



**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
PROVVEDITORATO INTERREGIONALE PER LE OPERE PUBBLICHE
PER IL LAZIO, L'ABRUZZO E LA SARDEGNA**

Sede Centrale di Roma

**LOCALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE STATALE
COMUNICAZIONE DI RAGGIUNTA INTESA**

Prot. _____/708 in data _____

**OGGETTO: C.d.S. 708 - Progetto di recupero e valorizzazione dell'edificio storico denominato Paradiso sul Mare
– Comune di Anzio (RM)**

**Amministrazione Proponente: Provveditorato Interregionale alle Opere Pubbliche per Lazio Abruzzo e
Sardegna. Ufficio Dirigenziale 2 OO.MM - Sezione 2**

VISTO:

- la Legge 22 luglio 1975, n. 382;
- gli artt. 80, 81, 82 e 83 del D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616;
- la Legge 24 dicembre 1993, n. 537 recante disposizioni in materia di razionalizzazione delle procedure per la localizzazione delle opere di interesse statale di cui all'art. 81 del D.P.R. 616/77;
- il D.P.R. 18 aprile 1994 n. 383, "Regolamento recante disciplina di procedimenti di localizzazione delle opere di interesse statale";
- l'art. 7 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.;
- gli artt. 97 e 98 del D.Lgs 12 aprile 2006, n. 163;
- l'art. 27 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 "Codice degli appalti pubblici e dei contratti di concessione";
- il D.L. 18 maggio 2006, n. 181 convertito, con modificazioni, in L. 13 luglio 2006 n. 233;
- la Direttiva dell'On. Ministro dei LL.PP. n. 4294/25 del 4.6.1996 come sostituita dalla Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n.26/Segr. del 14.01.2005;
- l'art. 14 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 così come modificato dagli artt. 8, 9, 10, 11, 12 della Legge 11 febbraio 2005, n. 15 recante "Modifiche ed integrazioni alla Legge 7 agosto 1990, n.241, concernenti norme generali sull'azione amministrativa";
- gli artt. 14-*bis* e 14-*ter* della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. recante le modalità di svolgimento della conferenza di servizi sul progetto definitivo;
- l'art. 49 della Legge 30 luglio 2010, n. 122 di conversione, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, recante misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica;
- la Circolare Ministero dei Trasporti e dei Lavori Pubblici 23 febbraio 1996, n. 1408;
- la Circolare Ministero dei Lavori Pubblici 17 giugno 1995, n. 2241/UL;
- il D.Lgs. 30 giugno 2016, n. 127;
- il D.L. 16 luglio 2020, n. 76, come convertito dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120



PREMESSO CHE:

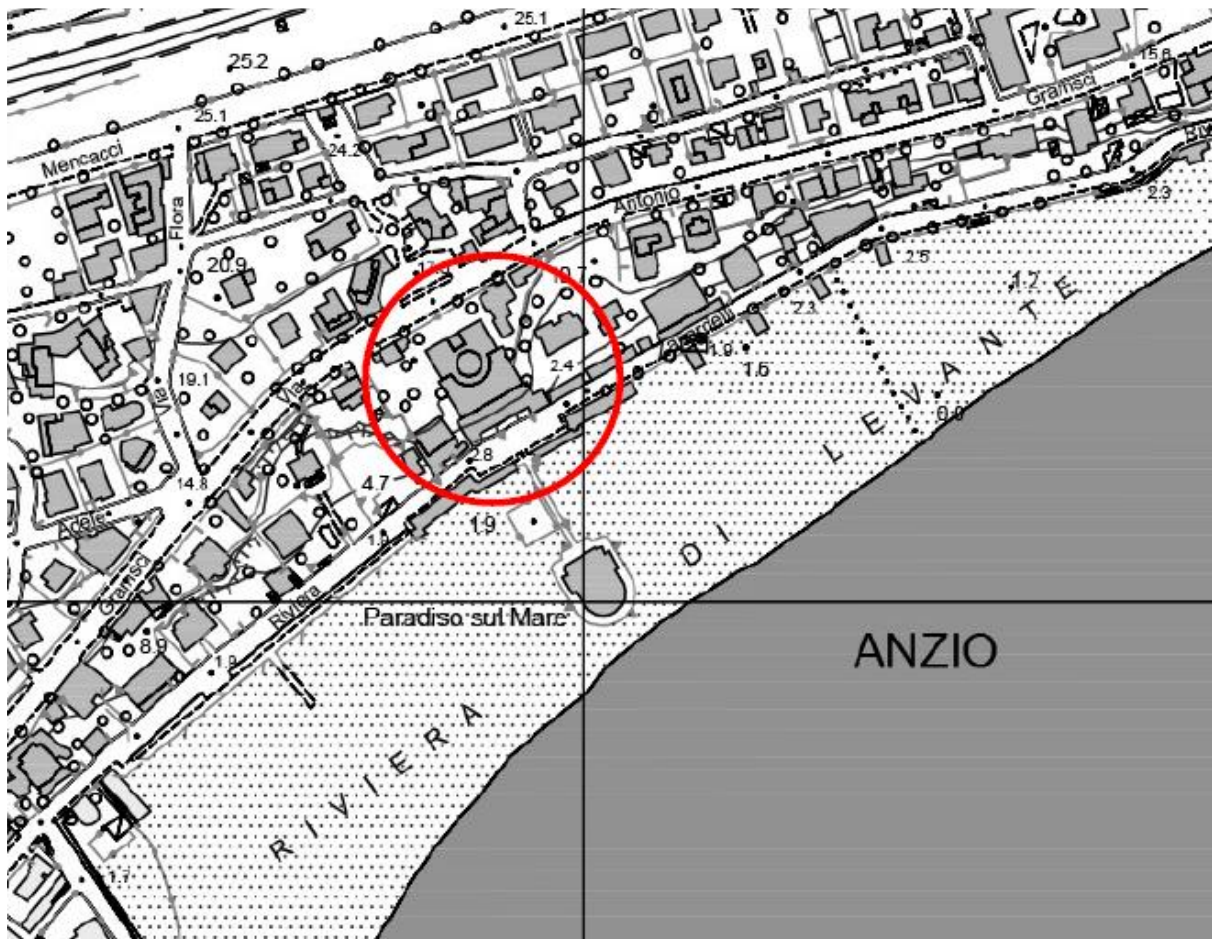
- Con la nota pervenuta a questo Ufficio con prot. n. 15935 del 03/05/2023, l'amministrazione proponente ha chiesto di indire una Conferenza di Servizi ai sensi del D.P.R. 383/94 per la verifica della compatibilità urbanistica dei lavori di cui all'oggetto;
- la stessa Amministrazione ha inoltrato con la medesima nota gli elaborati progettuali sottoscritti digitalmente relativi alla procedura in parola;
- In ragione di quanto sopra premesso si rileva che le attività connesse al procedimento in argomento, secondo quanto si evince dalle relazioni in atti, possono sintetizzarsi come di seguito:

1. PREMESSA

Il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti attraverso l'Ufficio del Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna, in considerazione delle peculiari caratteristiche del servizio, ha determinato, di procedere all'affidamento dell'incarico di Incarico professionale per lo studio di fattibilità e prime indicazioni sul Coordinamento per la Sicurezza in fase di Progettazione (C.S.P.), dell'intervento denominato "Comune di Anzio (RM) - Lavori di recupero e valorizzazione dell'edificio storico denominato Paradiso sul Mare".

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

Il complesso denominato Paradiso sul Mare è noto anche come Casinò di Anzio o Kursaal Polli ed è situato ad Anzio presso il lungomare Zanardelli n. 139.



Stralcio C.T.R. 1: 10.000





Ortofoto

L'area su cui sorge l'edificio, è individuata come "Zona G – Aree per servizi - sottozona G5 Attrezzature di interesse collettivo", (artt. 30.1 delle NTA), come risulta dal Piano Urbano Comunale Generale (P.U.C.G.) vigente del Comune di ANZIO.

Il complesso è sottoposto a vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ed è tutelato dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma, la provincia di Viterbo e l'Etruria meridionale.



Stralcio PRG - TAVOLA UNIF. n. 5

3. DATI DI PROGETTO

L'EDIFICIO: LA STORIA

La costruzione risale alla prima metà del '900 su progetto dell'architetto romano Cesare Bazzani e commissionato da Giuseppe Polli, imprenditore e sindaco di Anzio.

Il complesso venne costruito su un terreno in forte pendenza sulla ridente riviera di levante e si sviluppa su cinque piani fuori terra di cui due parzialmente interrati sul lato di Via Antonio Gramsci.

L'edificio, nato come Kursaal Polli, ben presto identificato con il più suggestivo appellativo di "Paradiso sul Mare" per via della sua scenografica posizione affacciata sul Tirreno, fu progettato nel 1919 ed inaugurato nel 1924 come luogo di importanti eventi mondani quali sfilate di moda, convegni, mostre e casa da gioco.

Il desiderio del Sindaco Polli, il committente, era quello di adibire il palazzo a luogo per turismo, gioco e che venisse considerato come passerella il lancio della moda italiana.

L'edificio, nato come Kursaal Polli, ben presto identificato con il più suggestivo appellativo di "Paradiso sul Mare" per via della sua scenografica posizione affacciata sul Tirreno, fu progettato nel 1919 ed inaugurato nel 1924 come luogo di importanti eventi mondani quali sfilate di moda, convegni, mostre e casa da gioco.

Secondo varie ricerche si ipotizza infatti che il nome dell'edificio venne scelto in ricordo del primo negozio di tessuti che Polli aveva gestito a Roma "Il Paradiso delle Signore".

Il complesso ispirato all'Art Nouveau era stato originariamente destinato ad eventi mondani, conferenze, mostre, sfilate di moda ma soprattutto, era stato pensato come casinò - tanto che in una prima fase, il progetto fu ostacolato dal Papa Pio X il quale mal tollerava l'idea di una casa di gioco, che rimandava al concetto di vizio. In quegli anni Anzio stava vivendo un momento di "rinascimento architettonico", in cui il Liberty andava per la maggiore e che rese la cittadina sul mare particolarmente amata e ben frequentata da un certo tipo di borghesia. Il progetto di Bazzani ha realizzato un vero e proprio gioiello di questo stile, che invita con la sua stessa struttura architettonica all'idea del lusso, i fasti e lo svago che hanno caratterizzato gli Anni Ruggenti e prima ancora la Belle Époque: dall'atrio sostenuto da sei colonne in travertino, alle imponenti sale affrescate dal Tosatto e caratterizzate da ampie vetrate e lampadari di Boemia, passando per l'ampio terrazzo adornato da sei statue raffiguranti figure allegoriche. Il "Paradiso sul mare" con la sua bianca facciata, le terrazze e le torri coronate da cupole è senz'altro uno degli edifici più originali costruiti nel Lazio durante il Novecento.

Venne realizzato in coerenza con i vari villini che sorgevano nella riviera di Anzio, cittadina che a quei tempi era una rinomata meta di villeggiatura dell'agiata borghesia romana.

Il palazzo si presenta con un fronte semicircolare, creato in modo tale da minimizzare la formazione di ombre, affiancato da due torri cupolate. Semicircolari sono anche le due terrazze prospicienti il palazzo che si affacciano direttamente sulla spiaggia di Anzio, è un'architettura eclettica nella quale si possono scorgere richiami stilistici diversi significati simbolici ed echi di importanti edifici romani, primo fra tutti il Pantheon.

Dalla riviera si accede al salone pompeiano, per metà scavato nella roccia delle grotte, da cui si dipartono gallerie decorate da bassorilievi. Il salone venne definito pompeiano per lo più per le caratteristiche dei decori e per i colori caratteristici con cui sono stati affrescati i muri.

Proseguendo verso la parte alta della costruzione, attraverso ampie scale esterne si raggiungono tre grandi sale circolari allineate sui tre livelli.

Al piano -1, parzialmente interrato, troviamo la prima delle tre grandi sale circolari, da cui si accede alla cosiddetta sala degli Specchi, illuminata da grandi pareti vetrate che si affacciano su un'ampia terrazza.

Al piano terra e al piano primo troviamo le altre due sale circolari, costruite su pilastri che seguono il perimetro circolare e travi a raggiera, soffitti affrescati e rivestimenti di pregio.

Le facciate dell'edificio sono in stile liberty con un fronte semi circolare affiancato da due torri cupolate. Semicircolari sono anche le due terrazze prospicienti il palazzo e affacciate direttamente sulla spiaggia di Anzio.

Da numerosi testi storici risulta inoltre con certezza che durante il secondo conflitto mondiale il palazzo fu utilizzato come sede dal comando alleato dopo lo sbarco avvenuto nel gennaio 1944.

Decisamente favorito dalla raffinata architettura Liberty si guadagnò poi l'attenzione del cinema che ne fece uso per ambientarvi film come Amarcord di Federico Fellini e Polvere di stelle di Alberto Sordi.

Nel 1968 l'edificio venne preso in gestione dalla Provincia di Roma (ora area metropolitana) e adibito parzialmente a scuola e convitto dell'Istituto professionale di Stato per i Servizi Alberghieri e della Ristorazione. Nel 1978 erano

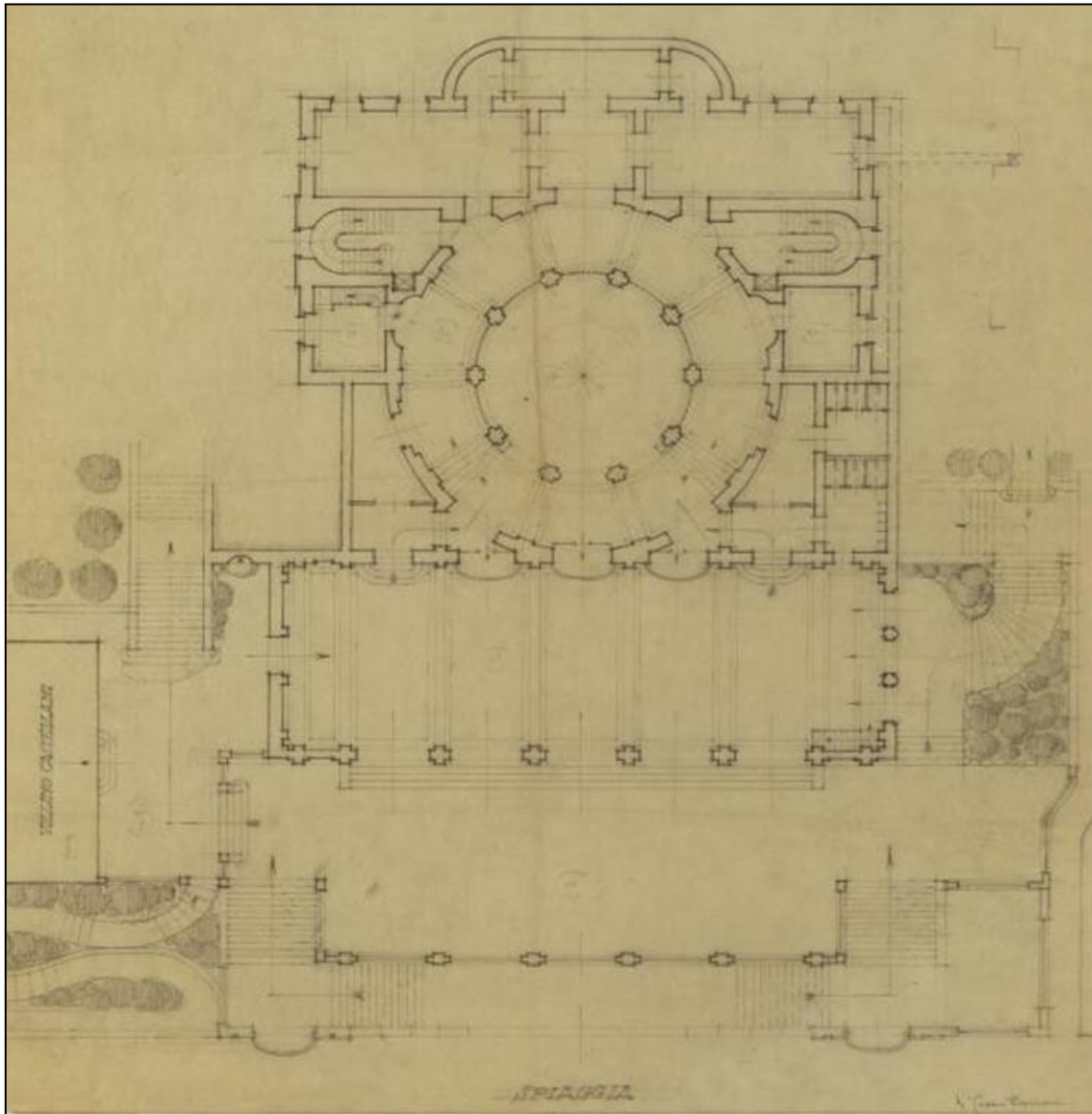


rimasti solo 30 convittori e questo portò alla chiusura definitiva del convitto, trasformato nell'attuale Istituto Alberghiero I.P.S.S.A.R. Marco Gavio Apicio di Anzio.

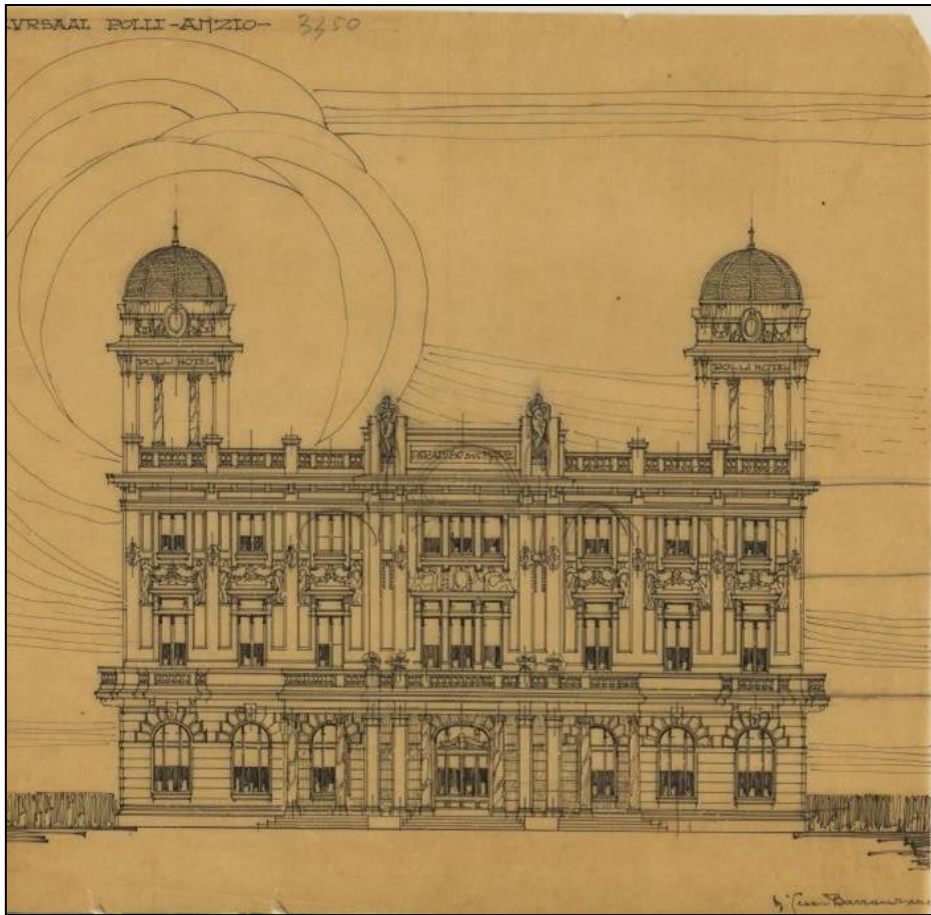
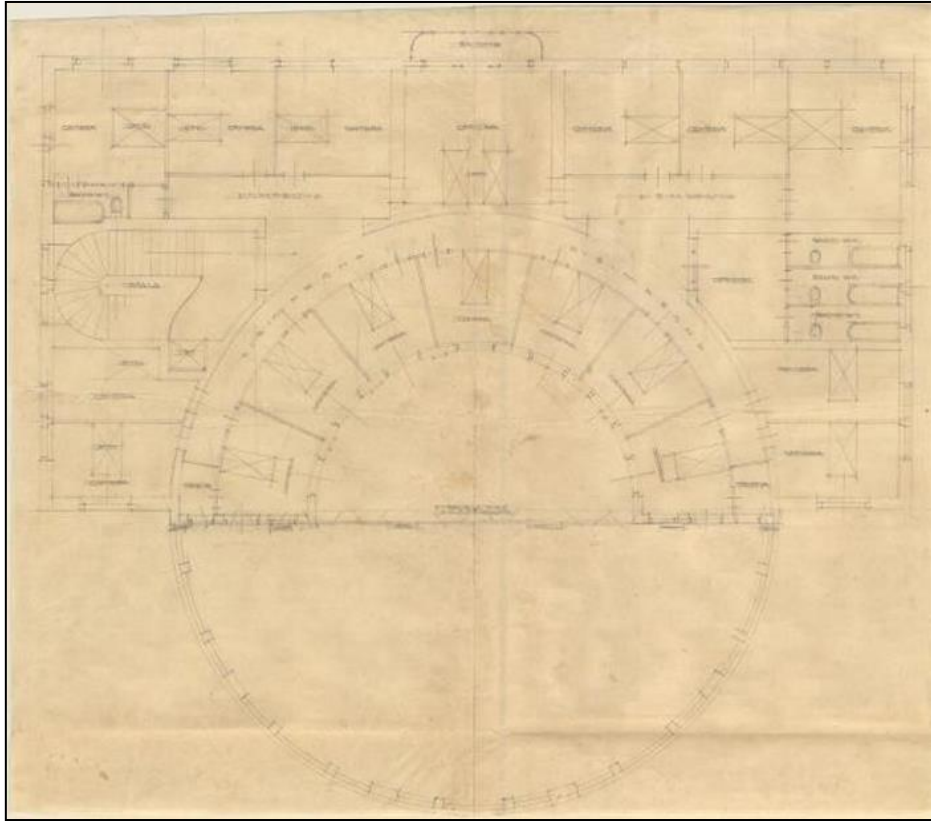
Ad oggi il fabbricato ospita, la scuola superiore Alberghiera al piano -1, al piano terra e al piano primo, ma essendo cessate le attività che vi si svolgevano, risulta essere in evidente stato di abbandono e questo ne ha provocato, inevitabilmente, un rapido deterioramento che si presenta oggi con preoccupanti fenomeni di degrado.

Infatti, a causa del progressivo degrado in cui versa l'edificio, soggetto ad alcuni crolli di intonaci, nel 2015 l'uso del bene è stato interdetto agli studenti dell'Istituto Alberghiero, definitivamente trasferiti. Da febbraio 2016 la gestione del bene, chiuso e inutilizzato, è tornata nuovamente al Comune di Anzio.

Di seguito si riportano i disegni originali



Pianta del complesso – Archivio di Stato di Terni (Fondo Bazzani)

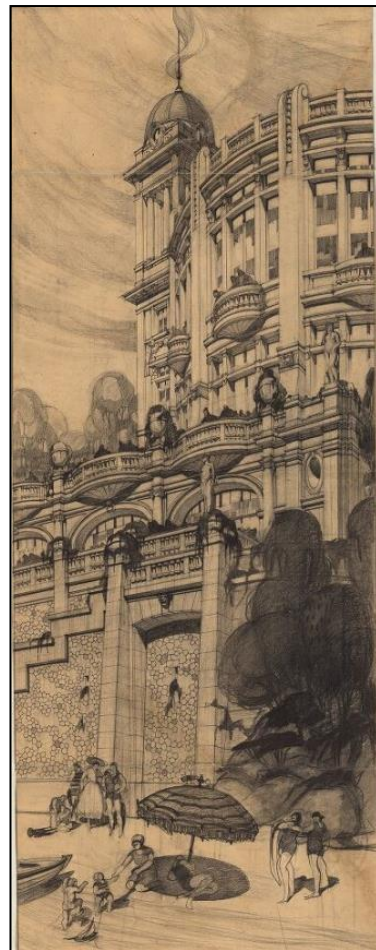
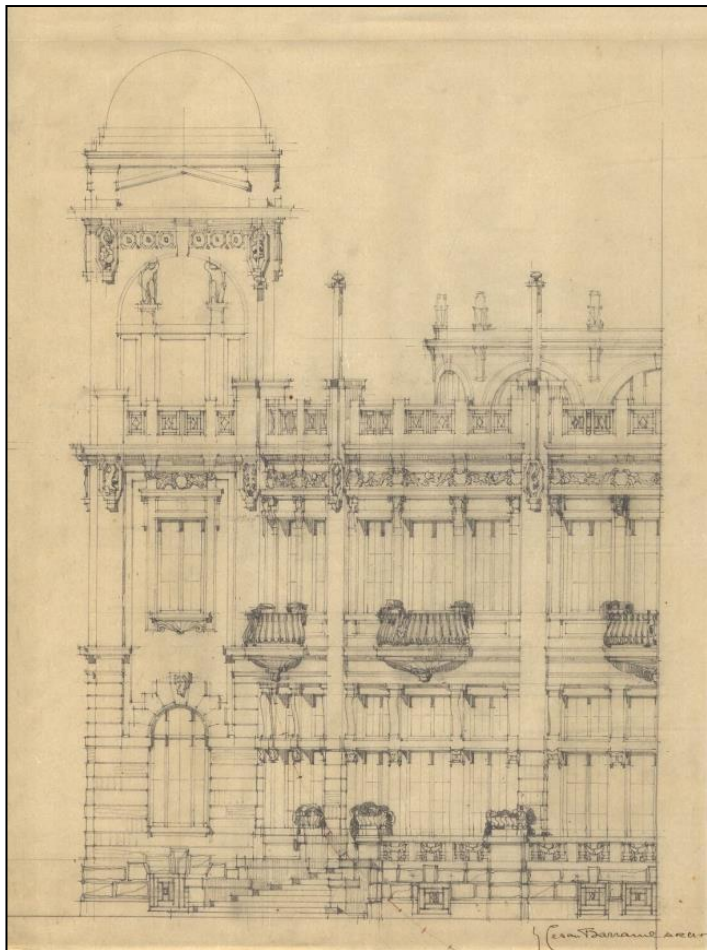
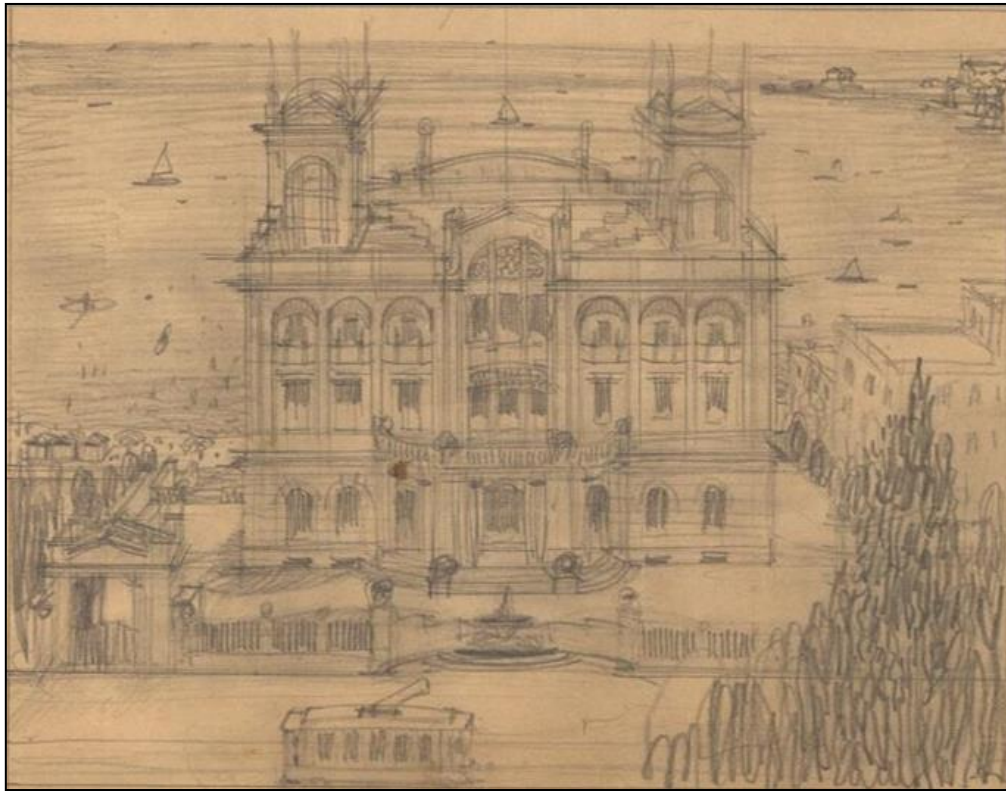


Pianta e prospetto del complesso – Archivio di Stato di Terni (Fondo Bazzani)



ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification





Studi prospettici del complesso – Archivio di Stato di Terni (Fondo Bazzani)



ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



L'EDIFICIO: STATO ATTUALE

Il complesso si compone di un imponente edificio in stile liberty con un fronte semi circolare affiancato da due torri cupolate. Semicircolari sono anche le due terrazze prospicienti il palazzo e affacciate direttamente sulla spiaggia di Anzio. All'interno si trovavano due sale da gioco con soffitti affrescati al piano superiore, mentre il piano inferiore ospitava il salone da pranzo con la pista da ballo

La zona centrale dell'edificio è formata da una grande sala circolare coperta da una volta ribassata sorretta da travi primarie e secondarie in cemento armato disposte in direzione radiale. I pilastri seguono l'andamento della trave ad anello principale, realizzati in muratura al piano -1 e in cemento armato al piano terra e al primo.

Il piano -1, parzialmente interrato, è caratterizzato principalmente dalla sala denominata "degli specchi". Al piano -2 è presente una sala che, dalle indagini geotecniche, risulta innestata su un unico blocco lapideo, ovvero le grotte di tufo.

Sulle grotte, ovvero le cavità nella collina di "macco" si addossa l'edificio come una cascata che si sviluppa verso il mare, mare che, al tempo della costruzione lambiva la struttura.

Le grotte e l'edificio stesso sono oggi vincolati dalla Soprintendenza Archeologia, e dalle Belle Arti e Paesaggio.

Attualmente l'edificio risulta essere in stato di abbandono, essendo cessate le attività che vi si svolgevano, e questo ne ha provocato, inevitabilmente, un rapido deterioramento che si presenta oggi con preoccupanti fenomeni di degrado.

Da una prima analisi di tali fenomeni si è riusciti ad identificarne le cause e quindi i relativi interventi.

L'EDIFICIO: STATO DI DEGRADO DELLE FACCIATE ESTERNE

In generale, sulle facciate esterne, sono evidenti diversi fenomeni di distacco e rigonfiamento dell'intonaco cementizio dal sottostante paramento laterizio.

Diverse porzioni di intonaco sono crollate e sono visibili efflorescenze saline soprattutto laddove la mancanza di intonaco ha esposto direttamente le murature alle intemperie.

La causa di questo fenomeno nella maggior parte dei casi è causata dal mal funzionamento dello smaltimento delle acque meteoriche e dall'attacco chimico della salsedine che, in alcuni punti, ha corrosato le armature esposte.

Si riscontrano inoltre, in maniera diffusa, fenomeni di polverizzazione e dilavamento associati ai cicli di gelo e disgelo, che tendono ad assottigliare lo strato di protezione dei mattoni, dei cornicioni dei fregi e degli elementi scultorei.

Nel dettaglio, dunque, le principali criticità che si sono riscontrate sulle facciate esterne sono le seguenti:

- *Dilavamento ed erosione degli intonaci, con esfoliazioni e distacchi fino alla messa a nudo della struttura muraria sottostante;*
- *Dilavamento ed erosione dei fregi, con esfoliazioni e distacchi fino alla messa a nudo della struttura sottostante, con messa a nudo dei ferri e dei perni di ancoraggio con loro progressiva corrosione;*
- *Dilavamento ed erosione dei cornicioni, con distacco di materiale e relativa perdita di funzionalità*
- *Perdita di adesione dei fregi al supporto murario, con distacchi di varia entità fino al completo distacco dell'elemento con caduta a terra;*
- *Erosione progressiva degli elementi scultorei in calcestruzzo armato, con perdita di parti e messa a nudo dei ferri con conseguente corrosione e riduzione della sezione di tali elementi;*
- *Corrosione delle ringhiere e delle balaustre metalliche dei balconi, con perdita della sezione dei singoli elementi e distacchi parziali e totali.*

L'EDIFICIO: STATO DI DEGRADO DEGLI AMBIENTI INTERNI

Internamente il fabbricato presenta fenomeni di degrado legati principalmente ad atti vandalici e all'assenza di manutenzione.

I soffitti del piano secondo e del piano -2 presentano macchie di umidità legate alle infiltrazioni d'acqua provenienti dalle terrazze sovrastanti. Inoltre, la maggior parte dei serramenti esterni hanno perso la loro funzionalità, con vetri rotti o rimossi e telai fortemente danneggiati.



Nel dettaglio le principali criticità che si sono riscontrate all'interno sono le seguenti:

- Macchie di umidità ed efflorescenze legate alle infiltrazioni d'acqua dalle coperture per completa ostruzione dei pluviali e perdita di funzionalità delle guaine della terrazza di copertura.
- Alterazione cromatica di alcuni paramenti affrescati.
- Tracce o presenze di organismi vegetali alla base dell'edificio.
- Infissi degradati e in alcuni punti mancanti, che compromettono le chiusure verticali dell'edificio.
- Presenza di graffiti vandalici.

L'EDIFICIO: STATO DI PROGETTO

La presente relazione illustra le soluzioni tecniche per l'esecuzione delle opere architettoniche ed impiantistiche necessarie per soddisfare le richieste della committenza ovvero, risanare e recuperare gli spazi destinati all'attività didattica e prevedere l'allocatione di una struttura museale/sala polifunzionale nei locali al piano strada lato mare.

Sala polifunzionale

Il primo obiettivo di questo studio di fattibilità è la trasformazione del Salone Pompeiano, al piano -2, in uno spazio polifunzionale e flessibile. Con la rifunzionalizzazione proposta si darà la possibilità al Salone di sviluppare nuove e più rappresentative funzioni, adeguandolo ad essere lo spazio più importante del complesso in oggetto.

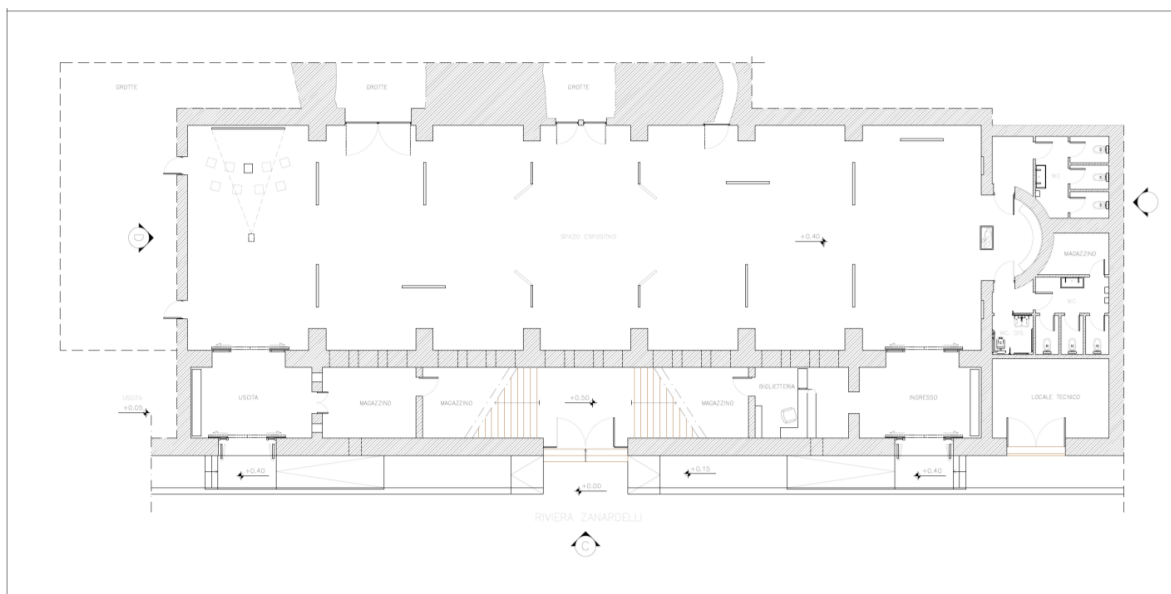
Il progetto prevede che il Salone, opportunamente riqualificato, attuando tutti gli interventi di restauro, ripristino e miglioramento strutturale descritti nei vari elaborati grafici, possa ospitare eventi di ogni genere: esposizioni, incontri di rappresentanza, convention, seminari, conferenze, corsi di formazione e tutte le attività inerenti ad una struttura museale.

Dalla riviera Zanardelli si accede al salone pompeiano, per metà scavato nella roccia delle grotte, da cui si dipartono gallerie decorate da bassorilievi.

Le grotte e l'edificio stesso sono oggi vincolati dalla Soprintendenza Archeologia, e dalle Belle Arti e Paesaggio.

Il nuovo layout di progetto, nel rispetto di quanto prescritto dalla Sovrintendenza, prevede una riorganizzazione degli spazi interni allestiti con pannelli espositivi mobili agevoli da spostare, per mettere in atto qualsiasi tipo di evento il salone possa ospitare.

Inoltre, nello stato di fatto all'interno dell'intero piano è presente un unico blocco bagni, non adeguato alle nuove funzioni che lo spazio deve ospitare, motivo per cui nella nuova distribuzione interna sono stati previsti due blocchi bagni distinti e un bagno per il disabile.



Piano -2 - Pianta architettonica post operam

Il piano presenta due ingressi sul fronte mare e in adiacenza all'ingresso principale è stata prevista la realizzazione di una biglietteria e di nuovi magazzini tecnici.

La biglietteria servirà, oltre che a permettere il corretto funzionamento della sala polifunzionale, anche a vigilare e controllare gli ingressi.

L'attuale locale tecnico, che presenta un duplice accesso sia dall'interno che dall'esterno, verrà invece mantenuto ed ospiterà al suo interno le macchine utili al funzionamento dell'impianto meccanico e di quello idrico sanitario.

Lo studio di fattibilità ha in oggetto oltre che la riqualificazione degli spazi interni anche il rifacimento degli impianti meccanici, elettrici e di illuminazione con l'installazione dei nuovi corpi illuminanti, opportunamente progettati ed adeguati anche per garantire l'attività museale.

Istituto Scolastico Alberghiero

Nel redigere il progetto ci si è rifatti in maniera particolare al D.M. 18 Dicembre 1975, ma sono state particolarmente tenute in considerazione le nuove direttive sull'edilizia scolastica fornite dal MIUR.

Il progetto è stato studiato cercando di rispondere alle richieste con le migliori caratteristiche tecnologiche sia a livello costruttivo che di impatto ambientale.

Gli interventi interni consistono principalmente in interventi di miglioramento strutturale e di adeguamento impiantistico ed edile alla normativa scolastica.

Il nuovo layout risponde a tutte le indicazioni fornite distribuendo le numerose funzioni sui tre piani su cui la scuola alberghiera si sviluppa:

- Piano -1 di circa 1200 mq
- Piano terra di circa 650 mq
- Piano primo di circa 650 mq

Essendo l'edificio sottoposto a vincolo e non potendo procedere con una ristrutturazione invasiva, il nuovo layout presenta una ridistribuzione interna che mantiene sostanzialmente gli attuali ambienti interni.

Al piano -1 troviamo la sala degli specchi, le cucine, la prima sala circolare, i nuovi blocchi bagni e i vari magazzini e locali tecnici.

Al piano terra trova posto lo spazio adibito a bar, l'accesso principale del polo scolastico (utilizzato anche come reception per la funzione alberghiera) aule, magazzini e nuovi blocchi bagni.

Al piano primo troviamo invece nell'ambiente centrale coperto dalla cupola, la grande aula magna e alle spalle le aule destinate alle attività scolastiche giornaliere.

Al piano -1, così come riportato sugli elaborati grafici, sono stati previsti tutti gli interventi di recupero necessari per ripristinare la sala degli specchi, all'interno della quale si svolgeranno oltre che le attività scolastiche anche attività accessibili al pubblico in orario extrascolastico.

Inoltre, per il locale cucine è stata predisposta, in maniera funzionale, una nuova distribuzione degli spazi interni rispetto al processo produttivo, con tutte le apparecchiature e gli impianti necessari al suo funzionamento.

Il locale sarà completo di tutte le dotazioni impiantistiche previste dai vigenti regolamenti quali: alimentazioni elettriche, alimentazioni idriche per acqua calda e fredda, impianto di scarico e deflusso delle acque e dotazione di un opportuno impianto di illuminazione.

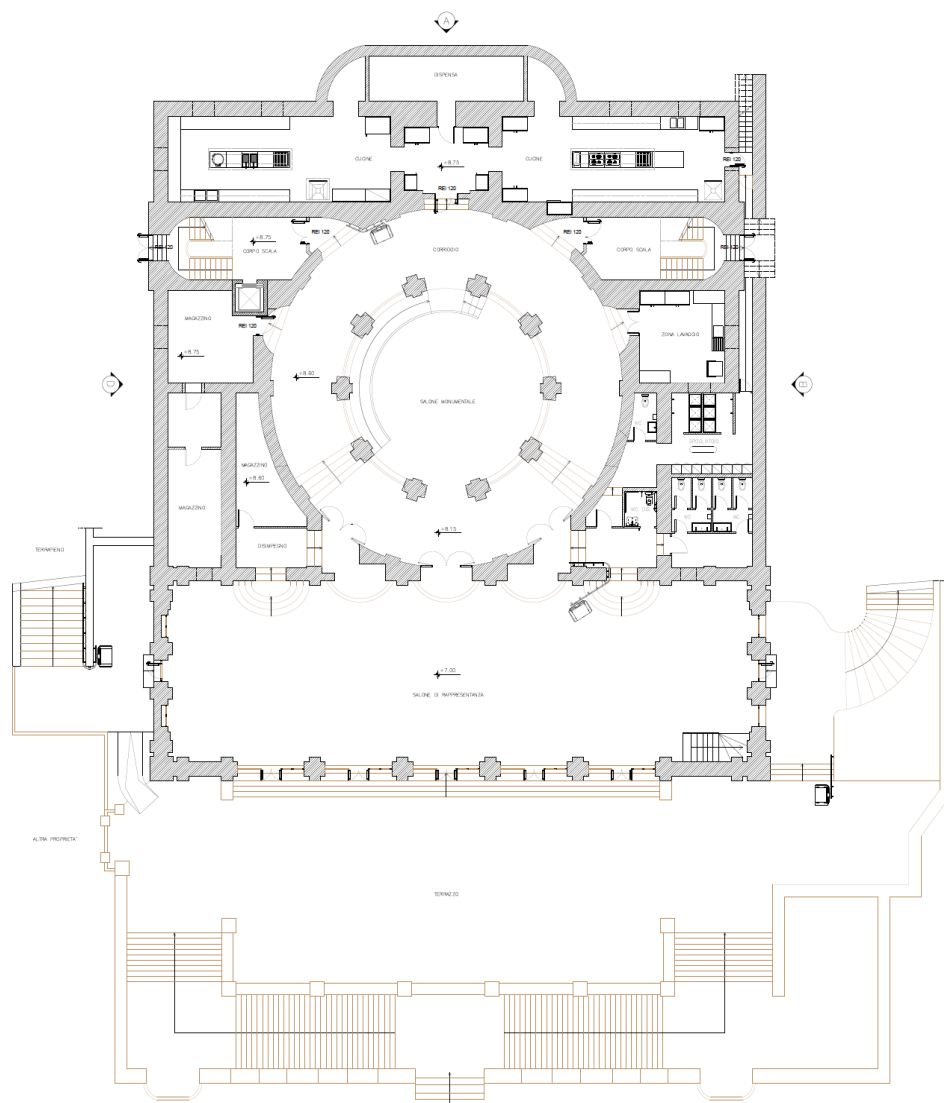
Attualmente nello stato di fatto è presente un unico blocco bagni che nel nuovo layout è stato ridefinito ed ampliato. Come visibile nella Figura 5, sono stati creati un blocco bagno per gli studenti, distinto per uomini e donne, un bagno singolo per gli insegnanti e un bagno accessibile ai diversamente abili.

Inoltre, così come richiesto dalla normativa, è stato inserito un locale spogliatoio, in cui saranno presenti un adeguato numero di armadietti e n.6 docce, inoltre, il locale spogliatoio è fornito di accesso indipendente in modo che non ci siano interferenze con gli altri ambienti.

I bagni sono stati organizzati con un locale antibagno munito di almeno due lavabi e da 4 vani wc.

I locali tecnici e i magazzini esistenti sono stati mantenuti e utilizzati per installare all'interno tutti i macchinari e gli elementi elettrici utili per il funzionamento dei vari impianti.

Per tutti i piani i locali tecnici / magazzini presentano un ingresso indipendente e sono stati dotati di sensori di presenza fumi.



Piano -1 - Pianta architettonica post operam

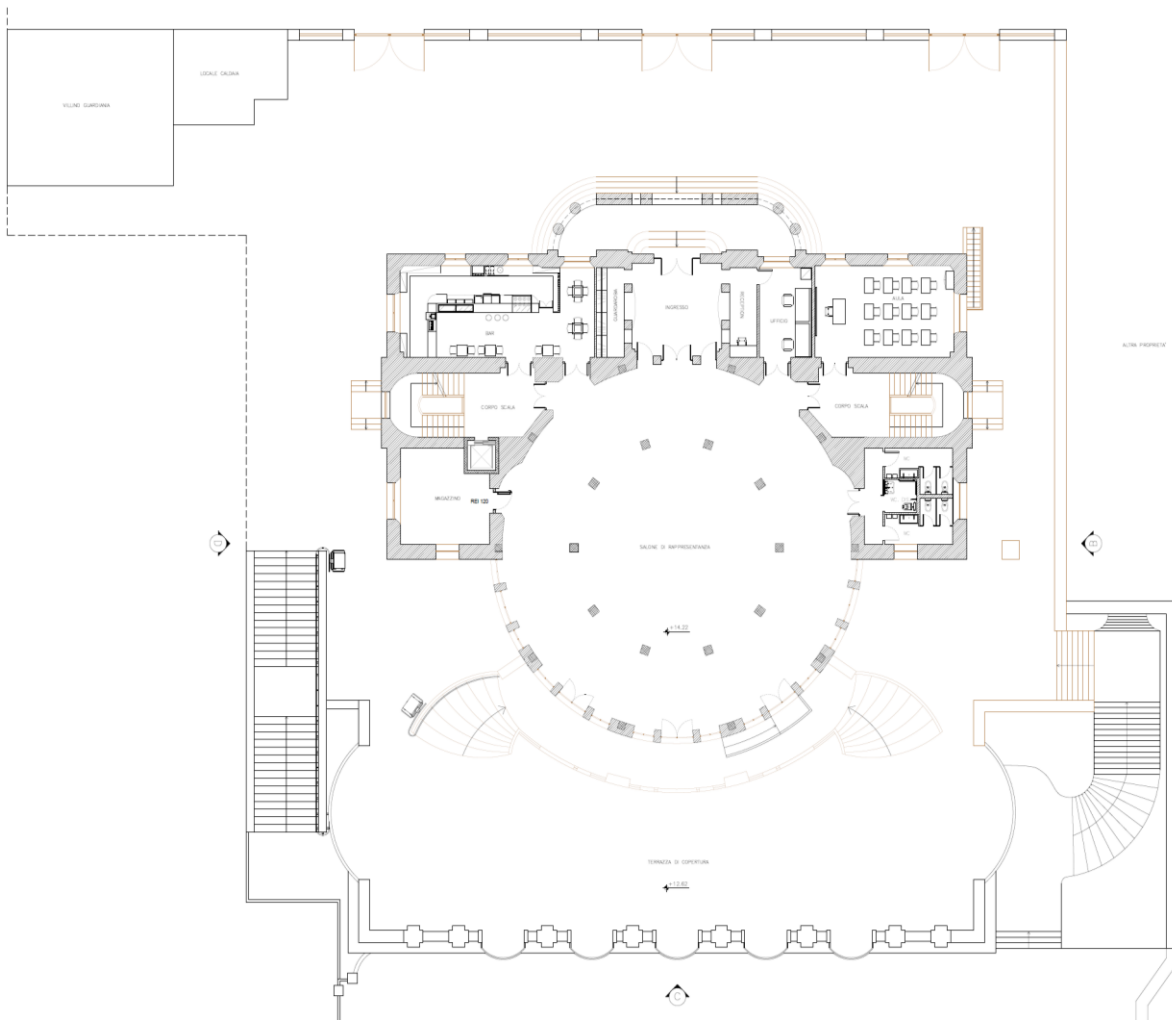
Il piano Terra presenta un primo accesso sul lato di Via Gramsci, accesso che attualmente risulta essere il principale per l'ingresso degli studenti nell'istituto scolastico.

Questo livello è caratterizzato principalmente nella zona centrale dalla grande sala circolare, in cui gli studenti svolgeranno tutte le attività di sala legate quindi alla funzione ristorativa.

La zona d'accesso su via Gramsci, oltre ad essere l'ingresso principale della scuola, è stata organizzata per ricavare una zona reception e un'area uffici in cui si svolgeranno le consuete attività scolastiche relative all'ambito Alberghiero.

Inoltre, a sinistra dell'atrio d'ingresso, è stato ristrutturato e allestito uno spazio in cui gli studenti possano svolgere tutte le attività di studio relative all'ambito Bar mentre la zona a destra è stata convertita in aula studio.

In questo piano così come nel piano sottostante, sono stati previsti dei nuovi blocchi bagni, per gli studenti e per il disabile.



Piano Terra - Pianta architettonica post operam

Il piano primo è quello in cui già attualmente si concentrano la maggior parte delle aule e con il nuovo layout quest'ultime sono state mantenute e allestite con un arredo opportuno, provviste di varie alimentazioni elettriche con predisposizione LAN e Tv da utilizzare nell'orario scolastico è soprattutto progettate con un nuovo impianto di illuminazione, conforme alle normative scolastica.

L'ultimo livello è caratterizzato nella zona centrale da un'aula magna che nel nuovo progetto verrà riqualificata e valorizzata. Le pareti circolari, non strutturali, da cui attualmente è confinata, verranno demolite e ricostruite come pareti vetrate. L'aula sarà arredata con sedute mobili posizionate in stile anfiteatro, con postazioni moderne dotate delle migliori apparecchiature, in modo da poter accogliere circa 80 persone, nel caso in cui si volesse utilizzare l'aula anche per eventi o come sala conferenze.

La scelta di chiudere l'aula con delle pareti vetrate nasce dall'idea di ricostituire lo spazio unitario originario del grande ambiente coperto dalla cupola affrescata, mantenendo comunque la sua autonomia funzionale.

Alle spalle dell'aula magna, come detto sopra, sono state ricavate 2 aule che ospiteranno gli studenti per le lezioni e una sala professori.

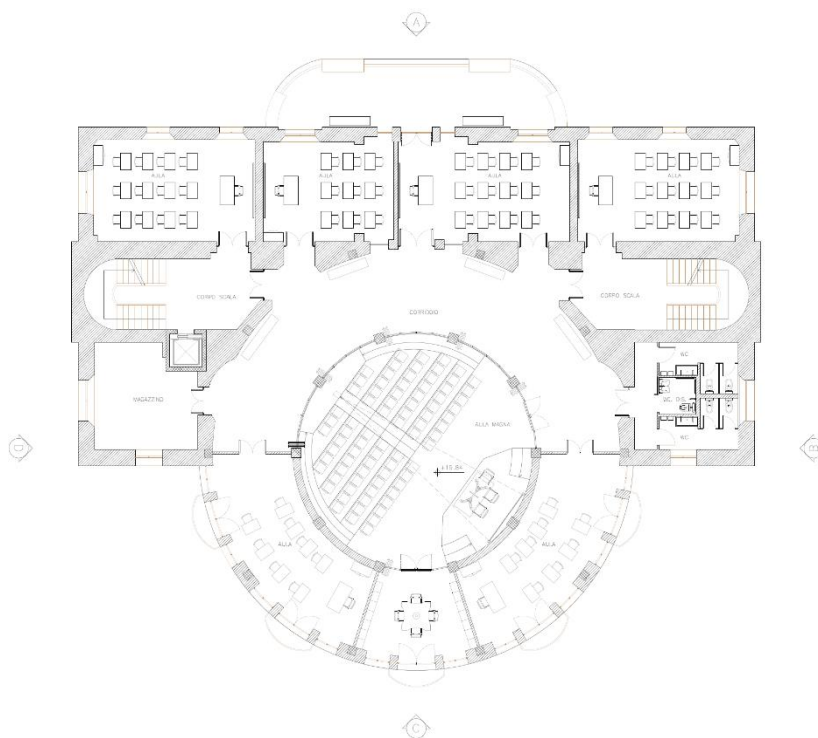
Sul fronte Nord invece sono state mantenute le quattro aule esistenti che risultano illuminate in maniera idonea dalla luce naturale delle finestre e portefinestre esistenti.

I tre livelli sono collegati verticalmente da due corpi scala collocati a sinistra e a destra rispetto alla zona centrale della sala circolare.

Le due scale hanno un collegamento diretto con gli spazi esterni grazie alle due porte di emergenza poste al piano terra che funzionano anche come via di fuga per gli studenti e le persone presenti all'interno dello stabile.

I due copri scala oltre a collegare i tre piani scolastici arrivano a servire anche il piano copertura, che ospita le due

torri coronate dalle cupole e uno spazio coperto che nel nuovo layout verrà riutilizzato come locale tecnico per ospitare le macchine dell'impianto meccanico.



Piano 1 - Pianta architettonica post operam

Nuovo Ascensore

Per l'abbattimento delle barriere architettoniche esistenti, il nuovo progetto prevede l'installazione di un nuovo ascensore, in sostituzione di quello esistente, non più idoneo e soprattutto non conforme alle normative vigenti. L'ascensore verrà collocato nella medesima posizione di quello esistente attualmente e collegherà verticalmente il piano terra con il piano primo permettendo a persone con disabilità di raggiungere gli spazi in modo autonomo. L'ascensore avrà una fermata a partire dal piano terra al piano primo. Per le specifiche si rimanda agli elaborati tecnici relativi.

Interventi di rifunzionalizzazione e adeguamento per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'accesso principale all'istituto scolastico per le persone disabili e con difficoltà motorie è stato previsto al piano terra.

Da via Gramsci il disabile percorrerà lo spazio esterno che costeggia l'edificio sul lato ovest, fino ad arrivare al montascale installato sulla rampa del terrazzo fronte mare, per poi utilizzare un'apposita rampa, costituita da elementi componibili ed amovibili, che permetterà l'accesso al piano terra.

Dal piano terra il disabile avrà la possibilità di scendere al piano inferiore o salire al piano superiore attraverso il nuovo ascensore opportunamente dimensionato, posto nel corpo scala di sinistra.

Particolare attenzione è stata posta per la circolazione del disabile negli ambienti interni della scuola; infatti, laddove è stato ritenuto opportuno sono stati inseriti montascale elettrici per cercare di abbattere le barriere architettoniche che l'edificio in oggetto purtroppo presenta a causa degli ambienti a quote differenti.

Inoltre, vista la particolare configurazione delle aree esterne, disposte su quote differenti e collegati tra loro da scalinate, è stata prevista l'installazione di sistemi di montascale elettrici per agevolare la circolazione del disabile anche all'esterno.

1. INQUADRAMENTO NORMATIVO DELL'INTERVENTO

DISCIPLINA DI LEGGE E NORME APPLICABILI

Le opere architettoniche saranno progettate e realizzate sulla base della normativa vigente in materia; di seguito si evidenziano i principali riferimenti legislativi. Tale elenco non si ritiene esaustivo ma puramente indicativo. Tale elenco va inoltre ampliato per quanto concerne tutte le integrazioni e modificazioni delle disposizioni legislative citate e no.

- *DM del 18 dicembre 1975 Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia e urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica;*
 - *Legge 11/01/1996 Norme per l'edilizia scolastica;*
 - *Dm Ambiente 14/04/2015 Misure per l'efficientamento energetico degli edifici scolastici;*
 - *D.M. del 14 giugno 1989 n.236, prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, adattabilità e la visibilità degli edifici pubblici e di edilizia pubblica e sovvenzionata ed agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche;*
 - *D.P.R. 24 luglio 1996 n. 503, Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici;*
 - *D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;*
 - *D.Lgs. n. 81 del 9 aprile 2008 Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;*
 - *D.Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016 Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture;*
 - *D.P.R. 5 ottobre 2010 n.207 e successivi aggiornamenti, Regolamento di esecuzione ed attuazione del D.Lgs 12 aprile 2006 n.163;*
 - *Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37*
 - *“Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici (G.U. n. 61 del 12 marzo 2008)”;*
 - *Decreto Ministeriale 11 ottobre 2017 “Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici (allegato)” (G.U. n. 259 del 6 novembre 2017);*
 - *Normativa in materia di sicurezza antincendio e normativa impiantistica civile vigente;*
 - *Norme tecniche del PRG vigente e Regolamento edilizio comunale*
 - *Norme tecniche per le Costruzioni per gli edifici D.M. 17 gennaio 2018.*
- trattandosi di opere di interesse statale, in applicazione della Direttiva dell'On.le Ministro dei LL. PP. n. 4294/25 del 4.06.1996, come sostituita dalla Circolare Min. II.TT. n. 26/Segr. del 14.01.2005, la competenza per la procedura di cui al citato D.P.R. 383/94 è del Provveditore Interregionale per le OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna;
- per quanto sopra si è ritenuto di procedere ai sensi del combinato disposto dall'art. 14-bis della Legge 241/90 così come modificata dall'art. 1, comma 1, del D.Lgs. 30 giugno 2016, n. 127 e dall'art.13, del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, come convertito dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120, e dal D.P.R 18 aprile 1994, n. 383 alla indicazione della 1ª Conferenza di Servizi decisoria, in forma semplificata e in modalità diacronica, per l'acquisizione sul progetto definitivo in argomento delle autorizzazioni e nulla-osta, comunque nominati, richiesti dalle normative



vigenti ai fini della sua approvazione e consentire il raggiungimento dell'Intesa Stato-Regione ai sensi dello stesso D.P.R. 383/94 sulla richiesta di parere di conformità urbanistica;

- il Provveditore Interregionale per le OO.PP. per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna, con nota n. 18181 del 18/05/2023, in applicazione del combinato disposto del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383 e dell'art. 14-bis della Legge 241/90, così come modificata dall'art. 1, comma 1, del D.Lgs. 30 giugno 2016, n. 127 e dall'art.13, del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, come convertito dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120, ha convocato la 1^a Conferenza di Servizi decisoria, in forma semplificata e in modalità diacronica, sul progetto definitivo di cui trattasi per l'acquisizione delle autorizzazioni e nulla-osta, comunque nominati, richiesti dalle normative vigenti ai fini dell'approvazione del progetto relativo all'opera in argomento;
- con pari nota e data questo Provveditorato ha provveduto agli adempimenti previsti dall'art. 20 del Dlgs n. 36 del 2023 in ordine alla pubblicità della presente Conferenza di Servizi ai fini della pubblicazione in via telematica sul sito internet del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;
- della sopra cennata Conferenza sono stati acquisiti i pareri di seguito sintetizzati:
 - Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale – *Settore sub-distrettuale Ovest e Roma Capitale*, che con nota n. 5910 del 24/05/2023, pervenuta a questo Provveditorato con nota n. 19083 del 24/05/2023, ha comunicato che *“l'intervento in progetto non ricade in aree a pericolosità e rischio per frana o per esondazione”* e, pertanto, *“non si rilevano profili di competenza della scrivente Autorità”*;
 - Regione Lazio - *Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città metropolitana di Roma Capitale*, che con nota n. 593446 del 31/05/2023, pervenuta a questo Provveditorato con nota n. 20025 del 31/05/2023, ha dato *“atto dell'esito positivo all'accertamento di conformità al vigente strumento urbanistico di Anzio”* e ha espresso *“parere favorevole ai sensi dell'art.147 e dell'art.146 co.7 del D. lgs. 42/2004 relativamente al progetto”*;
 - Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Roma – *Polo di Prevenzione Incendi Pomezia*, che con nota n. 43233 del 12/06/2023, pervenuta a questo Provveditorato con nota n. 21283 del 12/06/2023, ha richiesto di presentare la *“documentazione in conformità a quanto previsto all'art.3 del DPR 151/2011 nelle modalità descritte all'art. 3 del DM 07/0/2012”*;
Questo Provveditorato, con nota n. 23680 del 28/06/2023, in riscontro alla nota ricevuta, ha rappresentato che *“questo Istituto ha richiesto, tra gli altri, a codesto Comando Provinciale di esprimere un parere sul progetto definitivo, all'interno della procedura della Conferenza dei Servizi in applicazione del combinato disposto dal d.P.R. 18 aprile 1994, n.383 e dall'art.14-bis della Legge n.241/90”*; ha evidenziato pertanto che le formalità richieste nella nota ricevuta *“saranno necessariamente rispettate nella fase di rilascio del provvedimento autorizzatorio che non è richiesto in seno a questa Conferenza dei Servizi”*; ha chiarito, infine *“che la richiesta di tale parere, nell'ambito della predetta Conferenza non è da ritenersi alla stregua di un provvedimento autorizzatorio come disciplinato dall'art.3 del D.P.R. n.151 del 01/08/2011 da rilasciare con le modalità di cui all'art.3 del D.M. 07/08/2012”*;
 - Terna Rete Italia S.p.A., che con nota pervenuta a questo Provveditorato al n. 24636 di prot. del 06/07/2023, ha comunicato *“che dall'analisi degli elaborati, nelle aree interessate dai Vostri interventi, non sono presenti impianti di nostra competenza”*;
 - Città metropolitana di Roma Capitale – *Dipartimento IV Pianificazione strategica e Governo del territorio – Servizio 1 Urbanistica e attuazione del PTMG*, che con nota n. 112494 del 10/07/2023, pervenuta a questo Provveditorato con nota n. 25159 del 11/07/2023, ha ritenuto *“che l'intervento sia da considerarsi compatibile con le direttive e prescrizioni del Piano Territoriale Provinciale Generale”*;
 - AcquaLatina S.p.A., che con nota n. 9134 del 13/07/2023, pervenuta a questo Provveditorato con nota n. 25699 del 14/07/2023, ha comunicato che le strade che delimitano l'area oggetto dell'intervento sono servite da condotte idriche e fognarie e che tali impianti *“sono in grado di garantire la fornitura richiesta per le quali dovrà essere formulata specifica domanda di allaccio”*; pertanto, ha espresso *“parere favorevole”*;



- Ministero della Cultura – *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e per la provincia di Rieti*, che con nota n. 16849-P del 17/08/2023, pervenuta a questo Provveditorato con nota n. 29494 del 18/08/2023, “*verificata la necessità di effettuare un sopralluogo nel sito in oggetto, ai fini della individuazione di tutte le lavorazioni necessarie per il recupero del pregevole fabbricato, con particolare riferimento agli aspetti storico-artistici che il Bene presenta in quantità considerevole, nonché per verificare alcuni aspetti archeologici e per quelli di natura strutturale*”, ha “*ritenuto di fissare il detto sopralluogo in situ per il giorno 31 agosto p.v.*”;

Con successiva nota n. 17742-P del 05/09/2023, pervenuta a questo Provveditorato con nota n. 30650 del 05/09/2023, la Soprintendenza, “*esaminati gli elaborati del progetto di fattibilità economica qui pervenuto, relativi ai lavori previsti ed effettuati i sopralluoghi preliminari di competenza*”, ha autorizzato “*di massima, in via preliminare i lavori in oggetto (...) in quanto compatibili con l'assetto storico e architettonico del bene tutelato e con i criteri del restauro conservativo*”, nel rispetto di dettagliate prescrizioni “*che andranno recepite nel progetto esecutivo*” e che concernono gli aspetti storico-artistici (dipinti murali, manufatti in pietra artificiale e stucchi, intonaci interni ed esterni, elementi in metallo, pavimentazione, lampadari, vetrate policrome), gli aspetti architettonici (destinazione d'uso generale e dei singoli ambienti, indagini sui materiali, pavimentazioni, tipo di malte e intonaci, consolidamento strutturale, spazi esterni e verde, sistemazione salone pompeiano, impianti, opere di dettaglio, illuminazione, deumidificazione murature, protezione superfici esterne, infissi interni ed esterni). Si danno indicazioni dettagliate sul contenuto minimo del progetto esecutivo e “*si specifica che, per quanto riguarda gli aspetti di tutela archeologica, le relative indicazioni e prescrizioni saranno contenute in una successiva nota dedicata, vista anche la delicata situazione dei reperti archeologici depositati presso il c.d. salone pompeiano*”.

CONSIDERATO CHE

- l'attività istruttoria espletata in seno alla Conferenza dei Servizi può considerarsi esaurita;
- i pareri istruttori favorevoli formalizzati nel corso della espletata procedura, acquisiti agli atti della Conferenza e richiamati, debbono essere considerati parti integranti e sostanziali del presente provvedimento;
- la Conferenza dei Servizi è stata indetta al fine di concordare le condizioni per ottenere le intese, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni i nulla osta e gli assensi di cui alle vigenti norme, per cui in questa sede è necessario individuare congiuntamente tutte le prescrizioni e le condizioni che debbono essere soddisfatte per la predisposizione del progetto esecutivo;
- tutti i suggerimenti e i proposti adeguamenti saranno opportunamente valutati e recepiti allo scopo di rendere più funzionale e mirato l'intervento in esame;
- il progetto definitivo *de quo* è stato sostanzialmente posto all'esame della Conferenza per l'espletamento delle attività procedurali di natura approvativa e autorizzativa sotto il profilo della compatibilità urbanistica, paesaggistica, edilizia, ambientale e di tutela archeologica e architettonica;
- alla data del presente provvedimento autorizzativo non sono pervenute, nei termini previsti dalla vigente normativa in materia, da parte delle Amministrazioni ed Enti invitati alla Conferenza, ulteriori comunicazioni di motivato dissenso sull'intervento in oggetto dalla data della Conferenza stessa. Pertanto, ai sensi dell'art. 14-ter comma 7 della Legge 241/90 e ss.mm.ii., è da considerarsi acquisito l'assenso sul progetto in argomento da parte delle citate Amministrazioni;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO IL PROVVEDITORE

competente in ordine alla procedura di cui al D.P.R. 383/94 e ai sensi dell'art. 14-bis, comma 5, della Legge 241/90 come modificato dal D.Lgs. 127/2016 e dall'art.13, del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, come convertito dalla Legge 11



settembre 2020, n. 120, valutate le specifiche risultanze della presente conferenza, **ADOTTA** a ogni effetto di legge la determinazione, come sopra motivata, di conclusione positiva del promosso procedimento di Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti della medesima Legge 241/1990 e ss.mm.ii., relativamente al progetto definitivo concernente i lavori relativi al “**Recupero e valorizzazione dell'edificio storico denominato Paradiso sul Mare – Comune di Anzio (RM)**”, secondo i corrispondenti elaborati di cui alla presente procedura, come risultanti in conseguenza del recepimento delle indicazioni connesse all'oggetto della conferenza emerse in sede di conferenza stessa, i quali costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, con le raccomandazioni, le indicazioni e prescrizioni riportate nei precedenti “considerato”; preso atto dell'esito positivo all'accertamento di conformità al vigente strumento urbanistico del Comune di Anzio ex art.2 del D.P.R. 383/1994, **DICHIARA PERFEZIONATA L'INTESA** per la localizzazione e realizzazione dell'opera indicata in oggetto, sulla scorta degli atti esaminati e dei pareri favorevoli acquisiti e, di conseguenza, **AUTORIZZATO** il relativo progetto definitivo.

La determinazione in parola, non essendo stati espressi dissensi qualificati, è immediatamente efficace sostituendo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14-*bis*, comma 5, e dell'art. art. 14-*quater*, comma 3, della Legge 241/90 come modificati dal D.Lgs. 127/2016, ogni autorizzazione, concessione, nulla osta o atto di assenso, comunque denominato di competenza delle Amministrazioni convocate o, comunque, che non hanno dato riscontro all'indetto procedimento cognitivo/valutativo.

L'assunta determinazione è da intendersi immediatamente esecutiva e produttiva di effetti, stante l'avvenuta acquisizione dei prescritti pareri, formalizzati secondo quanto previsto dalla vigente normativa di settore.

Il progetto esecutivo dovrà recepire le raccomandazioni, indicazioni e prescrizioni connesse all'oggetto della Conferenza, rese dalle Amministrazioni nella sede della medesima Conferenza, strettamente attinenti alla realizzazione dell'opera, esaminata nell'ambito del presente procedimento, così come dei pareri allegati che costituiscono parte integrante del presente provvedimento nei termini indicati nel precedente “considerato”.

Il progetto medesimo dovrà essere, altresì, rispondente a tutte le vigenti normative statali, regionali e comunali di carattere ambientale, igienico/sanitario e di sicurezza.

Eventuali determinazioni contrarie al presente provvedimento autorizzativo, debitamente motivate, dovranno essere inoltrate nei termini previsti dalle norme vigenti.

Ai sensi dell'art. 20 D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36, il presente provvedimento viene pubblicato in via telematica sul sito internet del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, nella sezione ‘Amministrazione trasparente’, con l'applicazione delle disposizioni di cui al decreto legislativo 14 marzo 2013, n.33.

IL PROVVEDITORE

Dott. Ing. Vittorio RAPISARDA FEDERICO

L'estensore: Dott. Arch. Luca Rijitano

Il Responsabile del Procedimento: Dott. Arch. Alessia Costa

Il Dirigente dell'Ufficio 3 Tecnico I: Dott. Ing. Carlo Guglielmi

