



**Descrizione del complesso immobiliare denominato
"Villa Massenzia" sito in Roma, via Appia Pignatelli 62**





DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE e cenni storici

Villa Massenzia è un complesso immobiliare di proprietà di Unioncamere. Il compendio è costituito da più corpi di fabbrica ed è incluso nella vasta area del parco archeologico dell'Appia Antica. Una porzione dell'area del cespite fa parte del complesso archeologico "Villa di Massenzio" anche se non facente parte del parco archeologico dedicato e normalmente fruibile al pubblico.

Il complesso massenziano è una delle aree archeologiche più suggestive della campagna romana che si estende tra il II ed il III miglio della via Appia Antica. La zona, pur essendo situata in zona semiperiferica, a circa cinque chilometri dal Colosseo, si trova nel contesto cittadino antico e immerso nel verde. Via Appia Pignatelli, in cui sorge il complesso immobiliare, è una strada a doppio senso che collega via Appia Nuova a via Appia Antica e, quindi, con il centro della città.

1.1 Caratteristiche del complesso

Il complesso immobiliare è costituito da manufatti realizzati in epoche storiche diverse ed anche utilizzati per usi e scopi diversi nel corso degli anni.

Attualmente il complesso edilizio, una piccola residenza signorile di campagna risalente, come epoca costruttiva, al periodo di proprietà della famiglia Torlonia, si sviluppa in più corpi di fabbrica riuniti in tre gruppi principali denominati A, B e C. Il collegamento tra i vari volumi edificati è consentito dalla corte esterna, lastricata in pietra dura, che congiunge anche la rampa dell'ingresso principale su via Appia Pignatelli.

I fabbricati principali, erano fino al 2016 destinati ad uffici e aule didattiche, mentre i corpi di fabbrica esterni, di fattura più modesta, sono tutt'oggi destinati a depositi e vani di servizio, tutti compresi in una vasta area a parco, di notevole interesse storico, archeologico e paesaggistico, di complessivi 43.826 mq, in cui si trova anche un'area battuta destinata a parcheggio interno che può ospitare sino a 100 posti auto.

L'edificio A si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato ed è adibito a uffici e aule didattiche, con altezze interne che variano dai 2,40 mt ai 4 mt.

L'edificio B è composto al piano terra da aule didattiche e al piano seminterrato dalla sala mensa con annessi locali tecnici, mentre l'edificio C è costituito solo da un piano terra adibito ad uffici e aule didattiche.

Nelle immediate vicinanze degli edifici principali si trovano dei piccoli manufatti utilizzati a deposito.

I fabbricati che costituiscono il complesso, la cui rilevanza storica è evidente alla sola vista, hanno prevalentemente caratteristiche architettoniche di pregio e sono realizzate con strutture portanti in muratura, tamponature esterne in muratura con facciate intonacate e tinteggiate e copertura a falde inclinate con tegole in coppo e sottocoppo. Nei paramenti murari esterni dei fabbricati, sono presenti bassorilievi ed epitaffi di notevole impatto estetico e pregio storico. Considerata l'ubicazione nella zona archeologica, tutti i resti di colonne, paramenti murari e archi risalgono all'epoca romana. Le finiture esterne ed



interne dei fabbricati principali A-B-C sono in uno stato di manutenzione e di conservazione normale. Gli impianti tecnologici sono a norma e sono stati adeguati alle attività principali che si espletano nella struttura.

1.2 Caratteristiche dell'unità immobiliare

La vasta area a verde in cui è immerso il compendio è essa stessa un parco archeologico in quanto contiene al suo interno numerosi reperti archeologici, porzioni di mura romane, archi e passaggi sotterranei che conducono direttamente alla Villa di Massenzio. Porzioni dell'area sono appositamente delimitate, come il giardino degli agrumi, il parco immediatamente retrostante la villa e l'area a verde, destinata a parcheggio. Il parco ha rivestito in passato anche interesse di carattere botanico grazie alle numerose colture sia arboree che floreali presenti, di cui ancora alcune risultano segnalate con pannelli informativi. Tuttora nel parco ci sono numerose alberature pregiate e vincolate, cespugli di specie floreali e siepi che delimitano le diverse porzioni. Il parco è continuativamente mantenuto e costituisce di fatti la naturale prosecuzione dell'area archeologica del Circo e della Villa di Massenzio.



1.3 Identificazione catastale

Il compendio sopra descritto è distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma, con i seguenti dati catastali e di titolarità:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	RC (€)
918	10	1,2,3	Via Appia Pignatelli, 62	B/5	6	4286 mc	-	14.572,40
	12							
	44							
	45							
	46							
	47							
	50							
	5152	1,2						
	53							
	71							

Proprietà: UNIONE ITALIANA DELLE CAMERE DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO ED AGRICOLTURA con sede in ROMA
c.f. 01484460587 Proprietà per 1/1

La provenienza dell'immobile all'attuale Proprietà è in forza di atto di trasferimento a rogito del Notaio Raffaello Capasso, stipulato in Roma in data 21/03/1990 repertorio n.161943.

Il compendio sopra descritto è distinto al N.C.T. del Comune di Roma, con stessa titolarità dei beni censiti nel catasto fabbricati e con i seguenti dati censuari:

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	R.D. (€)	R.D. (€)
918	38	Seminativo arborato	2	6.530,00	84,41	38,78
918	8	Orto irriguo	2	3.820,00	175,39	65,10
918	27	Orto irriguo	2	3.115,00	143,02	53,09
918	39	Seminativo arborato	2	14.640,00	184,86	86,95
918	29	Seminativo arborato	2	1.080,00	13,94	6,41
918	25	Fabb. rurale	-	190,00	-	-
918	28	Seminativo arborato	2	970,00	12,52	5,76
918	13	Seminativo	3	11.200,00	121,47	54,95
918	6	Fabb. urb. da accertare	-	300,00	-	-
918	7	Fabb. urb. da accertare	-	61,00	-	-
918	49	Fabb. urb. da accertare	-	520,00	-	-
918	26	Seminativo	3	1.400,00	121,47	54,95



DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

2.1 Quadro normativo vigente

Il quadro normativo di riferimento è definito principalmente dal D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia), dalla L.R. n. 38 del 1999 (Norme sul governo del territorio), dalla delibera del Consiglio Provinciale n. 1 del 18 gennaio 2010 di approvazione del Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG), dalla Delibera del Consiglio Comunale di Roma n. 18 del 12/02/2008 di approvazione del PRG del Comune di Roma e dalla successiva Deliberazione di Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07.06.2016. Inoltre, il contesto normativo alla cui disciplina è soggetto l'immobile riguarda anche la serie di vincoli preordinati che tutelano l'area di notevole interesse storico-ambientale, secondo il D. Lgs. n. 42/2004.

2.2 Applicazione di norme cogenti

Non risultano in essere allo stato attuale comunicazioni, ordinanze o deliberazioni relative ad opere indispensabili connesse all'utilizzo del bene.

2.3 Descrizione urbanistica

2.3.1 Generalità

Il compendio immobiliare è ubicato nel comune di Roma e viene regolamentato dal P.R.G. approvato da detto comune con delibera di Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008 e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'assemblea Capitolina 48 del 07/06/2016.

2.3.2 Destinazione urbanistica

Il compendio ricade nell'ambito del Sistema ambientale - Aree naturali protette - Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano (art. 64 delle NTA) (allegato 1).

Strumento di pianificazione attuativo:

- Parco naturale regionale - Parco Appia Antica (rif. LR 66/88).

Rete ecologica:

- Componente primaria A.

Vincoli sovraordinati:

- Vincolo archeologico diretto "Villa e Circo di Massenzio" (rif. D. Lgs. n. 42/2004 e ss. mm.).
- Vincolo paesaggistico diretto "Parco Regionale Appia Antica" (rif. D. Lgs. n. 42/2004 e ss. mm.).
- Vincolo paesaggistico "Inclusione dell'area costituita dal Parco dell'Appia Antica e delle zone limitrofe di Cava Pace, Tor Marancia, Tor Carbone, Casale di gregna-Anagnina e di Capannelle-Barbuta" (rif. D. Lgs. n. 42/2004 e ss. mm.).
- Vincolo paesaggistico "Via Appia Antica tra Porta S. Sebastiano e i confini comunali" (rif. D. Lgs. n. 42/2004 e ss. mm.).



ALLEGATI

- 1 Planimetria di inquadramento urbanistico**
- 2 Planimetria di inquadramento topografico**
- 3 Estratto del foglio di mappa**
- 4 Planimetrie catastali**
- 5 Documentazione fotografica**

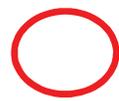
Sistemi e Regole



Sistemi e Regole

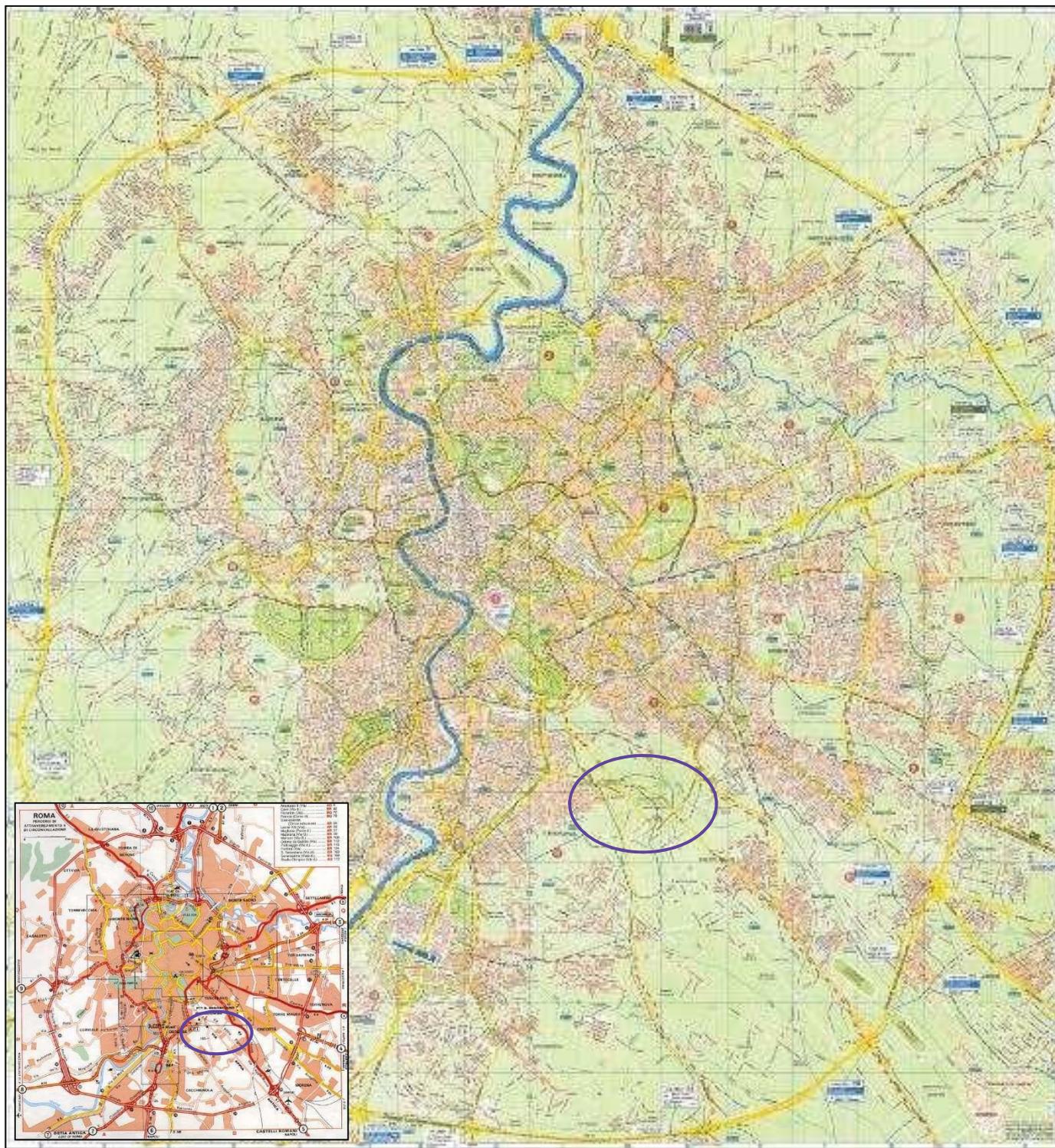
Sistema insediativo	Sistema ambientale
CITTÀ STORICA	ACQUE
Tessuti	Flumi e laghi
Tessuti di origine medievale - T1	AREE NATURALI PROTETTE
Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria - T2	Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano
Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca - T3	Sistema dei servizi e delle infrastrutture
Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4	SERVIZI
Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5	Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
Tessuti di espansione novecentesca a focoli continue - T6	Servizi pubblici di livello urbano
Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7	cimiteri
Tessuti di espansione novecentesca ad impianto moderno e unitario - T8	Verde privato attrezzato
Edifici isolati - T9	Servizi privati
Edifici e complessi speciali	INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ
Centro archeologico monumentale	Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto
Capisaldi architettonici e urbani	Metropolitane
Vile storiche	Stazioni
Grandi attrezzature e impianti post-unitari	Strade
Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale	Nodi di scambio
Spazi aperti	INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE
Giardini configurati	Infrastrutture tecnologiche
Spazi verdi confermati dal costruito	Confine comunale
Verde di arredo	
Spazi prevalentemente attrezzati per attività sportive e del tempo libero	
Verde fluviale a caratterizzazione naturalistica	
Spazi verdi privati di valore storico-morfologico e ambientale	
Ambiti di valorizzazione	

<p>PRG - Sistemi e Regole 1:10.000 Componente Sistema ambientale - Aree naturali protette - Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano zoom</p>
<p>PRG - Rete ecologica COMPONENTE COMPONENTE PRIMARIA (A) zoom</p>
<p>Beni Paesaggistici Denominazione Parco Regionale Appia Antica Tipo Vincolo Paesaggistici Parchi zoom</p>
<p>Beni Paesaggistici Denominazione Inclusione dell'area costituita dal Parco dell'Appia Antica e delle zone limitrofe di Cava Pace, Tor Marancia, Tor Carbone, Casale di greghne-Anagnina e di Capannelle-Barbata Tipo Vincolo Paesaggistici Complessi di cose immobili (ex L. 431, lett. m) zoom</p>
<p>Beni Paesaggistici Denominazione Via Appia Antica tra Porta S. Sebastiano e i confini comunali Tipo Vincolo Paesaggistici ex 1497 - Panoramici - interni a parchi zoom</p>



INDIVIDUAZIONE AREE DI RIFERIMENTO

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO URBANISTICO PRG VIGENTE	
ALLEGATO N° 1	Scala 1:10.000
	data 01/2022



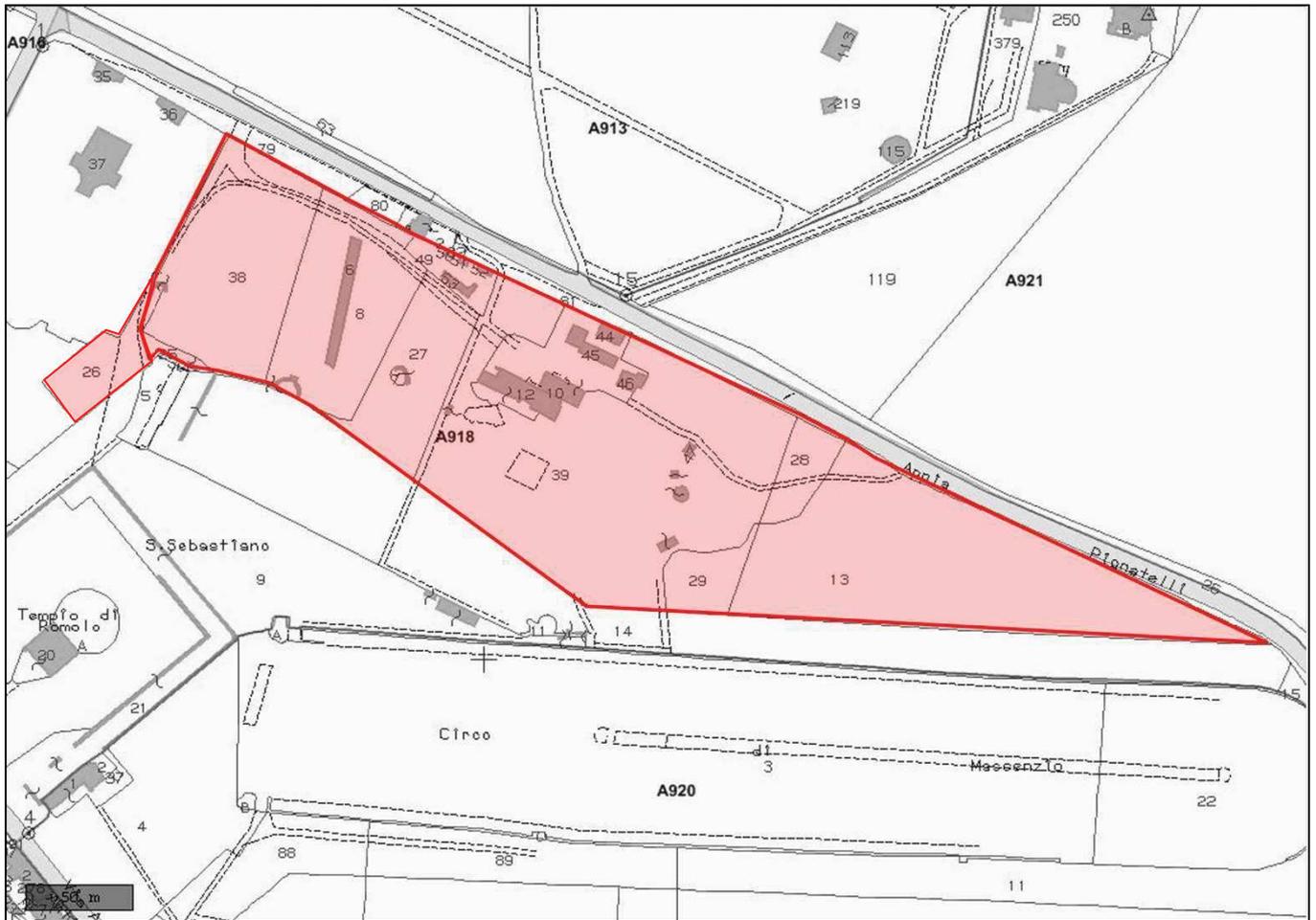
Individuazione dell'area di riferimento

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO TOPOGRAFICO

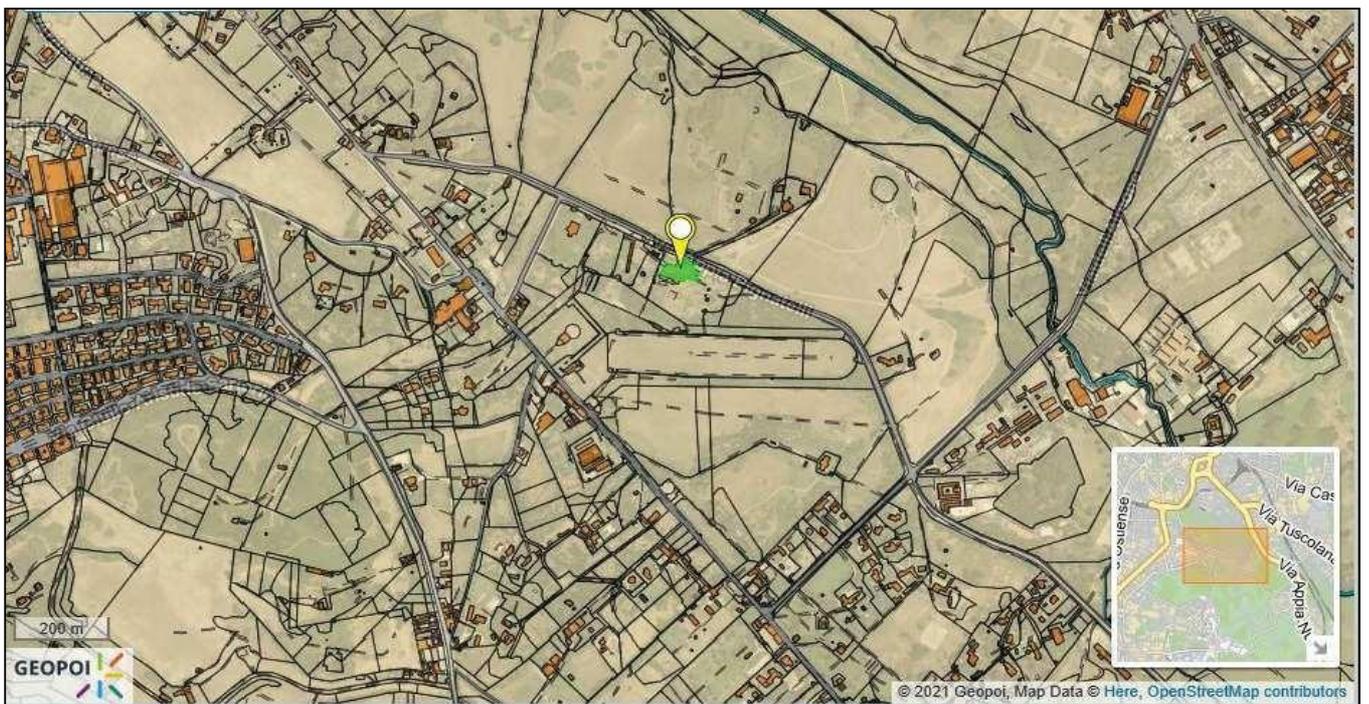
ALLEGATO
N° 2

scala

data 01/2022



foglio	918
part.lla	10,12,44,45,46,47,50,51,52,53,38,8,27,39, ,29,25,28,13,6,7,49,26



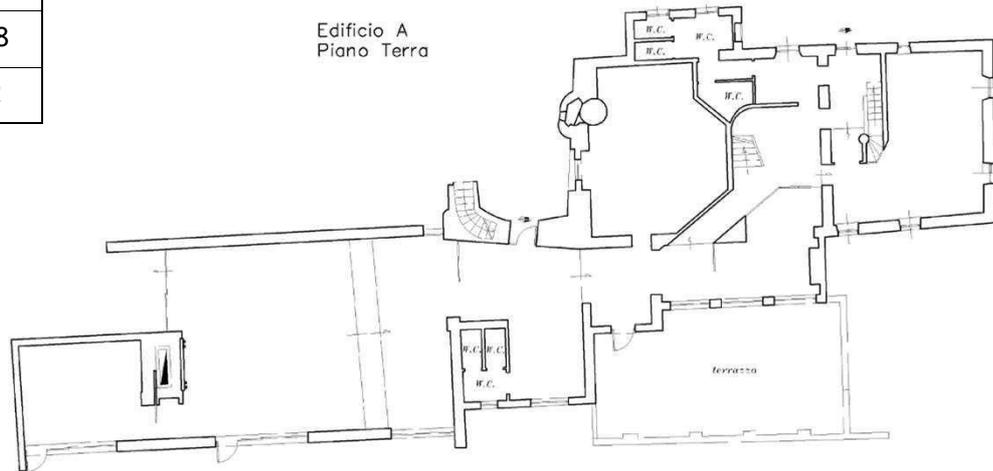
ESTRATTO FOGLI DI MAPPA

ALLEGATO
N° 3

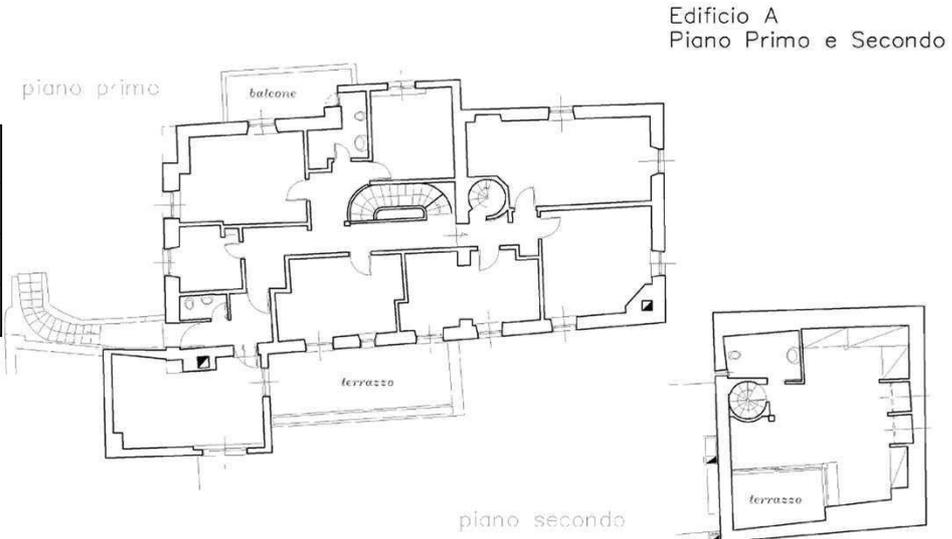
Scala 1:1000

data 01/2022

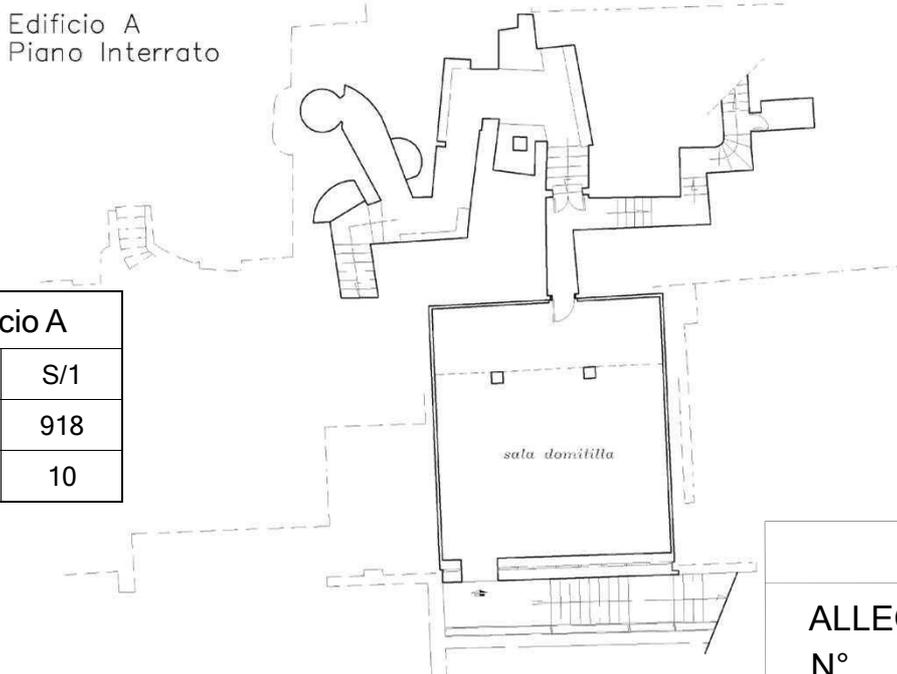
Edificio A	
piano	T
foglio	918
part.	12



Edificio A	
piano	1 - 2
foglio	918
part.	10



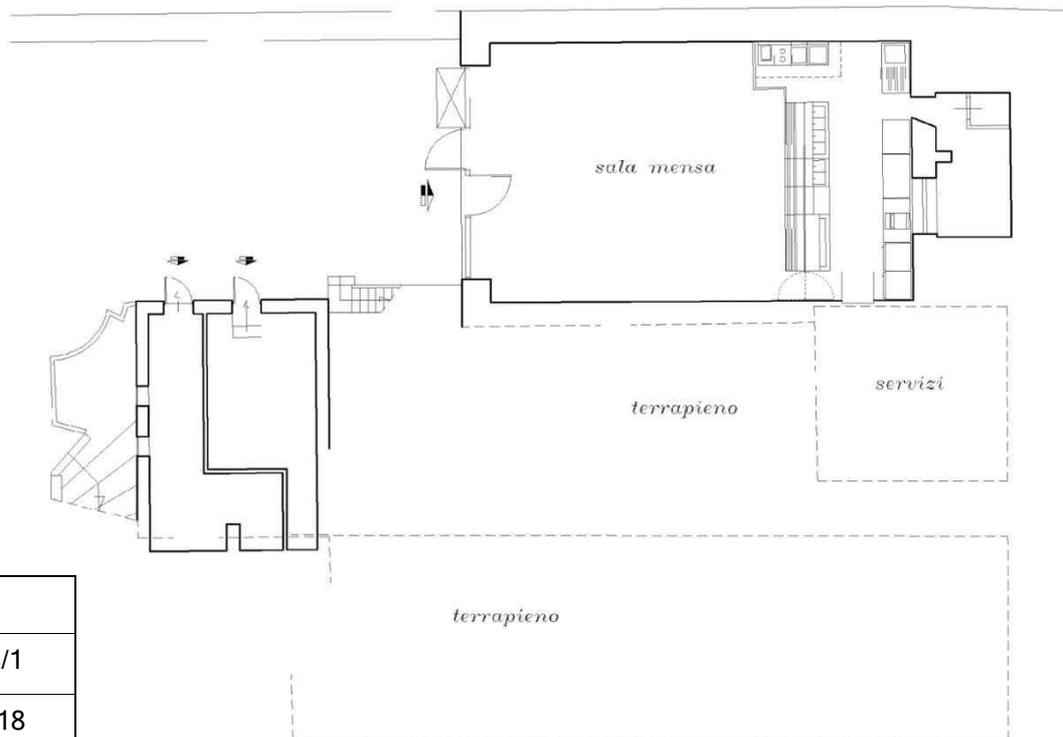
Edificio A	
piano	S/1
foglio	918
part.	10



PLANIMETRIE CATASTALI

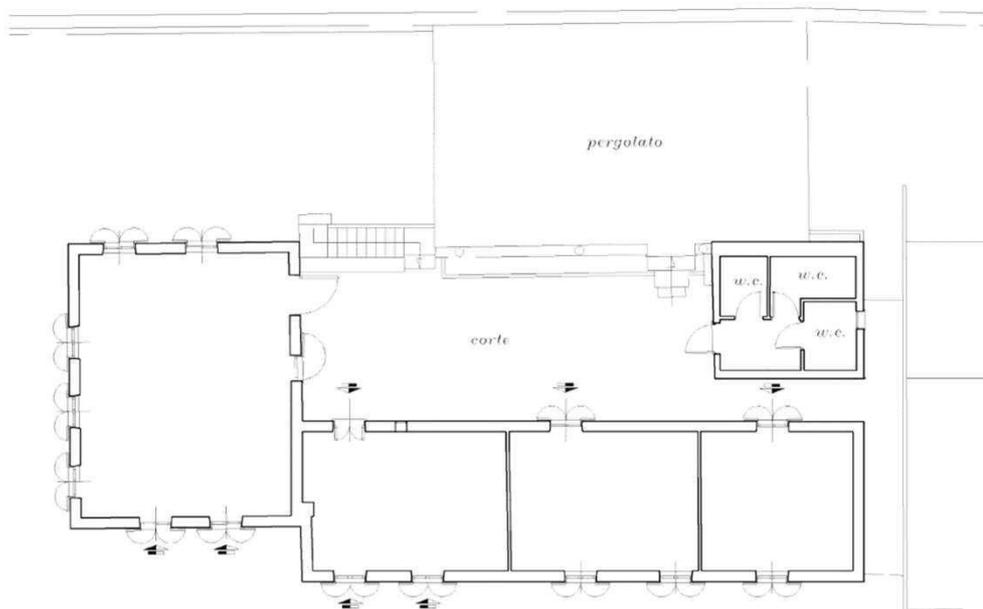
ALLEGATO
N° 4.1

Scala
data 01/2022



Edificio B	
piano	S/1
foglio	918
part.	45

Edificio B
Piano Interrato

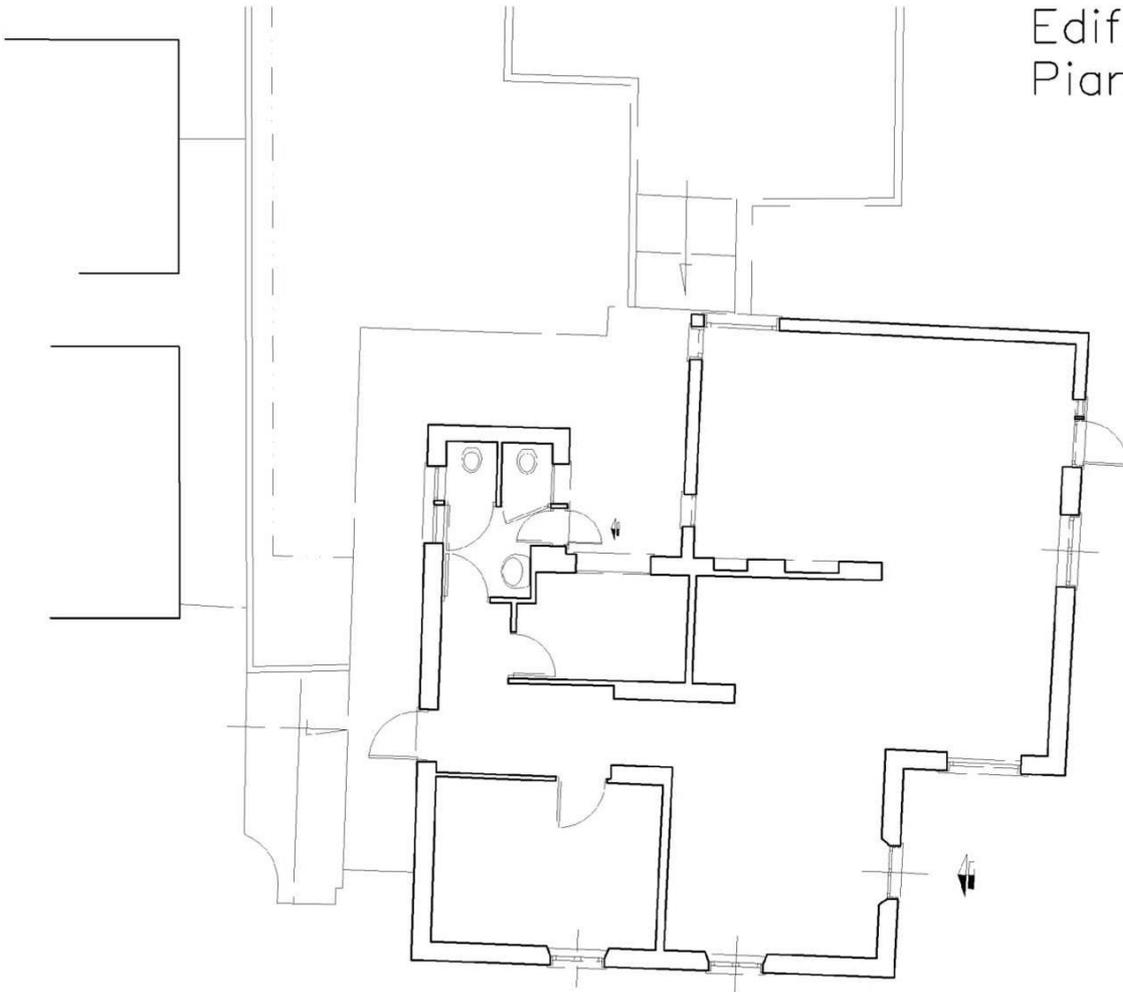


Edificio B	
piano	T
foglio	918
part.	44

Edificio B
Piano Terra

PLANIMETRIE CATASTALI	
ALLEGATO N° 4.2	Scala
	data 01/2022

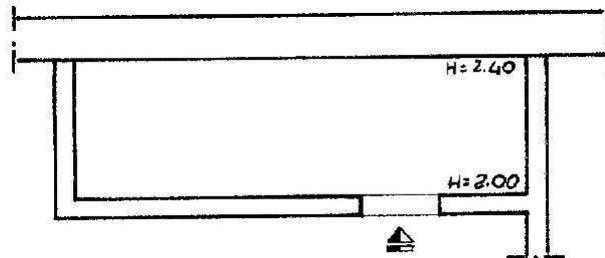
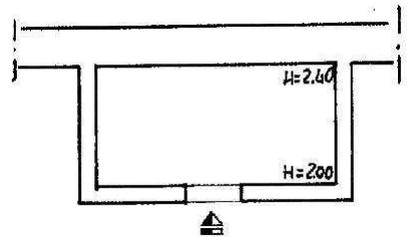
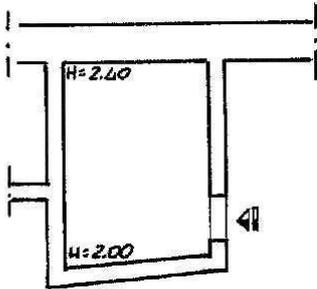
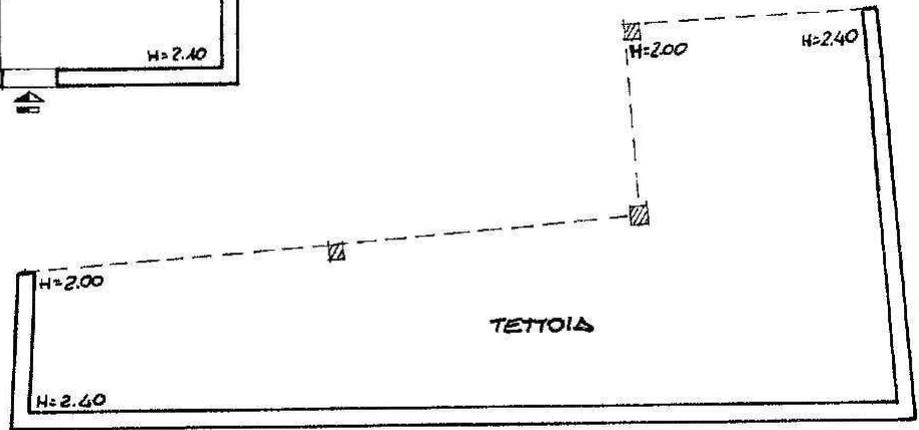
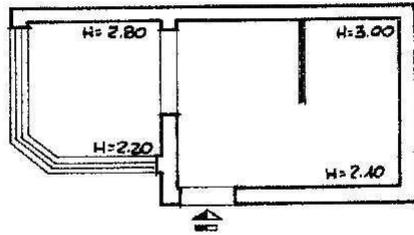
Edificio C
Piano Terra



Edificio C	
piano	T
918	452
46	123

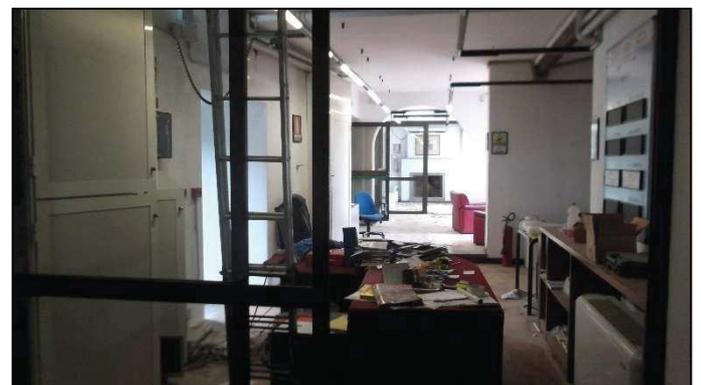
PLANIMETRIE CATASTALI	
ALLEGATO N° 4.3	Scala
	data 01/2022

Locali Deposito



Locali Deposito	
Piano	Terra
Foglio	918
Part.IIe	47-50-51-52-53

PLANIMETRIE CATASTALI	
ALLEGATO N° 4.4	Scala
	data 01/2022



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Edificio A

ALLEGATO
N° 5

Scala

data 01/2022



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Edificio B	
ALLEGATO N° 5	Scala
	data 01/2022



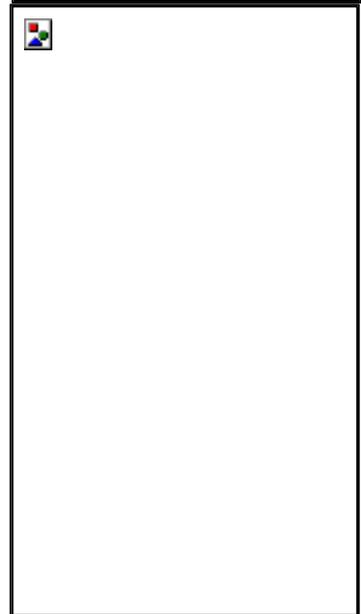
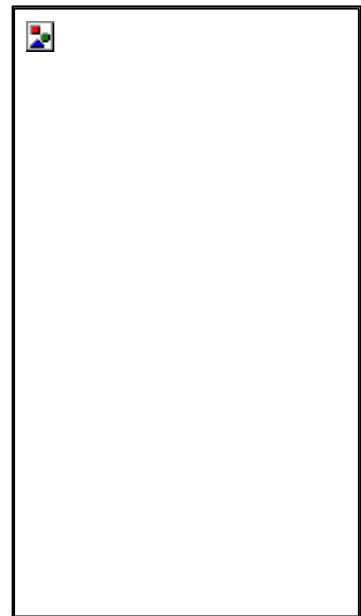
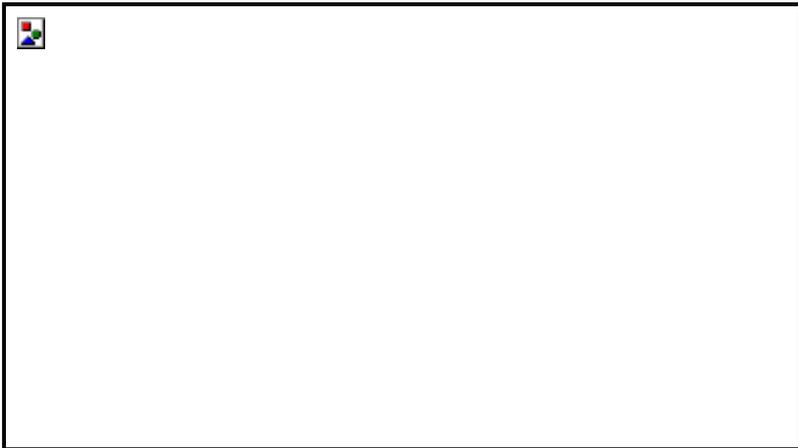
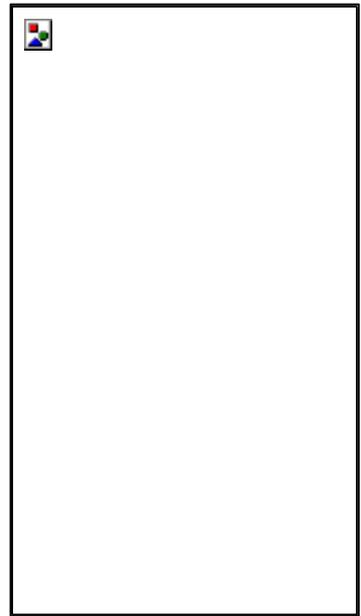
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Edificio C

ALLEGATO
N° 5

Scala
data 01/2022



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Piccoli manufatti	
ALLEGATO N° 5	Scala
	data 01/2022



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Parco	
ALLEGATO N° 5	Scala data 01/2022