

# COMPLESSO EDILIZIO DI CASTELNUOVO DI PORTO

## Circonvallazione della Protezione Civile 2-4

### ESTRATTO DALLA DUE DILIGENCE DEL 01/02/2021

## EDILIZIA

### Agibilità

In riferimento alla C.E. in variante n. 114, venne rilasciata il 26/02/1985 con prot. 1123 una prima Dichiarazione di agibilità provvisoria relativa agli edifici 1B, 2B, 3B limitatamente agli ambienti destinati a magazzini e depositi.

Successivamente in riferimento alla Concessione edilizia n. 73 del 28/06/1985, in variante alla C.E. n. 114 del 31/12/1984, venne rilasciata in data 30/04/1985 con prot. 4197 la Dichiarazione di Agibilità ed abitabilità provvisoria relativa ai capannoni 1B, 2B, 3B, 4B, 5B e 6B.

Infine sulla base dei due titoli edilizi sopracitati, venne rilasciata in data 29/11/1986 con prot. 7618 la Dichiarazione di agibilità ed abitabilità relativa agli edifici 1B, 2B, 3B, 4B, 5B e 6B.

### Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso dell'immobile autorizzata dalla Concessione edilizia in variante n. 48 del 07/04/1983, dalla Concessione edilizia in variante n. 114 del 31/12/1984 e della Concessione edilizia in variante n. 73 del 28/06/1985 è quella di "Edifici da destinarsi a Magazzini e Depositi" da destinarsi a Centro operativo della Protezione Civile.

Il P.R.G. e il Piano Particolareggiato allora vigenti dettavano una proporzione minima tra le differenti destinazioni degli edifici, individuando la destinazione principale con la categoria A (magazzini, depositi, impianti tecnologici) e la destinazione ad essa accessoria con la categoria B (attrezzature generali, accessori e servizi amministrativi collegati a quelli di categoria A) e fissando un rapporto minimo tra le due categorie pari al 50% per questa zona di Piano.

### Barriere architettoniche

Con riferimento alla verifica di rispondenza dell'Immobile al requisito di accessibilità come definito dalle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, si specifica che la stessa è stata condotta con riferimento alla normativa relativa alla fattispecie in esame, ovvero edificio pubblico saltuariamente aperto al pubblico, e dunque alle seguenti norme:

D.P.R. 380/2001 art. 82;

D.P.R. 503/1996 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici";

D.M.236/1989 per le parti cui rimanda il DPR 503/1996;

Art. 24 della L. 104/92.

Si specifica che il complesso immobiliare è stato realizzato in data antecedente all'entrata in vigore della Legge 13/89 e dalla documentazione in atti emerge che non sono state effettuate opere di ristrutturazione successivamente all'entrata in vigore del D.M. 236/89.

Alcune porzioni degli Edifici 1, 2, 4 e 5 sono state saltuariamente aperte al pubblico in quanto utilizzate per seggi elettorali e concorsi pubblici. In sede di sopralluogo è stato rilevato che queste porzioni non rispondono pienamente ai requisiti di accessibilità previsti dalla normativa vigente, e nello specifico:

Con riferimento alle scale e rampe (art. 7 del DPR 503/1996): mancata installazione di corrimano su entrambi i lati in quanto è presente su un solo lato

Con riferimento agli impianti di sollevamento (art. 4 del DPR 503/1996): mancato funzionamento degli ascensori e assenza di dispositivi, quali servoscala e/o piattaforma elevatrice, atti a consentire in alternativa ad un ascensore il superamento di un dislivello.

Si precisa che per la parte di edificio aperta al pubblico è garantita la presenza di servizi igienici per disabili.

## CONFORMITÀ URBANISTICA

Le attuali destinazioni d'uso del complesso immobiliare risultano essere compatibili con le prescrizioni del vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera della G.R. n. 2803 del 18/07/1975, delle N.T.A.

così come modificate con Delibera della G.R. n. 1430 del 25/02/1988 e della successiva variante della Zona D, approvata con Delibera della G.R. n. 1283 del 16/02/1991.

Il complesso immobiliare oggetto di analisi ricade per la quasi totalità all'interno della "Zona D - Industria", e di questa una porzione di circa 9.340 mq ubicata nella parte centrale del centro del complesso immobiliare corrispondente all'eliporto è sottoposta a "vincolo di inedificabilità", e per la rimanente parte, ovvero una porzione non edificata di circa 17.000 mq, ubicata in prossimità del confine sud – ovest del lotto, all'interno della "Zona Fp – Servizi Privati".

Il complesso immobiliare, nella sua totalità, è interessato dai seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico istituito con Delibera della Giunta regionale n. 10591 del 05/12/1989, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 14 del 19/05/1990, di cui all'art. 136 lett. c) e d) del D.Lgs n. 42/2004 denominato "Valle del Tevere".
- Zona di vincolo idraulico ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. f) della Legge n. 183 del 18/05/1989 e del R.D. n. 523 del 25/07/1904, individuato nel Piano di bacino del fiume Tevere – Primo stralcio funzionale - Aree soggette a rischio esondazione nel tratto del Tevere compreso tra Orte e Castel Giubileo, adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Tevere il 3/07/1997 con Delibera n. 65, approvato dal Consiglio dei Ministri il 03/09/1998 e successiva variante adottata dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Tevere con Deliberazione n. 123 del 18/07/2012. L'intero complesso immobiliare è classificato come "Zona B". L'intero complesso immobiliare è classificato inoltre all'interno del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto dell'Appennino Centrale, approvato dal Comitato Istituzionale Integrato il 03/03/2016, all'interno delle Mappe del rischio come "Zona a rischio elevato R4".
- Vincolo di inedificabilità istituito con la variante di PRG Delibera della G.R. n. 1283 del 16/02/1991.

Ai sensi della normativa vigente e delle NTA della P.T.P.R., le trasformazioni sull'intero complesso immobiliare, ad eccezione delle opere interne, devono ottenere la preventiva autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del d.lgs. 42/2004.

Con riferimento al vincolo idraulico, determinati interventi sulle aree e sui manufatti sono soggetti all'ottenimento del parere preventivo dell'Ufficio Speciale del Genio Civile per il Tevere e l'Agro Romano.

Il complesso immobiliare ricadeva inoltre all'interno del Piano Particolareggiato di attuazione del P.R.G. per la "Zona D" adottato dal Consiglio Comunale di Castelnuovo di Porto con Delibera n. 10 del 05/01/1979 ed approvato con Delibera Consiliare n. 65 del 25/06/1979 e successiva variante adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 21/02/1983. Le N.T.A. del P.P. prevedevano ai sensi dell'art. 4 la realizzazione delle opere e degli impianti di urbanizzazione primaria da parte dei privati da garantirsi mediante lottizzazione convenzionata o atto d'obbligo.

Dalla documentazione in atti emerge la presenza dei seguenti Atti d'obbligo:

- Atto d'obbligo a rogito notaio Vincenzo Antonelli del 18/03/1980 rep. 20179, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 19/03/1980 al n. 6198 di formalità;
- Atto d'obbligo a rogito Notaio Edmondo Millozza del 03/03/1983 rep. 93052, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 06/04/1983 ai nn. 7903 di formalità, che modifica ed integra il precedente atto.

## **CONFORMITÀ IMPIANTISTICA**

### **Impianti elettrici**

Non si ha evidenza di Dichiarazione di Rispondenza ai sensi del DM 37/2008 per gli impianti elettrici installati. Non si ha evidenza inoltre di relazione di calcolo probabilistico del rischio di fulminazione, denuncia impianto di terra e verifiche periodiche impianto di terra e impianto di protezione contro le scariche atmosferiche.

Si ha evidenza di:

Di.Co. del 05/07/2010 della ditta IGIT spa per manutenzione straordinaria di illuminazione esterna del complesso con visura camerale impresa esecutrice, relazione tipologica dei materiali e schema di impianto.

Di.Co. della ditta della ditta ELETTROTECNICA LOMBARDO SRL del 20/02/2011 per realizzazione cabina di media tensione con relazione tipologica dei materiali, schemi unifilari e verbali di collaudo e tavole di progetto.

Non si ha evidenza di visura camerale impresa esecutrice.

Di.Co. della ditta della ditta IGIT spa del 30/05/2013 per lavori elettrici per ripristino del funzionamento dell'anello di media tensione con relazione tipologica dei materiali, visura camerale impresa esecutrice, schemi unifilari e verbali di collaudo.

Di.Co. del 25/05/2016 della ditta IGIT SPA per lavori di manutenzione straordinaria impianto elettrico guardiola di ingresso con visura camerale impresa esecutrice e relazione tipologica dei materiali utilizzati.

Non si ha evidenza di denuncia impianto di terra.

### **Impianti meccanici** (impianti termici, idrici e cdz)

Non si ha evidenza di pratica ex ISPESL per tutte le centrali termiche con denuncia di apparecchi a pressione e non si ha evidenza di rapporti di efficienza energetica di tipo 1 per le caldaie installate e rapporti di efficienza energetica di tipo 2 per i gruppi frigo e pompe di calore installati.

## **PREVENZIONE INCENDI**

Ogni edificio del complesso è dotato di un impianto di segnalazione incendi costituito da: rilevatori automatici, segnalatori manuali a pulsante in custodia con vetro frangibile, centralina di comando e segnalazione multi zone di tipo elettronico e rete di collegamento dei rilevatori e segnalatori con il centralino eseguito in cavi telefonici.

**L'edificio 1** è suddiviso in 36 zone di rivelazione incendi. I rilevatori sono posti in tutti gli ambienti per uso uffici e similari, sono del tipo termovelocimetrico nelle centrali termiche e nei garage. Sono stati installati segnalatori ottici di allarme. Le due centrali automatiche di segnalazione sono ubicate all'interno dell'autorimessa. I pulsanti manuali sono ubicati lungo i percorsi di fuga e in prossimità delle uscite. Le segnalazioni acustiche sono in corrispondenza delle centrali ed all'esterno. La sala di elaborazione dai (CED) è dotata di proprio impianto di segnalazione incendi, costituito da rilevatori di fumo a soffitto.

**L'edificio 2** è suddiviso in 8 zone e presenta le stesse tipologie di impianti dell'edificio 1. La centrale elettronica di controllo è ubicata in un locale operativo della centrale telefonica.

**L'edificio 3** è suddiviso in 17 zone di rilevazione incendi. La centrale di controllo è ubicata nella sotto centrale in prossimità dell'ingresso principale nella zona centrale dell'edificio.

**L'edificio 4** è suddiviso in 14 zone di rivelazione incendi. La centrale elettronica di segnalazione è ubicata nella parte centrale, in aderenza alla facciata sud del fabbricato, in corrispondenza della centrale termica.

**L'edificio 6** è suddiviso in 21 zone di rilevazione incendi e la centrale è ubicata nella zona intermedia in prossimità del locale tecnico contenente le caldaie.

## **DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

La documentazione catastale aggiornata è stata pubblicata nell'avviso della RAN.