



# Enpacl

il Patrimonio  
**immobiliare**



# La Sede viale del Caravaggio





# La Sede viale del Caravaggio

## Localizzazione

Roma - Viale del Caravaggio 78.

## Ubicazione

Quartiere urbano Ardeatino - Zona sud di Roma, tra l'EUR e P.zza dei Navigatori a ridosso di Via Cristoforo Colombo (Tenuta Tor Marancia).

## Descrizione

Fabbricato da cielo a terra, consistente in due piani interrati adibiti ad autorimessa, piano terra ingresso della sede e n. 3 locali di cui 1 ad uso commerciale, 1 ad uso uffici ed 1 sede della Fondazione Lavoro, organismo di categoria che conferma la strutturazione istituzionale del complesso immobiliare dedicato alla categoria dei Consulenti del Lavoro.

Il piano primo è la sede del Consiglio Nazionale dell'Ordine e della Fondazione Studi dei Consulenti del Lavoro.

I piani dal secondo al quarto sono adibiti a sede dell'Ente, con uffici, zone di attesa, sale riunioni, posti di lavoro informativi.

Il piano quinto è sede della Direzione e del Consiglio di Amministrazione dell'Ente.

La struttura di fondazione è costituita da pali di tipo trivellato, gettati in opera con armatura in ferro per c.a. spinti a grande profondità; la struttura in elevazione è in c.a. costituita da pilastri, pareti e travi, queste ultime sono realizzate nello spessore dei solai stessi onde consentire il passaggio delle canalizzazioni degli impianti nei corridoi che sono controsoffittati a non meno di m. 2,14 dal pavimento; le facciate continue sono in alluminio anodizzato naturale a taglio termico colore testa di moro, ogni elemento è costituito da profilati verticali autoportanti.

Le facciate, costituite da vetrate fisse apribili e parti opache, sono protette, contro il ristagno di umidità, sulle sigillature perimetrali, attraverso un sistema di drenaggio e ventilazione del serramento.

L'accesso all'edificio è costituito da gradinata rivestita in lastre di travertino.

Il bordo dei gradini è bocciardato lungo tutto lo sviluppo lineare esistente, è presente rampa per disabili completa di corrimano metallico verniciato. La recinzione è realizzata mediante muretto di 50 cm sormontato da grigliato zincato e colorato a fuoco.



# La Sede viale del Caravaggio

## Consistenza planimetrica

Il fabbricato presenta una forma planimetrica ad "L"; un'ala della L è disposta parallelamente a Viale del Caravaggio, mentre l'altra si affaccia sull'area che ospita gli edifici del centro direzionale di Via del Giorgione.

L'angolo concavo intercluso tra le due ali si apre verso lo spazio a verde prospiciente costituito da una rigogliosa pineta.

## Caratteristiche interni

Uffici e corridoi sono in gres fine porcellanato; nelle zone di accesso ai piani il pavimento è costituito da lastre in acciaio inox gofrato.

L'atrio è in listoni di parquet chiaro e lastre di acciaio.. Le porte di accesso ai piani sono taglia fuoco REI 120; le porte di piano sono in acciaio inox gofrato con cristalli.

Le scale sono pavimentate con lastre di granito.

Ai piani ci sono terrazze pedonabili con lastrico di calpestio quadroni di cemento con superficie in ghiaietto lavato.

La delimitazione delle terrazze è costituita da fioriere prefabbricate.

## Collegamenti

Una comoda rete viaria consente di raggiungere rapidamente il centro della città oltre che il GRA e l'autostrada per Fiumicino aeroporto. la zona è servita da mezzi di trasporto pubblici, metro B San Paolo e bus vari che la collegano in ogni direzione.

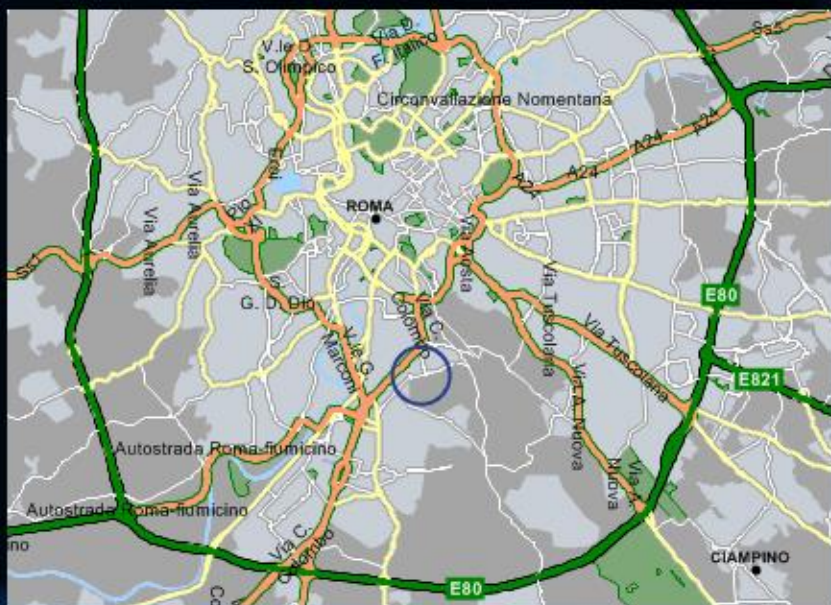


## Uffici e servizi di zona

Il fabbricato sorge su un'area con destinazione d'uso prevalente direzionale e commerciale, comprendente numerosi fabbricati destinati ad uffici tra cui alcuni della Regione Lazio e dell'Agenzia delle Entrate. Nella zona sono presenti tutti i servizi essenziali per la collettività.

## Stato delle opere

Lo stato attuale dell'immobile è molto buono.





# La Sede viale del Caravaggio

## **Rifiniture**

Le rifiniture sono di pregio, nella zona corridoi sono fissati tubolari a sbalzo che sostengono il controsoffitto; le pedate, alzate ed i ripiani delle scale sono pavimentati con granito rosabeta.

In alcuni ambienti sono presenti mensole sagomate in lamiera microforata di ferro. L'illuminazione è costituita da faretto sospesi al soffitto per corridoi e uffici.

## **Dotazione impianti**

Il fabbricato è dotato di cinque ascensori in acciaio inox goffrato, sono presenti inoltre: impianto di climatizzazione estiva ed invernale, impianto di riscaldamento a radiatori per i servizi igienici, impianto di spegnimento incendio, impianti speciali quali l'impianto citofonico, video citofonico esterno, impianto allarmi, segnalazione bagni handicappati.



## **Stato di occupazione**

Parte adibita a sede istituzionale dell'Ente, parte locata ad uso commerciale e ufficio

## **Valore di bilancio al 31/12/2014**

Sede € 25.102.446 parte locata € 7.658.673.



## **Atto compravendita**

Con atto del 13/03/1996 notaio Antonio Sgobbo, repertorio 33377, raccolta 7274, è stato acquistato dalla BASILEUS SpA, una parte del complesso immobiliare in oggetto denominata corpi "A" e "B" unitamente alle aree pertinenziali annesse; il prezzo è stato convenuto in lire 37.200.000.000 oltre IVA. Con atto dell'11/04/97, notaio Antonio Sgobbo, repertorio 34235, raccolta 7645, è stata acquistata la rimanente porzione corrispondente alla scala "C" al prezzo di lire 12.000.000.000 oltre IVA dalla BASILEUS SpA.

# La Sede viale del Caravaggio

## Cenni storici

La tenuta di Tor Marancia rappresenta, oltre all'importanza storico-archeologica, un luogo di elevato valore paesistico: è infatti uno dei pochi lembi esistenti di Agro romano ormai quasi completamente inglobato nel tessuto urbano della Capitale.

Il paesaggio leggermente ondulato e la presenza di "zone umide" permettono una biodiversità elevatissima in rapporto al luogo: siamo praticamente al centro di Roma, a ridosso di quartieri intensamente abitati. Numerose testimonianze documentano che questo territorio suburbano era destinato allo sfruttamento agricolo mediante il sistema della villa rustica: vere e proprie aziende appartenenti all'aristocrazia romana organizzate per la produzione agricola intensiva.

Esisteva quindi una estesa viabilità che aveva come assi principali le antiche via Ardeatina e Laurentina con tutta una serie di strade minori a collegamento delle ville rustiche, tra cui l'attuale via di Grotta Perfetta. Questo intenso uso del territorio si mantenne anche con l'avvento del Cristianesimo prima e del Medioevo successivamente.

I casali agricoli sono in un certo senso gli eredi degli insediamenti rustici romani, sui resti dei quali erano spesso costruiti.

Le torri della Campagna Romana erano sorte numerose in età carolingia (sec. VIII-IX), come vedette di avvistamento per pirati saraceni; successivamente acquistarono sempre maggiore importanza strategica, essendo poste a guardia di strade, fossi e proprietà agricole. In alcuni casi erano gli stessi casali ad essere trasformati in fortificazioni militari munite di torre come l'ormai scomparso casale di Tor Marancia. Il nome di Tor Marancia appare prima del '500, probabilmente per deformazione del nome Amatanthus, liberto romano proprietario di alcuni fondi.

L'ubicazione delle torri e degli edifici disseminati nella Tenuta è stata possibile grazie allo studio di mappe barocche e rinascimentali del luogo, divenuto nel 1481, proprietà dell'Ospedale del S. Salvatore; tuttavia delle numerose torri rimane solo l'attuale Tor Marancia.

I casali invece, malgrado alcuni siano stati pesantemente modificati inglobati nel tessuto urbano, sono ancora legati al paesaggio. Nel XIX secolo la vasta area della Tenuta era divisa in appezzamenti coltivati a vite, cereali e prati adibiti a pascolo.

I Proprietari erano Enti Religiosi e famiglie nobili che manifestarono vivo interesse per le collezioni di opere dell'antichità. La nobildonna di Casa Savoia (figlia e sorella rispettivamente dei re di Sardegna Vittorio Amedeo e Carlo Felice) appassionata di antichità, fu incoraggiata all'acquisto della Tenuta e avviò gli scavi archeologici dai quali furono recuperate opere varie, oggi conservate presso le raccolte vaticane. Dopo il 1870 venne ripresa l'opera di bonifica che si protrasse sino al periodo fascista con la bonifica dell'Agro romano e Pontino; detta opera non compromise l'aspetto del territorio ma dette nuovo impulso all'attività agricola, invece l'attività di sfruttamento delle cave di pozzolana, di cui era ricco il territorio, distrusse in parte i resti degli insediamenti antichi e medioevali fino a modificare l'originaria morfologia del territorio.

Le carte I.G.M. (Istituto Geografico Militare) dei primi decenni del '900 mostrano ancora intatto il grande bacino imbrifero, articolato in tre fossi, che costituiva uno dei principali affluenti di sinistra del Tevere a Sud di Roma.

Ma l'urbanizzazione dell'area era già iniziata! Sono i palazzi della Garbatella i primi a sorgere all'inizio del secolo; al periodo fascista risalgono invece i primi lavori per la costruzione di Via Cristoforo Colombo. La zona dell'attuale quartiere di Tor Marancia era originariamente occupata da terreno paludoso su cui sin dal 1930 i poveri si costruirono una sorta di ghetto fatto di baracche. Queste furono abbattute nel 1948 per costruire le attuali case popolari. L'espansione è poi proseguita lungo la Via Cristoforo Colombo e il quartiere della Montagnola e lungo Via di Grotta Perfetta con i comprensori di Roma 70, Rinnovamento e Sogno. Nel 1999 sono stati completati gli imponenti edifici di Via di Grotta Perfetta e via Benedetto Croce. Dunque nel giro di pochi decenni l'area ha radicalmente cambiato il suo aspetto, da abitato sparso, ad una serie di grandi insediamenti realizzati lungo le vie principali, le quali hanno però conservato l'aspetto e la portata originaria.

La Tenuta di Tor Marancia ha attualmente un'estensione di circa 220 ettari.





**ENPACL** Ente Nazionale Previdenza Assistenza Consulenti del Lavoro  
Viale del Caravaggio, 78 – 00147 Roma  
Tel. 06/510541 - Fax 06/51054320  
Sito Internet: [www.consulentidellavoro.it](http://www.consulentidellavoro.it)  
e-mail: [info@enpacl.it](mailto:info@enpacl.it) [info@enpacl-pec.it](mailto:info@enpacl-pec.it)  
C.f.: 80119170589