

RELAZIONE TECNICA

CAPITOLO URBANISTICO–EDILIZIO

Palestra della Legalità – via dell’Idroscalo n. 103, Ostia

Fabbricato “D” del complesso Porto Turistico di Roma

Analisi della variante urbanistica, del mutamento di destinazione d’uso e delle opere di adeguamento interne – documentazione 2017–2018

Documento tecnico separato, redatto sulla base degli atti e degli elaborati acquisiti

1. Oggetto e documentazione esaminata

La presente relazione ricostruisce esclusivamente il profilo urbanistico-edilizio relativo alla trasformazione del fabbricato “D” del Porto Turistico di Roma, originariamente destinato a pertinenza della stazione di servizio/distributore carburanti TAMOIL, in palestra privata denominata “Palestra della Legalità”. L’analisi è condotta sugli atti amministrativi e sugli elaborati progettuali messi a disposizione, senza sostituire con valutazioni generali i dati non documentati.

- Determinazione Dirigenziale Roma Capitale, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, rep. QI/1305/2018 del 31 agosto 2018;
- relazione tecnica asseverata prot. QI132046 del 2 agosto 2018, sottoscritta dal progettista arch. Paolo Del Grande per incarico dell’IPAB Opera Pia Asilo Savoia;
- tavola planimetrica di adeguamento con stato ante operam, inter operam, post operam, sezioni e inquadramenti urbanistici/territoriali;
- riscontro di Roma Capitale del 14 novembre 2018 all’accesso civico, che trasmette la Determinazione QI/1305/2018 e la nota tecnica prot. QI132046;
- L.R. Lazio n. 36/1987, richiamata nel procedimento per la modifica non sostanziale dello strumento attuativo.

2. Inquadramento urbanistico originario del fabbricato

Il fabbricato “D” è parte dell’ambito disciplinato dall’Accordo di Programma del 26 luglio 2000 per la realizzazione del Porto Turistico di Roma in località Ostia Ponente, ratificato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 134 del 31 luglio 2000. La Determinazione QI/1305/2018 ricorda che l’Accordo aveva approvato anche le variazioni allo strumento urbanistico generale, il progetto di utilizzo dell’ambito “Foce del Tevere” e i progetti edilizi definitivi esaminati nella Conferenza di Servizi del 9 dicembre 1999. Per l’immobile oggetto dell’intervento viene indicata la seguente classificazione: NCEU di Roma, foglio 1079, particella 2827; la Determinazione richiama il subalterno 18 e, nel dispositivo finale, i subalterni 15, 18 e 19. La categoria catastale richiamata è D/8. L’edificio risulta realizzato sulla base del Permesso di Costruire n. 862, prot. 56440, del 4 agosto 2006. Sul piano urbanistico, l’area ricade nella zona M, sottozona M2, descritta nell’atto come “Servizi generali e locali di proprietà privata”, con specifica destinazione originaria a stazione di servizio. Il fabbricato “D” era dunque funzionalmente connesso al distributore carburanti TAMOIL e non nasce come impianto sportivo.

3. Il procedimento di cambio di destinazione d’uso

L’Amministrazione Giudiziaria, con nota prot. QI120256 del 6 agosto 2017, presenta al Dipartimento PAU e al Municipio X l’istanza per l’adeguamento della destinazione d’uso del fabbricato “D” a palestra privata. Roma Capitale costituisce quindi un gruppo di lavoro interdipartimentale, con Determinazione QI 883/2017, per verificare la sostenibilità urbanistico-edilizia della trasformazione. Con la pratica prot. QI132046 del 2 agosto 2018 viene formalizzata una “variante ai sensi dell’art. 1-bis della L.R. 36/1987 e contestuale richiesta del titolo edilizio”, comprendente mutamento di destinazione d’uso e opere di manutenzione straordinaria. La trasformazione viene qualificata dal Dipartimento come passaggio dalla destinazione “stazione di servizio”, ricondotta alla funzione produttiva, alla destinazione “palestra”, ricondotta ai servizi alle persone – fitness. L’istruttoria considera il mutamento urbanisticamente non rilevante perché interno alla medesima categoria funzionale “produttiva e direzionale” di cui all’art. 23-ter del D.P.R. 380/2001, senza incremento del carico urbanistico. La Determinazione QI/1305/2018 conclude pertanto approvando una modifica non sostanziale dell’Accordo di Programma e

modificando la destinazione della sottozona M2 da stazione di servizio a “palestra privata c.d. della legalità”. Contestualmente approva l'intervento edilizio depositato con prot. QI132046/2018.

4. Titolo edilizio e natura delle opere

La relazione tecnica asseverata descrive l'intervento come “manutenzione ordinaria e straordinaria con variazione del layout distributivo interno all'unità immobiliare, adeguamento impiantistico e opere di finitura”. L'asseverazione e la Determinazione comunale convergono nel qualificare le opere come manutenzione straordinaria leggera, senza interessamento delle parti strutturali dell'edificio. Dalla modulistica asseverata risultano inoltre dichiarati: assenza di modifica della sagoma, assenza di modifica del volume, assenza di aumento del numero delle unità immobiliari, assenza di aumento della superficie utile lorda e assenza di modifiche ai prospetti. La trasformazione, quindi, viene impostata amministrativamente come riorganizzazione interna dell'involucro esistente e non come ristrutturazione edilizia pesante o ampliamento.

5. Lettura tecnica delle planimetrie di adeguamento

La tavola progettuale consente di distinguere tre fasi: stato ante operam, stato inter operam con indicazione delle demolizioni e delle ricostruzioni, e stato post operam. La legenda individua in rosso le demolizioni e in verde le ricostruzioni.

5.1 Stato ante operam

Nello stato originario il piano presenta una struttura prevalentemente aperta, scandita dalla maglia dei pilastri, con ampie superfici libere e alcuni nuclei di servizio e collegamento verticale disposti lungo le fasce laterali e nella parte centrale. La lettura grafica mostra un edificio di notevole sviluppo longitudinale, con spazi interni di grande dimensione e con il perimetro edilizio sostanzialmente già definito.

5.2 Stato inter operam: demolizioni e nuove partizioni

La planimetria inter operam evidenzia un intervento prevalentemente distributivo. Le demolizioni, segnate in rosso, interessano porzioni di tramezzature, vani e piccoli nuclei di servizio; le ricostruzioni, segnate in verde, introducono una nuova articolazione interna, in particolare nella fascia centrale dell'edificio. Dal confronto grafico risultano, in termini descrittivi, i seguenti interventi progettuali:

- riorganizzazione dei nuclei centrali mediante nuove pareti divisorie non strutturali;
- formazione e ridefinizione di locali destinati a servizi, spogliatoi e servizi igienici, con maggiore compartimentazione rispetto allo stato originario;
- creazione di corridoi e percorsi di distribuzione tra i nuovi locali di servizio e le grandi sale destinate all'attività sportiva;
- adeguamento di alcuni varchi e porte interne, con demolizione e ricostruzione localizzata di tramezzi;
- mantenimento delle grandi superfici libere laterali, destinate nel post operam alle sale per le attività della palestra;
- mantenimento della maglia strutturale e dell'involucro esterno, senza interventi evidenziati sulle strutture portanti. La tavola non rappresenta, per quanto leggibile, nuove volumetrie esterne né ampliamenti del sedime. L'intervento è concentrato all'interno della sagoma esistente, coerentemente con la qualificazione amministrativa di manutenzione straordinaria.

5.3 Stato post operam

Nello stato post operam il fabbricato assume un'organizzazione tipica di un impianto sportivo al coperto: ampie sale libere alle estremità e nei settori principali, affiancate da un sistema centrale più denso di locali di servizio. La parte centrale contiene una pluralità di ambienti di dimensione minore, servizi igienici e spazi funzionali di supporto, collegati da percorsi interni. L'effetto principale del progetto è dunque la trasformazione di un grande volume commerciale/di servizio in una struttura articolata per l'uso sportivo, ottenuta soprattutto attraverso partizioni, finiture e adeguamenti impiantistici, senza alterare la configurazione generale dell'edificio. Le sezioni longitudinali e trasversali allegate confermano la permanenza dell'involucro e della struttura principale.

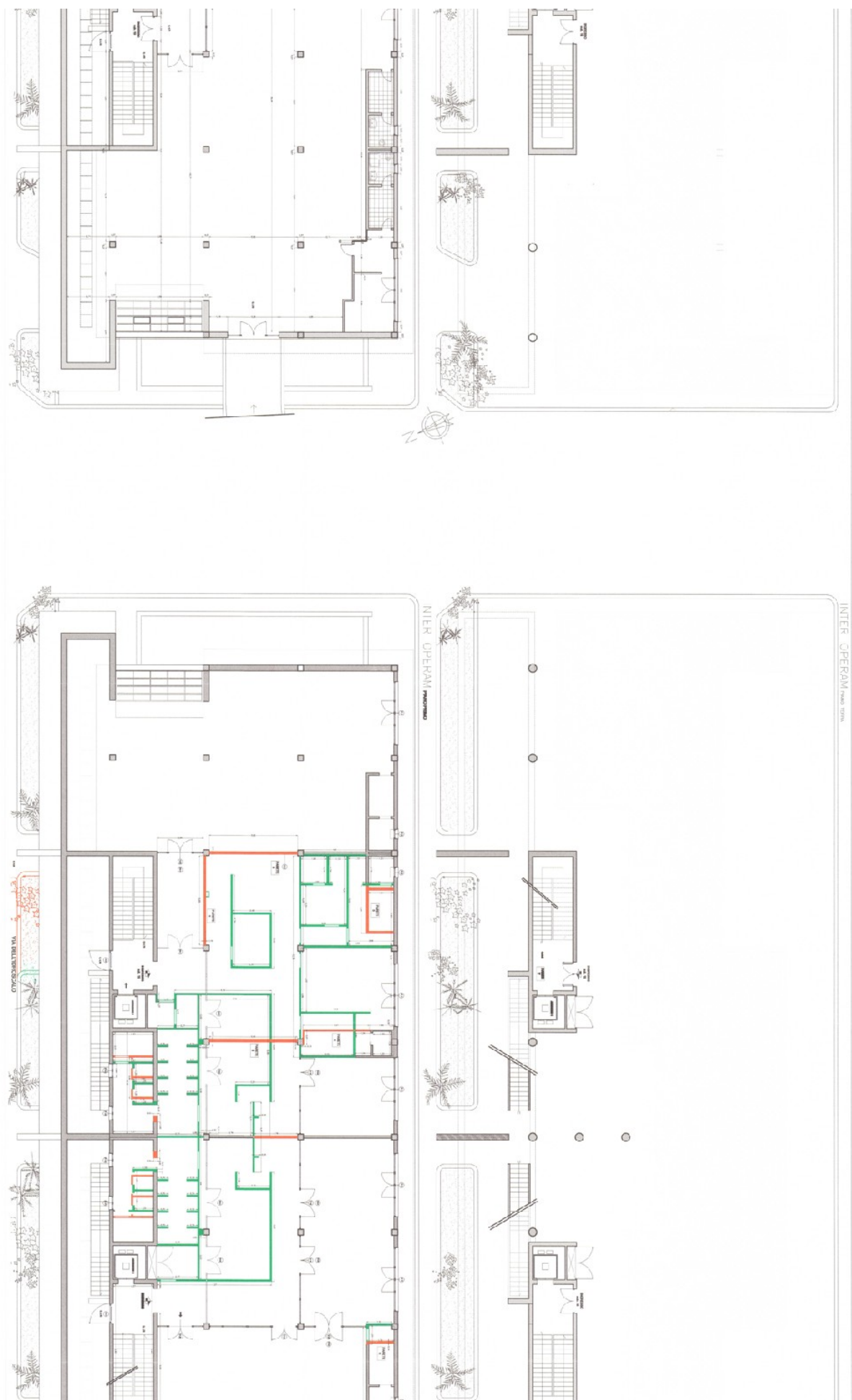


Figura 1 – Estratto della tavola progettuale: fase inter operam con demolizioni in rosso e ricostruzioni in verde.

6. Aspetti impiantistici e finiture

La relazione asseverata include espressamente l'“adeguamento impiantistico” e le “opere di finitura” tra i lavori da eseguire. La documentazione fornita, tuttavia, non contiene un computo metrico o tavole impiantistiche di dettaglio sufficienti per attribuire quantità, caratteristiche tecniche e costi alle singole lavorazioni. È quindi possibile affermare l'esistenza progettuale dell'adeguamento impiantistico, ma non ricostruirne da questi soli elaborati l'estensione analitica. Lo stesso vale per le finiture: il progetto ne prevede l'esecuzione, ma la tavola planimetrica è principalmente distributiva e non consente di quantificare pavimentazioni, rivestimenti, controsoffitti, tinteggiature o componenti impiantistiche.

7. Vincoli territoriali e presupposti dell'istruttoria

La Determinazione comunale individua l'immobile all'interno della fascia costiera del PTPR e della Riserva Naturale Statale del Litorale Romano. L'istruttoria ritiene non necessaria l'autorizzazione paesaggistica in quanto le opere sono interne e non alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dell'edificio. Sotto il profilo idraulico, il fabbricato è indicato in Fascia A, in zona a rischio molto elevato R4 e nei corridoi fluviali della pianificazione del Tevere. Il nulla osta idraulico viene ritenuto non necessario sulla base del presupposto che il mutamento di destinazione d'uso e la manutenzione straordinaria non determinino incremento del carico antropico. Questo presupposto è tecnicamente significativo: l'intera semplificazione urbanistica e idraulica viene costruita anche sulla dichiarata assenza di incremento di carico urbanistico/antropico. In una verifica successiva, la coerenza tra tale presupposto e l'effettiva capienza, intensità d'uso, numero di frequentatori e organizzazione dell'attività sportiva costituisce quindi un elemento meritevole di riscontro documentale.

8. Oneri urbanistici e contributo di costruzione

Poiché l'intervento viene qualificato come mutamento d'uso interno alla stessa categoria funzionale, senza incremento di SUL e senza incremento del carico urbanistico, la Determinazione stabilisce che non è dovuto il contributo di costruzione di cui agli artt. 16 e 19 del D.P.R. 380/2001. La relazione asseverata segna coerentemente come non dovuti oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione e contributo straordinario.

9. Condizioni per l'esecuzione dei lavori

L'approvazione comunale non equivale, nella formulazione dell'atto, a una esecuzione automatica delle opere. La Determinazione precisa che i lavori sono realizzabili previa comunicazione di inizio lavori al Municipio Roma X, con indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice, nonché con la documentazione contributiva richiesta. Deve inoltre essere comunicata la data di ultimazione dei lavori. Per una ricostruzione completa della regolarità edilizia dell'opera realizzata, i documenti oggi esaminati non consentono di verificare da soli l'effettiva presentazione della comunicazione di inizio lavori, l'identità dell'impresa, la data di fine lavori, eventuali varianti in corso d'opera, l'agibilità finale, la prevenzione incendi e le dichiarazioni di conformità degli impianti. Tali elementi non devono essere presunti.

10. La criticità patrimoniale che interferisce con il procedimento urbanistico

La Determinazione QI/1305/2018 contiene un elemento di particolare rilievo: richiama l'Accordo Regione–Tribunale–Asilo Savoia e descrive il fabbricato “D” come di proprietà di Roma Capitale e ubicato su area anch'essa di proprietà capitolina. Nello stesso atto, tuttavia, il gruppo di lavoro riferisce criticità sulla proprietà delle aree portuali e ricostruisce che la particella 2827, già espropriata dal Comune di Roma al Demanio dello Stato nel 1979, sarebbe stata successivamente venduta alla società ATI Gestione Immobiliare r.l.; il Dipartimento Patrimonio aveva quindi avviato una procedura di riacquisizione anche per via giudiziaria. Il procedimento urbanistico del 2018, dunque, non si colloca su una base patrimoniale lineare. La questione non incide automaticamente sulla validità del cambio d'uso, ma impone di distinguere: proprietà del suolo, proprietà o titolarità del fabbricato, diritti derivanti dall'Accordo di Programma, eventuali rapporti concessori e titolo in forza del quale i soggetti sottoposti a sequestro gestivano economicamente il compendio.

11. Valutazione tecnica conclusiva

Dagli atti esaminati emerge un procedimento formalmente costruito come modifica non sostanziale dell'Accordo di Programma e come manutenzione straordinaria leggera, con cambio d'uso da stazione di servizio a palestra privata, senza aumento di SUL, volume, sagoma o carico urbanistico. Il progetto planimetrico è coerente, nella sua rappresentazione, con una trasformazione distributiva interna: demolizione e ricostruzione di tramezzi, riorganizzazione dei servizi, realizzazione di spogliatoi/servizi igienici e locali di supporto, mantenimento delle grandi sale e della struttura portante. Le principali questioni tecniche che restano aperte non riguardano tanto la leggibilità del progetto 2018, quanto la verifica della sua esatta attuazione e dei suoi presupposti: corrispondenza tra opere autorizzate e opere realizzate; effettiva assenza di incremento del carico antropico; completamento degli adempimenti di inizio/fine lavori; agibilità e sicurezza antincendio; coerenza impiantistica; e, soprattutto, corretta ricostruzione della titolarità patrimoniale del suolo e del fabbricato al momento in cui l'ente pubblico Asilo Savoia effettuava investimenti e corrispondeva canoni per l'utilizzo del bene.

12. Quadro sintetico delle opere risultanti dagli elaborati

Voce	Risultanza documentale	Valutazione
Destinazione d'uso	Da stazione di servizio a palestra privata – servizi alle persone/fitness	Cambio d'uso approvato come non sostanziale
Sagoma e volume	Dichiarati invariati	Nessun ampliamento rappresentato
SUL / unità immobiliari	Nessun aumento dichiarato	Intervento interno
Strutture	Non interessate secondo asseverazione	Manutenzione straordinaria leggera
Partizioni interne	Demolizioni e ricostruzioni diffuse	Riorganizzazione distributiva
Servizi e spogliatoi	Nuovi/riorganizzati nuclei centrali e laterali	Adeguamento funzionale all'uso sportivo
Impianti	Previsto adeguamento impiantistico	Dettaglio quantitativo non ricostruibile dagli elaborati disponibili
Finiture	Previste opere di finitura	Dettaglio quantitativo non ricostruibile
Prospetti	Dichiarati invariati	Coerente con esclusione autorizzazione paesaggistica per opere interne
Oneri	Contributo di costruzione ritenuto non dovuto	Presupposto: stessa categoria funzionale e nessun aumento CU

13. Fonti documentali

- Roma Capitale – Determinazione Dirigenziale QI/1305/2018 del 31.08.2018.
- Roma Capitale – Relazione tecnica asseverata prot. QI132046 del 02.08.2018, arch. Paolo Del Grande.
- Elaborato grafico – Palestra della Legalità, planimetrie lavori di adeguamento: ante operam, inter operam, post operam e sezioni.
- Roma Capitale – riscontro del 14.11.2018 alla richiesta di accesso civico.
- Regione Lazio – L.R. n. 36 del 02.07.1987, nel testo richiamato dalla pratica.