

Ex Casa del Fascio, Roma Capitale

Via Di Casal Bianco, 35 00131 Località Settecamini (Roma)

La borgata di "Settecamini", nata agli inizi del XX° secolo e ceduta dai Principi Torlonia al comune di Roma, che ha attuato un'opera di bonifica e di risanamento agrario, è sita nel quadrante est della Città. Si sviluppa parallelamente alla via Tiburtina, estendendosi fino ai confini della città. La zona in cui si colloca l'immobile è attualmente servita dalla Via Tiburtina, dal GRA (Uscita 13), dall'autostrada 24 e da mezzi pubblici di superficie (autobus), ed è inserita all'interno del masterplan di riqualificazione degli spazi pubblici per la città dei 15 minuti.

Il contesto di riferimento è residenziale, con presenza di servizi scolastici, religiosi e di varia natura. Si sviluppa in aderenza ad aree ospitanti attività industriali e terziarie (studi televisivi, sedi industriali e logistiche) e al Campo di golf Sempione, sede di eventi di rilievo internazionale.

L'immobile è stato realizzato negli anni '30, per ospitare la Casa del Fascio, ad uso dei cittadini che hanno partecipato alla bonifica delle aree periferiche romane, con destinazione prima

residenziale e poi a servizi: la Casa del Fascio è stata negli anni rifunzionalizzata a Casa del Popolo. L'edificio si affaccia sulla p.zza S. Maria dell'Olivo, riqualificata di recente, che rappresenta lo spazio pubblico di maggiore rappresentanza del quartiere.

L'intervento di recupero deve mirare alla sostenibilità ambientale, tenere conto del contesto e delle trasformazioni in atto e promuovere la visione della città dei 15 minuti, di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 309/2023, "Programma 15 Progetti per 15 Municipi per la Città dei 15 minuti – Progetto di rigenerazione dello spazio pubblico – Ambito Settecamini, Municipio IV – Approvazione masterplan", creando servizi e spazi per il quartiere.

Ne dovrà conseguire la riqualificazione dell'ambito urbano in cui si inserisce l'immobile nonché il miglioramento delle condizioni ambientali, sociali ed economiche in funzione di nuovi e diversi utilizzi, di un target di fruitori più ampio, di una migliore qualità della vita.



Area La Superficie Lorda di intervento è di circa 960,00 mq.

Destinazione d'uso

La proposta progettuale mirerà a garantire la valorizzazione dell'immobile nel rispetto dell'impianto originario e la sua fruibilità pubblica con scenari di rifunzionalizzazione coerenti con le destinazioni previste dallo strumento urbanistico vigente e nel rispetto del vincolo di tutela. Le funzioni da prediligere dovranno essere coerenti con la riqualificazione prevista degli spazi aperti e della viabilità, tenendo conto del masterplan di rigenerazione degli spazi pubblici di Roma Capitale nell'ambito del programma per la città dei 15 minuti, e favorire la realizzazione all'interno

dell'immobile di servizi e attrezzature per il quartiere e per la città così da poter svolgere il ruolo di contenitore culturale per la rigenerazione urbana dell'ambito in cui ricade. L'intervento edilizio dovrà inoltre porre particolare attenzione alla sostenibilità ambientale, inclusi i temi dell'efficienza energetica e la costruzione sostenibile; il progetto dovrà inoltre favorire la riconnessione ecologico-ambientale, gli spazi verdi e la resilienza.

Proprietario del sito

Demanio dello Stato

Strumento di valorizzazione del bene:

Concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001, di durata compresa tra n. 6 e n. 50 anni. La durata della concessione di valorizzazione del bene nello stato in cui si trova sarà compresa tra 6 e 50 anni e commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico – finanziario per il

concessionario. Gli aspetti sulla sostenibilità tecnico economica della proposta presentata verranno valutati nella seconda fase di concorso in sede di gara rispetto alle offerte presentate.

Termine per presentare la manifestazione di interesse:

11 Luglio 2024, ore 18.00 CET

Presentazione del sito e aspettative per il suo sviluppo

Il bene demaniale "Ex Casa del fascio" si trova nel versante di Roma Est e insiste su di un asse strategico di collegamento, tra la nuova stazione Tiburtina, potenziata come prima stazione d'interscambio della capitale, e due siti archeologici di grande rilievo storico-artistico, Villa Adriana e Villa d'Este, entrambe vicino Tivoli.

L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra, con ulteriori porzioni al piano seminterrato ed interrato. Si caratterizza in pianta per la giustapposizione di due volumi regolari ortogonali tra loro. Il corpo longitudinale adibito ad atrio di ingresso, spazi di distribuzione e salone/teatro e il corpo trasversale adibito agli spazi secondari. Con struttura in muratura portante, solai costituiti da travi e tavelloni, presenta una copertura a doppia falda con capriate, travetti in legno, tavelline e tegole in laterizio. Le facciate esterne sono rivestite con intonaco civile e pittura per esterni. Si accede all'edificio da tre ingressi al piano terra a livello stradale: il primo da Via di Casal Bianco n°35; il secondo da via Rubellia n°13 e il terzo da via Rubellia n°15. Le consistenze sono indicativamente le seguenti:

- Area totale lotto = Mq 1316,00
- Area scoperta di pertinenza = Mq 795,00
- Superficie lorda totale = Mq 959,00
- Superficie Piano Terra = Mq 555,00
- Superficie Piano primo = Mq 298,00
- Superficie Piano Seminterrato= Mq 106,00

L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo. La sua rifunzionalizzazione permetterà l'insediamento di funzioni di natura turistico-ricettiva, sociale e culturale e potrà costituire una nuova centralità sulla piazza pubblica.

L'immobile è di particolare interesse in quanto il suo recupero edilizio – urbano a livello di infrastrutture e di servizi consentirà la trasformazione già in atto per il quartiere e la sua rigenerazione urbana.

L'edificio è libero fatta eccezione per una porzione dell'area di pertinenza su via di Casal Bianco occupata senza titolo da un chiosco per la vendita di fiori per il quale è stata attivata azione di sfratto. La riqualificazione del bene con l'insediamento delle funzioni previste rappresenta una previsione strategica in rapporto alle esigenze del quartiere di riferimento, grazie al suo posizionamento lungo un asse viario strategico, in corso di riqualificazione e che accompagna lo sviluppo del contesto previsto dal masterplan della Città dei 15 minuti del Mun IV di Roma.

La sua riqualificazione e rifunzionalizzazione secondo i principi dettati dallo strumento urbanistico in vigore dovrà tener conto delle connessioni esistenti e in corso di realizzazione, contribuendo a realizzare esso stesso un elemento nodale del sistema di collegamenti.

Il progetto dovrà esprimere la capacità di tutelare gli elementi di salvaguardia dettati dal vincolo storico che lo caratterizza e, al tempo stesso, di adattarsi alle esigenze di nuove previsioni funzionali, integrando le nuove destinazioni a quelle pubbliche delle aree circostanti, in coerenza con le linee guida del masterplan di progetto del quartiere, presente nella dataroom relative alla [Città dei 15 minuti del Mun IV di Roma](#). Il progetto potrà quindi costruire connessioni significative tra l'immobile e lo spazio aperto pubblico antistante (p.zza S. Maria dell'Olivo) nonché con i servizi esistenti (scuola,

chiesa, ecc.) proponendosi come elemento nodale per la ricucitura di un tessuto attualmente frammentato e dilatato.

Norme e disposizioni urbanistiche specifiche

Secondo il vigente PRG - "Sistemi e Regole" 1:10.000, fg 12 - l'immobile risulta ricadere all'interno del sistema insediativo "Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Si riporta il link al PRG vigente: <http://www.urbanistica.comune.roma.it/prg.html>

L'art. 48 -Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) delle Norme Tecniche di Attuazione prevedono le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali;
- c) Servizi;
- d) Turistico ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo".

Dal punto di vista del regime vincolistico complessivo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 (culturale, archeologico e paesaggistico) l'immobile risulta:

- di interesse storico-artistico particolarmente importante ai sensi dell'articolo 10, comma 3, lettera d) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ai sensi del Decreto MIC n° 92 del 10/05/2021;
- bene paesaggistico: Tavola B del vigente PTPR - Beni Paesaggistici - Aree di interesse archeologico già individuate; Vincolo: Aree rispetto Roma - NTA art. 42 (protezione aree di interesse archeologico).

Con nota prot. n. 11742 del 27/10/2023 l'Agenzia del Demanio ha trasmesso al Ministero della Cultura e agli uffici competenti la richiesta Autorizzazione alla Concessione di immobili pubblici di interesse culturale per le finalità di cui al co. 1 dell'art. 57 bis D. Lgs. 42/2004, al cui rilascio sarà subordinata la stipula del contratto di concessione.

Si rimanda alla documentazione raccolta nella dataroom, con particolare riguardo al certificato di destinazione urbanistica, e ai contenuti degli strumenti urbanistici in esso citati, da considerare quale quadro normativo regolatorio del progetto che verrà proposto e da intendersi qui integralmente richiamati.

Il Masterplan di riqualificazione degli spazi pubblici, approvato in agosto 2023, prevede una serie coordinata di interventi volti a ricostruire una dimensione urbana del quartiere, attraverso una serie di strategie volte a conseguire due obiettivi.

- La riconnessione delle viabilità e dei percorsi pedonale, che include la riqualificazione dei marciapiedi, delle aree di accesso ai servizi pubblici e degli spazi antistanti gli esercizi commerciali;
- La riconnessione ecologico-ambientale, che include la riqualificazione delle aree verdi, il de-paving delle aree di parcheggio e la messa a dimore di alberi.

In questo quadro la ristrutturazione e rifunzionalizzazione della Casa del Fascio costituisce un punto nodale delle trasformazioni, essendo situata sulla piazza principale del quartiere e lungo quello che il masterplan definisce come principale asse di collegamento pedonale tra i servizi pubblici.

Per rafforzare la centralità della piazza il masterplan ne prevede la totale pedonalizzazione per favorire le attività che afferiscono sulla piazza per farne un luogo di incontro e di socialità. La casa del Fascio potrà quindi trovare nella piazza una sorta di sagrato laico da utilizzare a servizio delle nuove attività insediate, favorendo l'uso e la frequentazione degli abitanti del quartiere.

Priorità climatiche e sfide ambientali della città

L'Assemblea Capitolina ha approvato la proposta di revisione e aggiornamento del PAESC (Il Piano di azione per l'energia sostenibile e il clima), lo strumento con cui i Comuni definiscono i propri obiettivi e impegni sul clima. Il PAESC si colloca nel percorso di impegno sul clima che la Città ha intrapreso all'interno della Mission 100 Neutral-climate and smart cities by 2030. Per maggiori dettagli si rimanda al seguente link: <https://www.comune.roma.it/web/it/notizia.page?contentId=NWS1108764>.

Reinventing Cities

Il bando si inserisce all'interno dell'obiettivo della città verso la neutralità carbonica attraverso un intervento sostenibile e a basso impatto ambientale.

Il progetto deve mirare al recupero di edifici in disuso, attraverso tecniche di costruzione e di risparmio energetico avanzate, tendenti al consumo zero, nonché della qualità dei materiali. Inoltre è fondamentale l'applicazione di tecnologie volte alla riduzione delle emissioni di carbonio, anche eventualmente sfruttando aree libere in accordo con la città.

Il Piano della mobilità sostenibile (PUMS) programma nuove infrastrutture a favore del trasporto pubblico locale, una mappa di percorsi ciclopedonali, un nuovo piano parcheggi e nodi di scambio, con criteri legati all'accessibilità ed alla sicurezza stradale. <https://pums.cittametropolitanaroma.it/>. Le proposte dovranno considerare le previsioni e gli scenari attuativi descritti dal Piano Urbano della Mobilità Sostenibile che, tra gli altri obiettivi, mira a ridurre l'inquinamento atmosferico e acustico, le emissioni di gas serra e i consumi energetici e a contribuire all'attrattività del territorio e alla qualità dell'ambiente urbano. Il progetto deve mirare a migliorare la viabilità, mobilità verde e accessibilità del luogo.

La progettualità dovrà rispondere alle sfide/missions sottoindicate, tenendo conto delle linee guida di C40, ed eventualmente degli obiettivi-indicatori di sostenibilità adottati dall'Agenzia del Demanio per i propri interventi edilizi (materiali inseriti in dataroom).

Si invitano i progetti ad affrontare le dieci sfide in maniera integrata, in particolare le sfide obbligatorie e quelle prioritarie legate alla Mobilità a bassa emissione, alla Resilienza e all'adattamento climatico, alla gestione sostenibile dei rifiuti, alla Biodiversità, riforestazione urbana ed agricoltura, alle azioni inclusive, ai benefici sociali e al coinvolgimento della comunità.

Sfide/missions per il compendio:

- 1. Edifici green ed efficienza energetica (obbligatorio);**
- 2. Costruzione sostenibile e ciclo di vita dell'edificio (obbligatorio);**
- 3. Mobilità a basse emissioni (prioritario);**
- 4. Resilienza e adattamento climatico (prioritario);**
5. Stile di vita sostenibile e green jobs;
6. Gestione sostenibile delle risorse idriche;
- 7. Risorse circolari e gestione sostenibile dei rifiuti (prioritario);**
- 8. Spazi verdi, natura urbana e biodiversità (prioritario);**
- 9. Inclusione sociale e partecipazione della comunità (prioritario);**
10. Architettura e design urbano di qualità.