano superiore della Caponiera                                 | 61. Ricoveri ufficiali  | 112 + 120. Locali delle gallerie di gola a destra   |
| 2. Corpo di guardia                                     | 30. Passaggio alla galleria del fianco sinistro ed alla Traversa II | 62. Magazzino d'artiglieria   | 121. Piano inferiore della caponiera                |
| 3. Camera per l'Ufficiale di picchetto                  | 31. Galleria del fianco sinistro                                    | 63. Passaggio alla Traversa VIII                                    | 122 + 129. Locali delle gallerie di gola a sinistra |
| 4. Pignone semplice                                     | 32. Passaggio   | 64,65,66,67. Ricoveri   | 130. Latrina  |
| 5. Prigione di rigora                                   | 33. Latrina   | 68. Passaggio alla Traversa IX                                      | 131,132. Vestibolo del magazzino e polvere          |
| 6,7,8,9. Magazzini                                      | 34. Passaggio alla Traversa IV                                      | 69,70,71,72. Ricoveri   | 133. Locale per illuminare la polveriera            |
| 10. Locale del pozzo                                    | 35. Corridoio   | 73. Passaggio alla Traversa X                                       | 134. Corridoio della polveriera                     |
| 11. Lavatoio  | 36,37. Magazzini d'artiglieria                                      | 74. Corridoio   | 135. Polveriera                                     |
| 12. Ripostiglio   | 38. Laboratorio per il caricamento dei proiettili                   | 75,76. Magazzino polvere  | 136. Locale per illuminare la polveriera            |
| 13. Cucina per la truppa                                | 39. Deposito proiettili carichi                                     | 77. Laboratorio per il confezionamento dei cartocci                 |   |
| 14. Magazzino viveri                                    | 40. Magazzino spolette  | 78. Deposito cartocci   |   |
| 15. Mensa per i Sottufficiali                           | 41. Magazzino polvere   | 79. Laboratorio per il canciamento dei proiettili                   |   |
| 16. Cucina  | 42. Laboratorio per il confezionamento dei cartocci                 | 80. Deposito proiettili carichi                                     |   |
| 17. Mensa per gli Ufficiali                             | 43. Deposito cartocci   | 81. Magazzino spolette  |   |
| 18. Cucina  | 44. Passaggio alle gallerie di controscarpa                         | 82,83. Magazzino  |   |
| 19. Magazzino   | 45. Galleria di controscarpa  | 84. Passaggio alla galleria del fianco sinistro ed alla Traversa XI |   |
| 20. Ufficio del Comando del Forte                       | 46. Passaggio alla Traversa V                                       | 85. Latrina   |   |
| 21. Latrina per gli Ufficiali                           | 47,48,49,50. Ricoveri   | 86. Galleria del fianco destro                                      |   |
| 22,23,24. Alloggio del Comandante del Forte             | 51. Passaggio alla Traversa VI                                      | 87. Passaggio alla galleria di controscarpa                         |   |
| 25. Scuderie per 3 poste                                | 52,53,54,55. Ricoveri   | 88. Galleria di controscarpa  |   |
| 26. Scuderie per 2 poste                                | 56. Passaggio alla Traversa VII                                     | 89. Latrina   |   |
| 27. Scuderie per 2 poste                                | 57. Magazzino d'artiglieria   | 90 + 109. Locali delle gallerie di gola a destra                    |   |
| 28. Rompo di accesso al piano superiore della Caponiera | 58. Ricoveri ufficiali  | 110. Locale delle manovre del ponte                                 |   |
|   | 59. Passaggio   | 111. Corridoio  |   |
|   | 60. Magazzino   |   |   |



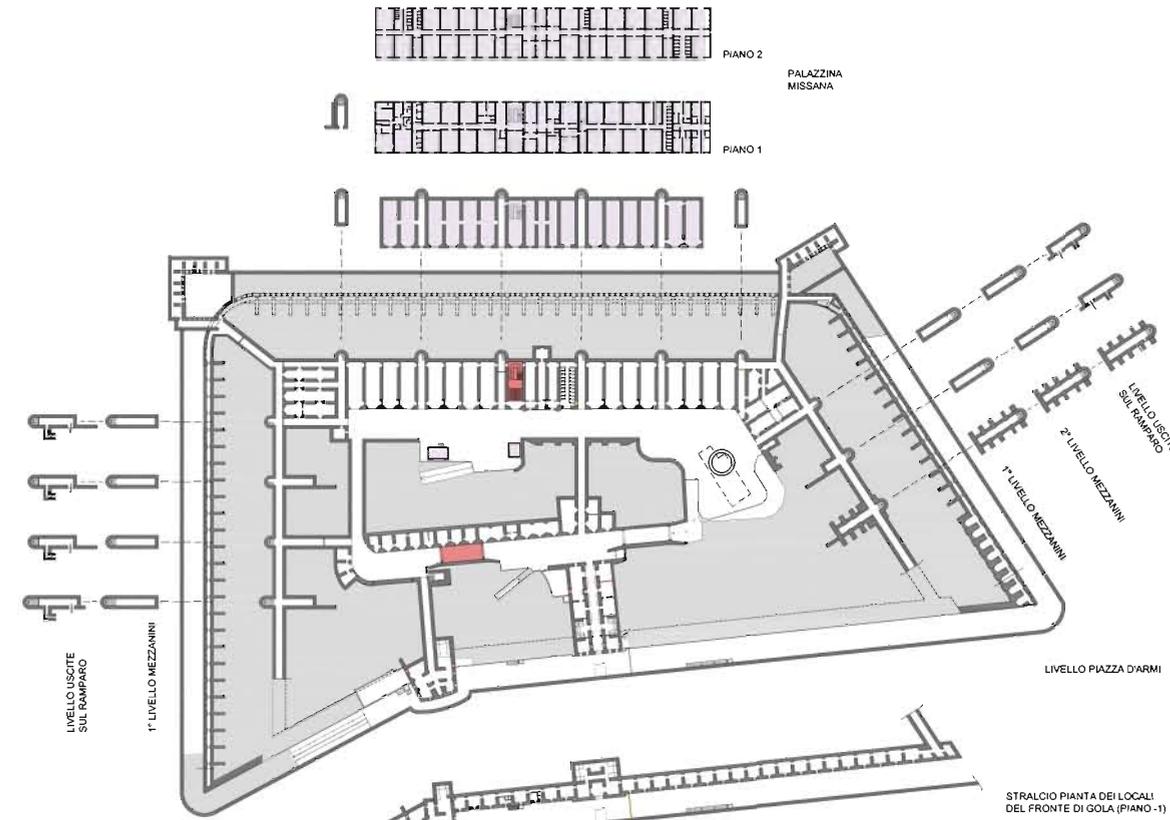


Stato attuale del Forte Trionfale  
 ottobre 2015

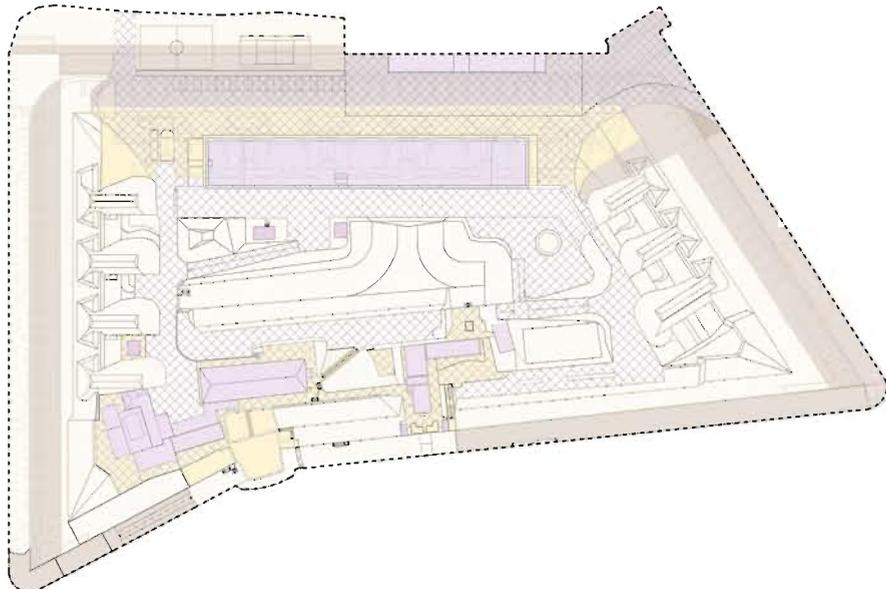
**B5**  
 Scala 1:1.000

**BOZZA**

CONSERVAZIONE E TRASFORMAZIONE DELLE STRUTTURE ORIGINALI E DEI TERRAPIENI - STATO ATTUALE



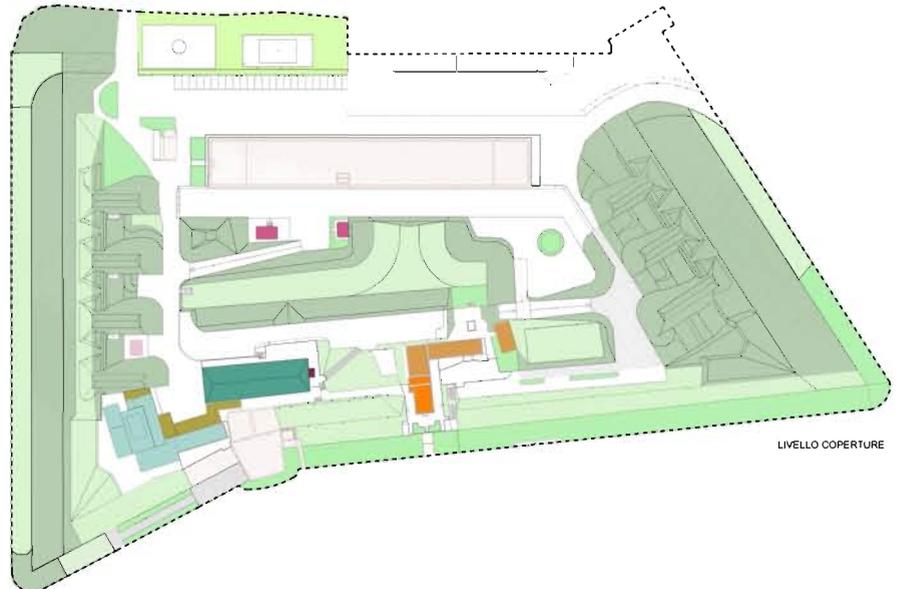
- LEGENDA**
- MURATURE E SOLAI**
- STRUTTURE DEMOLITE O PARZIALMENTE DEMOLITE
  - TAMPONAMENTI AGGIUNTI
  - SOPRAELEVAZIONE SU STRUTTURE ORIGINALI
  - SOPRAELEVAZIONE SU TERRAPIENI CON STRUTTURA INDIPENDENTE
  - ELEMENTI DI COLLEGAMENTO AGGIUNTI (scale, passerelle)
- TERRAPIENI**
- AREE CON PROFILO ORIGINALI CONSERVATO
  - AREE CON REINTERRI
  - AREE CON SFERRI
  - AREE PAVIMENTATE



DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI E ASSETTO DEGLI SPAZI APERTI DEL FORTE FINO AL 2013 (ex sede del 3° Reggimento Trasmissioni)



- LOCALI**
- Uffici
  - Alloggi
  - Cappella
  - Bar
  - Mensa
  - Cucina e locali accessori
  - Servizi igienici
  - Locali logistici
  - Locali tecnici
  - Magazzini
  - Connettivo
  - Locali non utilizzati
- SPAZI APERTI**
- Aree a verde**
- Aree prative orticabili
  - Aree prative impraticabili
  - Aree boscate impraticabili
- Area pavimentale**
- Aree carrabili con cubetti di selce
  - Aree carrabili asfaltate
  - Aree pedonali pavimentate in cemento
  - Terrazze
  - Aree sportive



**Caserma Ulivelli, via Trionfale 7400**  
 Piano di recupero ai sensi dell'art.28 della L. 457/78

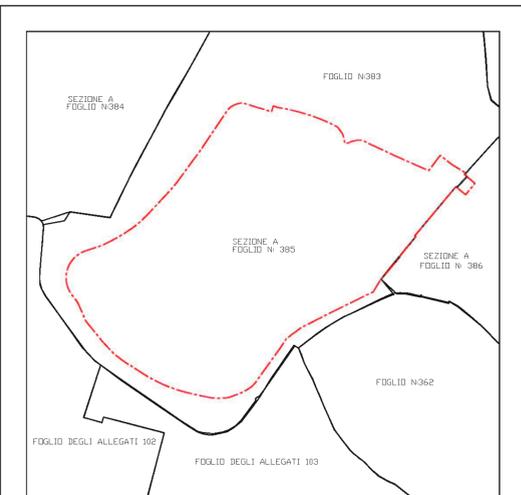
**ROMA**  
 Asessorato alla Trasformazione Urbana e rapporti con l'Assemblea Capitolina  
 Assessore Prof. Arch. Giovanni Carli  
 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
 Direttore Ing. Alessandro Fattori  
 Direzione Trasformazione Urbana  
 Direttore Arch. Vanessa Quaresima  
 U.O. Riqualificazione di ambito - Qualità  
 Dirigente Arch. Rosella Ceccio  
 Municipio Roma XIV (ex XIV)  
 Presidente Simone Baroni  
 Gruppo di lavoro "Caserma Ulivelli - Piano di recupero ai sensi dell'art.28 della L. 457/78"  
 Staff Asessorato alla Trasformazione Urbana e rapporti con l'Assemblea Capitolina  
 Staff: Maria Antonietta Carone  
 Dott. Fulvia Nanni Bacci  
 U.O. Riqualificazione di ambito - Qualità  
 Arch. Maria Maddalena Casareto  
 Arch. Giacomo Perrini  
 F.A. Laura Fadda  
 F.A. Rossana Corallo  
 U.O. Riqualificazione edilizia  
 Arch. Lidia Farioli  
 U.O. Piano Regolatore Generale  
 Arch. Laura Roggero  
 U.O. Città Storica  
 Arch. Tullia Saviana La Camera

**RISORSE**  
 Presidente e Amministratore Delegato  
 Dott. Massimo Bardi  
 Direzione Operativa  
 Arch. Umberto Motta  
 Area Pianificazione, Progettazione e Restaurazione del Territorio  
 Arch. Massimo Mezzari  
 U.O. Territorio  
 Arch. Massimo Mezzari  
 Arch. Paolo Vidale (responsabile di progetto)  
 Arch. Francesco Baroni, Arch. Steven Capozzi, Alessandro De Gregorio  
 Dott. Fabrizio Di Orazio, Dott.ssa Silvia Forti (architetto)

**BOZZA**



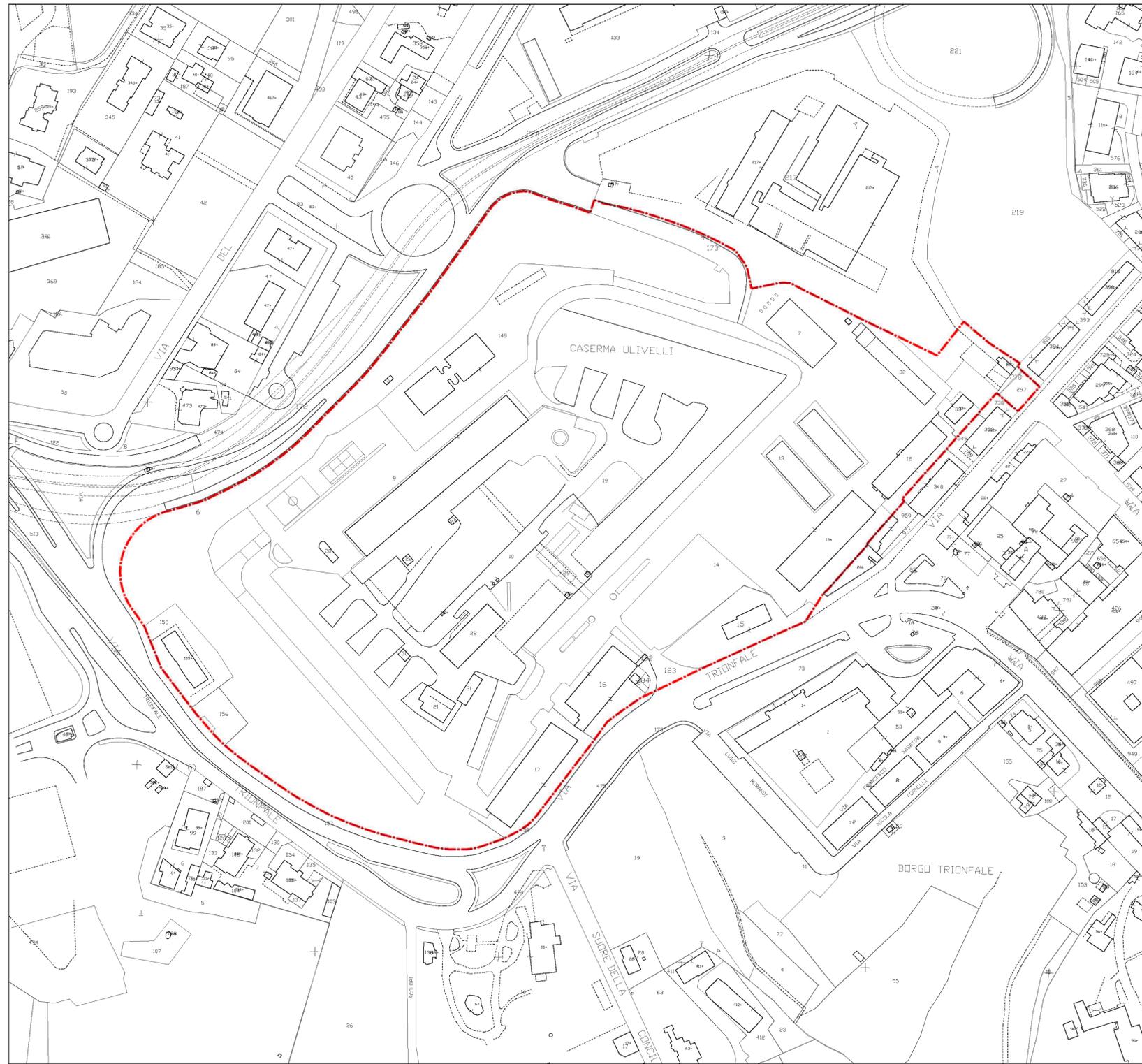
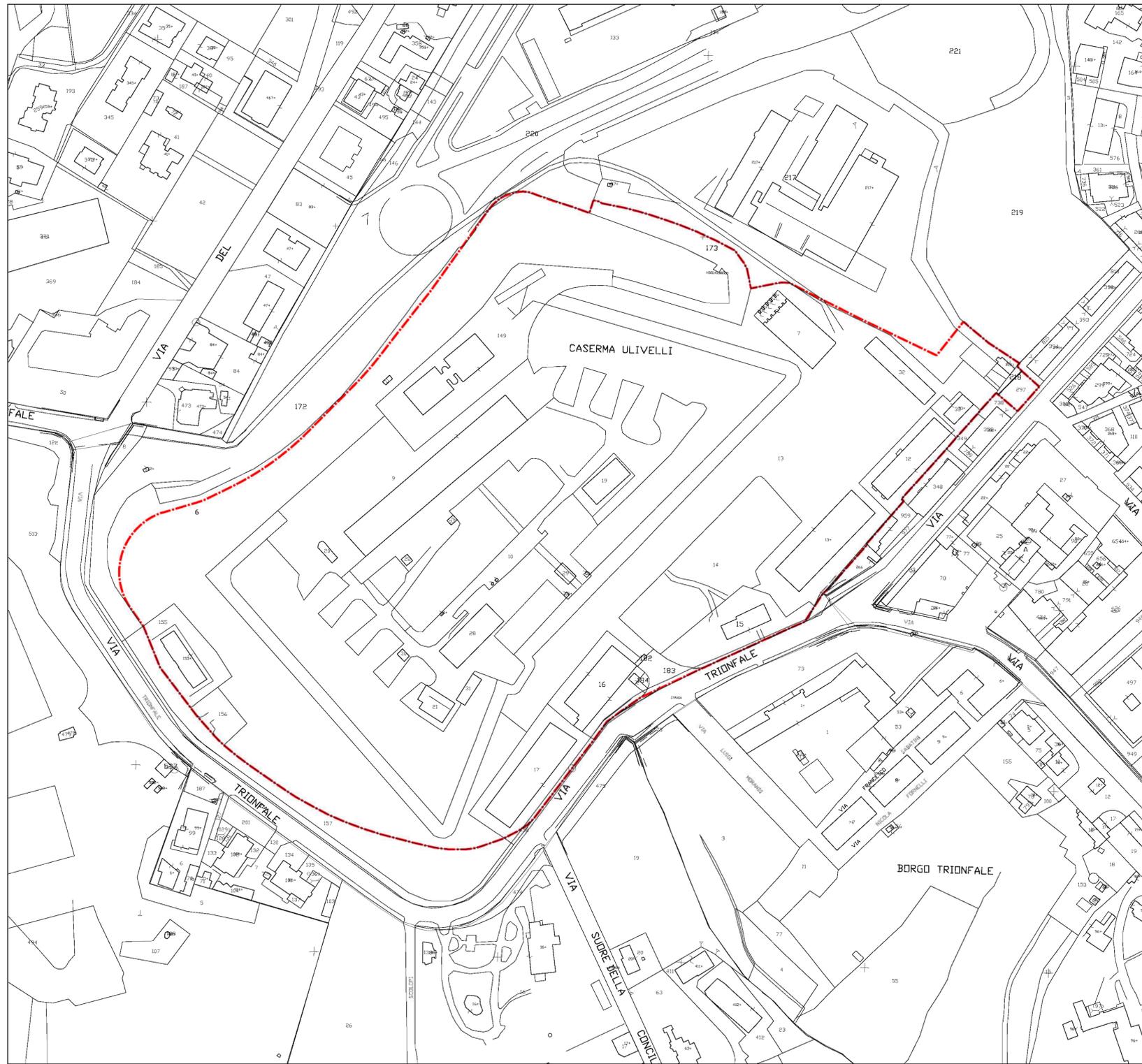
Perimetro Piano di Recupero su cartografia catastale  
 ottobre 2015 **C2**  
 scala 1:1.000



**Perimetro del Piano di Recupero**

PROVINCIA DI ROMA - COMUNE DI ROMA  
 FOGLIO N.362  
 FOGLIO N.363  
 SEZIONE A FOGLIO N.384  
 SEZIONE A FOGLIO N.385  
 SEZIONE A FOGLIO N.386  
 FOGLIO DEGLI ALLEGATI 102  
 FOGLIO DEGLI ALLEGATI 103

NOTE:  
 A fini esclusivamente descrittive della localizzazione del Piano di Recupero la cartografia catastale (aggiornamento giugno 2015) è stata oggetto di verifiche, aggiornamenti ed integrazioni effettuate con rilievi strumentali e fonti web (Google Map).



**ROMA**  
Assessorato Trasformazione Urbana e rapporti con l'Assemblea Capitolina  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Trasformazione Urbana  
U.O. Riqualificazione di ambito - Qualità

**Caserma Ulivelli, via Trionfale 7400**  
Piano di recupero ai sensi dell'art.28 della L. 457/78

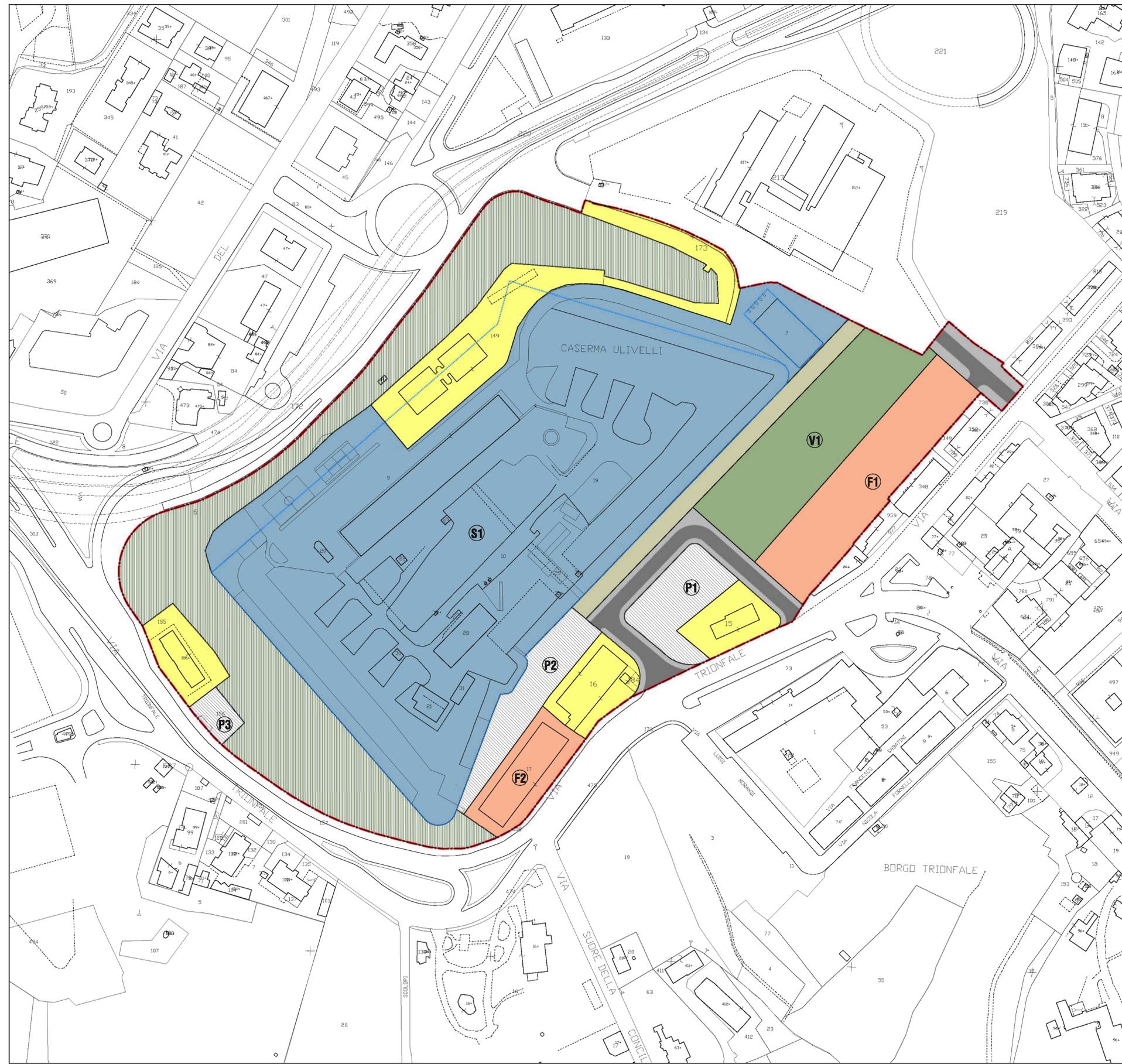
**ROMA**  
Assessorato alla Trasformazione Urbana e rapporti con l'Assemblea Capitolina  
Assessore: Arch. Gianni Carli  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direttore: Ing. Antonio Falco  
Direzione Trasformazione Urbana  
Direttore: Arch. Vito Cassano  
U.O. Riqualificazione di ambito - Qualità  
Direttore: Arch. Rosella Caputo  
Municipio Roma XIV (ex XIX)  
Presidente: Valerio Baratta

**RISORSE**  
PRESIDENTE e Amministratore Delegato  
Dott. Massimo Barali  
Direzione Operativa  
Arch. Umberto Muso  
Area Pianificazione, Progettazione e Testimonianza del Territorio  
Arch. Massimo Mengoni  
U.O. Territoriale  
a.s. Arch. Massimo Mengoni  
Arch. Angelo Tofano (responsabile di progetto)  
Arch. Francesca Bianchi, Arch. Simone Caputo, Alessandra De Gregorio  
Dott. Fabrizio D'Onofri, Dott.ssa Silvia Pisci (archeologia)

**BOZZA**

Progettata e incaricata valorizzazione dei Fori  
Arch. Simona Feroni  
Collaboratori  
Arch. Fabrizio Lotti, Arch. Paolo Di Piro Martiniello,  
Dott. Lorenzo Martelli, Paesaggista Corrado M. Donati

**Zonizzazione generale su cartografia catastale**  
ottobre 2015 **C3**  
scala 1:1.000



**Mobilità e spazi pubblici e di uso pubblico**

- Luoghi di relazione: piazze e spazi pubblici pavimentati
- Spazi per attrezzature e servizi pubblici
- S1 Codice identificativo
- Verde pubblico attrezzato e giardini pubblici
- V1 Codice identificativo
- Verde pubblico con valenza ecologica
- Viabilità e verde di arredo
- Parcheggi pubblici
- P1 Codice identificativo

**Parti edificate**

- Comparti fondiari con destinazione residenziale
- Fn Codice identificativo
- Zone di conservazione residenziale

Perimetro del Piano di Recupero (red dashed line)  
Perimetro aree vincolate (blue dashed line)

---

**DATI GENERALI DEL PIANO DI RECUPERO**

SUPERFICIE TOTALE	Ha	9,7
CAPACITA' INSEDIATIVA	N°	219
DENSITA' TERRITORIALE	Ab/Ha	22,5
SUPERFICIE FONDARIA	Mq	7.190
SUL RESIDENZIALE	Mq	8.200
SUL NON RESIDENZIALE	Mq	0
VOLUMETRIA RESIDENZIALE	Mc	26.240
VOLUMETRIA NON RESIDENZIALE	Mc	0

**SUPERFICI FONDARIE RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI**

COMPARTI FONDIARI	SUPERF. mq	SUL SUPERFICIE UTILE LORDA (mq)		VOLUMETRIA mc		IF mq/mq	N. LIVELLI FUORI TERRA
		R	NR	R	NR		
F1	5.097	6.400	0	20.480	0	1,26	4/5
F2	2.093	1.800	0	5.760	0	0,88	2
Tot.	7.190	8.200	0	0.000	0.000		

NOTE:  
La Cartografia catastale (aggiornamento giugno 2015) è stata oggetto di aggiornamenti ed integrazioni sia strumentali che non come descritto nell'elab. C2 "Perimetro Piano di Recupero su cartografia catastale".

**ROMA**  
 Assessorato Trasformazione Urbana e rapporti con l'Assemblea Capitolina  
 Dipartimento Programmazione e Attività Urbanistica  
 Direzione Trasformazione Urbana  
 U.O. Riqualificazione di ambito - Qualità

**Caserma Ulivelli, via Trionfale 7400**  
 Piano di recupero ai sensi dell'art.28 della L. 457/78

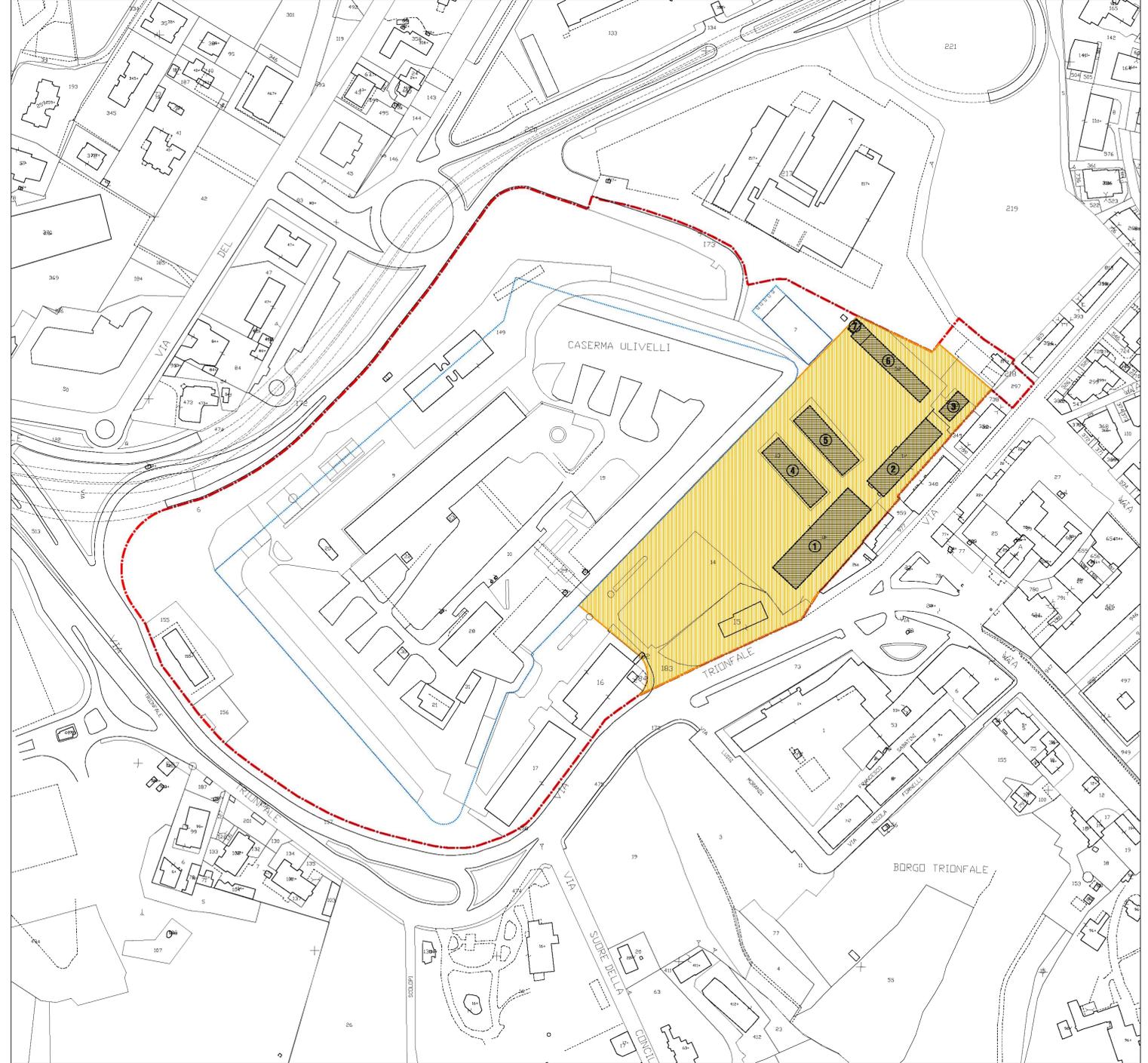
**ROMA**  
 Assessorato alla Trasformazione Urbana e rapporti con l'Assemblea Capitolina  
 Assessorato Pol. Arch. Giovanni Carli  
 Dipartimento Programmazione e Attività Urbanistica  
 Direzione Trasformazione Urbana  
 Ufficio Riqualificazione di ambito - Qualità  
 U.O. Riqualificazione di ambito - Qualità  
 U.O. C.A.T. Statale  
 U.O. C.A.T. Statale

**RISORSE**  
 Presidente e Amministratore Delegato  
 Dott. Massimo Bardi  
 Direttore Generale  
 Arch. Antonio Nanni  
 Area Pianificazione, Progettazione e Trasformazione dell'ambito  
 Arch. Massimo Mariani  
 U.O. Studio  
 Arch. Angelo Letta (responsabile di settore)  
 Arch. Francesco Bardi, Arch. Stefano Caputo, Riccardo Di Giuseppe,  
 Don. Franco Di Stasio, Dott. Lucio Rossi (arch. esp.)

**BOZZA**

**Interventi previsti**  
 ottobre 2015

**C4**  
 scala 1:1.000



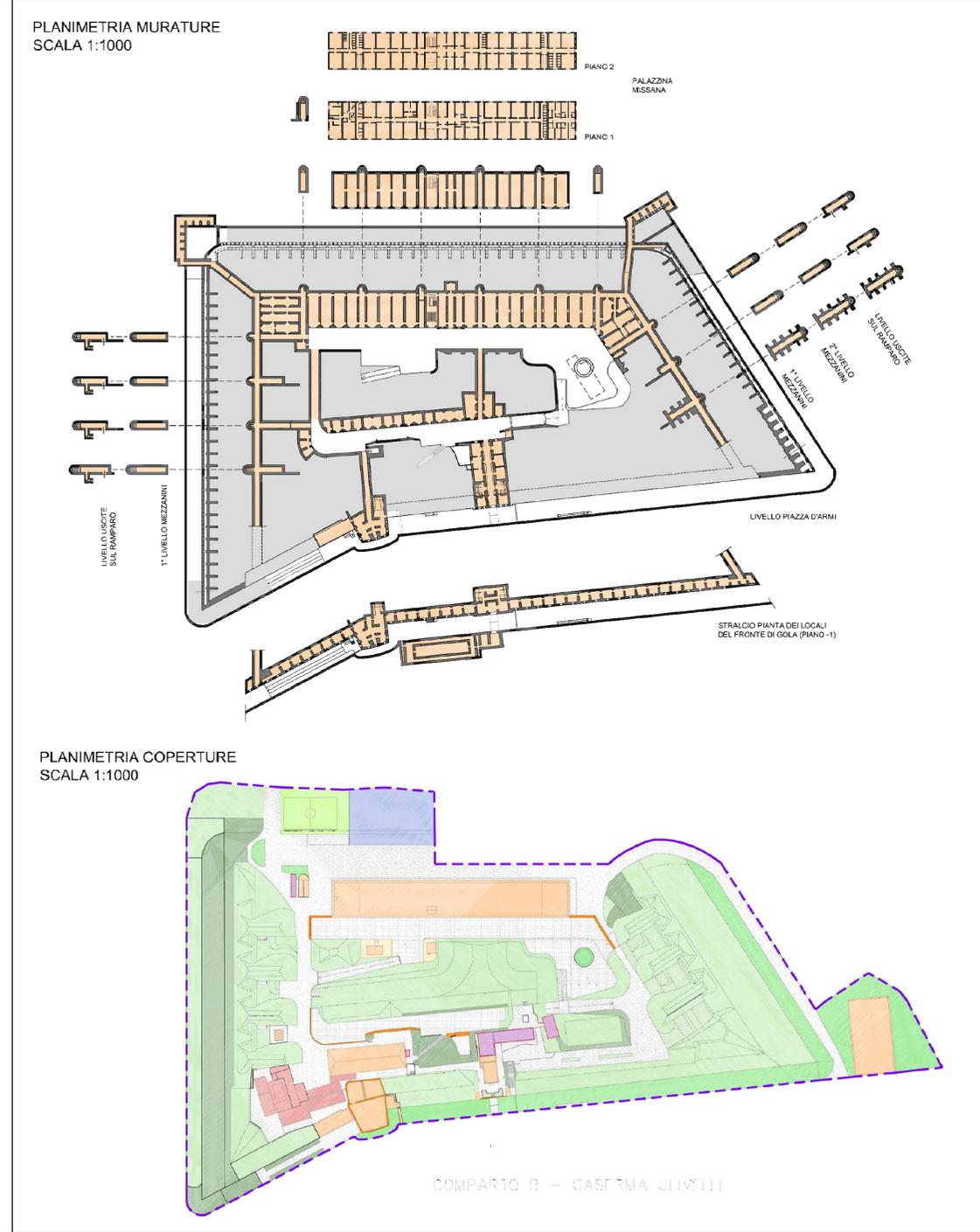
**Interventi previsti**

- Ristrutturazione urbanistica
- Edifici e manufatti da demolire

**Schede edifici e manufatti da demolire**

<b>1</b>	Si tratta di un edificio costruito in muratura portante con un piano fuori terra, tetto a doppia falda e copertura in tegole canadesi. E' caratterizzato da una forma in pianta pressochè rettangolare. Lo stato di conservazione appare sufficiente.	Destinazione d'uso: officine e laboratori Altezza: 4,5 m Superficie coperta: 1.050 mq Superficie utile lorda: 1.050 mq
<b>2</b>	Si tratta di un edificio realizzato in muratura portante con un piano fuori terra, tetto a doppia falda e copertura in lamiera grecata. E' caratterizzato da una forma in pianta pressochè rettangolare. Il fabbricato è inagibile e sono necessari lavori di consolidamento delle fondamenta.	Destinazione d'uso: non utilizzato Altezza: 5,4 m Superficie coperta: 612 mq Superficie utile lorda: 612 mq
<b>3</b>	Si tratta di un edificio realizzato in muratura portante con un piano fuori terra, tetto a doppia falda e copertura in tegole. E' caratterizzato da una forma in pianta rettangolare.	Destinazione d'uso: residenze Altezza: 4,0 m Superficie coperta: 123 mq Superficie utile lorda: 123 mq
<b>4</b>	Si tratta di due tettoie con struttura metallica, tetto a doppia falda e coperture in tegole canadesi. Sono caratterizzati da una forma in pianta rettangolare. Lo stato di conservazione appare discreto.	Destinazione d'uso: autorimessa Altezza: 4,4 m Superficie coperta: 501+501 mq Superficie utile lorda: 0 mq
<b>5</b>	Si tratta di un capannone metallico prefabbricato, con un piano fuori terra, tetto a doppia falda e copertura in lamiera grecata. Ha una forma in pianta rettangolare e lo stato di conservazione appare discreto.	Destinazione d'uso: magazzino Altezza: 4,9 m Superficie coperta: 396 mq Superficie utile lorda: 158,4 mq
<b>6</b>	Si tratta di un manufatto realizzato in muratura portante, con un piano fuori terra e copertura piana. E' caratterizzato da una forma in pianta pressochè regolare e lo stato di conservazione appare discreto.	Destinazione d'uso: posto manutenzione automezzi Altezza: 3,5 m Superficie coperta: 58,5 mq Superficie utile lorda: 58,5 mq

**NOTE:**  
 La Cartografia catastale (aggiornamento giugno 2015) è stata oggetto di aggiornamenti ed integrazioni sia strumentali che non come descritte nell'elab. C2 "Perimetro Piano di Recupero su cartografia catastale".



**INTERVENTI DI RECUPERO COMPARTO A - FORTE TRIONFALE\***

LEGENDA

**INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (rif. DPR 380/2001 e s.m.i.)**

- RC-Restauro e risanamento conservativo (art. 3, comma 1, lett. c)
- RE-Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d)
- DR- Demolizione senza ricostruzione con riconfigurazione sedime (art. 3, comma 1, lett. d)

**INTERVENTI SUGLI SPAZI APERTI**

Areie pavimentate

- Ripristino e integrazione pavimentazione in cubetti di selce
- Sistemazione aree pavimentate del ramparo
- Riqualificazione area sportiva
- Realizzazione parcheggi pertinenziali

Areie verde

- Riconfigurazione piano altimetrico dei terrapieni con bonifica selettiva della vegetazione infestante
- Bonifica selettiva della vegetazione infestante
- Manutenzione ordinaria aree a verde praticabili

Perimetro del Comparto A 41.054 mq  
 \*rif.to categorie di intervento NTA PRG e PdR

**Caserma Ulivelli, via Trionfale 7400**

Piano di recupero ai sensi dell'art.28 della L. 457/78

**ROMA**  
 Assessorato alla Trasformazione Urbana e rapporti con l'Assemblea Capitolina  
 Assessore: Prof. Arch. Giovanni Caudo  
 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
 Direttore: Ing. Antonello Falella  
 Direzione Trasformazione Urbana  
 Direttore: Arch. Vittoria Cissostomi  
 U.O. Riqualificazione di ambito - Qualità  
 Dirigente: Arch. Rossella Caputo  
 Municipio Roma XIV (ex XX)  
 Presidente: Vito Salfetta

**RISORSE**  
 Presidente e Amministratore Delegato  
 Dott. Massimo Bartoli  
 Direzione Operativa  
 Arch. Umberto Mosso  
 Area Pianificazione, Progettazione e Trasformazione del Territorio  
 Arch. Massimo Mengoni  
 U.O. Territorio  
 a.l. Arch. Massimo Mengoni  
 Arch. Angelo Taddei (responsabile di progetto)  
 Arch. Francesca Bianco, Arch. Simone Capozzi, Alessandra De Gregorio  
 Dott.ssa Silvia Parisi (archeologia)

Gruppo di lavoro - Caserma Ulivelli - Piano di recupero ai sensi dell'art.28 della L. 457/78  
 Staff Assessorato alla Trasformazione Urbana e rapporti con l'Assemblea Capitolina  
 Dott. Mario Alessandro Castagna  
 Dott. Pier. Mauro Biondi  
 U.O. Riqualificazione di ambito - Qualità  
 P.O. Arch. Marcella Gussagnola Santoro  
 Arch. Giancarlo Panfili  
 F.A. Liliana Fondi  
 I.A. Rossana Comodo  
 U.O. Riqualificazione urbana  
 P.O. Arch. Isabella Fiori  
 U.O. Piano Regolatore Generale  
 Arch. Laura Forgione  
 U.O. Città Storica  
 Arch. Italia Giuliana La Camera

**BOZZA**

**FORTE**  
 Progettista incaricato valorizzazione del Forte  
 Arch. Simona Ferreri  
 Collaboratori:  
 Arch. Fabrizio Latini, Arch. Paolo Di Pietro Martinelli,  
 Dott. Lorenzo Martelli, Paesaggista Corso M. Donati



Proposta di riuso degli spazi del Forte Trionfale come sede municipale (comparto A) C5  
 ottobre 2015 Scala 1:1.000

**SUPERFICI COMPARTO A - FORTE TRIONFALE\***

LEGENDA

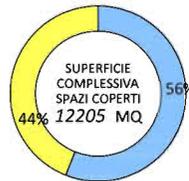
SPAZI COPERTI

SERVIZI

	Sedi della Pubblica Amministrazione	6829 mq
	Attrezzature culturali	2367 mq
	Pubblici esercizi	336 mq
	Spazi accessori	5376 mq
	Sagoma edifici da demolire	

CALCOLO SUL E SUPERFICI SPAZI ACCESSORI

	SUL	6829 mq
	Spazi accessori	5376 mq
	<b>Superficie complessiva spazi coperti</b>	<b>12205 mq</b>



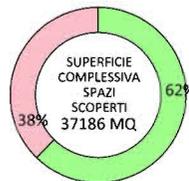
SPAZI APERTI

	Verde praticabile	9515 mq
	Verde non praticabile	13637 mq
	Aree carrabili	8516 mq
	Parcheggi pertinenziali	836 mq
	Area sportiva	685 mq
	Aree pedonali	1537 mq
	Coperture non praticabili (piane o a falda)	1371 mq
	Terrazze	2450 mq
	<b>Perimetro del Comparto A</b>	<b>44.730 mq</b>

\*Ai fini del calcolo del carico urbanistico - rif. to NTA PdR

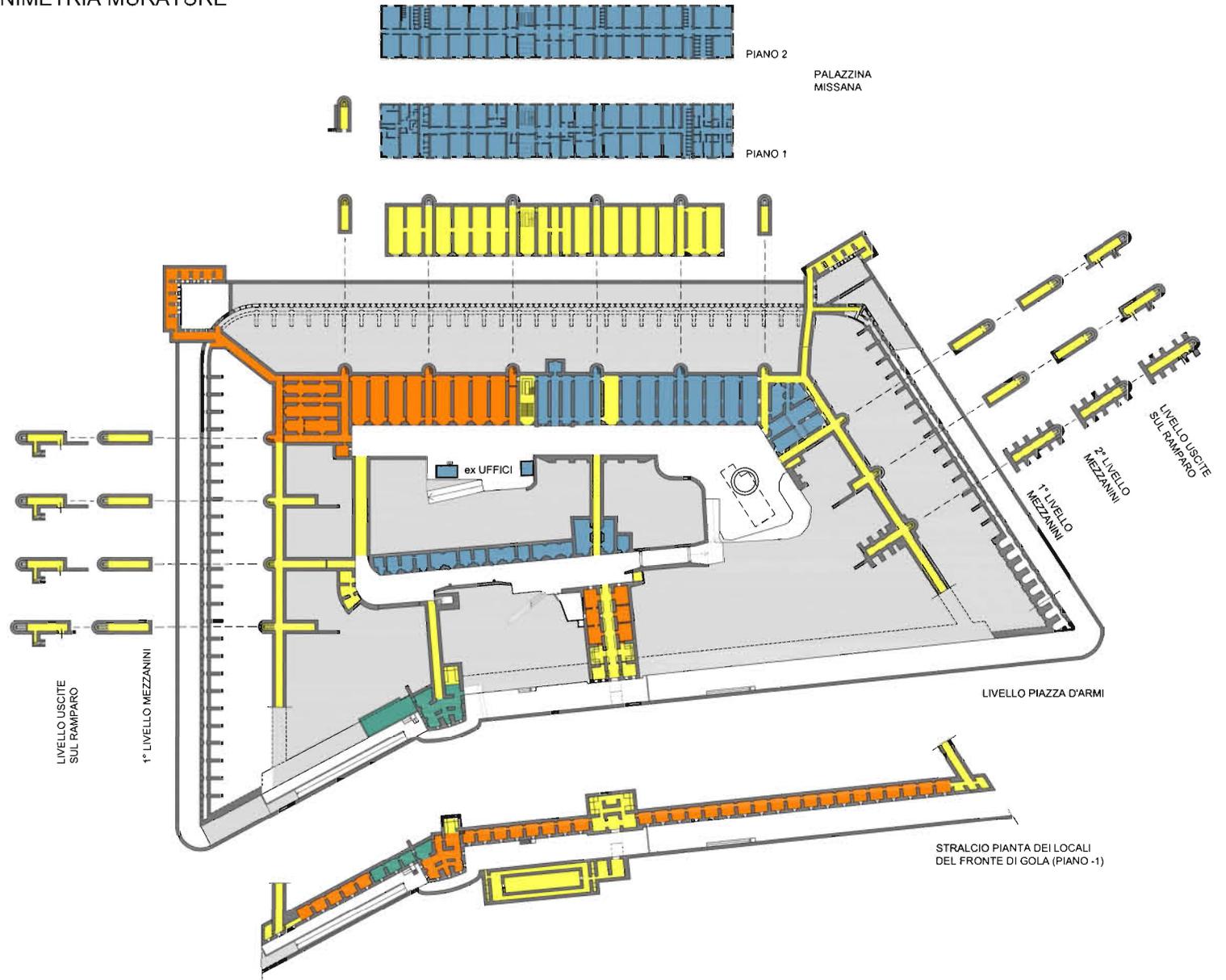
CALCOLO SPAZI APERTI

	Verde pubblico	23612 mq
	Aree pubbliche	14024 mq
	<b>Superficie complessiva spazio pubblico</b>	<b>37186 mq</b>

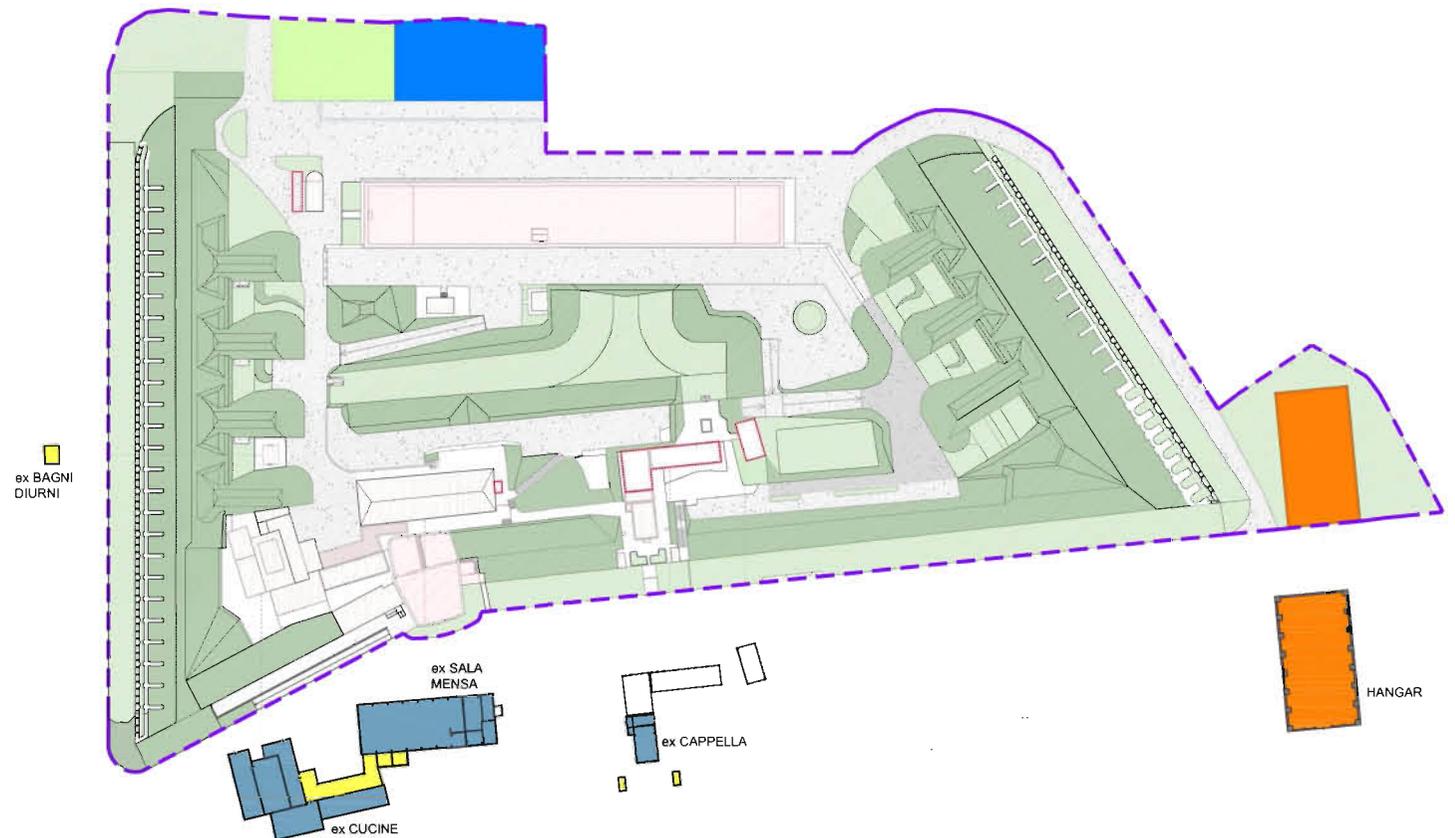


NOTA:  
 Per Superficie Utile Lorda-SUL si intende quella espressa ai sensi dell'art. 4, comma 1, delle NTA del vigente P.R.G.. Dal computo della SUL sono esclusi gli spazi accessori (lettere a-h del sudindaco articolo) che nel caso dei forti sono assimilabili ai vani scala/traverse, gallerie di collegamento, mezzanini e altri spazi accessori, considerazione valida anche per le sopraelevazioni e nuovi edifici realizzati nel perimetro del forte.

**PLANIMETRIA MURATURE**



**PLANIMETRIA COPERTURE**







**ALLEGATO A**



## Deliberazione n. 27

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI  
DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA**

Anno 2015

VERBALE N. 59

Seduta Pubblica del 28 maggio 2015

Presidenza: BAGLIO

L'anno duemilaquindici, il giorno di giovedì ventotto del mese di maggio, alle ore 9,35, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 9 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale, dott. Luigi MAGGIO.

Assume la presidenza dell'Assemblea Capitolina la Presidente Valeria BAGLIO la quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 11,13 – la Presidente dispone che si proceda al terzo appello.

Eseguito l'appello, la Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 26 Consiglieri:

Azuni Maria Gemma, Baglio Valeria, Battaglia Erica, Battaglia Immacolata, Caprari Massimo, Celli Svetlana, Corsetti Orlando, Cozzoli Poli Ignazio, D'Ausilio Francesco, Ferrari Alfredo, Giansanti Luca, Grippo Valentina, Magi Riccardo, Marino Franco, Nanni Dario, Panecaldo Fabrizio, Paris Giovanni, Paris Rita, Pedetti Pierpaolo, Piccolo Ilaria, Policastro Maurizio, Raggi Virginia, Stampete Antonio, Stefano Enrico, Tempesta Giulia e Tiburzi Daniela.

Assenti l'on. Sindaco Ignazio Roberto Maria Marino e i seguenti Consiglieri:

Alemanno Giovanni, Belviso Sveva, Bordoni Davide, Cantiani Roberto, Coratti Mirko, De Luca Athos, De Palo Gianluigi, De Vito Marcello, Di Biase Michela, Dinoi Cosimo, Frongia Daniele, Ghera Fabrizio, Marchini Alfio, Mennuni Lavinia, Onorato Alessandro, Palumbo Marco, Peciola Gianluca, Pomarici Marco, Proietti Cesaretti Annamaria, Quarzo Giovanni, Rossin Dario e Tredicine Giordano.

La PRESIDENTE, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, comunica che la Consigliera Di Biase ha giustificato la propria assenza.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Caudo Giovanni, Leonori Marta e Scozzese Silvia.

(O M I S S I S)

La PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 206ª proposta nel sotto riportato testo risultante dalle controdeduzioni della Giunta Capitolina alle osservazioni formulate dal Municipio XIV, nonché dall'approvazione dell'emendamento:

206ª Proposta (Dec. G.C. del 27 novembre 2014 n. 99)

**1) Individuazione della Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e dell'ambito per la formazione del Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della legge n. 457/1978 della "Caserma Ulivelli, Via Trionfale, 7400"; 2) Indirizzi urbanistici per la successiva adozione del Piano di Recupero in variante al PRG vigente.**

Premesso che il Ministero della Difesa ha ancora in uso nella Città di Roma, per le proprie necessità istituzionali, alcune infrastrutture suscettibili di attività di razionalizzazione – previa riallocazione delle funzioni ivi presenti – delocalizzazione ed accorpamento, tali da consentire la loro valorizzazione o rifunzionalizzazione coerentemente con gli indirizzi di programmazione e pianificazione urbanistica di Roma Capitale;

Che l'Amministrazione di Roma Capitale, in coerenza con le linee programmatiche di mandato, intende promuovere interventi di rigenerazione urbana che consentano il conseguimento di utilità collettive del territorio;

Che, in tale ambito, possono essere condivisi scenari di rifunzionalizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato, anche attraverso interventi finalizzati alla realizzazione di opere aventi una forte valenza di sviluppo sociale, di rigenerazione del territorio e di soddisfacimento degli interessi della collettività;

Che, nello svolgimento di dette attività, assume particolare rilievo l'obiettivo di finanza pubblica di garantire la migliore allocazione degli Uffici delle Amministrazioni pubbliche, con riduzione della spesa per locazioni passive, anche attraverso il riutilizzo delle infrastrutture militari;

Che, pertanto, in data 7 agosto 2014 è stato sottoscritto un Protocollo d'Intesa tra Ministero della Difesa, Roma Capitale e Agenzia del Demanio "per la razionalizzazione e la valorizzazione di immobili militari presenti nel territorio capitolino" ed, in particolar modo, dei seguenti immobili:

- 1) Caserma Ulivelli, Via Trionfale, 7400;
- 2) Caserma Ruffo, Via Tiburtina, 780;
- 3) Caserma Donato, Via del Trullo, 533;
- 4) Stabilimento Trasmissioni, Viale Angelico, 19;
- 5) Direzione Magazzini del Commissariato, Via del Porto Fluviale;
- 6) Forte Boccea e aria libera adiacente, Via Boccea, 251;

Che, per la Caserma Ulivelli, inserita al punto 1), è richiesta, ai sensi dell'art. 7 del Protocollo d'Intesa, una deliberazione, almeno di Giunta, entro 100 (cento) giorni dalla firma dello stesso, ai fine di assentire nuove destinazioni urbanistiche utili alla sua rifunzionalizzazione e valorizzazione;

Che, in applicazione di quanto previsto dell'art. 5 del citato Protocollo d'Intesa del 7 agosto 2014, è stato costituito un gruppo di lavoro congiunto tra il Ministero della

Difesa, Roma Capitale e Agenzia del Demanio “per individuare percorsi condivisi di valorizzazione o di miglior utilizzo degli immobili del Ministero della Difesa nel Comune di Roma Capitale”;

Che il Protocollo stabilisce, nell’ambito delle rispettive attribuzioni e ferma l’adozione dei provvedimenti di competenza dei rispettivi Organi deliberanti – Ministero della Difesa, Demanio, Roma Capitale – gli obiettivi da perseguire;

Che, nello specifico, per Roma Capitale gli obiettivi consistono “nell’orientare, in modo condiviso con gli altri Soggetti pubblici interessati, gli interventi di rigenerazione urbana che interessano gli immobili in questione al conseguimento di utilità collettive, per la città e per i Municipi nei quali ricadono le strutture, sia mediante l’attribuzione di nuove destinazioni d’uso pubbliche e private (quali ad esempio servizi pubblici di rango urbano e di quartiere, spazi verdi, alloggi sociali, spazi per nuove attività produttive, infrastrutture per la mobilità) sia attraverso l’impiego degli oneri, ordinari e straordinari, derivanti dalla valorizzazione immobiliare, ai sensi della legge n. 122/2010 e della normativa vigente”;

Che, per la Caserma Ulivelli, tali obiettivi possono essere raggiunti attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili d’interesse storico (Forte Trionfale e Hangar), da destinare prevalentemente ad attrezzature pubbliche (tra le quali, in particolare, la sede del Municipio XIV) e mediante la trasformazione di alcune aree marginali da destinare al completamento del tessuto residenziale;

Che, in ragione di tali obiettivi, il gruppo di lavoro ha predisposto l’ipotesi di valorizzazione “Ricostruzione dello stato di fatto e prime ipotesi di assetto” relativa al “Forte Trionfale – Caserma Ulivelli”, Via Trionfale, 7400, trasmessa con nota prot. n. QI/164163 del 28 ottobre 2014 al Ministero della Difesa ed all’Agenzia del Demanio al fine di far pervenire il relativo assenso a procedere per gli ulteriori adempimenti;

Che il Ministero della Difesa Task-Force per la valorizzazione e dismissione degli immobili ha trasmesso la comunicazione M\_D GUDC 0042331 31 ottobre 2014 con il parere favorevole della Difesa a procedere;

Che l’Agenzia del Demanio – Direzione Centrale Gestione Patrimonio Immobiliare dello Stato – Valorizzazioni, Vendite e Progetti Speciali – Valorizzazione ha trasmesso la comunicazione prot. n. 2014/28489/DGPS del 6 novembre 2014, nella quale ritiene di poter condividere l’ipotesi di trasformazione prospettata;

Che, con riferimento al Piano Regolatore Generale vigente – elaborato prescrittivo “3\* Sistemi e Regole 1:10.000 – Individuazione delle modifiche e integrazioni – versione approvata” - foglio 10, l’area della Caserma Ulivelli è interessata dalle componenti:

- parte a “Servizi pubblici di livello urbano” del Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture, disciplinata dagli artt. 83 e 84 delle NTA;
- parte a “Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale” del Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture, disciplinata dagli artt. 83 e 85 delle NTA;
- parte a “Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)” del Sistema insediativo della Città Consolidata, disciplinata dagli artt. 44, 45 e 46 delle NTA;

Che l’elaborato gestionale del PRG denominato G1. Carta per la Qualità 1:10.000 – G1\_foglio 10 – classifica la sola area del Forte Trionfale come “Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto singolare (FO\_Forte)” e inserita nel perimetro delle “Preesistenze archeologico monumentali”;

Che il Forte Trionfale, con Decreto del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali del 23 novembre 2007, è stato dichiarato “di interesse particolarmente importante e pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella normativa vigente”, ai sensi dell’art. 10, comma 1, D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.;

Che, inoltre, l’immobile denominato Hangar, con Decreto del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo del 19 maggio 2014, è stato dichiarato “di interesse particolarmente importante e pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella normativa vigente”, ai sensi dell’art. 10, comma 1, D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.;

Considerato che l’art. 27 della legge n. 457/1978 prevede che i Comuni possano individuare, nell’ambito degli strumenti urbanistici generali, le zone ove, per le condizioni di degrado, si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso;

Che nell’ambito delle zone di recupero possono altresì essere individuati gli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree per i quali la trasformazione urbanistica-edilizia è subordinata alla formazione dei Piani di Recupero;

Che, pertanto, il Piano di Recupero, previsto dalla legge n. 457/1978, appare strumento amministrativamente idoneo a perseguire gli obiettivi sopra indicati;

Che il citato Piano di Recupero, da redigere ai sensi dell’art. 28 della L. n. 457/1978, in variante al PRG vigente, dovrà recepire gli indirizzi di seguito formulati, conformandosi ai parametri urbanistici ivi declinati per la redazione dello strumento esecutivo in questione;

Che, di conseguenza, il Piano di Recupero deve prevedere:

- a) il recupero e rifunzionalizzazione del complesso costituito dal Forte Trionfale, dagli edifici annessi e dall’Hangar, da destinare a servizi pubblici nonché, dall’edificio denominato “Caponiera di Gola” ed immobili adiacenti, da destinare a pubblici esercizi e altri servizi (CU/m);
- b) la trasformazione dei Comparti fondiari, alienabili a privati, indicati con i numeri Sub 1, 2 e 3, all’interno dei quali realizzare una Superficie utile lorda complessiva (S.U.L.) non superiore a 8.200 mq con le seguenti destinazioni:

	S.U.L. mq	Categorie d’intervento (art. 9 NTA)	Destinazioni d’uso (art. 6 NTA del PRG vigente)
Sub 1	5.000	Demolizione e ricostruzione con aumento di S.U.L. e di Vft/Nuova costruzione	Abitative/Servizi (CU/b e CU/m)
Sub 2	1.800	Demolizione e ricostruzione con aumento di S.U.L. e di Vft/Nuova costruzione	Abitative/Servizi (CU/b e CU/m)
Sub 3	1.400	Nuova costruzione	Abitative/Servizi (CU/b e CU/m)

- c) mantenimento degli edifici esistenti, con possibilità di interventi di categoria ristrutturazione edilizia RE1 (ai sensi dell’art. 9, comma 5, delle NTA del PRG vigente);
- d) la cessione gratuita a Roma Capitale, restando fermi tutti gli obblighi di legge, delle aree destinate ad attrezzature pubbliche di quartiere (VSL e parcheggi), per non meno di 4.811 mq. per soddisfare la dotazione di standard urbanistici riguardanti le funzioni aggiuntive previste nei Comparti fondiari, alienabili a privati, indicati con i numeri Sub 1, 2 e 3;

Che il Piano di Recupero dovrà disciplinare attraverso apposita Convenzione urbanistica le modalità di cessione delle aree e la tempistica per l’esecuzione delle opere pubbliche;

Che l'adozione del Piano di Recupero, in variante al PRG vigente, deve essere preceduta:

- dall'assunzione di un impegno formale da parte dell'Agenzia del Demanio alla cessione a Roma Capitale degli immobili d'interesse storico (Forte Trionfale e Hangar);
- dalla definizione del contributo straordinario di urbanizzazione ai sensi della legge n. 122/2010 dell'art. 20 delle NTA del PRG vigente;

Che, pertanto, sulla base di quanto precede, è stata elaborata la perimetrazione ai sensi degli artt. 27 e 28 della legge n. 457/1978 da assoggettare alla formazione del Piano di Recupero così come indicato e normato nell'Elaborato prescrittivo I "Perimetrazione ai sensi dell'art. 27 L. n. 457/1978 e relativa scheda tecnica", parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Preso atto che in data 19 novembre 2014 il Dirigente della U.O. Riqualificazione di ambito urbano e riuso del patrimonio pubblico ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: M. Geusa";

Che, in data 19 novembre 2014 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato – ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, c. 1 lett. i) e j) del Regolamento Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti – la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: A. Fatello;

Che in data 19 novembre 2014 il Vice Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole di regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto.

Il Vice Ragioniere Generale

F.to: M. Corselli";

Che sul testo originario della proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, di cui all'art. 97 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Che la proposta, in data 3 dicembre 2014, è stata trasmessa al Municipio XIV, per l'espressione del parere da parte del relativo Consiglio;

Che il Consiglio del Municipio XIV ha espresso parere favorevole con le seguenti osservazioni:

1. si ritiene opportuno prevedere un processo di partecipazione e consultazione con la cittadinanza che consti di tempi congrui, anche alla luce dell'esperienza fatta in occasione della Conferenza Urbanistica Municipale;
2. per ciò che concerne il Piano di Recupero Urbano, prevedere spazi al fine di valorizzare l'arte, la musica, la memoria, le attività artigianali, le esperienze associazionistiche, i nuovi lavori e il lavoro in comune, e le ulteriori potenzialità del territorio e della città;

3. si ritiene opportuno dare particolare attenzione al recupero e la valorizzazione dell'Hangar, già rimessa per dirigibili e successivamente adibito a magazzino, oggi bene tutelato;
4. per ciò che concerne le previsioni già contenute nella deliberazione, e in particolare per quanto riguarda i comparti fondiari si ritiene opportuno avviare una verifica circa il trasferimento in tutto o in parte delle nuove cubature previste nel comparto fondiario sub 2 all'interno del comparto fondiario sub 1 al fine di favorire una migliore integrazione con le aree verdi circostanti. In suddetta valutazione dovrà essere considerata preminente la necessità di tutelare il valore urbanistico, architettonico e ambientale dell'area interessata dal comparto fondiario sub 1, e in particolare assicurarsi che sia garantita una fascia di rispetto a tutela dell'Hangar che insiste nella stessa area del perimetro in cui si prevedono le nuove cubature di cui al comparto fondiario sub 1;
5. si ritiene opportuno altresì verificare la possibilità, attorno al perimetro dell'intervento di recupero, di attuare dei cosiddetti "Ambiti di Attenzione" da portare avanti parallelamente all'iter del Piano di Recupero Urbano, al fine di prevedere gli opportuni interventi sul sistema di viabilità locale, prevedere la realizzazione di ulteriori ingressi e collegamenti ciclopedonali, procedere ad un migliore inserimento nel realizzato urbano circostante;

Che la Giunta Capitolina, nella seduta del 6 marzo 2015, in merito alle osservazioni formulate dal Municipio, ha rappresentato quanto segue:

- l'osservazione di cui al punto 1. viene accolta in quanto si condivide l'opportunità di prevedere un processo di partecipazione e consultazione con la cittadinanza e si assicurano tempi congrui ed occasioni di incontro, in aggiunta a quelli già fissati dal "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" (D.C.C. – n. 57/2006);
- le osservazioni e le raccomandazioni di cui ai punti 2, 3, 4 e 5 potranno trovare accoglimento in sede di redazione del Piano di Recupero ed essere oggetto di ulteriore approfondimento nel corso degli incontri pubblici di partecipazione;

Che la Commissione VIII, nella seduta del 4 febbraio 2015, ha espresso parere favorevole a maggioranza;

Visti gli artt. 27 e 28 della legge n. 457 del 1978;

Vista la deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio del 2008;

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Visto il D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42;

Vista la comunicazione M\_D GUDC 0042331 31 ottobre 2014 del Ministero della Difesa Task-Force per la valorizzazione e dismissione degli immobili;

Vista la comunicazione prot. n. 2014/28489/DGPS del 6 novembre 2014 dell'Agenzia del Demanio – Direzione Centrale Gestione Patrimonio Immobiliare dello Stato – Valorizzazioni, Vendite e Progetti Speciali – Valorizzazione;

Vista la Relazione Tecnica d'Ufficio allegata;

Visto il parere favorevole del Dirigente responsabile del Servizio, espresso, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L., in ordine all'emendamento approvato;

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

- 1) di individuare ai sensi degli artt. 27 e 28 della legge n. 457/1978 l'ambito della Caserma Ulivelli, Via Trionfale, 7400, quale Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente da assoggettare a formazione del Piano di Recupero di iniziativa pubblica in variante al PRG vigente così come indicato e normato nell'Elaborato prescrittivo 1 "Perimetrazione ai sensi dell'art. 27 L. n. 457/1978 e relativa scheda tecnica", parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di formulare, ai fini della successiva redazione del Piano di Recupero di cui punto 1, in variante al PRG vigente, i seguenti indirizzi, contenenti i parametri urbanistici/dimensionali cui conformare il suddetto strumento attuativo:
- a) il recupero e rifunzionalizzazione del complesso costituito dal Forte Trionfale, dagli edifici annessi e dall'Hangar, da destinare a servizi pubblici nonché, dall'edificio denominato "Caponiera di Gola" ed immobili adiacenti, da destinare a pubblici esercizi e altri servizi (CU/m);
- b) la trasformazione dei Comparti fondiari, alienabili a privati, indicato con i numeri Sub 1, 2 e 3, all'interno dei quali realizzare una Superficie utile lorda complessiva (S.U.L.) non superiore a 8.200 mq con le seguenti destinazioni:

	S.U.L. mq	Categorie d'intervento (art. 9 NTA)	Destinazioni d'uso (art. 6 NTA del PRG vigente)
Sub 1	5.000	Demolizione e ricostruzione con aumento di S.U.L. e di Vft/Nuova costruzione	Abitative/Servizi (CU/b e CU/m)
Sub 2	1.800	Demolizione e ricostruzione con aumento di S.U.L. e di Vft/Nuova costruzione	Abitative/Servizi (CU/b e CU/m)
Sub 3	1.400	Nuova costruzione	Abitative/Servizi (CU/b e CU/m)

- c) mantenimento degli edifici esistenti, con possibilità di interventi di categoria ristrutturazione edilizia RE1 (ai sensi dell'art. 9, comma 5, delle NTA del PRG vigente).
- Dovrà essere prevista, inoltre, restando fermi tutti gli obblighi di legge, la cessione gratuita a Roma Capitale delle aree destinate ad attrezzature pubbliche di quartiere (VSL e parcheggi), per non meno di 4.811 mq, per soddisfare la dotazione di standard urbanistici riguardanti le funzioni aggiuntive previste nei Comparti fondiari alienabili a privati, indicati con i numeri Sub 1, 2 e 3;
- 3) di subordinare l'adozione del Piano di Recupero, in variante al PRG vigente:
- all'assunzione di un impegno formale da parte dell'Agenzia del Demanio alla cessione a Roma Capitale degli immobili d'interesse storico (Forte Trionfale e Hangar);
  - alla definizione del contributo straordinario di urbanizzazione ai sensi della legge n. 122/2010 dell'art. 20 delle NTA del PRG vigente;
- 4) di prevedere un processo di partecipazione e consultazione con la cittadinanza con tempi congrui in aggiunta a quelli già fissati dal "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" (deliberazione Consiglio Comunale n. 57/2006).
- 5) di fissare, pena la decadenza di quanto disposto dalla presente deliberazione, il termine di presentazione del Piano di Recupero, esteso all'intero compendio individuato ai sensi dell'art. 27 della L. n. 457/1978 di cui al punto 1), entro due anni dalla data di approvazione del presente provvedimento.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, la Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 25 voti favorevoli, 6 contrari e l'astensione dei Consiglieri Cantiani e Dinoi.

Hanno votato a favore i Consiglieri Azuni, Baglio, Battaglia E., Battaglia I., Caprari, Celli, Corsetti, D'Ausilio, Ferrari, Giansanti, Magi, Marino, Nanni, Palumbo, Panecaldo, Paris G., Paris R., Peciola, Pedetti, Piccolo, Policastro, Proietti Cesaretti, Stampete, Tempesta e Tiburzi.

Hanno votato contro i Consiglieri Frongia, Ghera, Mennuni, Raggi, Stefano e Tredicine.

La presente deliberazione assume il n. 27.

(O M I S S I S)

LA PRESIDENTE  
V. BAGLIO

IL SEGRETARIO GENERALE  
L. IUDICELLO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
L. MAGGIO

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal .....  
al ..... e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dall'Assemblea Capitolina nella seduta  
del **28 maggio 2015**.

*Dal Campidoglio, li .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....



Protocollo d'Intesa tra Ministero della Difesa, Roma Capitale e Agenzia del Demanio per la razionalizzazione e la valorizzazione di immobili militari nel territorio comunale sottoscritto il 7 agosto 2014

## CASERMA ULIVELLI - FORTE TRIONFALE Via Trionfale 7400 Individuazione della Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e dell'ambito per la formazione del Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457/78



ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica  
Assessore: prof. arch. Giovanni Caudo

Staff Assessore:  
arch. Mauro Baioni  
arch. Italia Giuliana La Camera

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direttore: ing. Antonello Fatello

Direzione Trasformazione Urbana  
Direttore: ing. Antonello Fatello

U.O. Riqualificazione di ambito urbano e riuso del patrimonio pubblico  
Dirigente: arch. Maurizio Geusa

Responsabile del procedimento:  
arch. Maurizio Geusa

Coordinamento del programma e della progettazione:  
arch. Giancarlo Pantalei

Staff amministrativo:  
funz. amm. Liliana Fondi  
i.a. Rossana Corrado

Collaboratori della progettazione:  
arch. Marcella Santoro  
arch. Iolanda Fiori

RISORSE  
RPR - SPA

Presidente e Amministratore Delegato  
dott. Massimo Bartoli

Ufficio di scopo per l'Agenda Urbana di Roma Capitale  
Direttore: arch. Umberto Mosso

Direzione Tecnica Progettazione Territoriale e Urbana  
Direttore: arch. Massimo Mengoni  
arch. Angelo Todaro (Responsabile di progetto)  
arch. Francesca Bianco, arch. Emanuela Ciferri, arch. Alessandra De Gregorio,  
arch. Laura Forgione, arch. Oriana Lupo (Gruppo di lavoro)



## Caserma "Ulivelli" – Via Trionfale n. 7400

Individuazione della Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e dell'ambito per la formazione del Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457/78

# 1 RELAZIONE TECNICO-URBANISTICA

---

## Indice

1	Premessa.....	2
2	Protocollo di Intesa tra Ministero della Difesa, Roma Capitale e Agenzia del Demanio.....	4
3	Descrizione dell'area di intervento e stato dei luoghi.....	4
4	Istruttoria dell'ambito per la definizione del Piano di Recupero .....	5
5	Obiettivi, contenuti e indirizzi urbanistici prescrittivi per la formazione del Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457/78.....	8

## 1 Premessa

Tra il 1877 e il 1891 furono realizzati, lungo le principali vie consolari romane ed in corrispondenza di elementi geomorfologicamente rilevanti, 15 forti del tipo "prussiano" e 4 batterie, cui vennero attribuite denominazioni derivate dai toponimi e dalla viabilità (R.D. del 1 novembre 1882). Tale sistema, noto come "Campo Trincerato" di Roma, avrebbe costituito una cinta fortificata della Città, posizionata a circa 4-5 chilometri dalle Mura Aureliane, con uno sviluppo di quasi 40 chilometri.

I Forti si presentano oggi come strutture dismesse, talvolta in condizioni di estremo degrado, giacché non più in uso da decenni, mentre, al contrario, potrebbero rappresentare, in virtù della loro particolare localizzazione strategica, un'importante occasione per la riqualificazione della città.

Infatti, se all'epoca della realizzazione del Campo trincerato di Roma era situato in aperta campagna, attualmente, a seguito dell'espansione edilizia novecentesca della città, risulta inglobato nella città consolidata e, pertanto, presenta notevoli potenzialità per un riutilizzo pubblico incentrato sull'offerta di funzioni di servizio di livello locale ma anche urbano.

Delle quindici strutture, sei sono già state **consegnate** a Roma Capitale: Forte Monte Antenne, Ardeatina, Prenestina, Portuense, Bravetta e Boccea (quest'ultimo inserito nel Protocollo di Intesa del 7 agosto 2014); il Forte Casilina è dismesso ed in attesa di essere consegnato all'Amministrazione; Forte Tiburtina e Forte Trionfale (anch'essi inseriti nel suddetto Protocollo) sono in fase di dismissione mentre Forte Monte Mario, Braschi, Aurelia Antica, Ostiense, Appia Antica e Pietralata rimangono ancora nelle disponibilità del Ministero della Difesa.

In complesso, la vicenda dei Forti potrebbe sintetizzarsi in un'evidente discrasia tra il valore culturale e identitario riconosciuto allo stesso da parte delle rispettive collettività locali e l'impossibilità di godere del beneficio di tale valore da parte delle stesse collettività.

La suddetta vicenda potrebbe essere assunta a "paradigma" della questione più generale relativa al debito pubblico: infatti, ad un ingente investimento per la realizzazione delle strutture fortificate, è corrisposto un uso militare minimale quanto improprio.

Già a partire dal 1919, infatti, venuta meno la destinazione originaria del Campo Trincerato, ha avuto inizio la fase di progressivo degrado delle strutture, mentre, in modo inversamente proporzionale, si è andato incrementando il loro valore storico e culturale.

Sotto il profilo economico, si è venuta a creare un'elevatissima capitalizzazione di rendimenti attesi dal territorio ed oggi espressi in termini di domanda inesausta di funzioni pubbliche. In altri termini, si sono investite cospicue risorse economiche per la costruzione di detti immobili ed il breve periodo di effettivo utilizzo degli stessi non ha consentito di ammortizzare il capitale che, pertanto, attende ancora di restituire quanto incamerato.

Attualmente, il tema dei Forti è oggetto di numerosi dibattiti culturali e politici, tuttavia spesso le proposte avanzate in merito alla loro rifunzionalizzazione rifiutano di tener conto di un aspetto fondamentale, oltre a quello della valorizzazione del bene culturale, vale a dire l'importante aspetto della necessità di dare nuove spinte all'economia locale

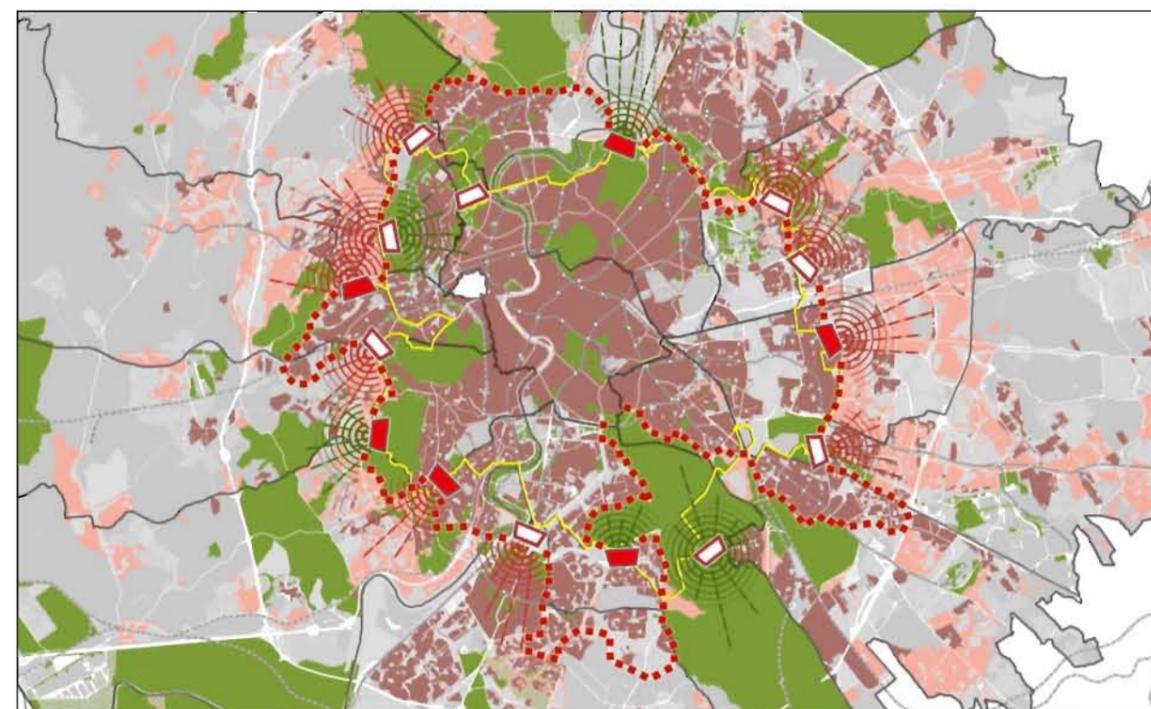
In uno scenario di costante diminuzione delle risorse pubbliche, l'obiettivo da porsi dovrebbe essere quello di riuscire ad attuare operazioni di valorizzazione non soltanto fine a se stesse, quanto piuttosto in grado di estrapolare dal processo, unitamente al recupero delle strutture ed all'incremento di dotazione di servizi e verde pubblico, una porzione di ricchezza "incorporata", in modo tale da imprimere l'avvio di nuovi cicli produttivi e di creazione di reddito per il territorio circostante.

Due sono i maggiori ordini di criticità rispetto alle ipotesi di riuso in tal senso dei suddetti beni immobiliari.

Il primo è riconducibile alla stessa conformazione fisica delle strutture, caratterizzate da imponenti masse murarie e terrapieni con pochi spazi utilizzabili, a fronte dell'estensione della costruzione. Ci si scontra infatti con la difficoltà di collocazione di qualsivoglia spazio di lavoro in strutture di tipo ipogeo con limitati coefficienti di aereazione ed illuminazione. Pertanto, qualunque ipotesi di riuso deve essere commisurata ad importanti opere di adeguamento, rese più complicate dalla valenza culturale del bene.

Il secondo è costituito dalla numerosità delle strutture: infatti, mentre il recupero di una singola struttura richiede il superamento delle problematiche intrinseche alla stessa, la medesima operazione, applicata ad un sistema multiplo contraddistinto da un carattere di eterogeneità, rende l'operazione di definizione di un'ipotetica soluzione unitaria indubbiamente più complessa.

Si riporta di seguito una rappresentazione grafica relativa al Campo Trincerato di Roma.



Il sistema del Campo Trincerato di Roma con evidenziati in colore rosso i forti di prossima disponibilità a Roma Capitale

## 2 Protocollo di Intesa tra Ministero della Difesa, Roma Capitale e Agenzia del Demanio

Dei **quindici** Forti del Campo Trincerato di Roma, tre - Forte Trionfale, Forte Tiburtina e Forte Boccea - sono inclusi nel Protocollo d'Intesa che, in data 7 agosto 2014, il Ministero della Difesa, Roma Capitale e l'Agenzia del Demanio hanno sottoscritto *"per la razionalizzazione e la valorizzazione di immobili militari presenti nel territorio capitolino"*.

Complessivamente, il Protocollo prende in considerazione i seguenti beni militari:

- 1) Caserma Ulivelli, via Trionfale 7400;
- 2) Caserma Ruffo, via Tiburtina 780;
- 3) Caserma Donato, via del Trullo 533;
- 4) Stabilimento Trasmissioni, Viale Angelico, 19;
- 5) Direzione Magazzini del Commissariato, via del Porto Fluviale;
- 6) Forte Boccea e aria libera adiacente, via Boccea 251.

Con la firma della suddetta intesa il Ministero della Difesa persegue l'obiettivo di razionalizzare le proprie sedi, mentre l'Amministrazione Capitolina, coerentemente con gli indirizzi di programmazione e pianificazione urbanistica, intende *"orientare, in modo condiviso con gli altri Soggetti pubblici interessati, gli interventi di rigenerazione urbana che interessano gli immobili in questione al conseguimento di utilità collettive, per la città e per i municipi"*.

## 3 Descrizione dell'area di intervento e stato dei luoghi

Il compendio della "Caserma Ulivelli", geomorfologicamente collocato sul crinale fra Casal del Marmo e l'Acquatraversa, è situato sulla Via Trionfale, in corrispondenza dell'uscita della galleria Giovanni XXIII, limitrofo all'area occupata dal Policlinico Gemelli e alla Centralità Metropolitana e urbana di Santa Maria della Pietà e ricade nel territorio del Municipio XIV (ex XIX).

L'ambito è accessibile dalla Via Trionfale, dalla circonvallazione ovest (Pineta Sacchetti) e dal collegamento Trionfale-Foro Italo (Giovanni XXIII). L'accesso Ferroviario si ha attraverso la Fermata "Pineta Sacchetti" della linea FR3.

L'area è principalmente caratterizzata dalla presenza del Forte Trionfale, edificato tra il 1882 e il 1886, **che** fu realizzato a **cavallo** della Via Trionfale, allo scopo di difendere sia il settore esterno alla via Trionfale sia quello interno della valle dell'Inferno. Il tracciato del Forte consiste in un quadrilatero irregolare con un fronte esterno rettilineo, fianchi e fronte di gola asimmetrici: condizione determinata da particolari esigenze difensive rispetto all'orografia. Il fossato perimetrale è difeso da caponiere laterali appoggiate al muro di controscarpa simili a quelle del Forte Monte Antenne, da un muro alla Carnot scoperto sui fianchi e coperto sul fronte di gola, ove è presente il tamburo difensivo posto a sinistra dell'ingresso al forte, difeso dal rivellino. Il piano del ramparo è raggiungibile da due rampe poste a cavallo dall'ampio traversone centrale, collegato al fronte di gola mediante due ponti in muratura. E' dotato di una polveriera il cui ingresso sul fossato è posto in asse con il ponte levatoio, di un pozzo di acqua sorgiva e di una cisterna.

Oltre al Forte, nell'area sono presenti: l'immobile di pregio un tempo utilizzato per il ricovero dei dirigibili, cosiddetto "Hangar della Caserma Arnaldo Ulivelli", risalente agli anni '30, una serie di altri fabbricati e manufatti di scarso rilievo architettonico e una pregevole zona verde sul lato sud-ovest, caratterizzata dalla ripida pendenza verso Via Trionfale.

Dal punto di vista urbanistico, si rileva che il sistema insediativo del settore urbano in cui è ubicata l'area è costituito da un tessuto di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa, formato da edifici realizzati nel rispetto della tipologia "a palazzine" e con una disposizione degli edifici sul fronte stradale.



## 4 Istruttoria dell'ambito per la definizione del Piano di Recupero

In applicazione di quanto previsto dall'art. 5 del Protocollo d'Intesa del 7 agosto 2014, si è costituito un gruppo di lavoro congiunto tra Ministero della Difesa (Task Force per la valorizzazione e dismissione degli immobili non residenziali del Dicastero e a Direzione dei lavori e del demanio del Segretariato generale della Difesa), Roma Capitale (Assessorato alla Trasformazione Urbana e Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica) e Agenzia del Demanio (Direzione regionale Lazio).

Il suddetto gruppo ha avviato, sin dalla prima riunione, l'attività istruttoria per la valorizzazione della Caserma Ulivelli, inserita, al numerale 1 dell'elenco degli immobili da valorizzare, per la quale, all'art. 7 del Protocollo d'Intesa, è richiesta, entro 100 giorni dalla firma dell'intesa, l'emanazione di un atto deliberativo, almeno da parte dell'organo di Giunta.

I Forti, all'interno delle previsioni del PRG, ricadono prevalentemente negli "Ambiti di Programmazione Strategica", comprendenti le parti di città cui il Piano attribuisce un ruolo strategico al fine del raggiungimento degli obiettivi di valorizzazione delle grandi presenze morfologiche, di rafforzamento delle identità funzionali e di implementazione del sistema di trasporto su ferro, secondo principi di mobilità sostenibile.

L'area del Forte Trionfale, nell'elaborato indicativo denominato "Ambito di programmazione strategica Cintura del Ferro", è individuata come "Ambito di intervento di interesse pubblico".

L'elaborato prescrittivo "3\* Sistemi e Regole 1:10.000 - Individuazione delle modifiche e integrazioni - versione approvata" - foglio 10 indica le seguenti destinazioni:

- parte a "Servizi pubblici di livello urbano" del Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture, disciplinata dagli artt. 83 e 84 delle NTA ;
- parte a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" del Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture, disciplinata dagli artt. 83 e 85 delle NTA ;
- parte a "Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)" del Sistema insediativo della Città Consolidata, disciplinata dagli artt. 44, 45 e 46 delle NTA.

L'elaborato gestionale G1. Carta per la Qualità 1:10.000-G1-foglio 10 classifica l'area del Forte come "Edifici con tipologia edilizia speciale ad impianto singolare-FO Forte e inserita nel perimetro delle "Preesistenze archeologico monumentali".

Il Forte Trionfale, con Decreto del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali del 23 novembre 2007, è stato dichiarato "di interesse particolarmente importante e pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella normativa vigente", ai sensi dell'art. 10, comma 1, D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.

Con Decreto del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo del 19 maggio 2014, anche l'immobile denominato "Hangar della Caserma Armando Ulivelli" è stato dichiarato "di interesse particolarmente importante e pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella normativa vigente", ai sensi dell'art. 10, comma 1, D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.

Alla luce di quanto sopra e stante gli obiettivi di pubblico interesse connessi al recupero e alla rifunzionalizzazione degli immobili d'interesse storico (Forte Trionfale e Hangar), da destinare prevalentemente ad attrezzature pubbliche (in particolare, quale sede del Municipio XIV), ed alla trasformazione di alcune aree marginali da destinare a funzioni abitative, la procedura amministrativa più idonea da applicare al caso in oggetto è risultata essere quella disciplinata dagli artt. 27 e 28 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, *Norme per l'edilizia residenziale*.

L'art. 27 della suddetta legge prevede infatti che i Comuni possano individuare, "nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature."

Il medesimo articolo prevede inoltre che, nell'ambito delle suddette zone, possano essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali la trasformazione urbanistico-edilizia è subordinata alla formazione dei Piani di Recupero, così come normati al successivo art. 28.

Si è proceduto, pertanto, alla perimetrazione dell'ambito dell'ex Caserma "Ulivelli" quale Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, da assoggettare alla formazione del Piano di Recupero, in variante al PRG vigente, così come indicato nell'"Elaborato prescrittivo 1: Perimetrazione ai sensi dell'art. 27 e 28 L. 457/78 e relativa scheda tecnica".

Il criterio utilizzato per la suddetta perimetrazione è il seguente: delimitazione dell'ambito del Forte così come circoscritto dalle strade Via Pestalozzi, Via Trionfale e Via Stresa e dal confine dell'area attualmente ancora in uso al Ministero della Difesa.

La Zona di recupero comprenderà inoltre tre **Comparti fondiari, alienabili a privati**, suscettibili di trasformazione:

- "sub 1", di estensione pari a 5000 mq, comprendente un completamento del tessuto residenziale prospiciente Via Stresa;
- "sub 2", di estensione pari a 1.800 mq, comprendente fabbricati minori prospiciente Via Trionfale;
- "sub 3", di estensione pari a 1.400 mq, comprendente aree residuali rispetto all'edificazione lungo Via Trionfale.

Complessivamente, la Zona di recupero perimetrata ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78 avrà un'estensione pari a circa 9,5 ettari.

Trattandosi di Piano di Recupero di iniziativa pubblica, finalizzato alla realizzazione di Servizi pubblici, lo stesso potrà assumere anche l'efficacia del "Progetto pubblico unitario", così come previsto dal comma 9 dell'art. 83 delle NTA del vigente PRG.

L'ipotesi di valorizzazione relativa all'ambito dell'ex Caserma Ulivelli, predisposta dal gruppo di lavoro congiunto e denominata "Ricostruzione dello stato di fatto e prime ipotesi di assetto", è stata condivisa dal Ministero della Difesa e dall'Agenzia del Demanio, che hanno espresso in merito il proprio assenso a procedere per gli ulteriori adempimenti.

A questo punto, per il raggiungimento degli obiettivi sopra indicati, sono stati fissati gli indirizzi che il Piano di Recupero, in variante al PRG vigente, dovrà recepire, conformandosi ai parametri urbanistici ivi declinati, da intendersi cogenti e vincolanti per la redazione dello strumento esecutivo stesso.

Tali indirizzi sono di seguito riportati.

## 5 Obiettivi, contenuti e indirizzi urbanistici prescrittivi per la formazione del Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457/78

In analogia a quanto definito dal PRG per gli Ambiti di Programmazione Strategica, al fine di contribuire all'attribuzione di un ruolo strategico per la Cintura dei Forti, gli obiettivi generali da perseguire sono quelli di:

- recuperare e valorizzare le tracce della morfologia urbana, nonché uno dei principi insediativi storici che ne hanno caratterizzato un particolare periodo e fase di sviluppo;
- rafforzare le identità locali specifiche di ciascun contesto limitrofo ai singoli manufatti, configurando un ruolo significativo nell'ambito delle grandi funzioni culturali;
- contribuire al miglioramento delle reti ambientali, sia dal punto di vista ecologico, che da quello della mobilità sostenibile e delle reti di trasporto.

Nello specifico, il Forte Trionfale, localizzato lungo la via Trionfale per intercettare le linee di penetrazione verso la città, dovrà assumere la funzione di polo di servizi pubblici **accessibile non soltanto dal quartiere ma, in virtù della particolare collocazione strategica, anche dall'utenza** proveniente sia dalla Città consolidata che dalla Città da ristrutturare.

A tal fine, i criteri generali per la formazione del Piano di Recupero, strettamente correlati alle caratteristiche intrinseche del compendio, possono essere sommariamente descritti come segue:

- restauro conservativo del Forte e dell'Hangar con inserimento di nuove funzioni pubbliche (tra cui la sede del Municipio XIV), compatibili con i caratteri tipo-morfologici;
- nuova edificazione residenziale, commerciale e per servizi, compatibile con i caratteri del tessuto urbano e sostenibile dal punto di vista delle dotazioni di spazi pubblici;
- riorganizzazione degli spazi aperti pubblici e privati, del ripristino delle connessioni visuali e pedonali ed incremento delle dotazioni di servizi e spazi pubblici a servizio del quartiere;
- realizzazione di un progetto architettonico **di qualità** ad alto contenuto innovativo in termini di dotazioni tecnologiche e di autosufficienza energetica.

In particolare, il Piano di Recupero dovrà prevedere:

- a) il recupero e rifunzionalizzazione del complesso costituito dal Forte Trionfale, dagli edifici annessi e dall'Hangar, da destinare a servizi pubblici nonché, dell'edificio denominato "Caponiera di Gola" ed immobili adiacenti, da destinare a pubblici esercizi ed ad altri servizi (CU/m);

- b) la trasformazione dei Comparti fondiari, alienabili a privati, indicati con i numeri Sub 1, 2 e 3, all'interno dei quali realizzare una Superficie utile lorda complessiva (SUL) non superiore a 8.200 mq con le seguenti destinazioni:

	<i>SUL mq</i>	<i>Categorie d'intervento (art. 9 NTA)</i>	<i>Destinazioni d'uso (art. 6 NTA del PRG vigente)</i>
<b>Sub 1</b>	5.000	Demolizione e ricostruzione con aumento di SUL e di Vft/Nuova costruzione/	Abitative/Servizi (CU/b e CU/m)
<b>Sub2</b>	1.800	Demolizione e ricostruzione con aumento di SUL e di Vft/Nuova costruzione	Abitative /Servizi (CU/b e CU/m)
<b>Sub 3</b>	1.400	Nuova costruzione	Abitative /Servizi (CU/b e CU/m)

- c) il mantenimento degli edifici esistenti, con possibilità di interventi di categoria ristrutturazione edilizia RE1 (ai sensi dell'art. 9, comma 5, delle NTA del PRG vigente);
- d) la cessione gratuita a Roma Capitale, restando fermi tutti gli obblighi di legge, delle aree destinate ad attrezzature pubbliche di quartiere (VSL e parcheggi), per non meno di 4.810 mq per soddisfare la dotazione di standard urbanistici riguardanti le funzioni aggiuntive previste nei Comparti fondiari, alienabili a privati, indicati con i numeri Sub 1, 2 e 3.

Le modalità di cessione delle aree e la tempistica per l'esecuzione delle opere pubbliche saranno disciplinate mediante apposita Convenzione urbanistica.

Il termine di presentazione del Piano di Recupero è fissato, pena decadenza della relativa deliberazione di Assemblea Capitolina, entro due anni dalla data di approvazione del provvedimento.

L'adozione del Piano, in variante al PRG vigente, dovrà essere preceduta dall'assunzione di un impegno formale da parte dell'Agenzia del Demanio:

- alla cessione a Roma Capitale degli immobili d'interesse storico (Forte Trionfale e Hangar);
- alla definizione del contributo straordinario di urbanizzazione ai sensi della Legge 122/2010 e dell'art. 20 delle NTA del PRG vigente.

Il termine per l'approvazione del Piano di Recupero, ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della L. 457/78, è fissato in tre anni dalla data di approvazione del provvedimento di perimetrazione di cui all'art. 27 della suddetta legge.

Si riporta l'elenco degli elaborati grafici e testuali per l'individuazione della Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, contenenti gli indirizzi urbanistici prescrittivi per la formazione del Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457/78:

- 1 Relazione tecnico-urbanistica
- 2 Elaborato prescrittivo 1: Perimetrazione ai sensi dell'art. 27 L. 457/78 e relativa scheda tecnica
- 3 PRG approvato con Del. C.C. n. 18 del 12.02.2008 - Elaborato prescrittivo: STRALCIO 3\*.10 Sistemi e regole (scala 1:10.000) - Individuazione delle modifiche e integrazioni
- 4 PRG approvato con Del. C.C. n. 18 del 12.02.2008 - Elaborato prescrittivo: STRALCIO 4\*.10 Rete ecologica (scala 1:10.000) - Individuazione delle modifiche e integrazioni-

nonché dei seguenti *elaborati tecnico-urbanistici*:

Allegato 1 – Aspetti di geologia (stralci dagli elaborati serie G9A, G9.1-G9.6 del PRG approvato)

- 1a Carta geolitologica del territorio comunale (scala 1:20.000)
- 1b Carta geomorfologica del territorio comunale (scala 1:20.000)
- 1c Carta idrogeologica del territorio comunale (scala 1:20.000)
- 1d Carta delle acclività del territorio comunale (scala 1:20.000)
- 1e Carta della pericolosità e vulnerabilità geologica del territorio comunale (scala 1:20.000)
- 1f Carta della usufruibilità geologica e vegetazionale del territorio comunale (scala 1:20.000)
- 1g Carta della vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee del territorio comunale (scala 1:50.000)

Allegato 2 – Aspetti vegetazionali (stralci dagli elaborati serie G9B, G9.7-G9.8 del PRG approvato)

- 2a Carta fitosociologica della vegetazione reale del territorio comunale (scala 1:20.000);
- 2b Carta delle serie di vegetazione del territorio comunale (scala 1:50.000);
- 2c Carta delle emergenze floristico vegetazionali del territorio comunale (scala 1:20.000).
- 2d Carta dell'uso del suolo e delle fisionomie vegetali del territorio comunale (scala 1:20.000)
- 2e Carta agropedologica del territorio comunale (scala 1:20.000)

Allegato 3 – Usi civici

- 3a Carta degli Usi civici (scala 1:150.000)



Protocollo d'Intesa tra Ministero della Difesa, Roma Capitale e Agenzia del Demanio per la razionalizzazione e la valorizzazione di immobili militari nel territorio comunale sottoscritto il 7 agosto 2014

## CASERMA ULIVELLI - FORTE TRIONFALE Via Trionfale 7400 Individuazione della Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e dell'ambito per la formazione del Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457/78



ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica  
Assessore: prof. arch. Giovanni Caudo

Staff Assessore:  
arch. Mauro Baioni  
arch. Italia Giuliana La Camera

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direttore: ing. Antonello Fatello

Direzione Trasformazione Urbana  
Direttore: ing. Antonello Fatello

U.O. Riqualificazione di ambito urbano e riuso del patrimonio pubblico  
Dirigente: arch. Maurizio Geusa

Responsabile del procedimento:  
arch. Maurizio Geusa

Coordinamento del programma e della progettazione:  
arch. Giancarlo Pantalei

Staff amministrativo:  
funz. amm. Liliana Fondi  
i.a. Rossana Corrado

Collaboratori della progettazione:  
arch. Marcella Santoro  
arch. Iolanda Fiori

RISORSE  
RPR - SPA

Presidente e Amministratore Delegato  
dott. Massimo Bartoli

Ufficio di scopo per l'Agenda Urbana di Roma Capitale  
Direttore: arch. Umberto Mosso

Direzione Tecnica Progettazione Territoriale e Urbana  
Direttore: arch. Massimo Mengoni

arch. Angelo Todaro (Responsabile di progetto)  
arch. Francesca Bianco, arch. Emanuela Ciferri, arch. Alessandra De Gregorio,  
arch. Laura Forgione, arch. Oriana Lupo (Gruppo di lavoro)

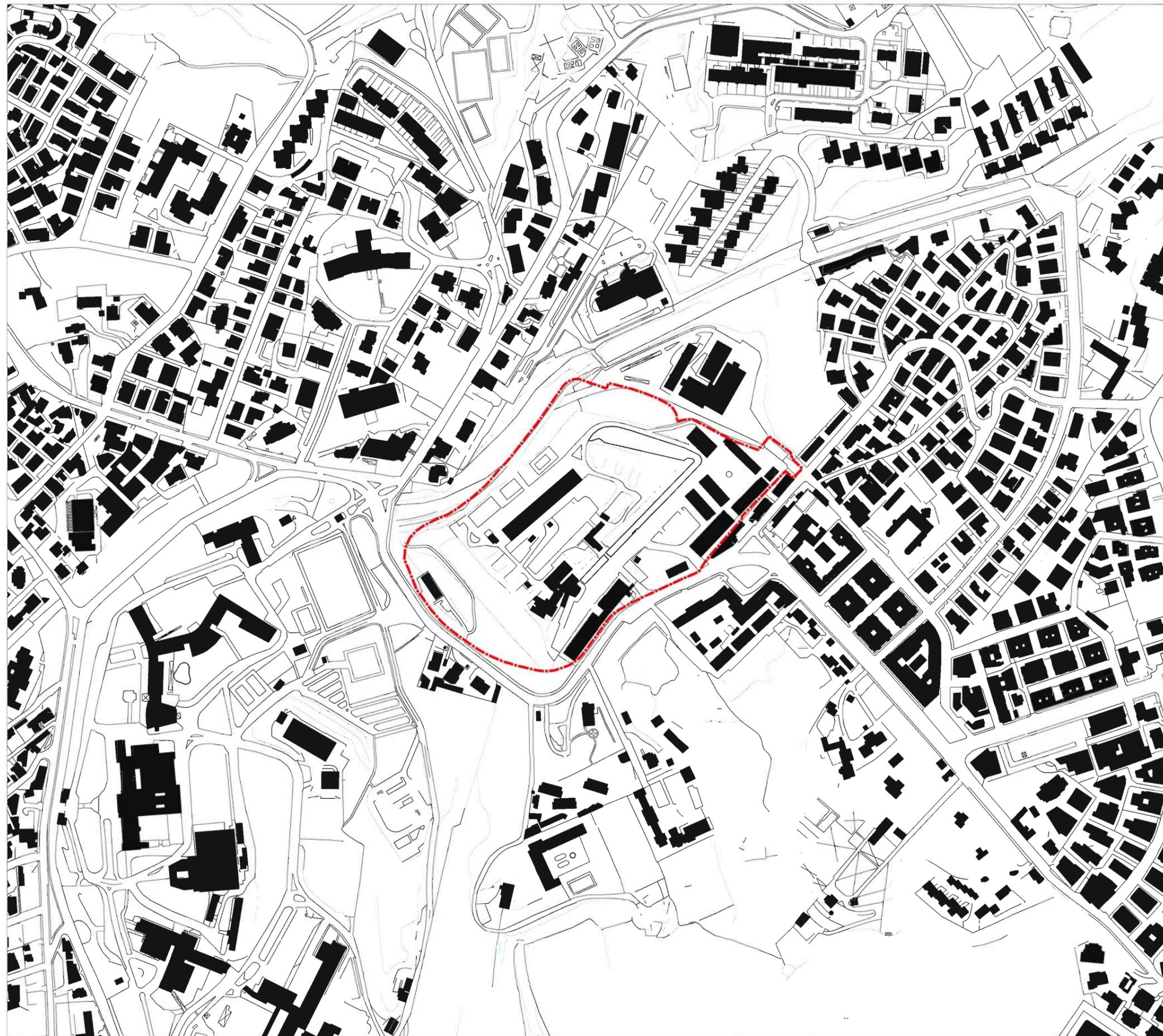


Elaborati grafici



Aerofotogrammetria di inquadramento territoriale -  
CTRN volo 2005 - Scala 1:5.000

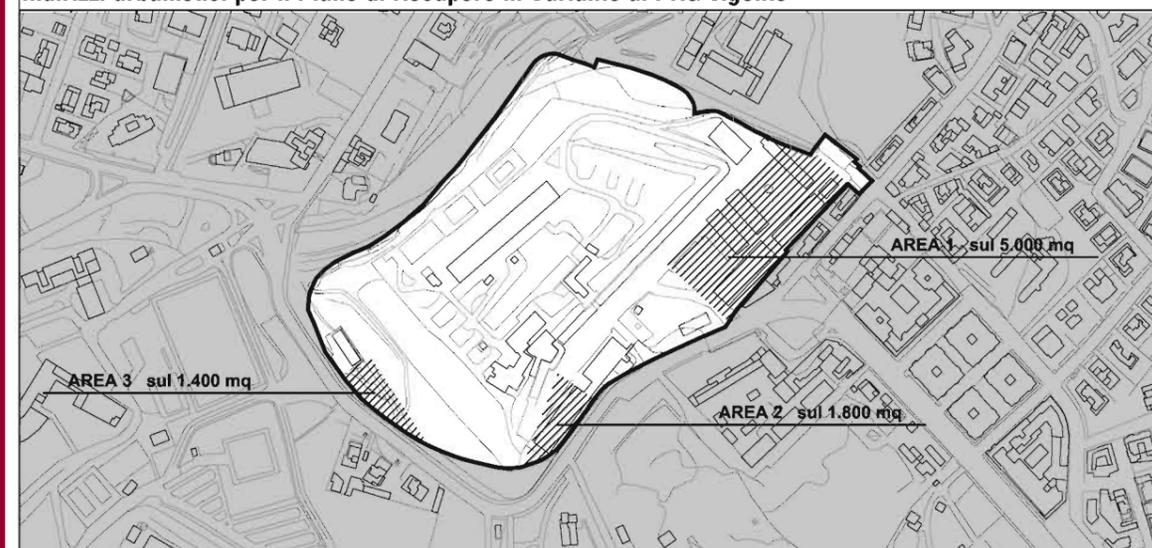
-----  
Perimetrazione ai sensi degli artt. 27 e 28  
della Legge 457/78



**Caserma Ulivelli, via Trionfale 7400****Individuazione della Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e dell'ambito per la formazione del Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457/78**

Elaborato 2b - Scheda Tecnica allegata alla Perimetrazione ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 457/78

novembre 2014

**Scheda Tecnica****Indirizzi urbanistici per il Piano di Recupero in Variante al PRG vigente****Descrizione e obiettivi**

Il compendio della "Caserma Ulivelli" è situato lungo la Via Trionfale in corrispondenza dell'uscita della galleria Giovanni XXIII e ricade nel territorio del Municipio XIV (ex XIX).

L'area della Caserma comprende il Forte Trionfale, costruito tra il 1882 e il 1888, il quale è stato dichiarato d'interesse storico-artistico con DM del 23.11.2007 e, per la cui realizzazione, fu deviata la stessa Via Trionfale. Nello stesso compendio sono presenti diversi altri fabbricati e manufatti di scarso pregio architettonico, ad eccezione dell'Hangar per il ricovero dei dirigibili, dichiarato anch'esso d'interesse storico-artistico con DM del 19.5.2014. Nel medesimo compendio è presente una pregevole area verde sul lato Sud-Ovest caratterizzata da ripida pendenza verso Via Trionfale.

Il compendio della "Caserma Ulivelli", oggetto del Piano di recupero, si estende per circa 9,5 ettari.

Dal punto di vista infrastrutturale, l'ambito è accessibile dalla Via Trionfale, dalla circonvallazione Ovest (Pineta Sacchetti) e dal collegamento Trionfale - Foro Italico (Giovanni XXIII). L'accesso Ferroviario avviene attraverso la Fermata Pineta Sacchetti sulla linea FR3.

Sotto il profilo paesaggistico il compendio è collocato sul crinale fra Casal del Marmo e l'Acquatraversa, limitrofo al Policlinico Gemelli e alla Centralità Metropolitana e urbana di Santa Maria della Pietà.

Per quanto riguarda la vigente destinazione urbanistica, il compendio ricade prevalentemente nella componente "Servizi pubblici di livello urbano" all'interno del Sistema dei servizi e delle infrastrutture.

L'elaborato gestionale G1. Carta per la Qualità 1:10.000 - G1\_foglio 10 - classifica la sola area del Forte come "Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto singolare (FO\_ Forte) inserita nel perimetro delle "Preesistenze archeologiche monumentali".

Il sistema insediativo del settore urbano in cui è ubicata l'area è costituito da un tessuto di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa, formato da edifici realizzati nel rispetto della tipologia a "palazzine" e con una disposizione degli stessi sul fronte stradale.

La collocazione strategica del Forte, posto lungo la via Trionfale per intercettare le linee di penetrazione verso la città, oggi lo rende funzionale anche come polo di attrezzature pubbliche con capacità di ampliare il bacino di utenti sia dalla Città consolidata che dalla Città da ristrutturare.

Dalle caratteristiche intrinseche del compendio, sommariamente descritte, discendono i criteri generali, di formazione del Piano di Recupero:

- restauro e risanamento conservativo del Forte e dell'Hangar con inserimento di nuove funzioni pubbliche (come la sede del Municipio) compatibili con i caratteri tipo-morfologici;
- demolizione e ricostruzione con aumento di SUL e Vft con l'introduzione delle destinazioni residenziale, commerciale e per servizi, compatibili con i caratteri del tessuto urbano e sostenibile dal punto di vista delle dotazioni di spazi pubblici;
- riorganizzazione degli spazi aperti pubblici e privati, ripristino delle connessioni visuali e pedonali ed incremento delle dotazioni di servizi e spazi pubblici a servizio del quartiere;
- realizzazione di un progetto architettonico di qualità, nonché di alto contenuto innovativo in termini di dotazioni tecnologiche e di autosufficienza energetica.

**Direttive per il Piano di Recupero in variante al PRG vigente**

Per il raggiungimento degli obiettivi sopracitati, viene individuato, ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 457/1978, l'ambito della Caserma Ulivelli quale Zona di Recupero del patrimonio edilizio esistente, da assoggettare a formazione del Piano di Recupero in variante al PRG vigente, esteso all'area individuata nell'elaborato prescrittivo 1: *Perimetrazione ai sensi dell'art. 27 e 28 L. 457/78 e relativa scheda tecnica.*

Il Piano di Recupero deve prevedere:

- il recupero e rifunzionalizzazione del complesso costituito dal Forte Trionfale, dagli edifici annessi e dall'Hangar, da destinare a servizi pubblici nonché, dall'edificio denominato "Caponiera di Gola" ed immobili adiacenti, da destinare a pubblici esercizi e altri servizi (CU/m);
- la trasformazione dei Comparti fondiari, alienabili a privati, indicati con i numeri Sub 1, 2 e 3, all'interno dei quali realizzare una Superficie utile lorda complessiva (SUL) non superiore a 8.200 mq con le seguenti destinazioni:

	SUL mq	Categorie d'intervento (art. 9 NTA)	Destinazioni d'uso (art. 6 NTA del PRG vigente)
Sub 1	5.000	Demolizione e ricostruzione con aumento di SUL e di Vft /Nuova costruzione/	Abitative/Servizi (CU/b e CU/m)
Sub 2	1.800	Demolizione e ricostruzione con aumento di SUL e di Vft /Nuova costruzione	Abitative /Servizi (CU/b e CU/m)
Sub 3	1.400	Nuova costruzione	Abitative /Servizi (CU/b e CU/m)

- il mantenimento degli edifici esistenti, con possibilità di interventi di categoria ristrutturazione edilizia RE1 (ai sensi dell'art. 9 comma 5 delle NTA del PRG vigente);

- la cessione gratuita a Roma Capitale, restando fermi tutti gli obblighi di legge, delle aree destinate ad attrezzature pubbliche di quartiere (VSL e parcheggi), per non meno di 4.810 mq per soddisfare la dotazione di standard urbanistici riguardanti le funzioni aggiuntive previste nei Comparti fondiari, alienabili a privati, indicati con i numeri Sub 1, 2 e 3.

L'adozione del Piano di Recupero, in variante al PRG vigente, deve essere preceduta dall'assunzione di un impegno formale da parte dell'Agenzia del Demanio :

- alla cessione a Roma Capitale degli immobili d'interesse storico (Forte Trionfale e Hangar);
- alla definizione del contributo straordinario di urbanizzazione ai sensi della Legge 122/2010 dell'art. 20 delle NTA del PRG vigente.



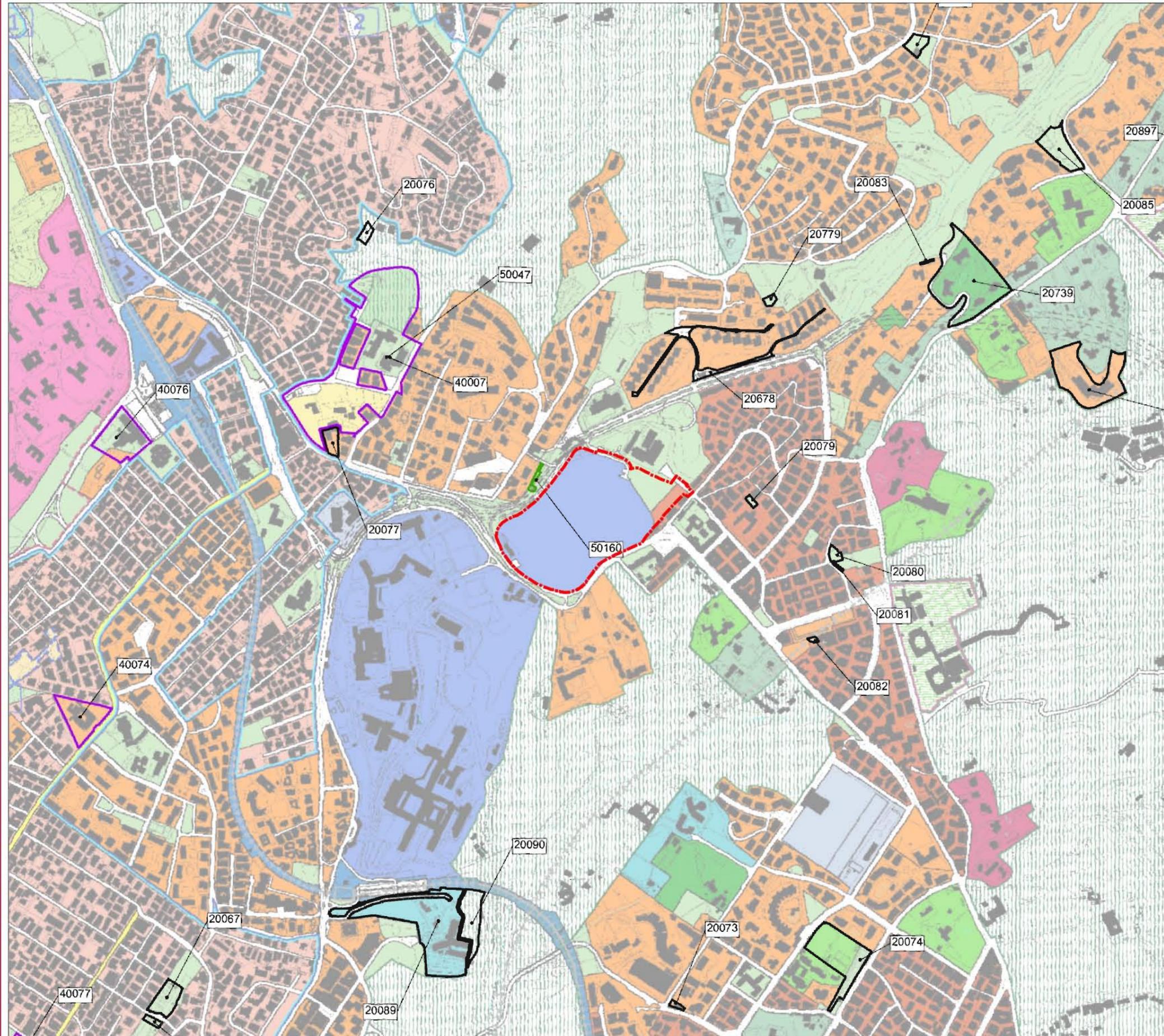
**Caserma Olivelli, via Trionfale 7400**

**Individuazione della Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e dell'ambito per la formazione del Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457/78**

Elaborato 3 - PRG approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 – Elaborato prescrittivo: STRALCIO 3a\* .10 Sistemi e regole (scala 1:10.000)

Individuazione delle modifiche e integrazioni - versione approvata

novembre 2014



**Sistema insediativo**

CITTA' CONSOLIDATA

Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1

**Sistema dei servizi e delle infrastrutture**

SERVIZI

Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

Servizi pubblici di livello urbano

**INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

Strade

Perimetrazione ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 457/78



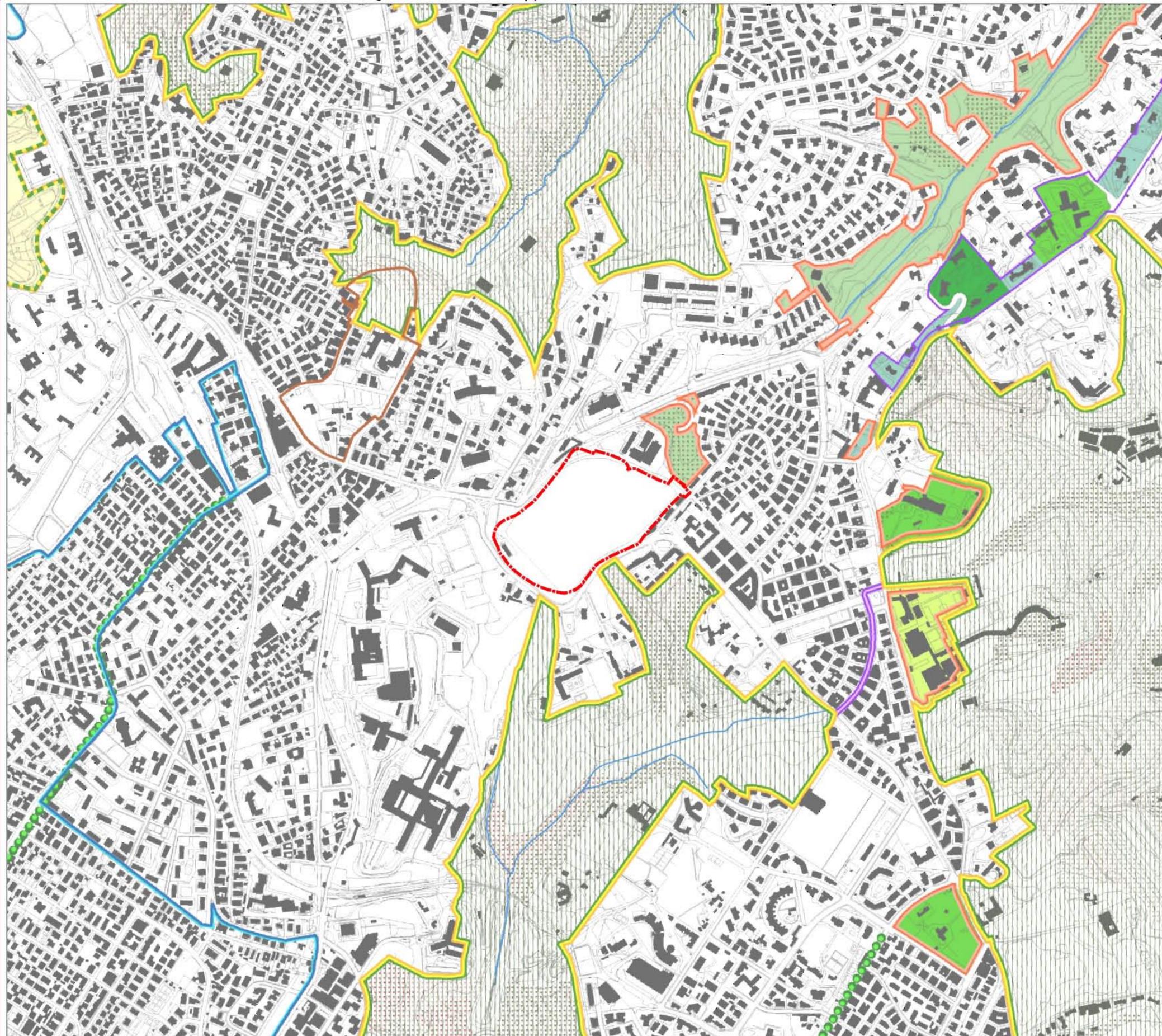
Caserma Olivelli, via Trionfale 7400

Individuazione della Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e dell'ambito per la formazione del Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457/78

Elaborato 4 - PRG approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 – Elaborato prescrittivo: STRALCIO 4a\* .10 Rete ecologica (scala 1:10.000)

Individuazione delle modifiche e integrazioni - versione approvata

novembre 2014



Perimetrazione ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 457/78

Forte Trionfale

ROMA 

Assessorato all'Urbanistica e infrastrutture  
Assessore: ing. Paolo Berdini

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direttore: dott.ssa Annamaria Graziano

Direzione Trasformazione Urbana  
Direttore: arch. Vittoria Crisostomi

U.O. Riqualificazione di Ambito - Qualità  
Dirigente: arch. Rossella Caputo (coordinamento)  
arch. Marcella Giuseppina Santoro  
arch. Giancarlo Pantalei  
geom. Adriano Malagigi  
F.D.A. Liliana Fondi  
I.A. Elisa Ferretti  
I.A. Michela Scomazzon Galdi

Municipio Roma XIV  
Direzione Tecnica  
Direttore: arch. Chiara Cecilia Cuccaro  
arch. Claudio d'Andrea

arch. Roberto De Sanctis (progettista)

RISORSE  
— FER ROMA —

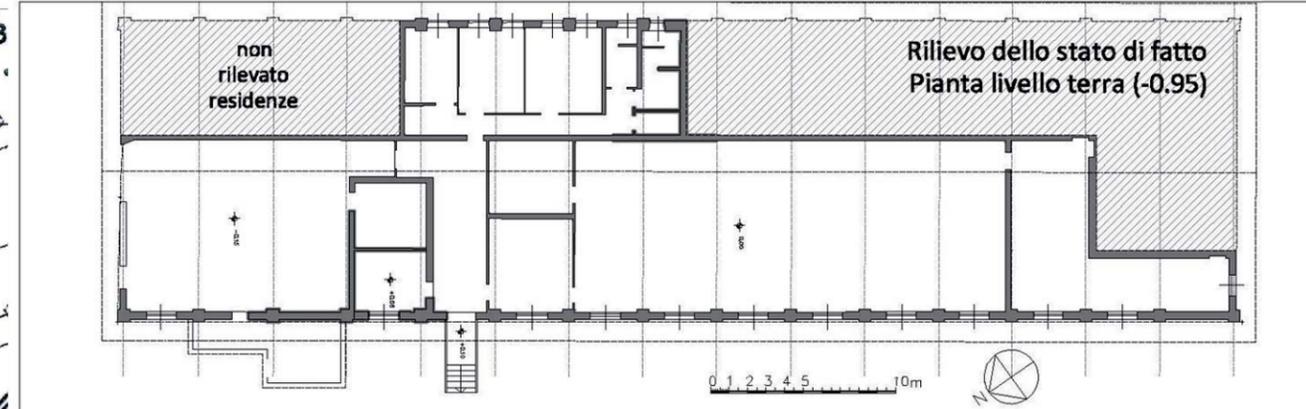
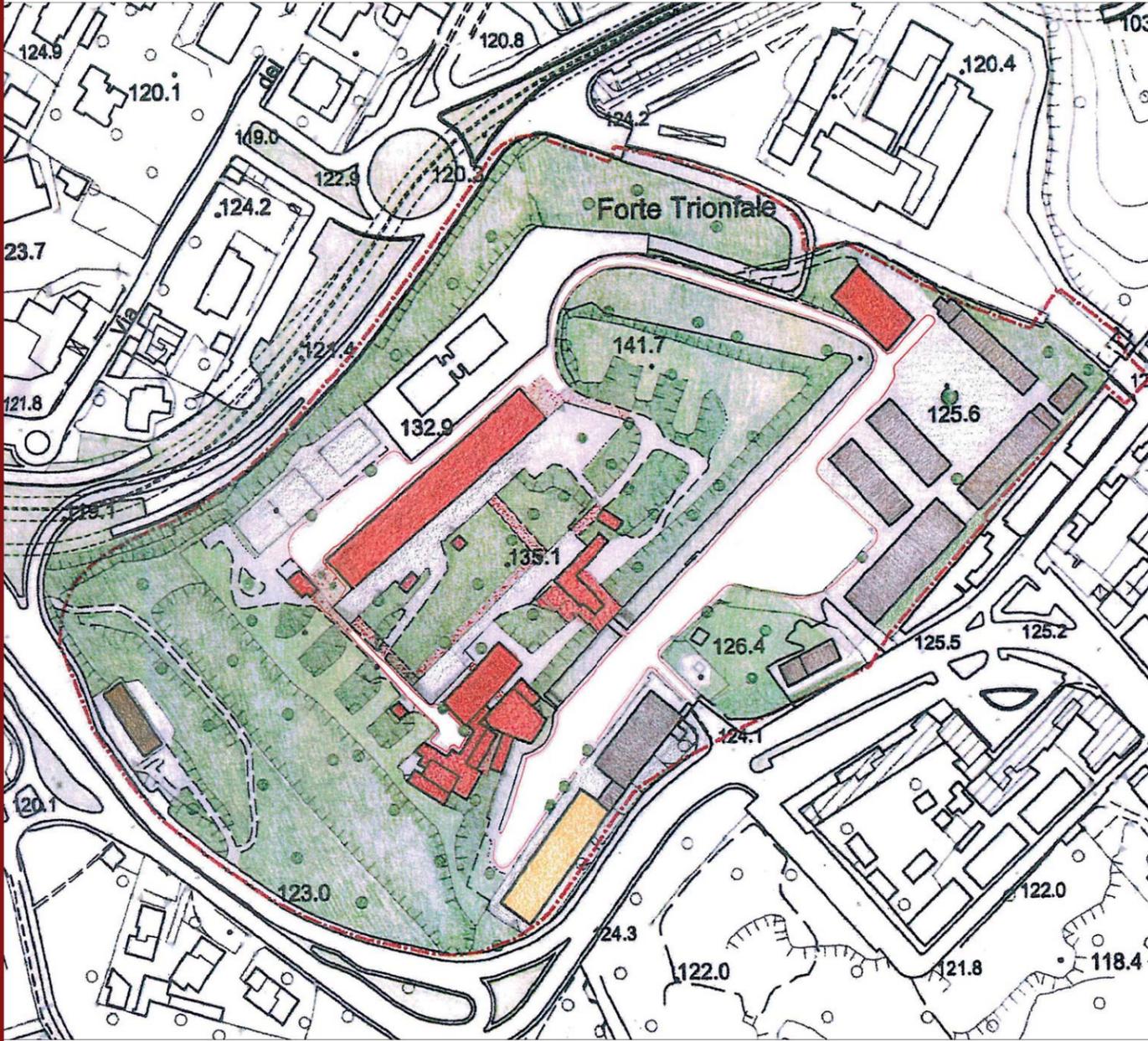
arch. Simone Capozzi

Forte Trionfale

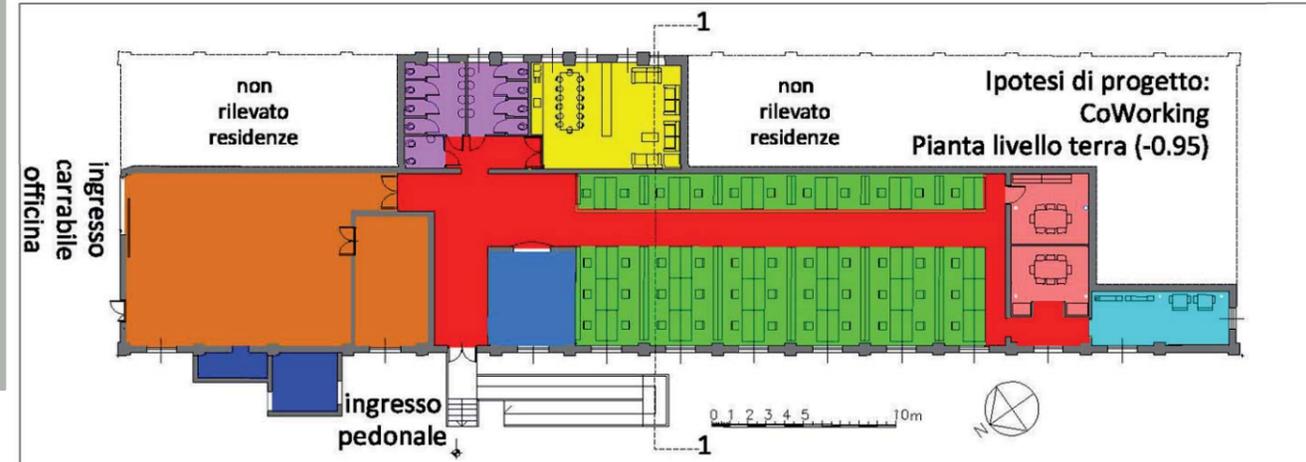


Forte Trionfale **Riuso degli spazi pubblici e iniziative dei cittadini: Messa in sicurezza percorsi e ipotesi di trasformazione in spazi per il Co-Working.**

ROMA Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Trasformazione urbana - "U.O. Riqualificazione di ambito-Qualità" Dirigente arch. Rossella Caputo



- Spazi distribuzione mq 120,00
- Servizi Igienici F/M/H mq 28,00
- Cucina/Relax mq 45,00
- Direzione/Reception mq 22,00
- Postazioni Open Space mq 160,00  
n. 44 postazioni
- Sale Riunioni mq 30,00  
n. 2 sale riunioni
- Stanza Scan/Stampe mq 25,00
- Laboratorio Officina mq 140,00
- Centrale Termica mq 16,00



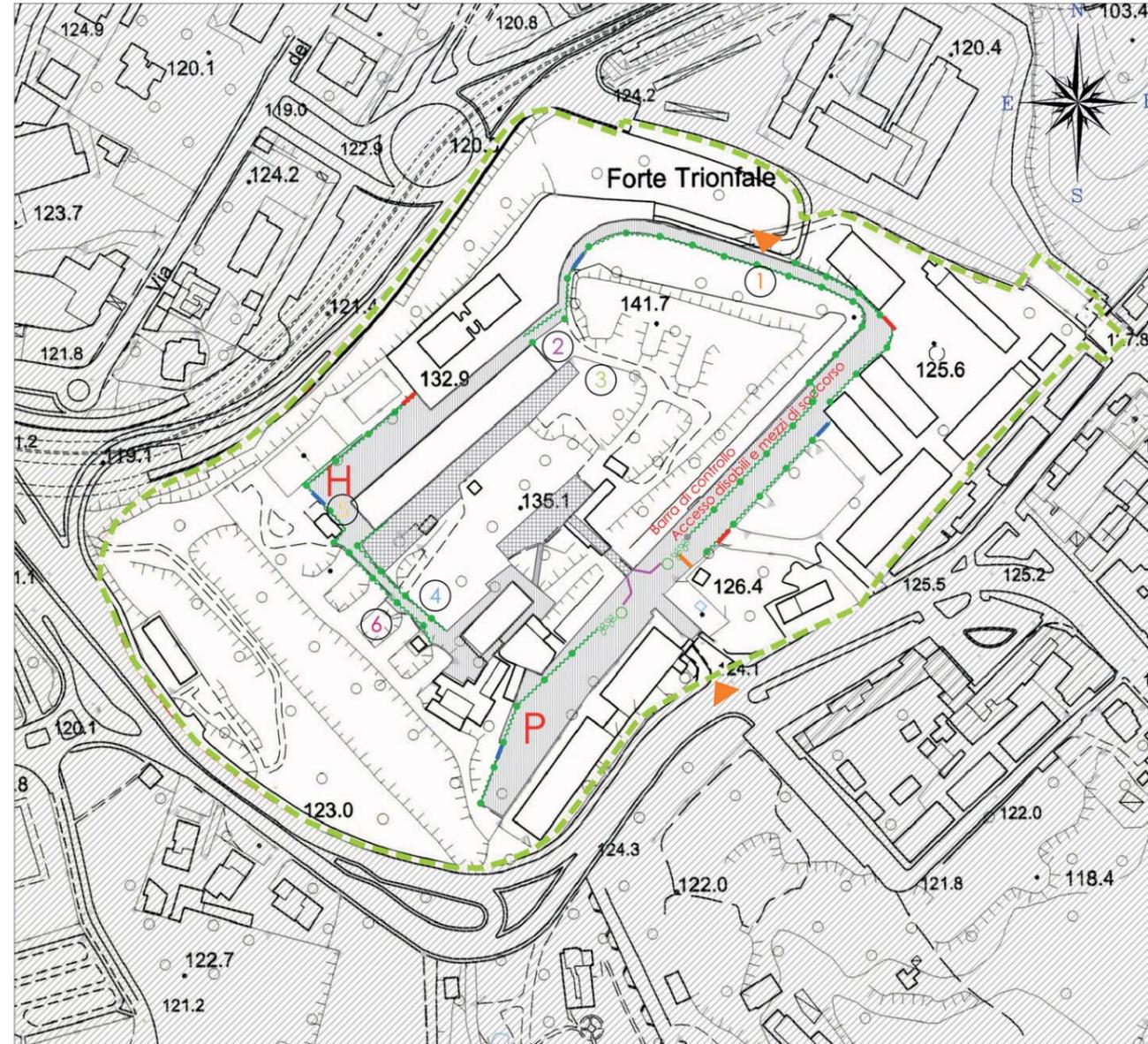
Forte Trionfale

VERIFICA, RECUPERO E MESSA IN SICUREZZA DEI PERCORSI CARRABILI E PEDONALI:

- ① Reintegro del manto stradale per i percorsi di accesso e sistemazione cancello carrabile
- ② Ripristino cedimento di parte del piazzale lato B
- ③ Ripristino del muro di contenimento ottocentesco strutture ipogee
- ④ Verifica delle strutture murarie lungo il percorso di accesso alla sala ex mensa
- ⑤ Verifica delle strutture adiacenti all'ex ospedaletto
- ⑥ Muro in mattoni pericolanti

INTERVENTI COMPLEMENTARI:

- Percorso protetto di accesso da Via Trionfale n. 7400 e da Via Pieve di Cadore  
Rete metallica provvisoria h. 90
- Barra di accesso
- Ripristino del manto stradale
- P H** Parcheggio pertinenziale - Parcheggio disabili
- Percorso di sanpietrini
- Scalinata di accesso
- N. 3 cancelli pedonali
- N. 4 cancelli carrabili

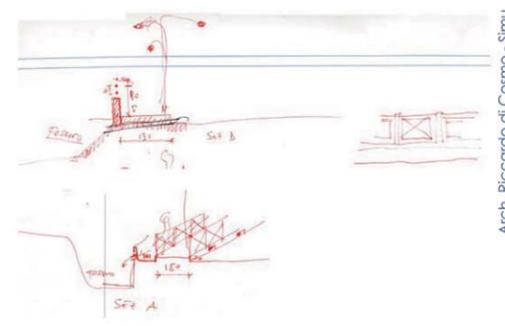


FORTE TRIONFALE

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA  
Messa in sicurezza percorsi pedonali e carrabili  
XIV° Municipio

QUADRO ECONOMICO - PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

oneri della sicurezza pari a: 6,572165%	importi	IVA 10%	TOTALI
Opere soggette a ribasso d'asta	725.000,00	72.500,00	797.500,00
Opere non soggette a ribasso d'asta (oneri sicurezza)	51.000,00	5.100,00	56.100,00
<b>importo lavori</b>	<b>776.000,00</b>	<b>77.600,00</b>	<b>853.600,00</b>
opere in economia	41.000,00	4.100,00	45.100,00
Rimborso a fatture IVA compresa	41.455,00		41.455,00
Oneri art. 113, c.2 D.to Lg.vo. 503/2016 0,55x2%	8.470,00		8.470,00
SIMOG	375,00		375,00
IPE (CNPAIA e IVA compresa)	51.000,00		51.000,00
<b>totale spese tecniche</b>	<b>142.300,00</b>	<b>4.100,00</b>	<b>146.400,00</b>
<b>Importo complessivo</b>			<b>1.000.000,00</b>



Arch. Riccardo di Cosmo - Simu



5a - Messa in sicurezza fabbricato



5b - Fabbricato e copertura da risanare



4 - Messa in sicurezza con funi di acciaio anticaduta



6 - Messa in sicurezza della struttura in mattoni



3 - Recupero murature in cedimento - Iniezioni di miscele cementizie - Tiranti di ancoraggio



Messa in sicurezza dei percorsi con paletti e rete metallica provvisoria h. 90 e funi di acciaio



2a - Sede stradale antistante il lato C della Palazzina Missana



2b - Sede stradale antistante il lato C della Palazzina Missana



2c - Consolidamento del terreno della zona del cedimento della sede stradale in prossimità del piazzale lato "B"



1 a - Sistemazione con allargamento del cancello carrabile posto sulla strada con accesso da Via Stresa



1 b - Sede stradale in prossimità dell'hangar



1 c - Lavori di messa in sicurezza del muro di contenimento della sede stradale



1 d - Sede stradale di accesso alla Palazzina Missana



1 e - Sede stradale in prossimità dell'accesso principale



1 f - Sede stradale e area verde in prossimità dell'accesso principale

Foto Dipartimento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana



Forte Trionfale

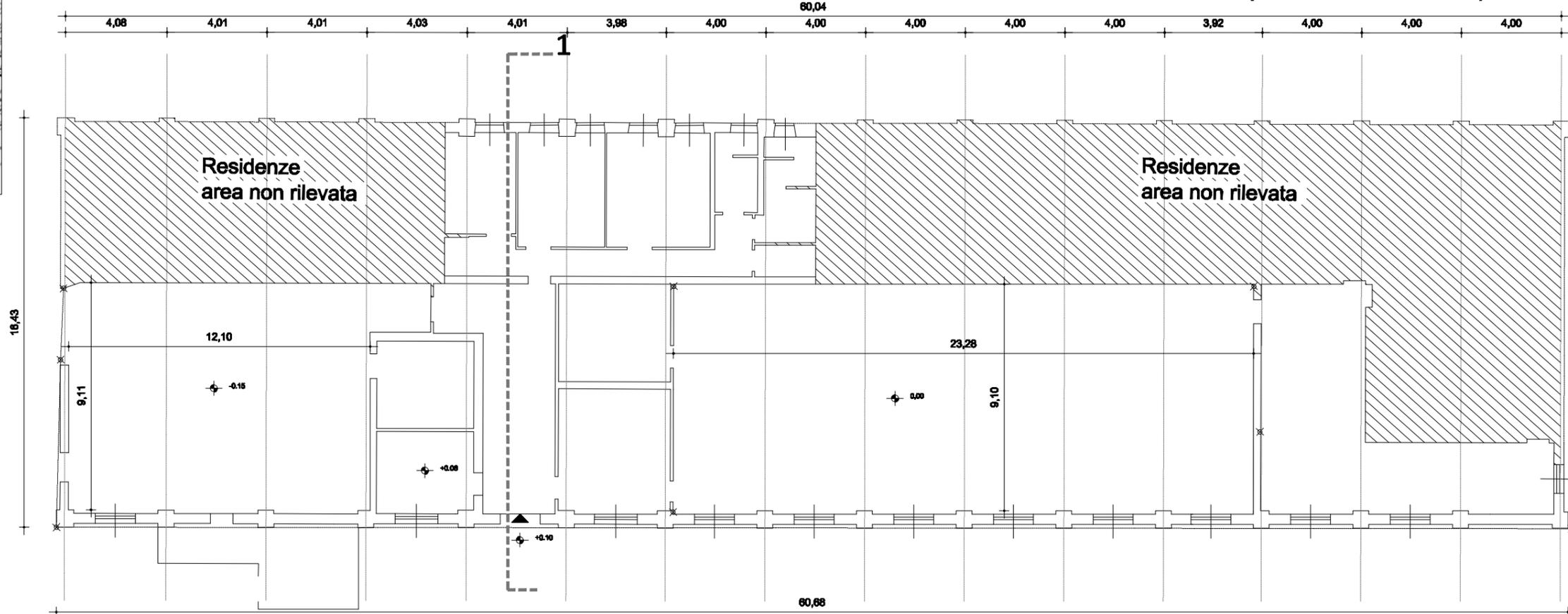
DOCUMENTAZIONE GRAFICA e FOTOGRAFICA A CORREDO DEL PROGETTO FORTE MILITARE TRIONFALE:  
RIUSO DEGLI SPAZI PUBBLICI ED INIZIATIVE DEI CITTADINI - IPOTESI DI TRASFORMAZIONE IN SPAZI PER IL CO-WORKING

2

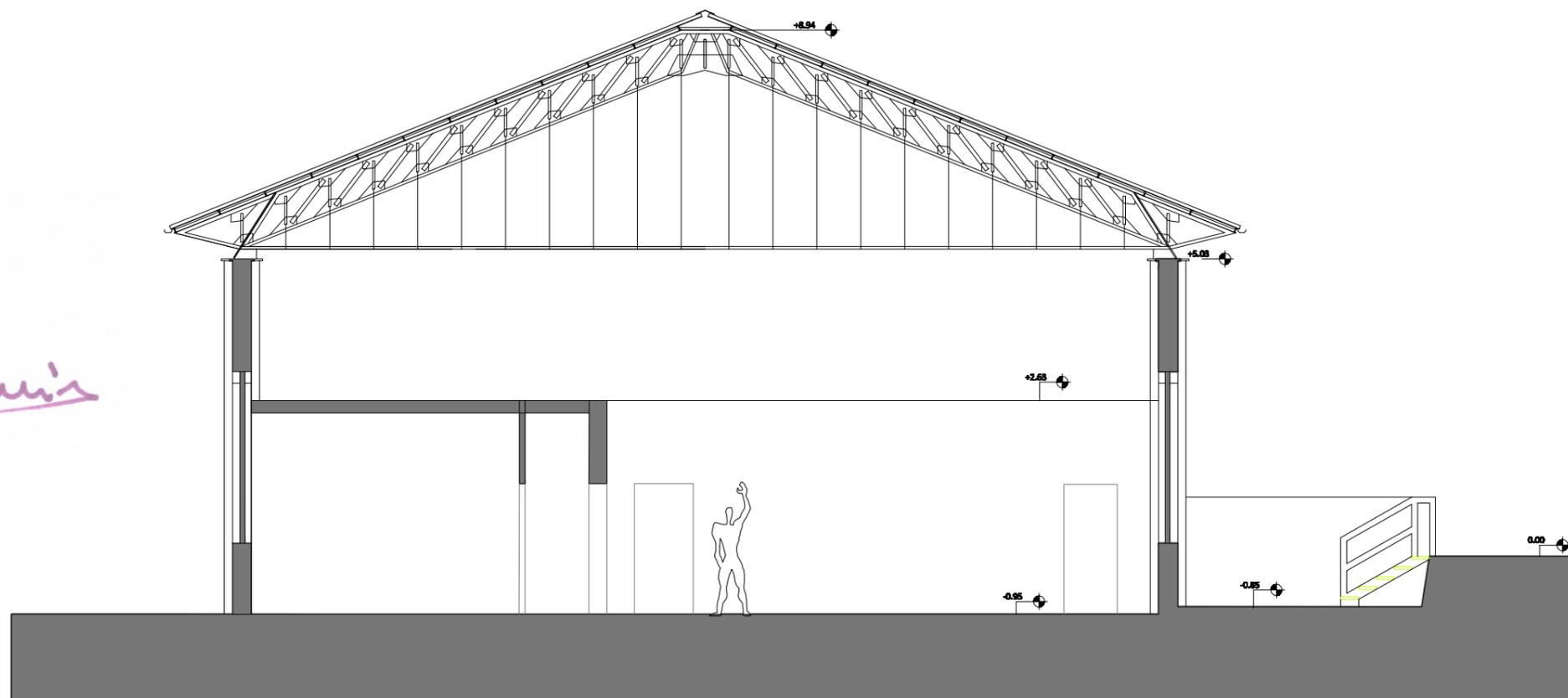
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Trasformazione urbana - "U.O. Riqualificazione di ambito-Qualità" Dirigente arch. Rossella Caputo



### PIANTA PIANO TERRA RESTITUZIONE RILIEVO (STATO ATTUALE) 1:200



### SEZIONE TRASVERSALE RESTITUZIONE RILIEVO (STATO ATTUALE) 1:100



sezione 1



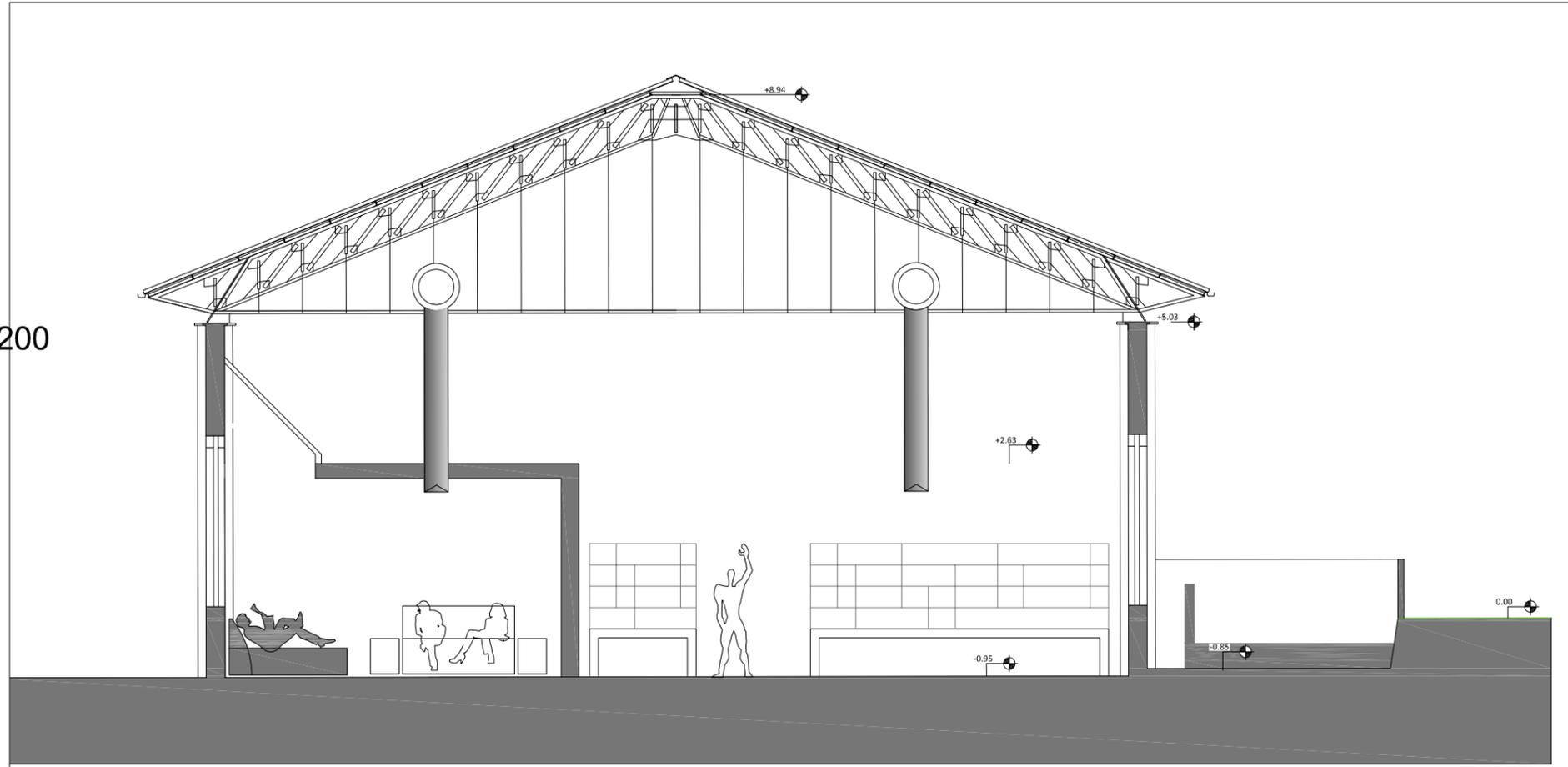
Forte Trionfale

DOCUMENTAZIONE GRAFICA e FOTOGRAFICA A CORREDO DEL PROGETTO FORTE MILITARE TRIONFALE: RIUSO DEGLI SPAZI PUBBLICI ED INIZIATIVE DEI CITTADINI - IPOTESI DI TRASFORMAZIONE IN SPAZI PER IL CO-WORKING

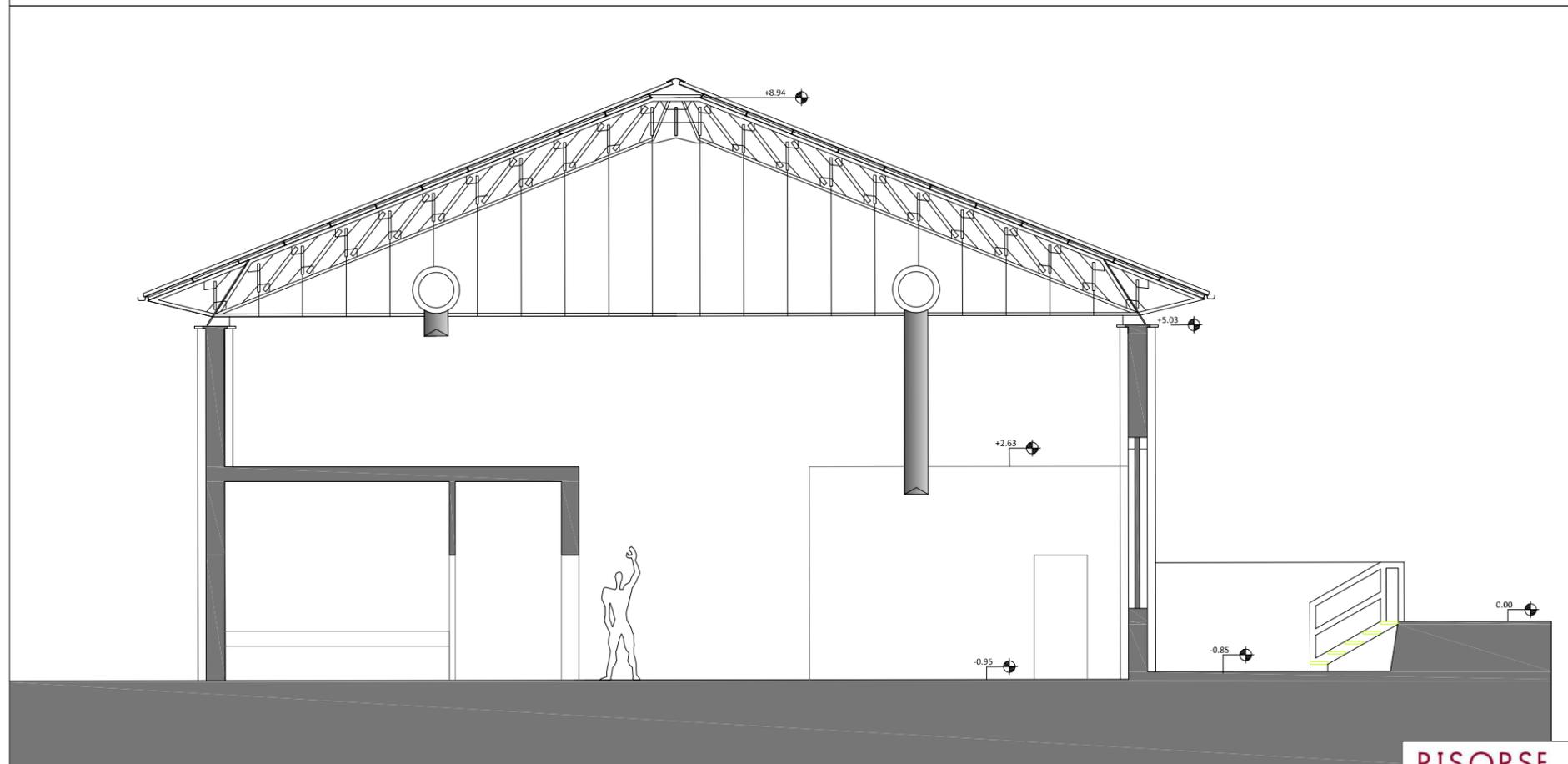


sezioni trasversali con ipotesi di progetto 1:200

sezione 1

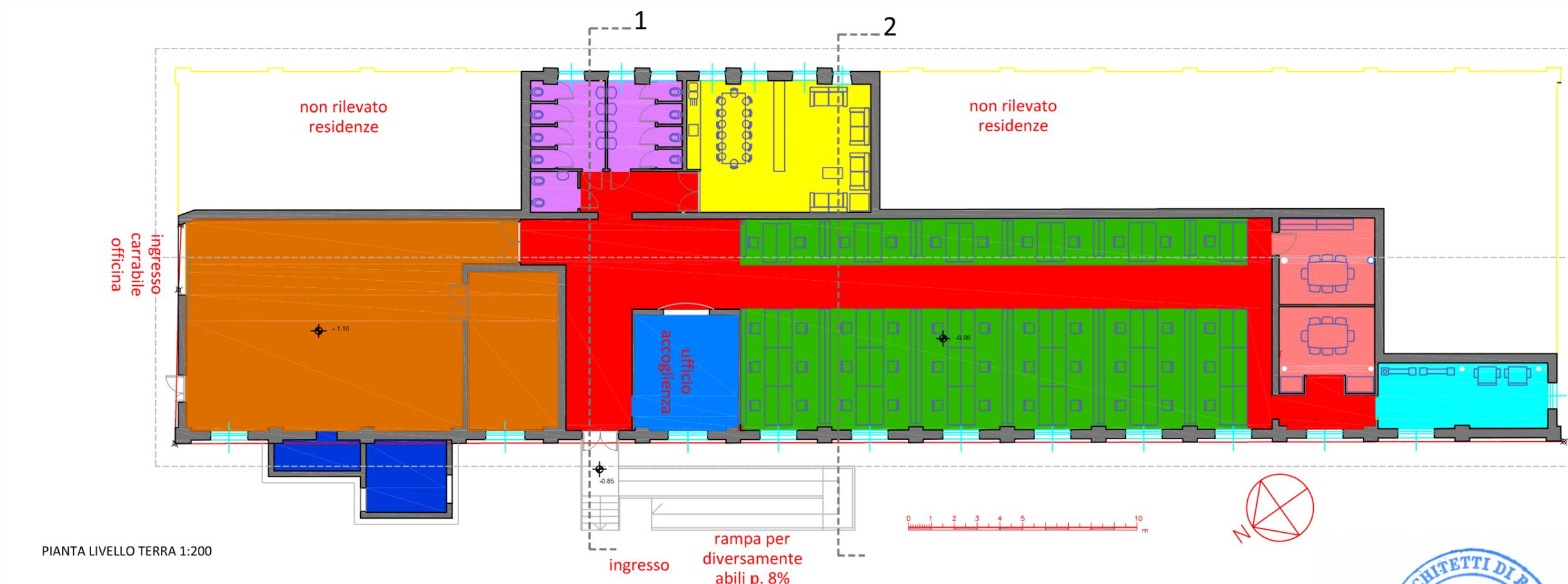


sezione 2



Forte Trionfale

DOCUMENTAZIONE GRAFICA e FOTOGRAFICA A CORREDO DEL PROGETTO FORTE MILITARE TRIONFALE: RIUSO DEGLI SPAZI PUBBLICI ED INIZIATIVE DEI CITTADINI - IPOTESI DI TRASFORMAZIONE IN SPAZI PER IL CO-WORKING



- Spazi distribuzione mq 120,00
- Direzione/Reception mq 22,00
- Stanza Copie/Scanner/Stampe mq 25,00
- Servizi Igienici F/M/H mq 28,00
- Postazioni Open Space mq 160,00 n. 48 postazioni
- Laboratorio Officina mq 140,00
- Cucina/Relax mq 45,00
- Sale Riunioni mq 30 n. 2 sale riunioni
- Centrale termica 16 mq



## Forte Trionfale

DOCUMENTAZIONE GRAFICA e FOTOGRAFICA A CORREDO DEL PROGETTO FORTE MILITARE TRIONFALE:  
RIUSO DEGLI SPAZI PUBBLICI ED INIZIATIVE DEI CITTADINI - IPOTESI DI TRASFORMAZIONE IN SPAZI PER IL CO-WORKING

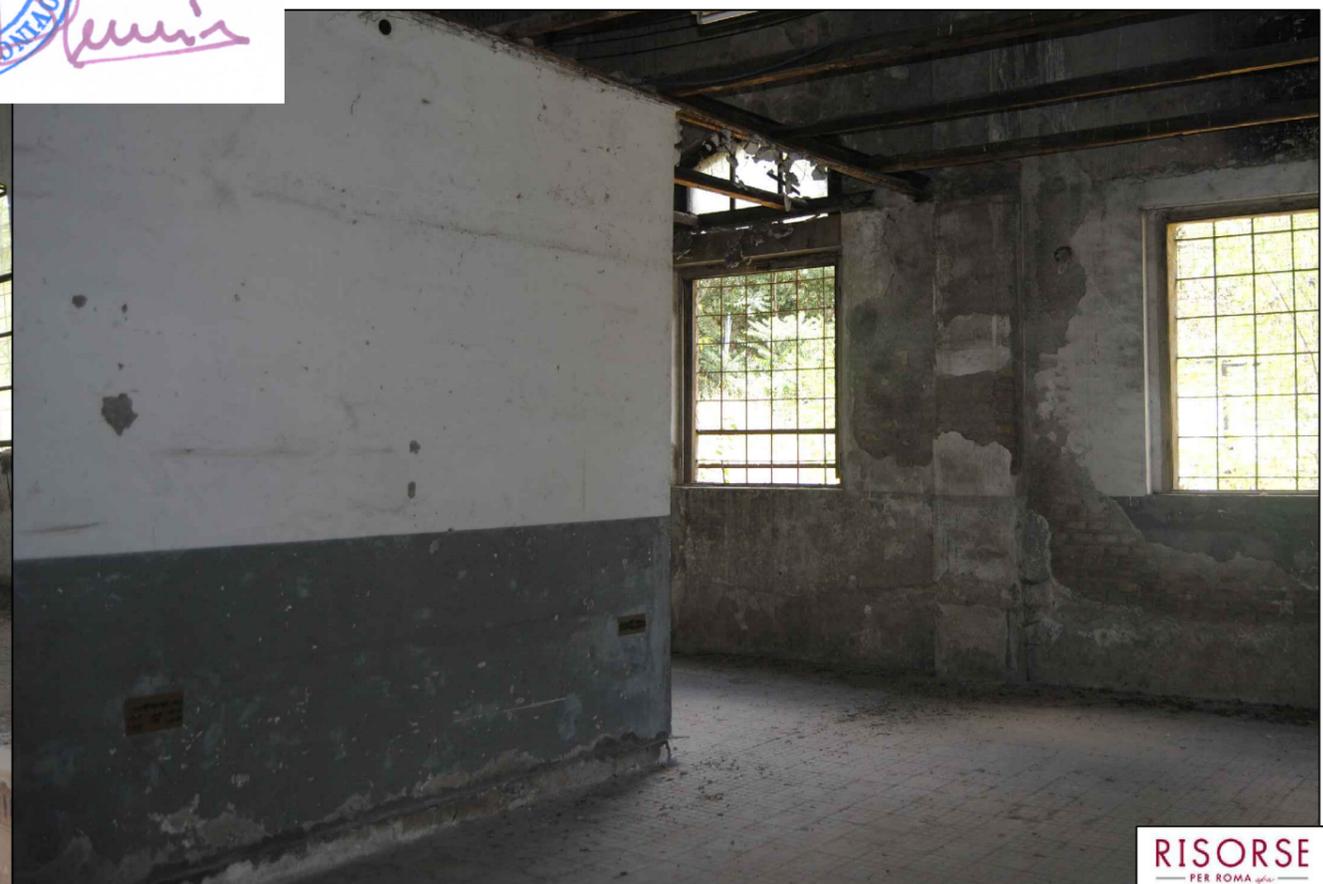
VISTA FRONTE INTERNO LATO OVEST

VISTA INTERNA OPEN SPACE



VISTA ESTERNA LATO LABORATORIO ANGOLO NORD OVEST

VISTA INTERNA ANGOLO SALA RIUNIONI E SALA STAMPE



## Forte Trionfale

DOCUMENTAZIONE GRAFICA e FOTOGRAFICA A CORREDO DEL PROGETTO FORTE MILITARE TRIONFALE:  
RIUSO DEGLI SPAZI PUBBLICI ED INIZIATIVE DEI CITTADINI - IPOTESI DI TRASFORMAZIONE IN SPAZI PER IL CO-WORKING

VISTA ESTERNA LATO LABORATORIO ANGOLO NORD OVEST

VISTA FRONTE INTERNO ANGOLO SUD OVEST



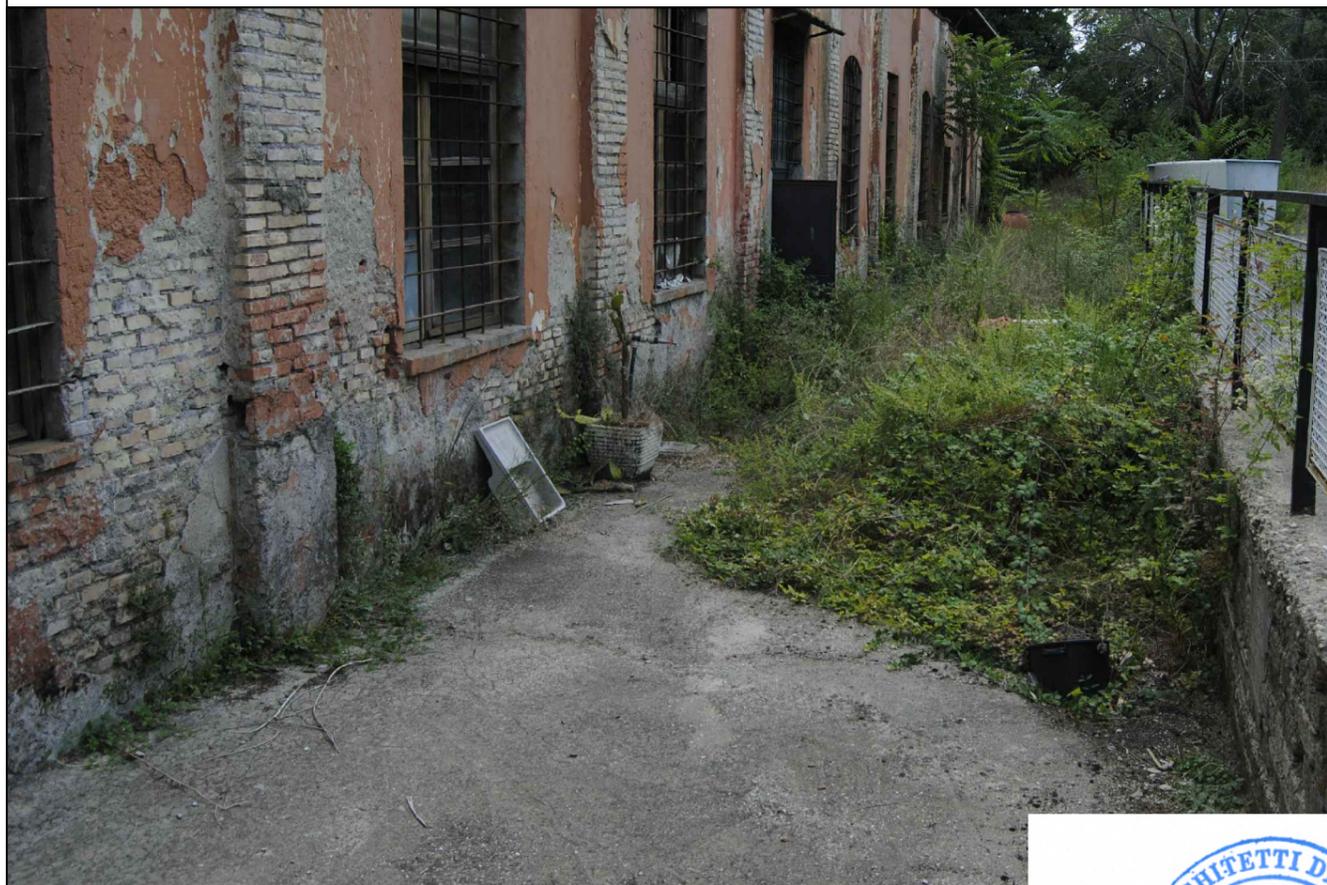
VISTA FRONTE INTERNO INGRESSO

VISTA FRONTE INTERNO LATO OVEST



Forte Trionfale

DOCUMENTAZIONE GRAFICA e FOTOGRAFICA A CORREDO DEL PROGETTO FORTE MILITARE TRIONFALE:  
RIUSO DEGLI SPAZI PUBBLICI ED INIZIATIVE DEI CITTADINI - IPOTESI DI TRASFORMAZIONE IN SPAZI PER IL CO-WORKING



VISTA FRONTE INTERNO LATO OVEST

VISTA ESTERNA LATO NORD EST



VISTA ESTERNA LATO SUD EST

VISTA INTERNO LATO OVEST INGRESSO



Forte Trionfale

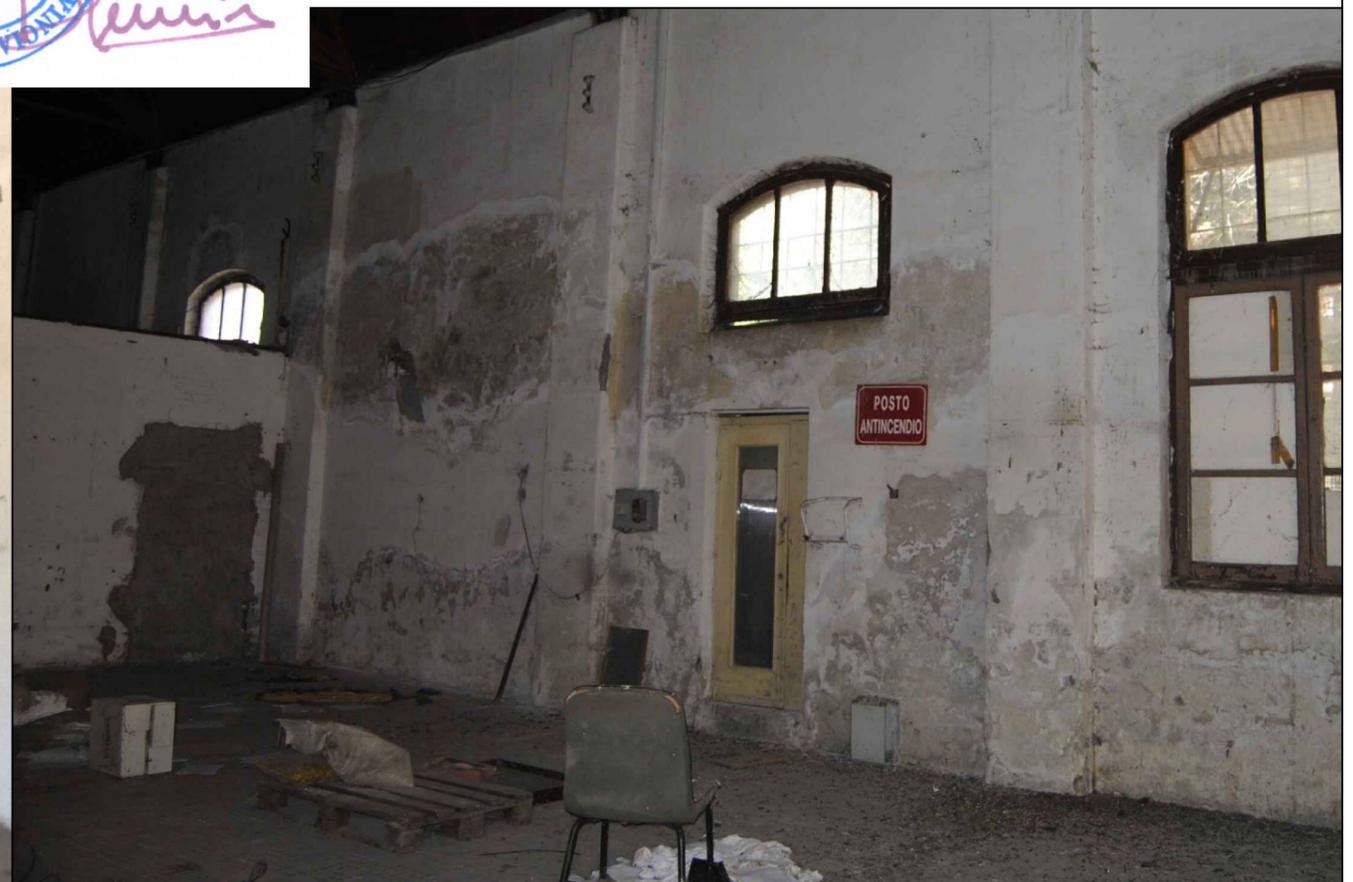
DOCUMENTAZIONE GRAFICA e FOTOGRAFICA A CORREDO DEL PROGETTO FORTE MILITARE TRIONFALE:  
RIUSO DEGLI SPAZI PUBBLICI ED INIZIATIVE DEI CITTADINI - IPOTESI DI TRASFORMAZIONE IN SPAZI PER IL CO-WORKING

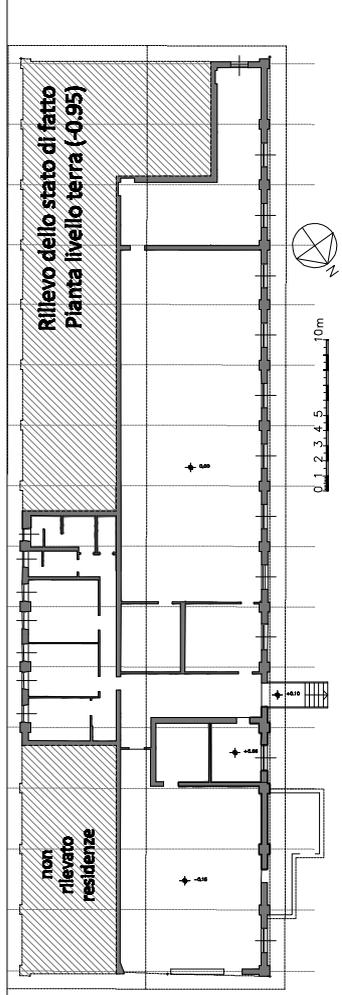


VISTA INTERNA CAPRIATA  
VISTA INTERNA OPEN SPACE



VISTA INTERNA OPEN SPACE  
VISTA INTERNA OPEN SPACE





- Spazi distribuzione mq 120,00
- Servizi Igienici F/M/H mq 28,00
- Cucina/Relax mq 45,00
- Direzione/Reception mq 22,00
- Postazioni Open Space mq 160,00  
n. 44 postazioni
- Sale Riunioni mq 30,00  
n. 2 sale riunioni
- Stanza Scan/Stampa mq 25,00
- Laboratorio Officina mq 140,00
- Centrale Termica mq 16,00

