



CENTRO SERVIZI INTERCOMUNALE (Foglio 9 Part. 543)



INQUADRAMENTO GENERALE, ACCESSIBILITA' E CONNESSIONI INFRASTRUTTURALI

Il "Centro Servizi Polifunzionale" è una struttura comunale di nuova costruzione ubicata nella zona industriale-artigianale di Monterotondo Scalo, un'area storicamente vocata alle attività produttive e logistiche. L'immobile è situato in un lotto di circa 9.500 mq lungo Via Edoardo Amaldi, asse viario portante che serve il comparto produttivo locale.

La scelta della localizzazione risponde alla volontà dell'Amministrazione di creare un polo d'eccellenza che sia fisicamente e funzionalmente integrato con il tessuto imprenditoriale del territorio

La posizione dell'immobile è da considerarsi di primario interesse strategico grazie alla sua immediata vicinanza ai principali nodi di scambio della mobilità regionale e nazionale:

- **Asse Viario Locale:** L'edificio è posto su una trasversale che collega direttamente la zona industriale alla SP Traversa del Grillo, garantendo un flusso veicolare fluido e rapido per gli utenti dei servizi.
- **Collegamento con la Via Salaria:** Attraverso la rotonda su Viale Leonardo da Vinci, il Centro è collegato in pochi minuti alla Via Salaria (SS4), arteria fondamentale per il collegamento con la città di Roma e il reatino.



- **Nodo Autostradale A1:** La struttura beneficia della vicinanza al raccordo autostradale per l'Autostrada del Sole (A1), posizionandosi come hub accessibile non solo per le realtà locali, ma per l'intero quadrante nord della Città Metropolitana di Roma.
- **Mobilità Ferroviaria:** La prossimità con la stazione di Monterotondo Scalo (linea FL1 Orte-Fiumicino) rende il centro facilmente raggiungibile anche tramite il trasporto pubblico su ferro, favorendo l'afflusso di lavoratori e professionisti in un'ottica di mobilità sostenibile.

La sua collocazione all'interno del comparto artigianale-industriale favorisce la cooperazione diretta con il Consorzio CAIMO e le associazioni di categoria, che troveranno nel Centro la propria sede operativa. Questa vicinanza fisica trasforma la struttura nel "front-office" naturale per le aziende locali, facilitando l'erogazione di servizi regionali e il supporto alle start-up.

Fanno parte della struttura un'ampia dotazione di aree a parcheggio e viabilità interna al lotto che consentiranno di gestire simultaneamente flussi diversificati: dai professionisti che utilizzano gli spazi di coworking, agli utenti della sala convegni da 230 posti, fino agli ospiti della foresteria. La capacità del sito di assorbire l'affluenza di grandi eventi senza impattare sulla viabilità esterna ne garantisce l'attrattività per attività congressuali di rilievo regionale.

In sintesi, la combinazione tra accessibilità infrastrutturale, ampiezza degli spazi e centralità rispetto al distretto produttivo rende il Centro Servizi una piattaforma logistica unica nel quadrante nord di Roma. L'immobile è destinato a diventare il catalizzatore degli obiettivi di sviluppo e occupazione, agendo come punto di incontro tra domanda di lavoro, formazione specialistica e crescita imprenditoriale.

Per il recente intervento di completamento dell'opera è stato prodotto atto di collaudo Prot. 65515 del 17/11/2025.

DESCRIZIONE DEGLI SPAZI



L'edificio ricade all'interno di un lotto esteso per un totale di mq. 9.500 circa, così suddiviso:

- mq. 3.500 sono destinata alla viabilità di accesso e a parcheggi di servizio
- restanti 6.000 mq area a verde e sagoma dell'edificio.

Le aree a parcheggio sono distribuite in due settori:



a) area interna di superficie pari a mq. 900 circa;

b) area esterna di superficie pari a mq. 2.300 (che potrà essere utilizzata anche nei giorni di chiusura del Centro Servizi).

Le superfici a parcheggio complessiva risulta pari a mq. 3.200.

L'edificio di forma pressochè rettangolare, si sviluppa per una lunghezza di 80,00 metri e una profondità di circa 17,50 metri, con un'altezza complessiva di 9,50 metri e una cubatura totale di circa 11.200 mc. La superficie coperta è di circa 1.700 mq, mentre la superficie utile distribuita su due livelli è di circa 3.100 mq.

Vi si accede tramite due accessi dalla pubblica via: il principale dal civico 44 di Via Edoardo Amaldi, il secondario dalla strada parallela posteriore. L'accesso al piano primo avviene tramite ascensore o dal vano scala interno, posto al centro dell'edificio. Alle estremità vi sono due scale esterne che svolgono funzione di scale di emergenza per l'esodo dal piano primo.

Il Centro è costituito da una struttura a sviluppo orizzontale, organizzata intorno ad uno spazio formalmente riconoscibile, una "Piazza Coperta", un luogo di incontro che distribuisce tramite un sistema di percorsi orizzontali e verticali alle varie zone dove sono localizzati i servizi e le funzioni del Centro.

Il Centro prevede un'organizzazione delle diverse destinazioni d'uso:

a) di tipo permanente: le funzioni di rappresentanza,

- i servizi individuali e collettivi;

- i percorsi verticali;

b) di tipo flessibile: tali zone che possono subire nel tempo variazioni d'uso, anche attraverso pareti mobili e/o attrezzate, in grado di soddisfare le varie funzioni (anche temporanee) ed esigenze particolari:

- La zona degli uffici posti al secondo livello funzionale (piano rialzato);

- Le camere e gli ambienti del terzo livello funzionale, (piano primo) ecc.

Sulle testate della struttura sono previsti i servizi per il pubblico e per l'utenza, mentre i percorsi verticali come scale, ascensori, rampe, le uscite di sicurezza sono distribuiti in zone funzionali.

L'edificio consente l'accessibilità e l'utilizzo da parte di persone con disabilità, attraverso la realizzazione di rampe, di un ascensore oleodinamico e servizi specifici.

La quota d'imposta è stata realizzata a q.+1,50, (pari a quota= 25.05 m slm) rispetto alla quota attuale della strada di accesso, in quanto tiene conto dei vincoli imposti dalle N.T.A. del Piano Stralcio di Bacino che prevede nel tratto interessato una quota esondabile pari m. 24.80 s.l.m.

La distribuzione funzionale dei vari ambienti del Centro Servizi è la seguente:

A) PIANO RIALZATO (a quota +1,50 m): vi si accede tramite scale e rampe pedonali localizzate lungo le testate e nella parte centrale della struttura. All'ingresso è presente la zona dell'ATRIO, uno spazio di distribuzione verso le funzioni legate a momenti di partecipazione e di rappresentanza:

- LA SALA CONVEGNI: È uno spazio distinto formalmente con accesso dall'atrio, destinato alle manifestazioni, alle iniziative promozionali e di aggiornamento, di carattere generale e/o specifiche di ambito locale. La sala è organizzata a semicerchio con una zona rialzata di 40 cm che ospita la zona "presidenza /oratori" e una zona per il pubblico con poltrone disposte a ventaglio in grado di accogliere 270/280 persone.

- ARCHIVIO E UFFICI URP O SPAZIO UFFICI COWORKING: destinato ad accogliere gli archivi d'ufficio e le postazioni per ufficio URP o per il coworking;



- UFFICIO SERVIZI FINANZIARI/AMMINISTRATIVI O UFFICIO SPAZI RISERVATI E RIUNIONI DEL COWORKING: tale ambiente potrà accogliere i servizi finanziari o uffici amministrativi del polo industriale o per riunioni degli uffici coworking;
- IL SERVIZIO RISTORAZIONE MENSA: è prevista una zona dove realizzare un servizio di mensa e/o ristorazione tavola calda attrezzato per circa 120/130 posti con cucina, servizi, bar, depositi, dispense ecc.
- LE SALE POLIFUNZIONALI E PER LA FORMAZIONE: sono previsti ambienti polifunzionali per riunioni, per esposizioni e per la formazione e aggiornamento dei lavoratori, di studenti-tirocinanti e ricercatori.

B) PIANO PRIMO: vi si accede dall'atrio, dove sono localizzati i percorsi verticali con gruppo scala e ascensore idoneo per portatori di handicap.

Ha una superficie lorda di mq. 1350 circa ed è destinato ad ospitare funzioni e servizi di tipo recettivo (stanze singole doppie e multiple e spazi collettivi) per alloggiare per periodi di diversa durata, lavoratori e ricercatori della zona industriale.



Si riporta di seguito il dettaglio delle caratteristiche dei quattro livelli in cui è suddiviso il fabbricato:

- **Primo livello (piano seminterrato):** non agibile, ospita le fondazioni in calcestruzzo e da alcuni impianti di servizio.
- **Secondo livello (piano rialzato a quota +1,50 m – superficie lorda circa 1.700 mq):** rappresenta l'area principale di accesso e partecipazione. Vi si accede tramite scale e rampe pedonali localizzate lungo le testate e nella parte centrale della struttura. Può essere suddiviso in tre aree principali (corpo centrale, ala sinistra e ala destra) ed è dedicato a servizi al pubblico, uffici e aggregazione.

Nell'area centrale (accoglienza e servizi comuni) sono presenti i seguenti ambienti:

- Atrio e Area comune di accesso all'edificio di circa 230 mq
- Scala ed ascensore di accesso al piano 1 di circa 35 mq
- Locale informazioni e controllo di circa 21 mq
- Ufficio Servizi finanziari/amministrativi e direzione di circa 74 mq
- Bar, con superficie di circa 78 mq.

Nell'ala di sinistra (archivi e coworking) sono presenti:



- n. 2 archivi di circa 132 mq
- Ufficio per le Relazioni con il Pubblico (URP) o ufficio coworking di circa 165 mq
- Servizi e corridoio di accesso, con superficie di circa 54 + 23 mq
- Scala di emergenza esterna collegata al piano 1.

Nell'ala di destra dell'edificio sono presenti:

- Sala convegni e relativo locale tecnico di gestione, con superficie di circa 328 mq
- Sala formazione di circa 53 mq
- Sala polivalente di circa 97 mq
- Servizi igienici e corridoi di accesso di circa 35 + 52 mq
- Cucina e relativi locali di servizio, con superficie di circa 120 mq
- Locale Quadro elettrico Generale di piano, con superficie di circa 6 mq
- Locale gruppo di pressurizzazione antincendio, con superficie di circa 8 mq
- Scala di emergenza esterna collegata al piano primo.

- **Terzo livello (primo piano - superficie lorda circa 1.350 mq):** è il piano destinato prevalentemente a funzioni ricettive e spazi comuni di servizio. Partendo dal lato sinistro sono presenti:

- Locali servizi, con superficie di circa 55 mq
- Camera 1, con superficie di circa 15 mq
- Camera 2, con superficie di circa 37 mq
- Camera 3, con superficie di circa 15 mq
- Camera 4, con superficie di circa 33 mq
- Camera 5, con superficie di circa 28 mq
- Camera 6, con superficie di circa 30 mq
- Stireria, con superficie di circa 17 mq
- Lavanderia, con superficie di circa 16 mq
- Sala TV, con superficie di circa 33 mq
- Cucina, con superficie di circa 16 mq
- Sala da pranzo, con superficie di circa 51 mq
- Deposito biancheria, con superficie di circa 22 mq
- Scala di accesso dal piano terra, con superficie di circa 35 mq
- Camera 7, con superficie di circa 15 mq
- Camera 8, con superficie di circa 15 mq
- Camera 9, con superficie di circa 31 mq
- Camera 10, con superficie di circa 44 mq
- Camera 11, con superficie di circa 31 mq
- Camera 12, con superficie di circa 31 mq



- Camera 13, con superficie di circa 30 mq
- Camera 14, con superficie di circa 22 mq
- Camera 15, con superficie di circa 30 mq
- Camera 16, con superficie di circa 30 mq
- Camera 17, con superficie di circa 44 mq
- Alloggio del custode, con superficie di circa 60 mq
- Locale tecnico contenente il Quadro Generale di Piano e la scala di accesso in copertura, con superficie di circa 9 mq
- Locali servizi con superficie lorda di circa 17 mq
- Ripostiglio, con superficie di circa 2 mq
- Corridoio di comunicazione del piano, con superficie di circa 223 mq.



Il quarto livello è il **piano copertura**, con superficie lorda di circa 1.320 mq, adibito ad area tecnica. L'intera area è scoperta, tranne il locale tecnico che ospita gli impianti meccanici, il fotovoltaico ed i quadri elettrici posti in copertura.

L'edificio consente l'accessibilità e l'utilizzo da parte di persone con disabilità, attraverso la realizzazione di rampe, di un ascensore oleodinamico e servizi specifici.

In relazione alla fruibilità di tutti gli spazi funzionali previsti nel Centro, il sistema distributivo dei percorsi generali ha larghezza minime di ml. 2.00, l'ampiezza delle porte di accesso ai vari ambienti ha una dimensione minima di ml. con 0,85; inoltre, in ogni zona servizi al piano terra, zona mensa e al piano primo è presente un locale igienico attrezzato per i disabili.

STATO DELL'IMMOBILE

Allo stato attuale, la struttura è fruibile e funzionale al pubblico a meno di mobili, degli arredi fissi e mobili.

Alle entrate i cancelli carrabili e pedonali sono dotati di impianto videocitofonico attivo e funzionante, sono inoltre presenti: l'impianto di illuminazione esterna e le principali reti tecnologiche quali rete idrica, fognante, gas ed elettrica.



Le scale esterne e interne sono protette da ringhiere e parapetti metallici.

All'interno l'edificio è caratterizzato dalle seguenti finiture: controsoffitti in cartongesso con pannelli 60x60, o in doghe di alluminio, Pareti in muratura o cartongesso tinteggiate con colori chiari

Porte, infissi e vetrate:

- compartimentazione con porte REI 60 e REI 90
- porte in laminato plastico, porte vetrate in alluminio

L'immobile è completo di impianti elettrici interni ed esterni, perimetrale all'edificio, dei frutti, dei corpi illuminanti, quadri elettrici generali di piano e di zona.

Sono presenti e funzionanti, collaudati e certificati gli impianti di condizionamento, centrali termici, pompe di calore, stazioni di pressurizzazione dell'antincendio, della distribuzione idrica, irrigazione, pozzo, sistemi di recupero delle acque piovane.

Gli impianti idrico/sanitario/gas sono collegati alle reti di alimentazione idrica, gas metano, dell'ACS.

E' presente l'impianto idrico sanitario a servizio di tutte le utenze comprensivo di condotta idrica, centrale idrica, serbatoio di stoccaggio, serbatoio di sopraelevazione della pressione, apparecchiature per il trattamento con cloro e antilegionella.

Sono presenti e funzionanti l'impianto termico di produzione acqua calda e il sistema solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria del piano primo e pompe di calore e serbatoio in copertura a servizio del primo piano, alimentato da un sistema a pannelli solari.

L'impianto di scarico è collegato alla fognatura comunale.

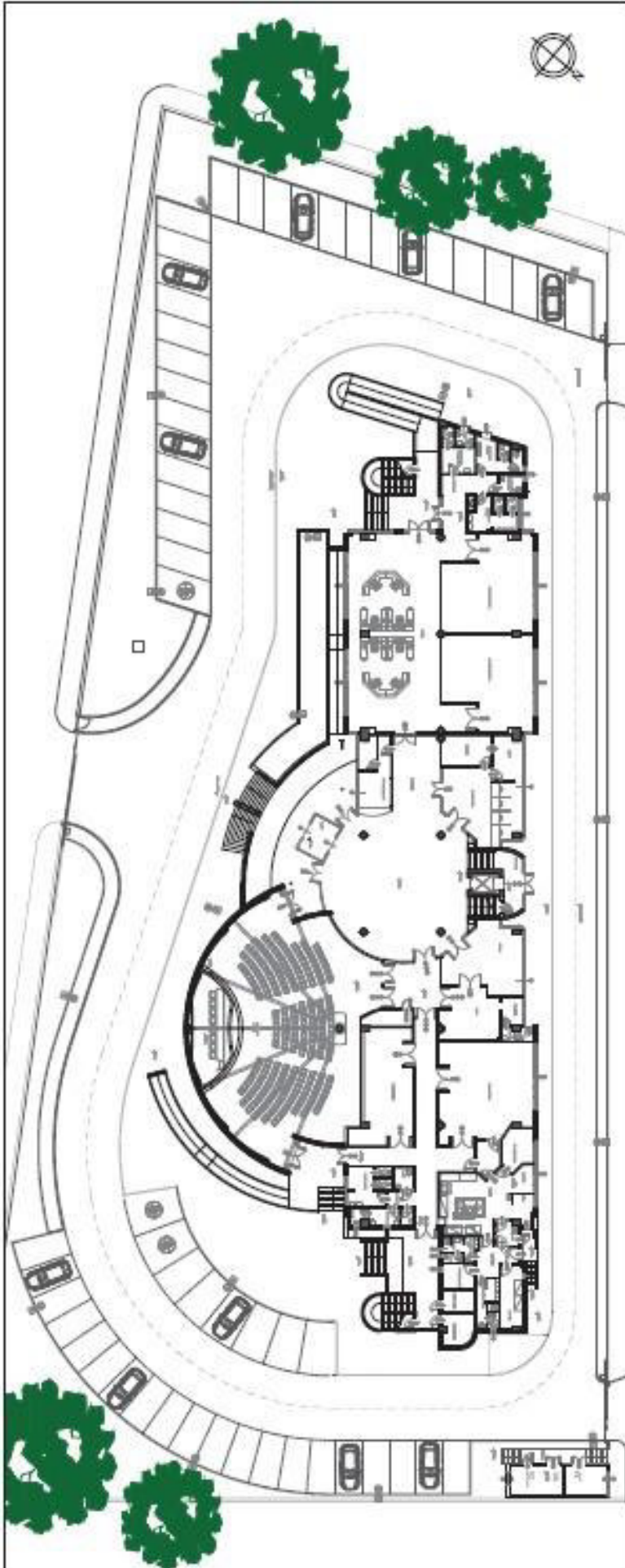
Nei controsoffitti e al piano seminterrato sono inoltre presenti:

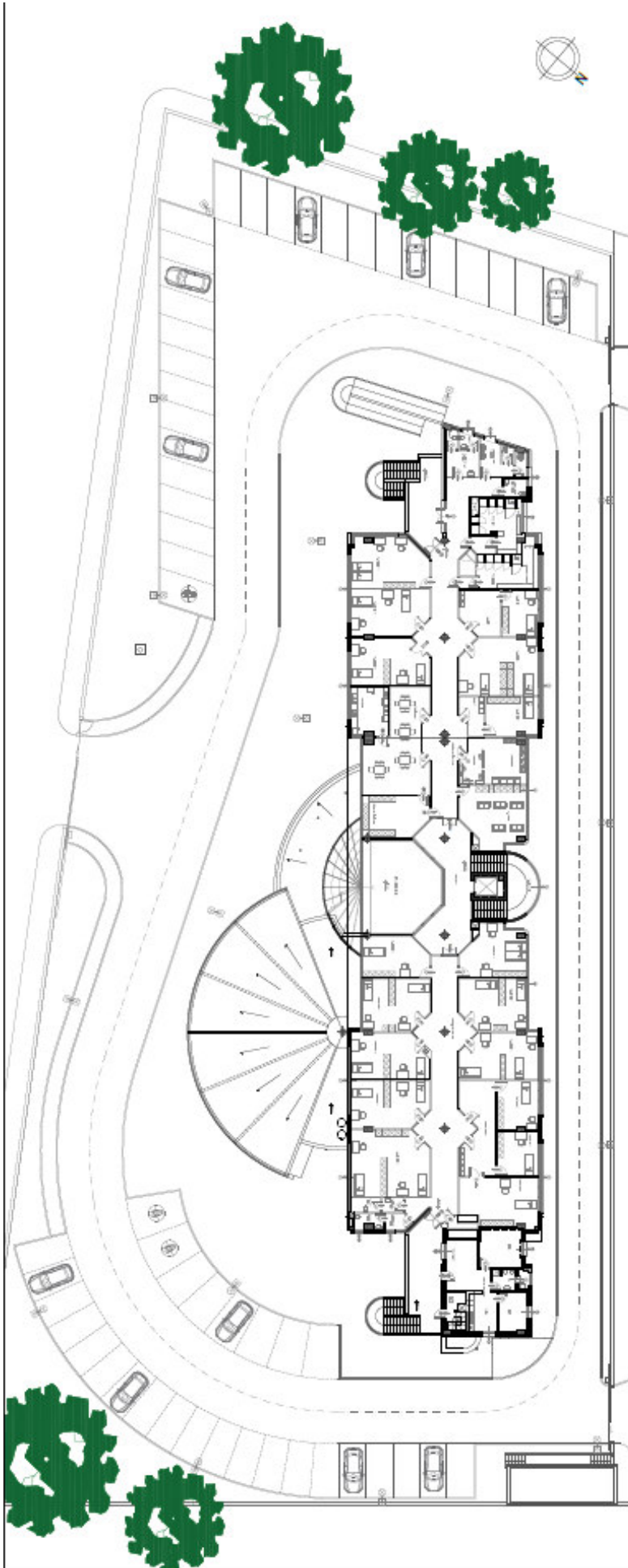
- impianto a tutt'aria
- impianto ad aria primaria e fancoil
- impianto di riscaldamento

L'edificio è dotato di impianto di sicurezza e antincendio conforme alla Normativa vigente comprensivo di Rivelatori di fumo ionici a sicurezza intrinseca di Centrale di rivelazione incendi di tipo analogico a microprocessore e sistema acustico per allarme

In copertura è presente impianto fotovoltaico per potenza di 30Kw circa costituito da n° 1 generatore fotovoltaico composto da n° 88 moduli fotovoltaici e da n°3 inverter con tipo di realizzazione "Su edificio".

Al piano primo è presente anche impianto di irrigazione integrato con un sistema di raccolta delle acque piovane.



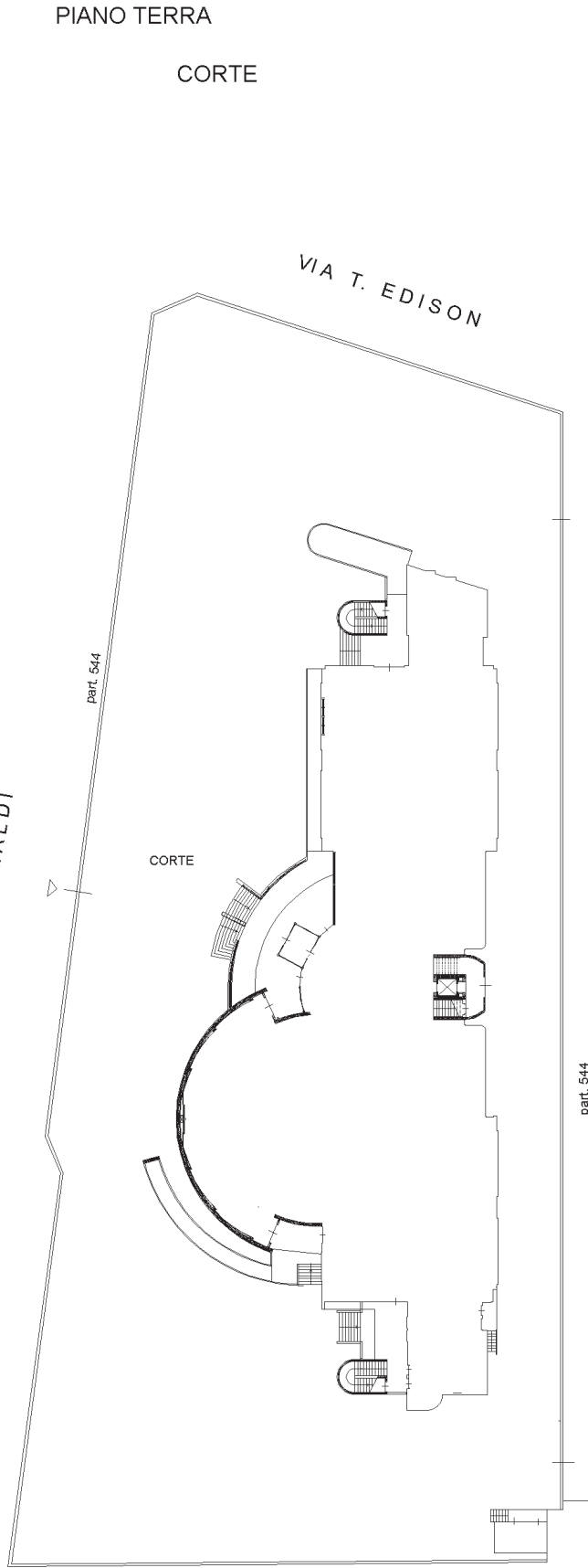


Dichiarazione protocollo n. del
Comune di Monterotondo
Via Edoardo Amaldi

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 9
Particella: 543
Subalterno:

Compilata da:
Angeloni Lorenzo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Rieti
N. 698



part. 466

part. 544

part. 544



del

Dichiarazione protocollo n.
Comune di Monterotondo
Via Edoardo Amaldi

civ. SNC

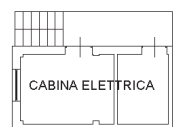
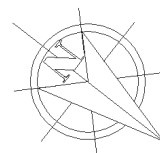
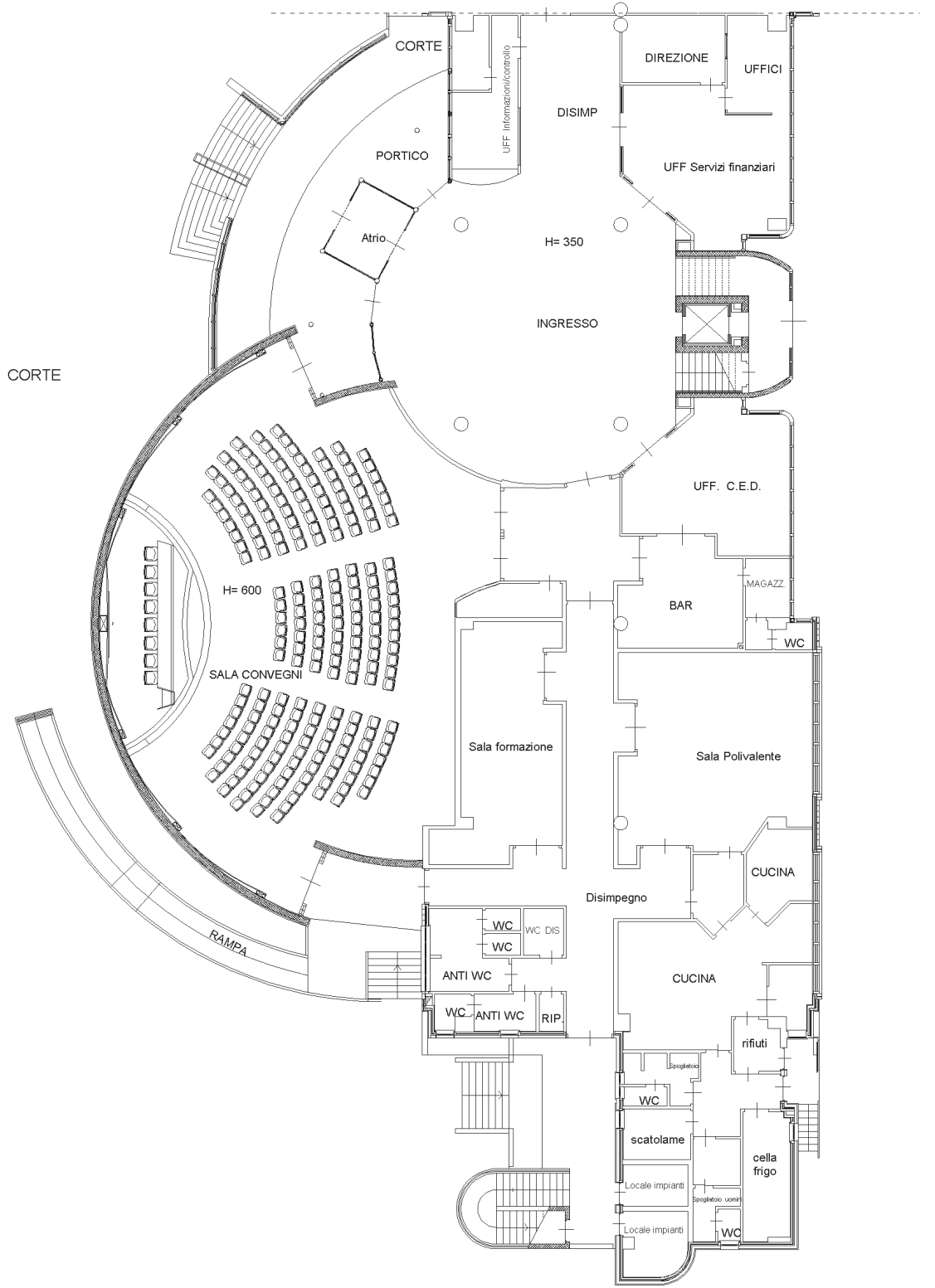
Identificativi Catastali:
Sezione: 9
Foglio: 9
Particella: 543
Subalterno:

Compilata da:
Angeloni Lorenzo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Rieti

N. 698

PIANO TERRA

Hm = 350



Dichiarazione protocollo n.
Comune di Monterotondo
Via Edoardo Amaldi

del

civ. SNC

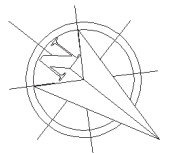
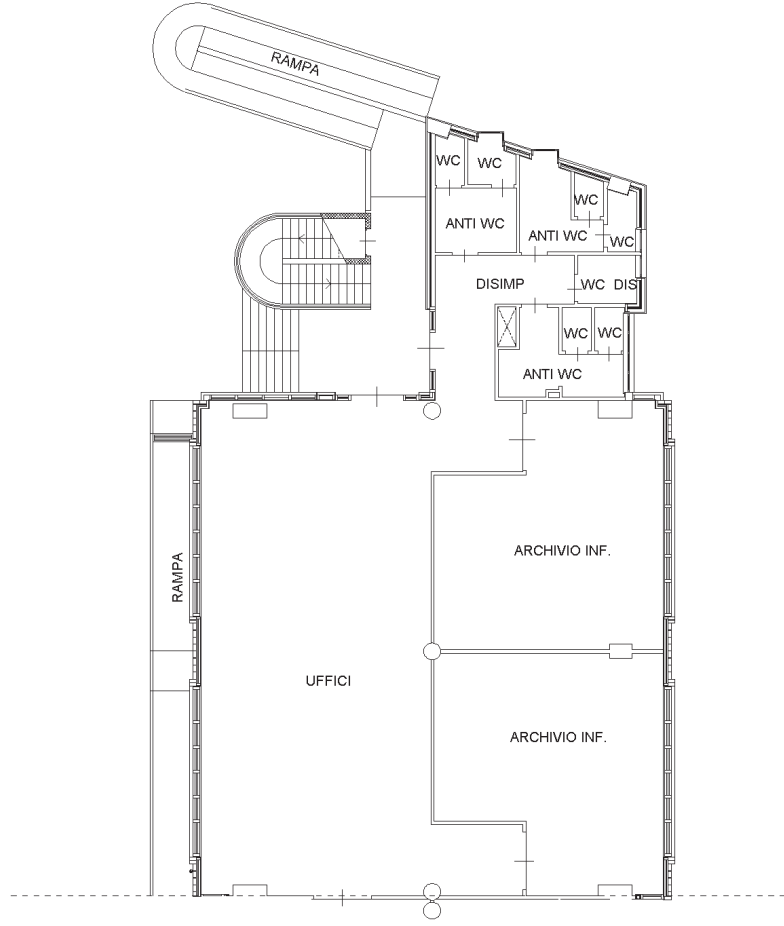
Identificativi Catastali:
Sezione: 9
Foglio: 9
Particella: 543
Subalterno:

Compilata da:
Angeloni Lorenzo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Rieti
N. 698

PIANO TERRA

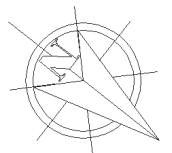
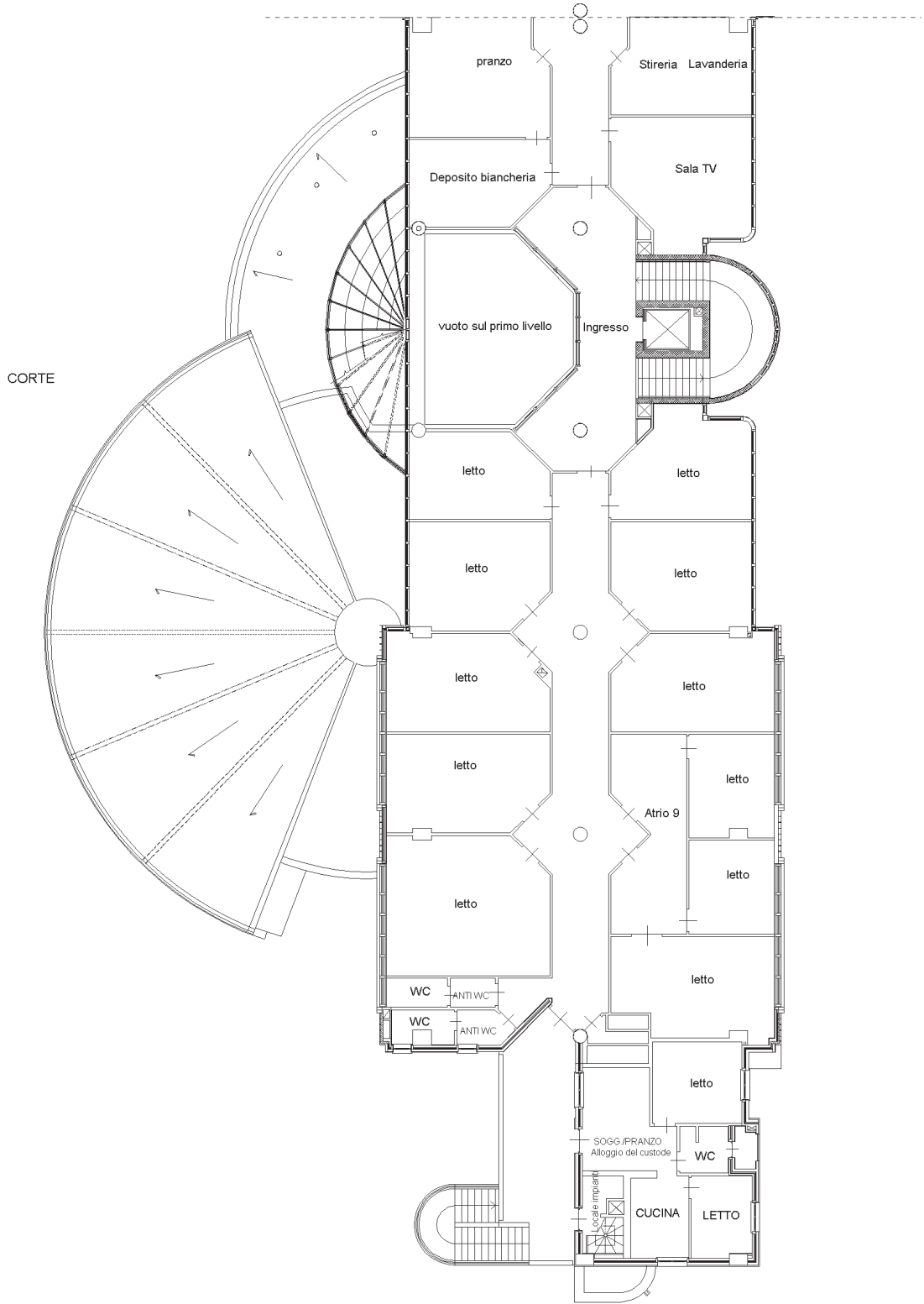
Hm = 350

CORTE



PIANO PRIMO

Hm = 350



Dichiarazione protocollo n. del
Comune di Monterotondo
Via Edoardo Amaldi

civ. SNC

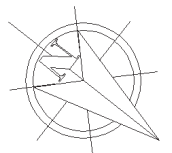
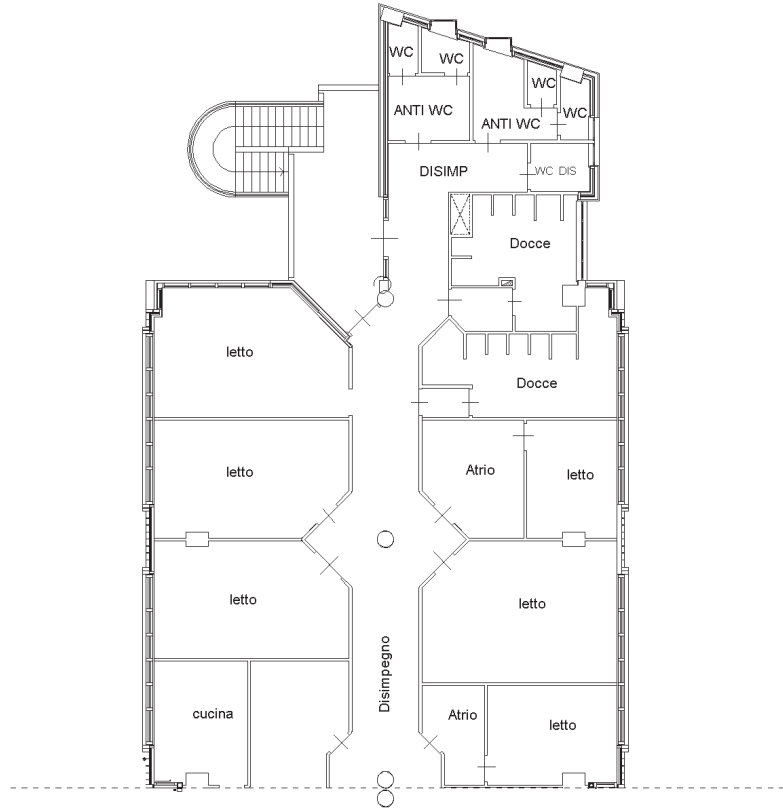
Identificativi Catastali:
Sezione: Foglio: 9
Particella: 543
Subalterno:

Compilata da:
Angeloni Lorenzo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Rieti
N. 698

PIANO PRIMO

Hm = 350

CORTE



Dichiarazione protocollo n.
Comune di Monterotondo
Via Edoardo Amaldi

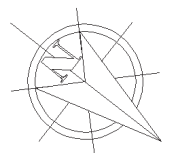
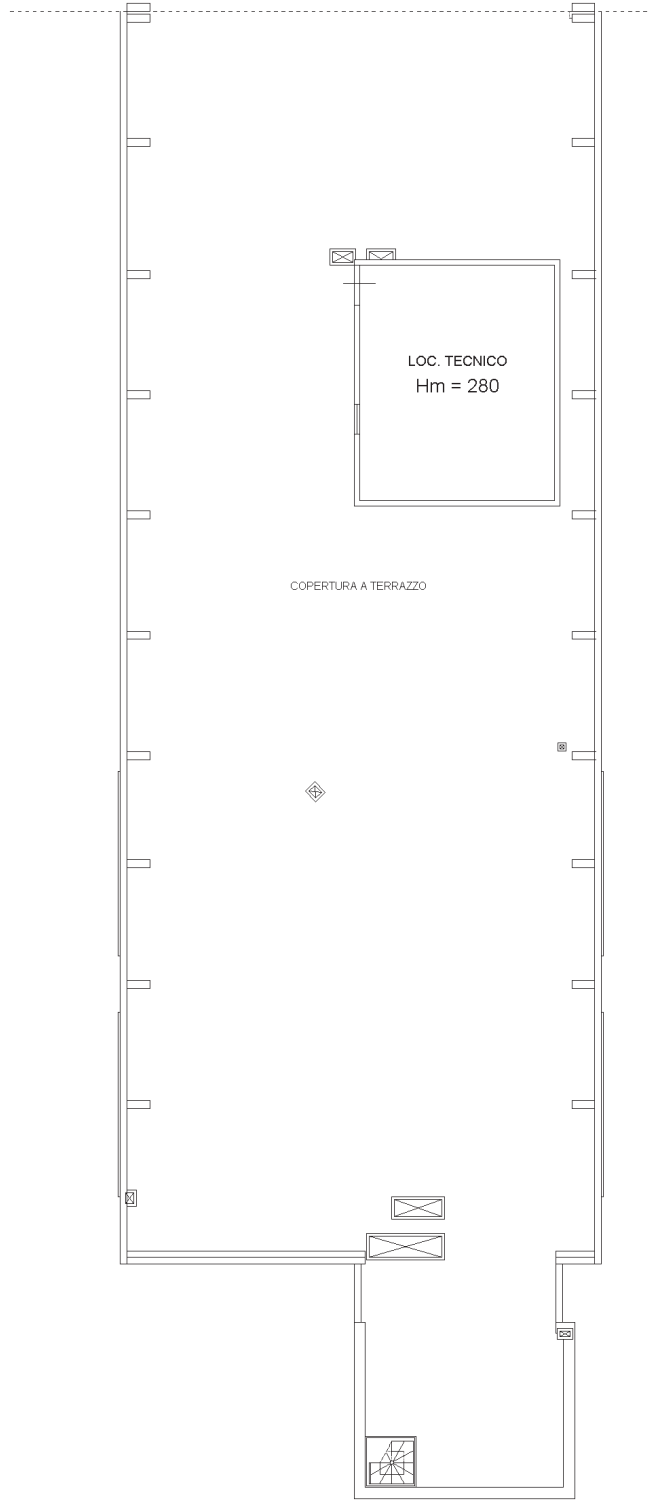
del

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 9
Particella: 543
Subalterno:

Compilata da:
Angeloni Lorenzo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Rieti
N. 698

PIANO SECONDO
Hm = 280



Dichiarazione protocollo n.
Comune di Monterotondo
Via Edoardo Amaldi

del

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 9
Particella: 543
Subalterno:

Compilata da:
Angeloni Lorenzo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Rieti
N. 698

PIANO SECONDO

