

Committente :



**MINISTERO DELLA DIFESA**  
**Ufficio Autonomo Lavori - G.M. per M.D.**  
Via Firenze, 35 - 00184 - Roma

Progetto : **PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA**  
**LAVORI DI AMMODERNAMENTO E RINNOVAMENTO STRUTTURALE ED IMPIANTISTICO**  
**DEL FABBRICATO "EX TEATRO" PER LA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO SPORTIVO**  
**ADIBITO ALLA PREPARAZIONE DEL PERSONALE MILITARE ALLE P.E.F.O.**  
CIG : B10CA30BA1

Descrizione elaborato : **ELABORATO DESCRITTIVO**  
**RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA RICHIESTA PARERE SOPRINTENDENZA**



Progettista :

**DAI**  
**S R L**

Viale di Trastevere 143,  
00153 Roma  
P.IVA 14823911004  
Tel. +39 06 64561239  
daisrl@aruba.pec.it  
info@daisrl.com

Timbri e Firme :

Responsabile della progettazione

Ing. Matteo Domenicucci  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma n. 29953



REV	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
00	27/11/2024	Prima emissione	M.D.	M.D.	M.D.
01	29/01/2025	Integrazione	M.D.	M.D.	M.D.
Codice elaborato : <b>PFTE-PAL-REL-SBP-001</b>		Livello progettuale : <b>PFTE</b>	Scala : -	Elaborato : <b>SBP-01</b>	

*SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI  
COMUNE DI ROMA  
MUNICIPIO I – CENTRO STORICO*



*RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA*

*Immobile sito in*

*Via XX Settembre n. 123– 00187 Roma  
Dati Catastali: Fg. 480, Part. 173*

*29 gennaio 2025*

## SOMMARIO

PREMESSA.....	3
INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO .....	3
INQUADRAMENTO .....	4
DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI.....	6
DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	9
REPORT FOTOGRAFICO.....	10

## PREMESSA

La presente Relazione riporta la descrizione degli interventi da eseguirsi sul fabbricato “Ex Teatro” ubicato all’ interno del cortile cinque del complesso edilizio denominato Palazzo Esercito, sito in Roma sito in via XX Settembre civ. 123, identificato al N.C.E.U. al Foglio 480 part. 173.

L’intervento è finalizzato alla mutazione d’uso del cespite per la realizzazione di una palestra adibita alla preparazione del personale militare alle P.E.F.O.

Il manufatto, di proprietà pubblica, ricade nel D.L. 42/04 art. 12 modificato con Legge n. 124 del 4/08/2017 che vincola gli immobili pubblici con oltre 70 anni di età.

## INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



*Vista aerea zenitale*



*Vista aerea*

## **INQUADRAMENTO**

L'edificazione del complesso di Palazzo Esercito si inquadra negli orientamenti del PRG del 1873, redatto dell'ing. Viviani su incarico del sindaco Pianciani, che prevedeva l'espansione urbana verso est.

Tale direzione di espansione è sostenuta soprattutto da personaggi come Q. Sella e Monsignor De Mérode per i quali la città deve svilupparsi “verso l'altipiano orientale dove migliori sono le condizioni igieniche, più piacevoli le viste, più fermo e asciutto il suolo”,

Avvalendosi di questo orientamento politico finanziario la zona è oggetto di investimenti e speculazioni edilizie, da parte di banche piemontesi, genovesi ed imprese romane che hanno investito sui terreni di questa parte di città.

In questa direzione, lungo via XX Settembre, si localizzarono, secondo le indicazioni di Q. Sella, i Ministeri delle Finanze e della Guerra e in seguito anche Agricoltura e Foreste, Lavori Pubblici e Trasporti, Lavoro.

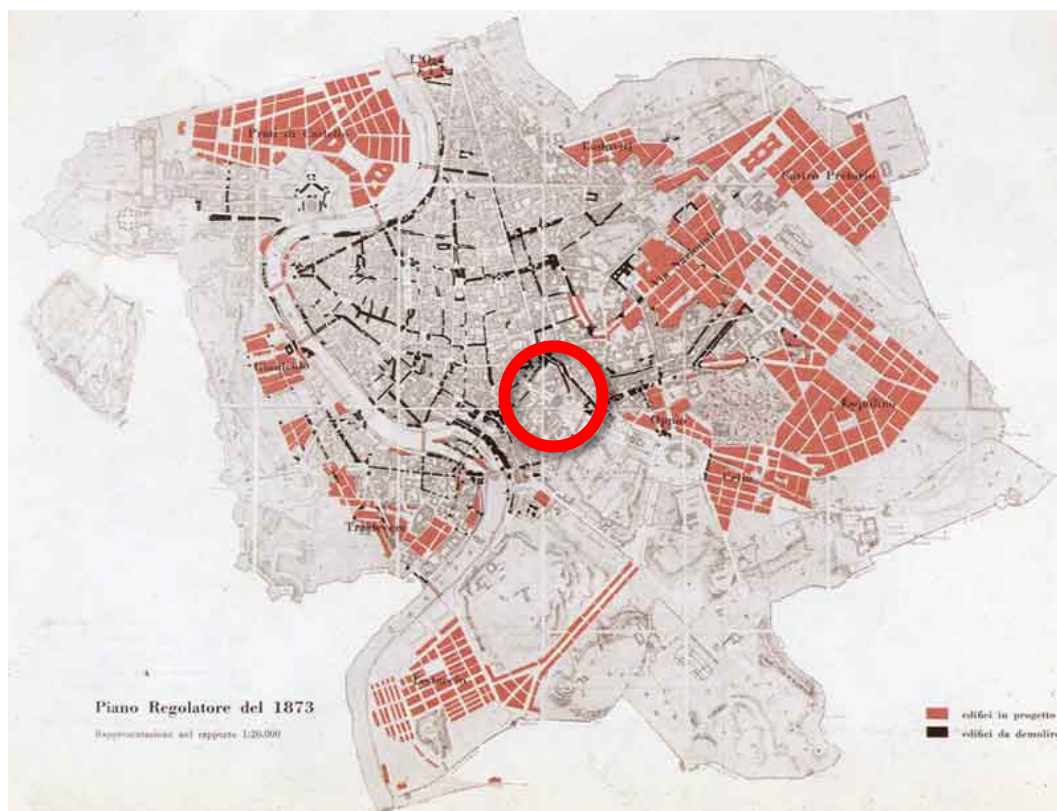


Tavola d'insieme P.R.G. 1873

## Sistemi e regole

Sistema insediativo	
CITTÀ STORICA	
Tessuti	
	Tessuti di origine medievale - T1
	Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria - T2
	Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca - T3
	Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4
	Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5
	Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6
	Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7
	Tessuti di espansione novecentesca ad impianto moderno e unitario - T8
	Edifici isolati - T9



Stralcio di P.R.G. vigente

## DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Il complesso immobiliare viene edificato sui terreni appartenenti al convento di Santa Teresa e del monastero dell'incarnazione delle Barberine. Il primo progetto, a firma del Colonnello Luigi Garavaglia risulta essere, risulta essere approvato in data 10 luglio del 1875. In seguito, sarà oggetto di una variante approvata in data 30 aprile 1877.

L'iter edificatorio si concluse nel 1880 con l'ampliamento sui terreni liberi, ancora di proprietà degli ordini religiosi sopracitati, con la creazione della quinta prospiciente via Modena.

L'edificio occupa l'intero isolato, compreso tra via XX Settembre, via Modena, via Firenze e una strada interclusa ed è a forma rettangolare con cinque cortili interni di diversa dimensione indicati con numerazione progressiva da 1 a 5.

Negli anni compresi tra l'inizio del secolo XX ed il 1940 all'interno dei cortili si costruiscono alcune strutture, tra queste anche quella oggetto d'intervento edificata nel cortile n. 5.

L'edificio in oggetto si sviluppa su un piano terra ed un piano primo ed ha una copertura piana, la facciata ha una finitura ad intonaco ed un cornicione aggettante.

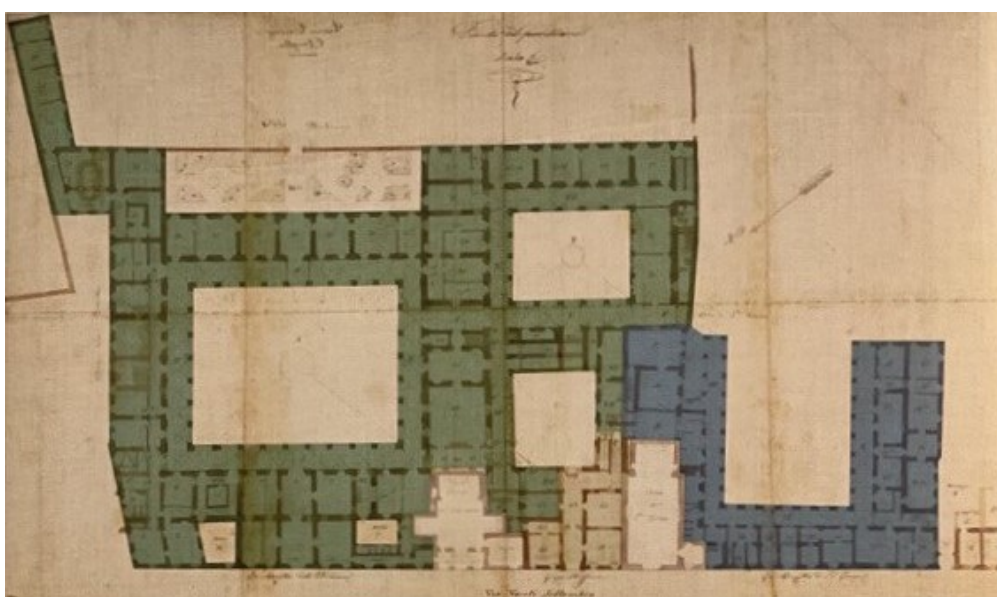
La struttura, in elevazione, è di tipo misto con un'intelaiatura in C.A. e la presenza di setti murari, mentre gli orizzontamenti sono in travi di ferro e tavelloni con una piccola porzione dove è presente una soletta in c.a.

È presente anche un piano interrato, che occupa parte del sedime, il cui ingresso avviene dall'esterno tramite una scala a chiocciola.

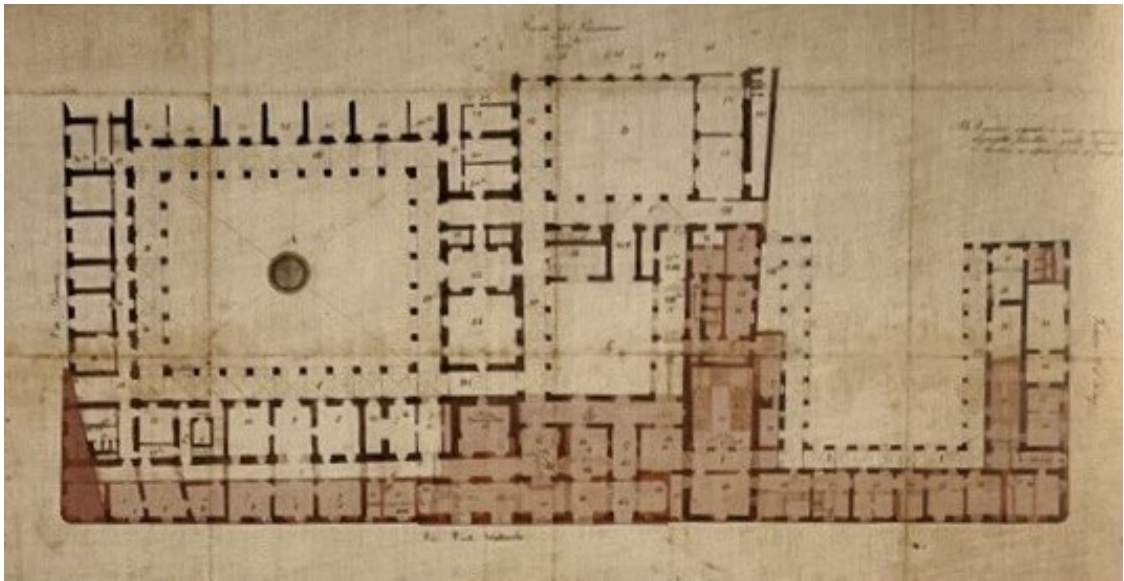
In facciata ed in copertura sono presenti impianti tecnologici a vista, oltre ad una modesta superfetazione successiva all'edificazione del cespite.

Dal punto di vista manutentivo risulta essere in un generale stato di degrado.

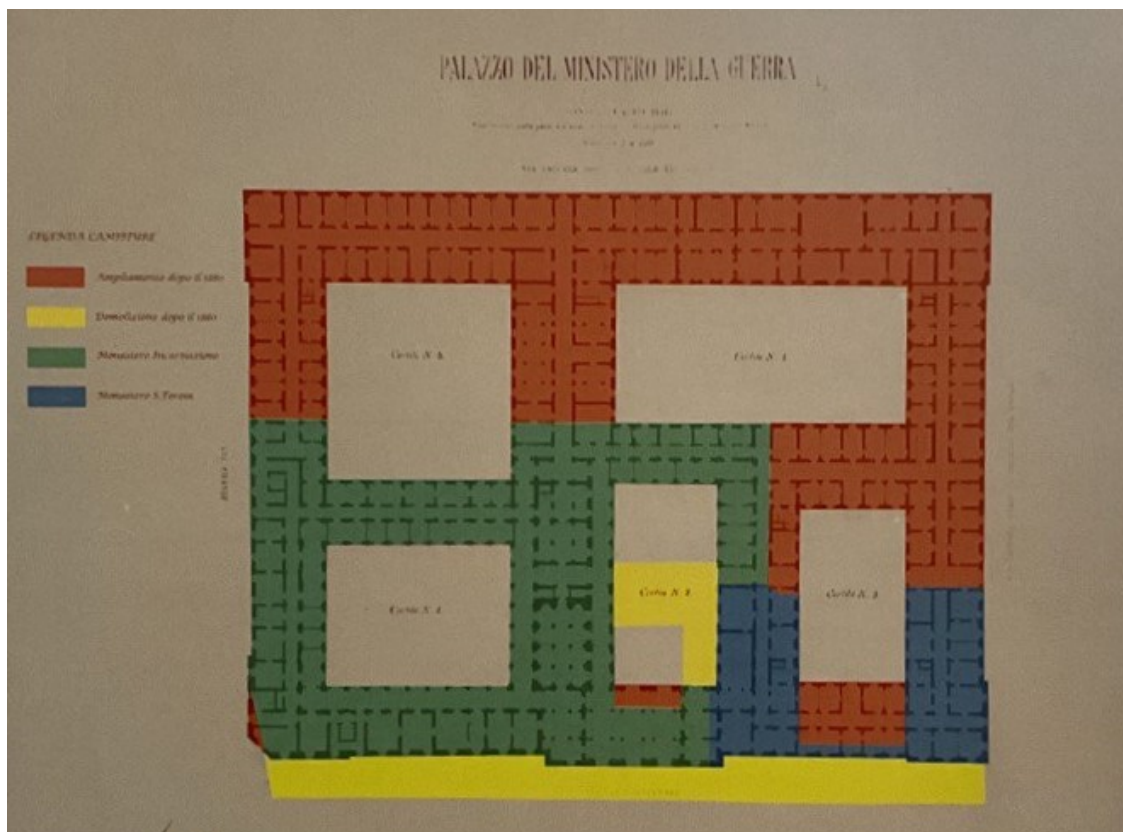
Non sono stati reperiti elaborati progettuali d'archivio inerenti il manufatto in esame.



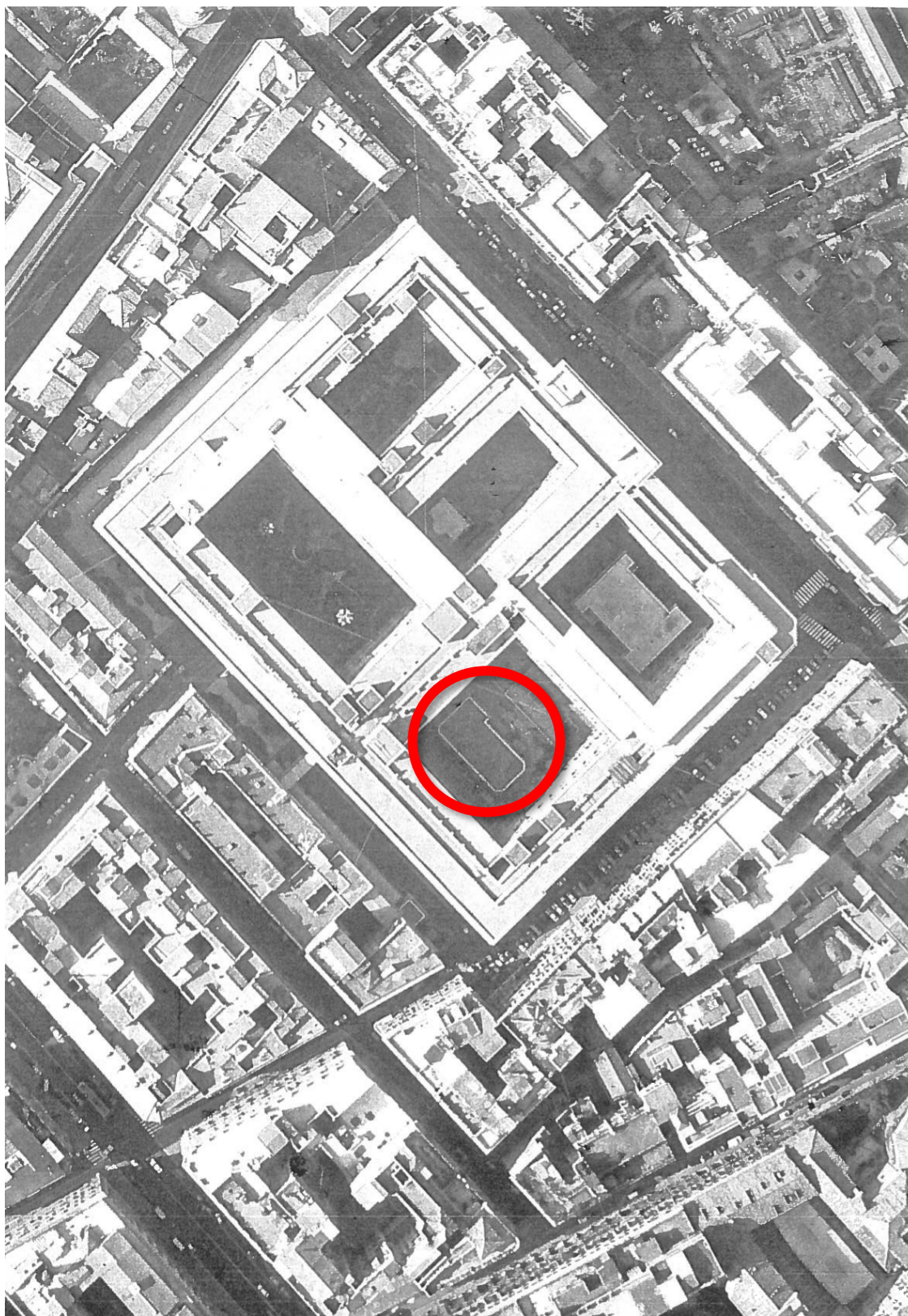
*Progetto 1875 (ACS Roma Capitale: Serie H – Busta 47 – Fascicolo 13))*



Variante di Progetto 1877 (ACS Roma Capitale: Serie H - Busta 47 - Fascicolo 13)



Inquadramento del 1880



*Veduta aerea del 1960 con inquadramento del manufatto oggetto della presente richiesta*

## **DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI**

Per quanto descritto sopra gli interventi previsti sono finalizzati alla riqualificazione dell'edificio dal punto di vista strutturale, impiantistico ed architettonico, sia interno che esterno, finalizzato al cambio di destinazione d'uso da teatro a palestra adibita alla preparazione del personale militare alle P.E.F.O.

Di seguito si riporta l'elenco delle lavorazioni necessarie per la realizzazione di quanto sopradescritto:

### **INTERVENTI ESTERNI**

- Miglioramento sismico ed energetico del fabbricato;
- Adeguamento antincendio con realizzazione di scala esterna di sicurezza e di adeguate vie di esodo;
- Eliminazione in facciata delle superfetazioni costituite da pensiline e volume accessorio (ripostigli e magazzini);
- Eliminazione dalla facciata e dalla copertura dei vecchi impianti di climatizzazione e condizionamento;
- Riqualificazione dei prospetti e nuova tinteggiatura previa stratigrafia e campionatura del colore per l'individuazione di quello originario;
- Sostituzione degli infissi esistenti, con analoghi di forma, materiale e dimensioni, esclusi quelli specificatamente necessari per le uscite di sicurezza;
- Rifacimento del marciapiede preesistente su tutto il perimetro dell'edificio;
- Adeguamento e razionalizzazione dell'area rifiuti preesistente;

### **INTERVENTI INTERNI**

- Adeguamento degli spazi interni per la futura destinazione d'uso (uffici, spogliatoi, servizi igienici ecc.)
- Realizzazione di una nuova porzione di solaio interpiano;
- Rifacimento di nuovi impianti elettrici e di aerazione/climatizzazione.

Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente richiesta.

## REPORT FOTOGRAFICO

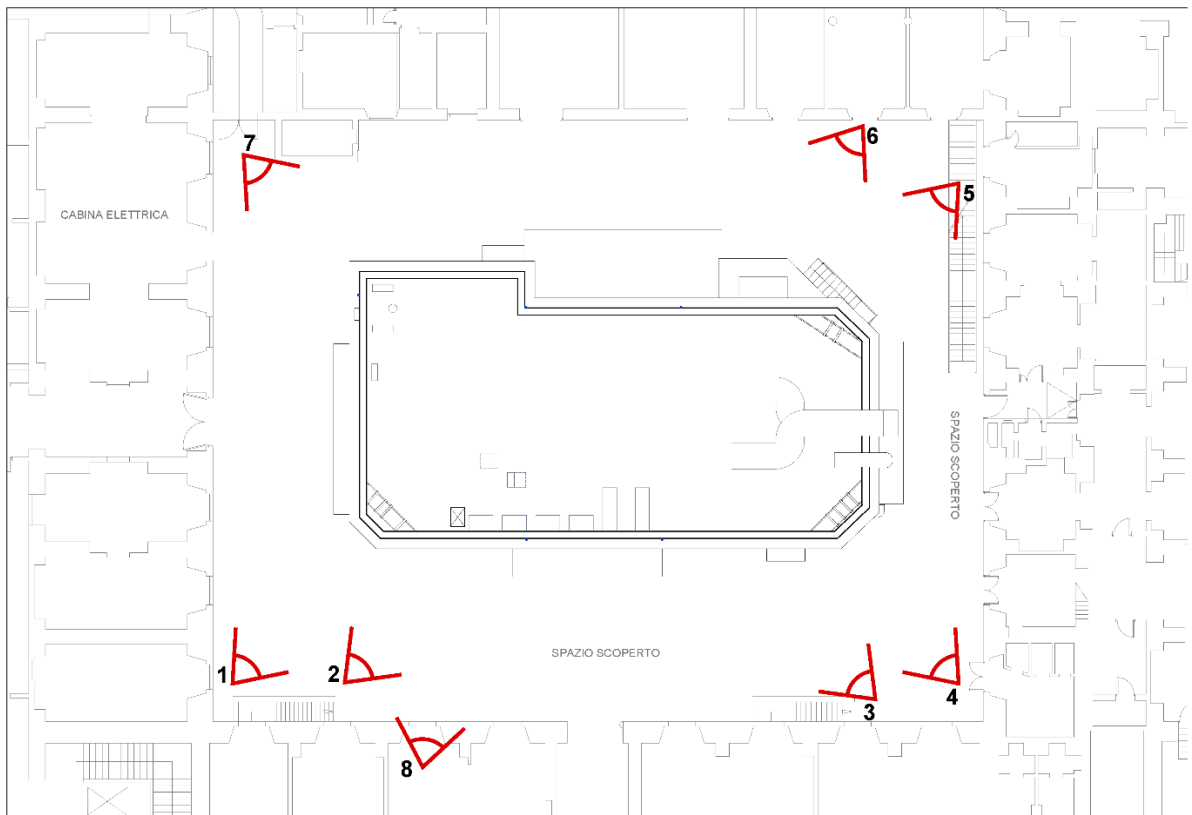


Foto n° 1



Foto n° 2



Foto n° 3



Foto n° 4



Foto n° 5



Foto n° 6



Foto n° 7



*Foto n° 8*

Roma 29/01/20254

Il Tecnico