

## Comune di Roma – Risorse per Roma Spa

Campidoglio due, la città dei cittadini

Piano per la rilocalizzazione degli uffici centrali del

Comune di Roma

### **Piano per la rilocalizzazione degli uffici centrali del Comune di Roma**

Il Comune di Roma ha avviato da alcuni anni un Piano complessivo di riorganizzazione dei propri uffici centrali e delle sedi dislocate nel territorio cittadino denominato *Campidoglio due*.

Il Piano Campidoglio due prevede la realizzazione di nuovi spazi, per un totale di circa mq 80.000 fuori terra per uffici, finalizzati al trasferimento di circa 4.000 addetti da sedi per lo più inadeguate e difficilmente raggiungibili, in un unico ambito di uffici dipartimentali ed extra dipartimentali, per una ottima sinergia funzionale dei medesimi.

Il Piano prende spunto dalla necessità di liberare il complesso monumentale del Campidoglio da parte delle attività operativo – amministrative che mal si conciliano con quelle di rappresentanza politica e culturale del prestigioso sito. Alla base dell'intervento sono stati individuati i seguenti obiettivi:

1. la concentrazione in un unico ambito degli uffici dipartimentali ed extra dipartimentali;
2. la realizzazione di nuovi uffici del Comune progettati con criteri moderni, con possibilità di disporre di spazi funzionali, flessibili e pienamente rispondenti alle normative vigenti;
3. il conseguente rilascio dei numerosi edifici in fitto passivo che attualmente l'Amministrazione comunale utilizza come sedi, spesso inadeguate, dei propri uffici centrali per i quali sostiene una spesa corrente annua di oltre 10 milioni di euro;
4. la valorizzazione del Campidoglio, che sarà utilizzato, a parte gli spazi per il Sindaco, il suo staff e l'aula del Consiglio comunale, per attività museali e di alta rappresentanza, mediante lo spostamento di numerosi degli attuali uffici negli edifici di via Petroselli.

Il raggiungimento dei suddetti obiettivi permetterà di:

- ottimizzare le condizioni di lavoro degli addetti;
- risolvere la problematica in materia di sicurezza sui posti di lavoro,
- incrementare i livelli complessivi di funzionalità, efficienza e produttività degli uffici;
- migliorare la qualità del servizio verso l'utenza;
- alleggerire il carico di utenza e di traffico del centro storico.

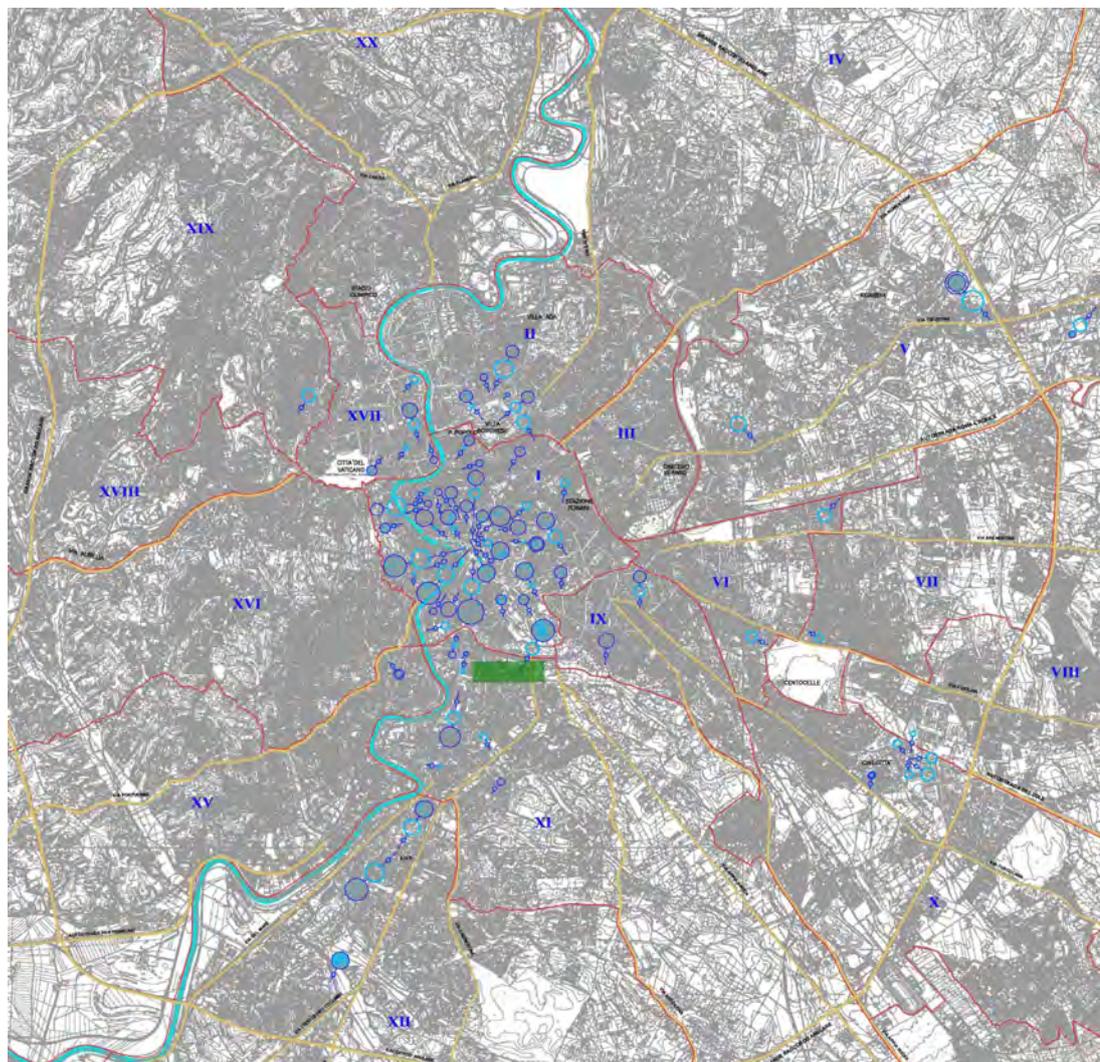
L'area individuata per la localizzazione dei nuovi uffici è situata nei pressi della stazione Ostiense, a sud del fascio di binari, in posizione semi-centrale, tra le direttrici di via Ostiense e di via Cristoforo Colombo rispettivamente ad ovest e ad est, molto ben infrastrutturata ed ottimamente servita dal trasporto pubblico urbano.

Risulta, inoltre, compresa nel Piano di assetto dell'area della stazione Ostiense che interessa un ambito di circa 42 ettari, approvato nell'ambito dell'Accordo di programma, per Roma Capitale (Legge 396/90) e recepito dal nuovo Prg.

Si tratta, precisamente, dell'area che comprende il piazzale antistante l'*air terminal* Ostiense, fino alla piazza Giovanni da Verrazzano, e il complesso della ex Manifattura tabacchi.

Il Piano di assetto generale prevede, nell'area della stazione Ostiense, la creazione di una nuova centralità urbana, in cui sono collocate attività direzionali di livello urbano, fondata sull'esistenza e sul potenziamento delle capacità di uno dei più importanti e complessi nodi di scambio intermodali della rete del ferro dell'intera area metropolitana romana, con evidenti vantaggi per l'accessibilità alla nuova struttura proposta.

Inoltre, con l'attuarsi di questo Piano, si conferma ancora con più forza il disegno urbano di articolazione del sistema direzionale metropolitano lungo l'asse Pietralata, Campidoglio, Ostiense, Eur, avvalorato anche dalla previsione di localizzazione delle nuove sedi della Regione Lazio nell'area Fiera di Roma, quando questa sarà realizzata.



Inquadramento generale delle attuali sedi dell'Amministrazione *dimensionate* in base alla loro consistenza e localizzazione del nuovo ambito di insediamento.

La società Risorse per Roma Spa ha svolto su incarico dell'Amministrazione, prima lo studio di prefattibilità e quindi quello di fattibilità del Piano, analizzandone le diverse modalità di attuazione.

Sulla scorta delle analisi condotte, sono emersi:

- un fabbisogno complessivo per uffici dell'Amministrazione comunale di circa mq 77.000 di cui 44.000 per il polo amministrativo, 25.000 per il polo tecnico, ed 8.000 per il front-office, struttura di prima informazione per i cittadini;
- la necessità di riorganizzare e razionalizzare gli oltre 20.000 mq di archivi esistenti e distribuiti in numerosissime sedi.

Gli interventi previsti dal Piano comprendono interventi per nuove sedi da realizzare su aree di proprietà delle Ferrovie e interventi di ristrutturazione di edifici esistenti (la ex Manifattura tabacchi, complesso in via di dismissione di proprietà del Demanio).

Gli interventi per le nuove sedi riguardano :

- l'edificazione del comparto C5 del Piano di assetto per la stazione Ostiense, per la nuova sede dei Dipartimenti a prevalente contenuto amministrativo;
- l'edificazione del comparto C3 del Piano di assetto per la stazione Ostiense, con l'insediamento di una

struttura di comunicazione all'utenza comprendente tutti i segmenti di front-line del Sistema Comune;

- la ristrutturazione dell'immobile della ex Manifattura tabacchi, con eventuale ampliamento, da adibire prevalentemente a sede dei Dipartimenti a prevalente contenuto tecnico.

Si prevede inoltre, nel riutilizzo dell'*Air terminal*, punto di comunicazione con linee ferroviarie e metropolitane



Inquadramento generale dell'area di intervento.

che servono la zona, l'inserimento, all'interno della struttura, di spazi da adibire a portale di accesso del nuovo distretto direzionale.

Anche le sedi attuali saranno coinvolte in dal processo di rifunzionalizzazione che, come elementi principali prevede:

- il riutilizzo degli immobili del colle capitolino con l'alleggerimento delle funzioni presenti negli edifici del Palazzo Senatorio e negli edifici limitrofi e la destinazione a fini museali degli edifici di via del Tempio di Giove e di via di Monte Caprino;
- il riutilizzo degli immobile di via Petroselli per uffici centrali attualmente collocati sul colle capitolino e del palazzo dell'Anagrafe come sede del Municipio I e di altri uffici dell'Amministrazione centrale.

L'attuazione del Piano Campidoglio due sarà finanziata principalmente mediante l'alienazione di alcuni immobili di proprietà comunale; con le risorse di competenza Comunale derivanti dall'avviato processo di cartolarizzazione di immobili e terreni di proprietà statale; mediante ricorso all'assunzione di mutui. L'investimento complessivo stimato è di circa 250 milioni di euro.

Ai fini delle modalità attuative del Piano sarà espletato un concorso di progettazione riguardante il piano nel suo complesso, gli edifici C3 e C5 nonché la ex Manifattura tabacchi; dopodiché si procederà con l'appalto integrato per la realizzazione dei lavori.

L'Amministrazione comunale ha approvato con Delibera 106/04 lo studio di fattibilità; attualmente, la società Risorse per Roma sta effettuando le indagini sulle aree d'intervento ed è in fase di elaborazione il *brief* di

progettazione contenente le linee guida per il concorso di progettazione.

Nel dettaglio, gli interventi previsti per le nuove sedi hanno le seguenti consistenze:

- Per i Dipartimenti a prevalente contenuto tecnico, il riuso della ex Manifattura tabacchi, di complessivi mq 25.304 fuori terra e mq 8.508 interrati, costruita da un complesso industriale in fase di dismissione localizzato presso la circoscrizione Ostiense, già sede dell'Eti (Ente tabacchi Italia) e da una palazzina, attualmente utilizzata ad uffici, situata in piazza G. da Verrazzano, 7 (mq 9.058 di cui mq 1.673 interrati ed una cubatura complessiva di mc 37.987 di cui mc 10.289 interrati);



Progetto di ristrutturazione della Palazzina B del Complesso dell'Ex Manifattura Tabacchi - Prima fase attuativa di "Campidoglio due".

- per i Dipartimenti a prevalente contenuto amministrativo, l'edificazione del comparto C5 del Piano di assetto della stazione Ostiense, di complessivi mq 44.286 fuori terra e mq 16.284 interrati da realizzare unitariamente alla struttura a servizi S2 di complessivi mq 6.400 fuori terra;
- per il Dipartimento XVII e per una struttura di comunicazione all'utenza comprendente tutti i segmenti di front-line del Sistema comune, l'edificazione del comparto C3 del Piano di assetto della stazione Ostiense, di complessivi mq 9.000 fuori terra e mq 4.500 interrati.

La prima fase attuativa del Piano Campidoglio due prevede, in sinergia con il Piano di assetto per la riqualificazione dell'area della stazione Ostiense le seguenti opere: la ristrutturazione della Palazzina della ex Manifattura tabacchi per ospitare il primo nucleo di uffici centrali dell'Amministrazione comunale (Dipartimenti III e XIV); la ristrutturazione dell'*Air terminal*, comparto C1, affinché divenga il portale di accesso principale di Campidoglio due, con servizi di stazione e commerciali; la realizzazione del relativo parcheggio P9, opportunamente ampliato per le maggiori valenze attribuite all'*Air terminal*.

La palazzina dell'ex Manifattura tabacchi di piazza G. da Verrazzano 7, già in larga parte utilizzata ad uffici dall'Eti, sarà a breve nel pieno possesso dell'Amministrazione comunale ed ospiterà, mediante adeguati lavori di ristrutturazione, gli Uffici del Dipartimento III di lungotevere de' Cenci e di via della Greca e del Dipartimento

XIV. Tenendo conto di un ampliamento di mq 387 consistente nella annessione alla struttura dell'attuale porticato, si avrà una superficie complessiva di mq 9.445 di cui mq 1.673 interrati ed una cubatura complessiva di mc 40.058 di cui mc 10.289 interrati e pertanto si potrebbe rendere necessario un Accordo di programma per ottenere la necessaria conformità urbanistica. Attualmente è stata ultimata la progettazione esecutiva e stanno per essere appaltati i lavori di ristrutturazione. Tale intervento consentirà di liberare il primo degli immobili in fitto passivo occupati dagli uffici dell'Amministrazione.

**SOGGETTO CHE PRESENTA IL CASO IN MOSTRA**

VIVE  
Risorse per Roma Spa

**IL CASO**

Campidoglio due, la città dei cittadini. Piano per la rilocalizzazione degli uffici centrali del Comune di Roma

**CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO**

Aree urbanizzate / aree dismesse

**A QUALE TEMA DELLA 5 RUN SI RIFERISCE PREVALENTEMENTE**

Valutazione e concertazione