



**Relazione descrittiva del complesso immobiliare di proprietà dell'Università  
Roma Tre, localizzato in via della Madonna dei Monti 40, Roma.**

**Roma, 09 novembre 2020**

Arch. Alberto Attanasio

Prof. Enrico Nigris

# Indice

<b>1</b>	<b>Inquadramento territoriale.....</b>	<b>1</b>
1.1	Le complessità di uno spazio urbano .....	1
1.2	Permanenze e rotture del tessuto insediativo storico .....	2
1.3	Le tendenze in atto.....	8
1.4	Conclusioni.....	9
<b>2</b>	<b>Descrizione dell'immobile.....</b>	<b>12</b>
2.1	Localizzazione nel contesto urbano e consistenza del bene .....	12
2.2	Origine e sviluppo dell'Argiletum .....	19
<b>3</b>	<b>Dati, vincoli e titoli di provenienza.....</b>	<b>24</b>
3.1	Atto di provenienza .....	24
3.2	Identificazione catastale.....	25
3.3	Relazione notarile ventennale .....	26

# 1 Inquadramento territoriale

## 1.1 Le complessità di uno spazio urbano

Nelle descrizioni del Rione Monti – ambito urbano di appartenenza dell’immobile in oggetto – le fonti per lo più si soffermano sulle sue origini nella Roma antica, ricordandone la denominazione di Suburra. È indubbia la rilevanza di tali riferimenti, di assoluta eccezione anche in una città come Roma: basti pensare che i Fori Imperiali segnano il confine settentrionale dell’area.

La Suburra, il cui nome ha la stessa origine del termine latino *suburbium* (cioè sottostante alla città, al di fuori dell’*urbs*, ossia del primitivo stanziamento patrizio sul Palatino), costituiva la parte più popolare di Roma antica: un dedalo di viuzze, botteghe, mercati, catapecchie e *insulae*, i palazzi a più piani con appartamenti d’affitto. L’area era connessa al Foro tramite l’*Argiletum*, la via che iniziava nelle vicinanze del Tempio di Giano, presso il lato nord-occidentale della Basilica Emilia. Più oltre l’*Argiletum*, in corrispondenza dell’odierna via della Madonna dei Monti, si biforcava nei due rami del *Vicus Patricius*, attuale via Urbana, e del *Clivus Suburanus*, nei pressi della moderna via in Selci, che risalendo per la forra posta tra le cime del Cispio e dell’Oppio, arrivava fino alla Porta Esquilina, oggi nota come Arco di Gallieno.



Nel periodo tardo-repubblicano, e poi in quello imperiale, si accentuò la tendenza alla trasformazione dell’area. Nella parte meridionale si realizzarono i grandi Fori Imperiali, e in quella più alta e salubre, a nord-est, si moltiplicarono le grandi residenze aristocratiche. Il Medioevo vide una forte contrazione della sua popolazione, trasferitasi in gran parte nell’area presso la riva del Tevere. La zona del Rione Monti, tuttavia, vista la sua posizione lungo l’itinerario percorso dai

pellegrini per raggiungere S. Giovanni in Laterano, continuò a esercitare un ruolo preminente nella politica cittadina. La valorizzazione delle aree collinari nord-orientali operata dai papi del Rinascimento non determinò un incremento della popolazione, che rimase sostanzialmente invariata sino al 1870.<sup>1</sup>

I riferimenti all'antichità, oppure alle trasformazioni avvenute tra il XVI e XVII secolo, non permettono di considerare con sufficiente attenzione i processi di cambiamento che non da oggi stanno attraversando l'area. Andrebbero considerate in maniera più approfondita le conseguenze delle scelte compiute dai modelli urbanistici imposti nella Roma post unitaria. Com'è evidenziato in una delle fonti che con più lucidità hanno analizzato questi fenomeni, il modello urbano che si afferma nella visione di Quintino Sella prevede che la nuova Roma "direzionale" si estenda all'interno delle mura tra l'Esquilino e Porta Pia, con gli assi di via Nazionale e via XX Settembre e, successivamente, via Cavour:

"Ordinare" il tessuto urbano tradizionale, "valorizzandone" alcuni punti nodali mediante una serie di collegamenti a una scala diversa dall'edilizia circostante, costituisce l'elemento unificante di diversi progetti. Della città preesistente sono "scelti" alcuni edifici o complessi che conservano un valore simbolico o cui è attribuita una nuova funzione; questi sono collegati mediante assi che hanno, accanto alla funzione di scorrimento del traffico, quella di costituire le zone più qualificate per l'edilizia borghese. Allo sventramento non corrisponde solo un tracciato viario, ma un'intera sezione stradale. Corso Vittori, via Arenula, i nuovi allineamenti del Corso, via Cavour, sono opere che pur realizzati in tempi diversi, rispecchiano la medesima idea originaria: la volontà di determinare l'assetto organico della città mediante la triangolazione di punti qualificati.<sup>2</sup>

Il Rione Monti resta "schiacciato" tra queste direttrici viarie, insieme simboliche e materiali. Si conserva un ambiente urbano a sé, nascosto fra tracciati molto forti che, dietro le facciate dei nuovi fronti edilizi "borghesi", sanciscono e nascondono la separatezza economica e sociale dello spazio urbano preesistente.

## 1.2 Permanenze e rotture del tessuto insediativo storico

Il Rione Monti resta fino agli anni Settanta del XX secolo un luogo di residenza popolare e di piccole botteghe artigiane, con alcune strade che a loro volta sono un'enclave caratterizzata dall'essere luogo di "Malaffare", memoria contemporanea di un uso dello spazio che risale all'antichità. La Suburra – nome antico ma che nel linguaggio popolare si è conservato fino al secolo scorso – ha mantenuto a lungo i caratteri di cui le aree centrali di Roma avevano già da tempo smarrito la presenza, pressate dalla spinta alla terziarizzazione degli usi e degli spazi. Una socialità messa in liquidazione dalla azione soverchiante esercitata soprattutto dall'alta direzionalità pubblica, che dagli anni Ottanta del secolo scorso ha occupato la gran parte degli edifici a destinazione collettiva

---

<sup>1</sup> Comune di Roma, *La Suburra. Il Rione Monti e Santa Maria Maggiore*, Roma 2008.

<sup>2</sup> G. Accasto, V. Fraticelli, R. Nicolini, *Architettura di Roma Capitale: 1870 1970*, Edizioni Golem, Roma 1971, p. 161.

del Centro Storico, portando a conclusione un processo trasformativo che ne ha mutato in maniera irreversibile i caratteri originali.

Questo destino è stato risparmiato al Rione Monti fino agli inizi del XXI secolo per ragioni molto semplici, e riferibili alle sue caratteristiche insediative. Recenti studi di storia urbana consentono di cogliere molto bene questo dato nella permanenza di una struttura urbana per larghi tratti - soprattutto nelle sue parti più interne - ancora non toccata dalle trasformazioni post-unitarie.<sup>3</sup> Soprattutto quella parte del Rione rimasta inclusa fra via Panisperna, via Cavour e via dei Fori Imperiali ha conservato in modo più autentico le caratteristiche del tessuto storico originario.

Le fonti – in specie quelle cartografiche - evidenziano l'importanza che assume la strutturazione di primo impianto e l'impronta indelebile che essa lascia sulle successive evoluzioni. Nello specifico, si osserva e si può quindi confermare scientificamente la permanenza dei tracciati più antichi che hanno acquisito il ruolo di percorsi matrice, lungo i quali si è attestata l'edificazione che, attraverso l'uso dei tipi edilizi propri alle diverse epoche storiche, ha dato vita al tessuto edilizio. Sono l'*Argiletum* e il *vicus Patricii*, dai quali poi si diramavano il *vicus Laci Fundani* e quel percorso oggi ricalcato dalla via di Sant'Agata dei Goti.

Come già detto, durante il Medioevo questa zona, come molte altre parti della città, subì un notevole decremento demografico, associato ad una graduale trasformazione della fisionomia del Rione, ove tuttavia rimasero in uso gli stessi originari percorsi di impianto nella funzione di itinerari processionali. Si dovette quindi assistere a una graduale e lenta evoluzione del tessuto, con il contestuale evolversi dei tipi edilizi. Intorno al XIII secolo comincia a prevalere un tipo aperto, ancora monocellulare, antecedente della più matura casa a schiera, che rappresenta il tipo portante caratteristico del tardo medioevo e si pone come elemento base degli sviluppi edilizi successivi.

Dagli ultimi decenni del '500 fu compiuta una mirata opera di bonifica della zona dei Pantani, cui fece seguito la realizzazione del quartiere omonimo, anche noto come Quartiere Alessandrino, che segnò la ripresa urbanistica dell'intera area. Nel 1585 papa Sisto V dispone il riallineamento di via dei Serpenti e l'apertura di via Panisperna: un rettilineo anomalo, quest'ultimo, che si posa sulla complessa orografia del luogo segnata soprattutto da forti dislivelli.

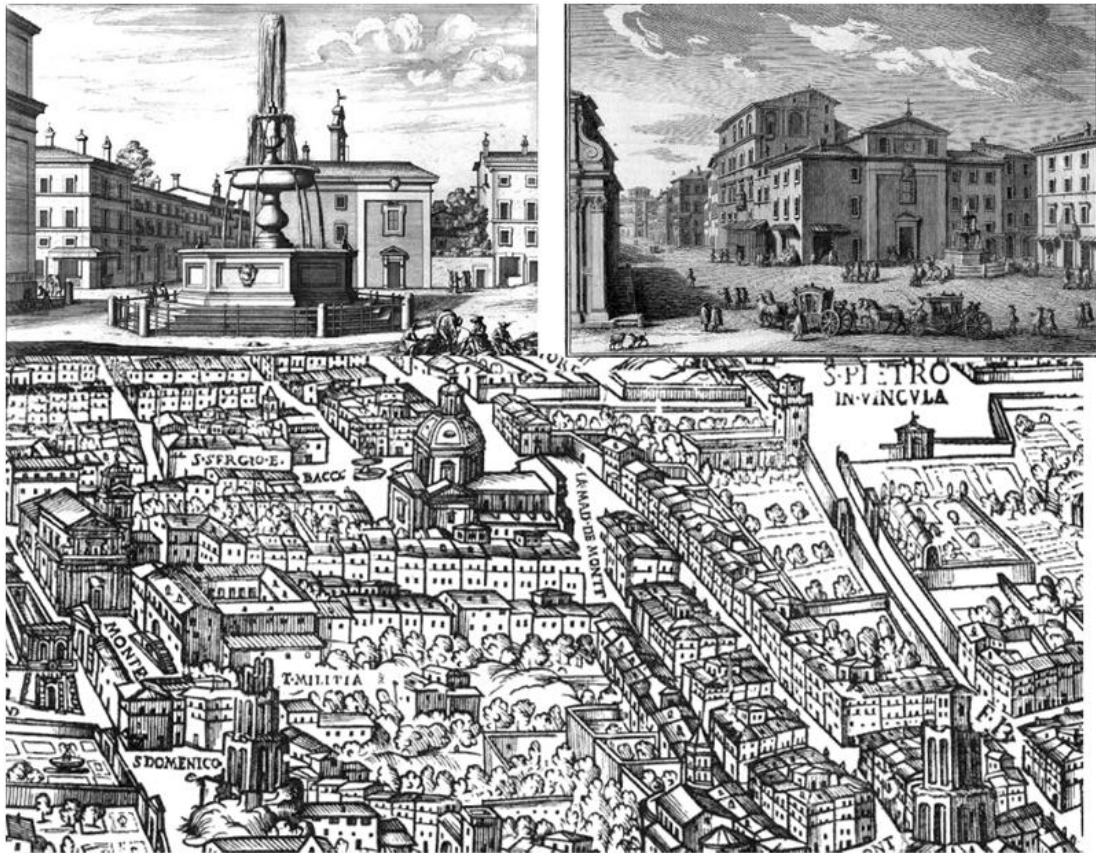
L'esame delle fonti testimonia la datazione del momento in cui il Rione Monti assume le caratteristiche edilizie e planimetriche ancora oggi largamente dominanti all'interno delle *insulae* edilizie:

“Se ci si sofferma su di esse, (*la cartografia e le vedute coeve*), si distingue la continuità dei caratteri propria di questo tessuto che successivamente agli interventi rinascimentali e barocchi sembra non aver subito particolari trasformazioni urbane. (...) Confrontando queste vedute con le successive piante, prima quella del Nolli e poi il Catasto Urbano Gregoriano, si può affermare che (*questi*) interventi (...) testimoniano la lenta ma sistematica e continua evoluzione di uno stralcio di città che

---

<sup>3</sup> In particolare, per la stesura di questo paragrafo, è stato consultato lo studio D. Calisi, M.G. Cianci, F. Geremia, *Strumenti contemporanei a servizio del passato: il quartiere della Suburra a Roma tra storia e attualità*. in International Conference Virtual City and Territory. "9° Congresso Città e Territorio Virtuale, Roma, 2, 3 e 4 ottobre 2013". Roma: Università degli Studi Roma Tre, 2014, p. 931-946.

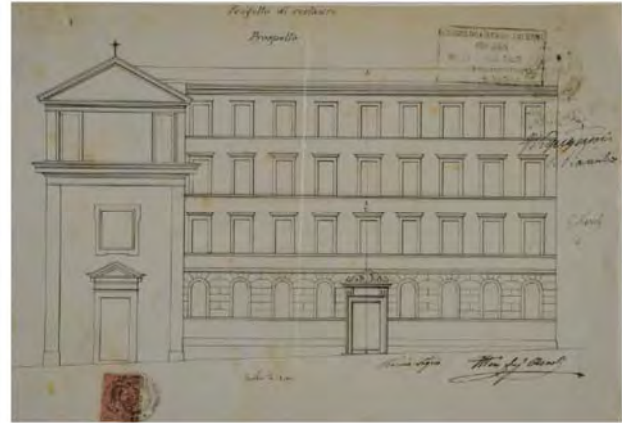
aveva raggiunto in questo momento, immediatamente precedente l'unità d'Italia, la sua fisionomia organicamente più compiuta".<sup>4</sup>



Fonte: Calisi et al., 2014

In questa fase l'attività edilizia si concentra sugli assi principali di più antica origine. La graduale chiusura dei portici è contemporanea della riorganizzazione dei tipi edilizi. Dominanti diventano le case in linea da rifusione di più unità minori o i palazzi signorili e borghesi. Lo sviluppo sul fronte stradale si espande all'interno del lotto. L'altezza arriva fino a tre, quattro piani fuori terra. I nuovi assi realizzati durante il XVI e il XVII secolo adottano i nuovi tipi edilizi. Il Rione è oggetto di interventi puntuali di trasformazioni edilizie e di intasamenti degli spazi aperti, di crescita in altezza degli edifici, di rifusione di alcune particelle, di sistemazioni locali. Le poche aree libere superstiti sono edificate secondo queste modalità, come testimoniano le vedute su piazza Madonna dei Monti realizzate a distanza di pochi anni, e le altre fonti iconografiche come la pianta del Bufalini, le vedute di Mario Cartaro, di Stefano Du Perac e soprattutto di Antonio Tempesta. Il tessuto insediativo attuale ancora mostra con chiarezza gli esiti dei processi edilizi descritti.

<sup>4</sup> *Ivi*



**Casa a schiera d'angolo.** Semplificazione del prospetto: eliminazione di bucatore evidentemente incongruenti con la tipologia.

**Casa a schiera a tre finestre sul fronte.** Confronto del prospetto attuale con le descrizioni del brogliardo e un progetto di restauro del 1963 mai attuato. Inoltre un documento del 1914 contiene una sezione di progetto per la modificazione della scala interna.

**Casa d'affitto di rifusione.** Riprostino della copertura a falde.

**Casa d'affitto di rifusione.** Riprostino della copertura a falde ed eliminazione di deconazioni di epoca successiva alla ricostruzione.

**Casa a schiera a fronte largo.** Eliminazione della superfetazione sul tetto a falde.

**Casa a schiera a fronte largo.** Riprostino della copertura a falde.

**Casa a schiera plurifamiliarizzata.** Abbassamento di un piano secondo il brogliardo ed eliminazione di stucchi di epoca successiva.

**completa** – ricostruzione da prospetti d'archivio e fotografie storiche

**parziale** – ricostruzione da planimetrie d'archivio e prospetti attuali

**tipologica** – ricostruzione da brogliardo confrontato con l'abaco delle tipologie







Fonte: Google Maps, 2018

Nell'insieme, la letteratura conferma quali siano le permanenze ancora oggi caratterizzanti l'identità morfologica del Rione Monti, un'identità complessa e contraddittoria, un palinsesto di tempi urbani differenti la cui estensione ha misure tali da costituire un unicum nello scenario romano:

“Le molte demolizioni e ricostruzioni, ed in particolare l'apertura di via Cavour e poi la liberazione dei Fori Imperiali hanno lacerato il tessuto edilizio mutilandolo ed isolandolo: da una parte la vastità dell'area archeologica, poco permeabile, ha reciso i tracciati che avevano dato motivo di essere ad alcune delle principali strade del quartiere, ed oggi si pone come soluzione di continuità anche dal punto di vista orografico; dall'altro l'edilizia realizzata su via Cavour, fuori scala rispetto alle preesistenze, ha affossato l'antico tessuto chiudendolo fra gli argini di costruzioni troppo elevate”.<sup>5</sup>

### 1.3 Le tendenze in atto

Un recente e ampio studio antropologico di M. Herzfeld evidenzia tendenze e criticità delle più recenti trasformazioni del Rione Monti.<sup>6</sup>

M. Herzfeld critica con forza l'assunto, che vede operante nel Rione Monti, secondo il quale “the only viable cure for degradation is gentrification”: sfrattare i residenti storici del Rione Monti di Roma - “sfrattarli dall'eternità” - significa dilapidare un patrimonio inteso come complesso di persone e architettura. In virtù di quest'accezione di patrimonio, l'Autore denuncia – e riassumendo al tempo stesso efficacemente le tendenze in corso – la *logica museale* che vuole trasformare il Rione Monti – uno spazio di socialità, di artigianato, di cultura – in *una vetrina di resti archeologici, edifici monumentali barocchi e architettura vernacolare*, a uso e consumo dei nuovi “residenti globali” di estrazione borghese, indipendenti e staccati da quel laboratorio popolare nella cui creatività informale e diffusa – secondo Herzfeld – risiede non la “bellezza” come catalogo di oggetti o luoghi, ma la possibilità stessa di continua costruzione del fascino di Roma.<sup>7</sup>

A prescindere dai severi giudizi espressi, le analisi di M. Herzfeld descrivono in profondità il processo di *gentrification* del Rione Monti iniziato all'inizio degli anni 2000, e ormai dilagante. Occorre però notare che a modificarsi sono soprattutto *gli usi*, in particolare dei piani terra, con la sostituzione delle botteghe artigiane con bar, ristoranti, boutique e artigianato *arts and crafts* di medio alto livello. Egualmente – gli sfratti evocati da Herzfeld – sta cambiando il livello economico e sociale degli abitanti del Rione. Tuttavia, a mostrarsi pressoché impermeabile alla *gentrification*, anzi trovando in essa l'occasione per un consolidamento e un *upgrading* funzionale, è il tessuto edilizio.

---

<sup>5</sup> D. Calisi, M.G. Cianci, F. Geremia, *op.cit.*

<sup>6</sup> M. Herzfeld, 2009, *Evicted from eternity: the restructuring of modern Rome*, Chicago, The University of Chicago Press, 2009.

<sup>7</sup> G. Magiameli, recensione a Herzfeld, 2009, in *Anuac*, Volume II, Numero 1, giugno 2013.



Via della Madonna dei Monti in una foto degli anni Trenta del Novecento

## 1.4 Conclusioni

I brevi ragguagli esposti nel paragrafo precedente descrivono la consistenza materiale dei beni oggetto di interesse per il mercato immobiliare. Gli scambi riguardano singoli appartamenti, locali commerciali, più raramente interi edifici comunque delle dimensioni prima ricordate, e rispetto ai quali l'obiettivo dell'investimento è la riqualificazione e la vendita frazionata. È pressoché assente la cosiddetta "riqualificazione pesante": complessi edilizi di una certa dimensione acquisiti per trasformarne in maniera radicale la consistenza interna e le tipologie d'uso. Non a caso l'unico intervento con queste caratteristiche è un isolato tra la parte superiore di via Cavour e via G. Lanza, un esempio di quella edilizia "fuori scala rispetto alle preesistenze" realizzata lungo i tracciati realizzati in epoca post-unitaria, estranea alle matrici insediative in cui, al contrario, è radicato l'ex Convento dei Neofiti.

Lo "scambio" che il complesso dell'*Argiletum* stabilisce con il contesto conferisce ad esso una dotazione patrimoniale, funzionale e simbolica, di eccezionale rilevanza:

- ✓ La *location* a diretto contatto con l'area archeologica dei Fori Imperiali, espressione di valori storico monumentali d'insieme che in forma così organica e coerente non trovano confronti con il resto della città;
- ✓ Un ambiente urbano, all'interno del Rione, pressoché intatto, e con l'edilizia privata oggetto in maniera diffusiva di interventi di riqualificazione, anche dei fronti esterni.
- ✓ L'appartenenza a un tessuto di prossimità fortemente connotato nel senso della residenzialità di medio alto livello;

- ✓ La presenza di scuole di ogni ordine e grado: dagli asili nido alla Facoltà di Ingegneria della Sapienza.
- ✓ La permanenza di una rete di servizi pubblici e privati alla persona tale da consentire di poter assolvere a pressoché tutte le necessità quotidiane rimanendo in zona;
- ✓ Un'offerta commerciale al dettaglio completa e di alto livello qualitativo.

L'insieme di questi fattori rende il Rione Monti *una location assolutamente unica* nel mercato immobiliare romano.

A questo primo set di elementi di pregio è necessario aggiungere:

- ✓ L'unicità di un'offerta immobiliare come l'*Argiletum*. Per le ragioni esposte in precedenza, per la struttura e la consistenza del tessuto edilizio di Monti, *non vi è nulla di comparabile con le caratteristiche dimensionali e distributive dell'ex Collegio dei Neofiti*, né allo stato attuale né in previsione. Gli edifici collettivi del Rione sono pochi e di nessuno è possibile plausibilmente immaginare l'immissione sul mercato.
- ✓ *L'accessibilità con il trasporto pubblico*. La Stazione Termini è a distanza pedonale e a una fermata dalla stazione "Cavour" della Metro B, posta a meno di trecento metri dall'*Argiletum*, alla quale si uniranno le due stazioni in corso di realizzazione di "Colosseo" e "Piazza Venezia". Numerose linee di autobus percorrono via Nazionale e via Cavour. A Piazza Venezia il capolinea del tram n. 8 assicura i collegamenti con il quadrante ovest della città.
- ✓ La presenza, ai confini dell'area studio, di numerose istituzioni di altissimo livello, come per esempio la Banca d'Italia, che intorno alla sede centrale di Palazzo Koch in via Nazionale ha nel tempo strutturato una rete di sedi secondarie, alcune delle quali interne al tessuto urbano del Rione. Nei pressi di via G. Lanza ha sede un importante distaccamento della Polizia di Stato, il cui insediamento nel Rione è completato dalle sedi ubicate tra via Panisperna, via Palermo e via Cimarra. Grazie a questi presidi, *Monti è una delle aree in cui maggiore è la sicurezza, sia nei fatti sia nel sentiment di chi vi abita o lavora*.

Gli elementi ostativi alla *gentrification* appartengono all'attuale congiuntura delle aree centrali, e non solo, della città: uno spazio pubblico poco o nulla curato; la raccolta dei rifiuti a intermittenza; una dotazione di spazi di sosta per le auto private del tutto insufficiente anche alle sole esigenze della residenzialità; una frequentazione nelle ore serali e notturne a volte chiassosa e molesta.



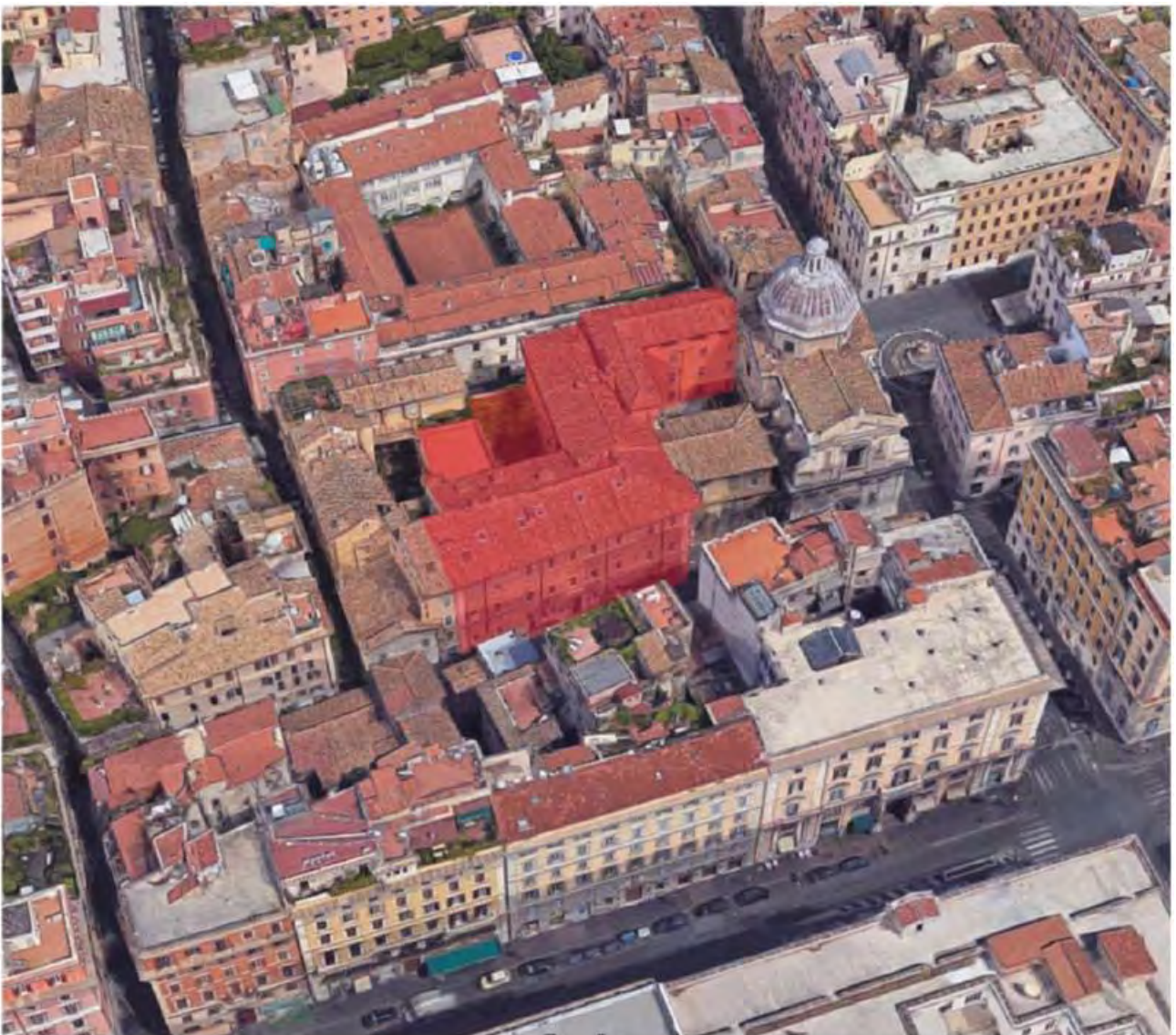
Fonte: Google Maps, 2018

## 2 Descrizione dell'immobile

### 2.1 Localizzazione nel contesto urbano e consistenza del bene

Il bene immobile oggetto della relazione è attualmente destinato alle funzioni istituzionali dell'Università degli Studi Roma Tre e più precisamente al Dipartimento di Architettura della stessa Università.

L'edificio ha accesso da via della Madonna dei Monti, e consta di cinque piani catastali, registrato al N.C.E.U. alla partita 62307 Foglio 493 Particella 234 Sub. 1, Cat. B/5 di classe 4.



Fonte: Google Maps, 2018

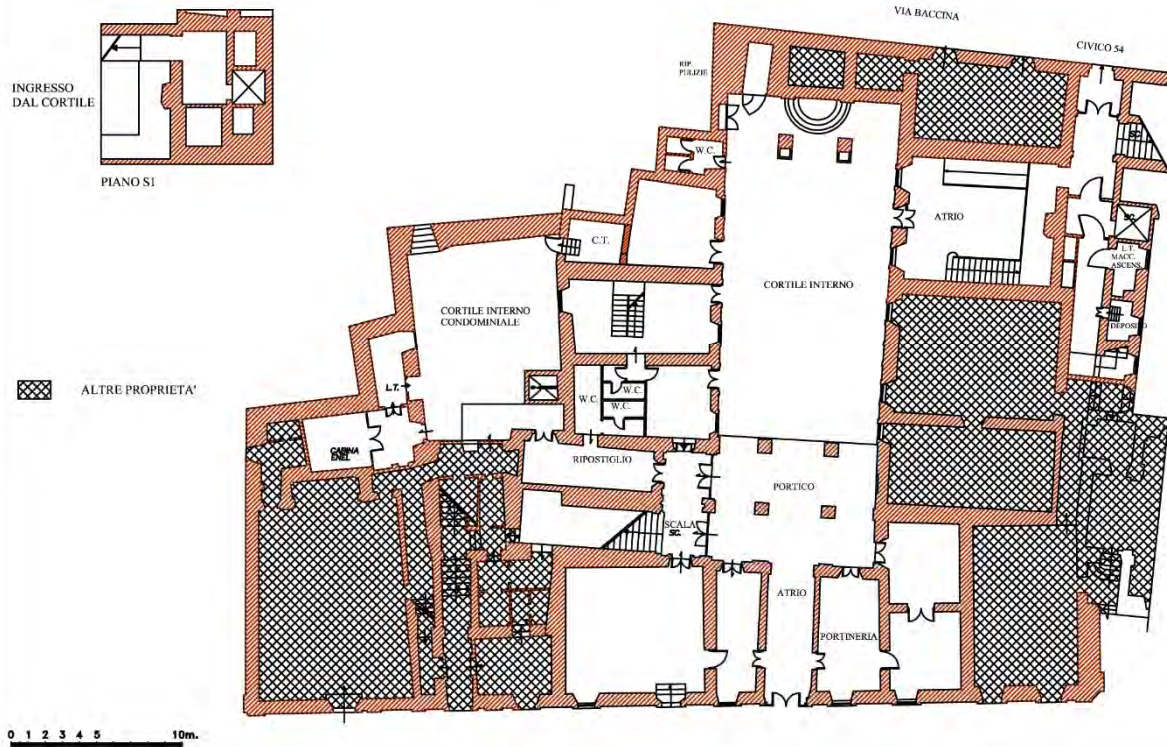
Come già accennato, il complesso edilizio prende il nome di *Argiletum* dall'antica strada romana su parte del cui tracciato si sviluppa via della Madonna dei Monti, dalla quale si accede all'ingresso principale. Il complesso è composto da quattro corpi di fabbrica che si sviluppano intorno a un cortile centrale.

Il complesso è realizzato prevalentemente in muratura portante ed è di notevole pregio architettonico. L'edificio ha tre ingressi: ingresso principale in via della Madonna dei Monti, 40, ingresso in via della Madonna dei Monti, 39 e ingresso in Via Baccina, 54.

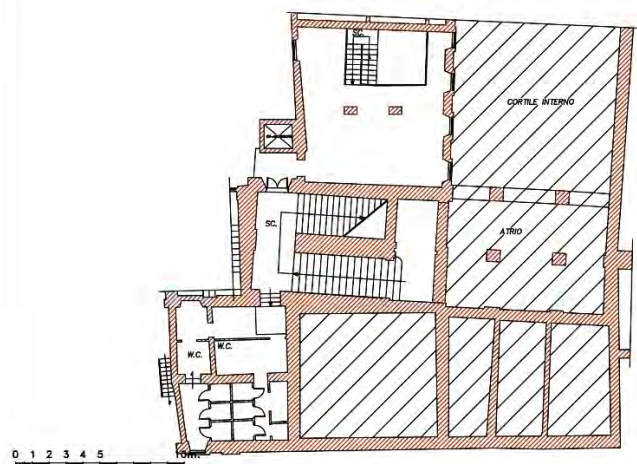
Si riporta di seguito la tabella di riepilogo delle superfici e planimetrie:

IMMOBILE SITO IN ROMA, VIA DELLA MADONNA DEI MONTI 40 DI PROPRIETÀ DELL'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI ROMA TRE								
Tabella di calcolo delle superfici								
SUPERFICI PRINCIPALI	PIANO TERRA	PIANO AMM.	PIANO Primo	PIANO secondo	PIANO terzo	PIANO Coperture	PIANO INTERRATO	TOTALE
DESCRIZIONE	MQ	MQ	MQ	MQ	MQ	MQ	MQ	MQ
Superficie netta calpestabile+ Muri perimetrali + 50% muri perimetrali in comunione <small>*Calcolati fino allo spessore max di 50 cm</small>	432,80	201,30	1036,60	885,80	552,30			3403,30
Mansarde <small>*Altezza media minima mt 2,40</small>					222,00			
Soppalchi abitabili <small>*Altezza media minima mt 2,40</small>		72,50						
<b>TOTALE</b>	<b>432,80</b>	<b>273,80</b>	<b>1036,60</b>	<b>885,80</b>	<b>774,30</b>			
SUPERFICI VANI ACCESSORI	PIANO TERRA	PIANO PRIMO	PIANO SECONDO	PIANO TERZO	PIANO QUARTO	PIANO QUINTO	PIANO INTERRATO	402,80
DESCRIZIONE	MQ	MQ	MQ	MQ	MQ	MQ	MQ	
Locali tecnici <small>*Altezza minima di mt 1,50</small>	57,50							
Locali accessori						26,70	313,40	
<b>TOTALE</b>	<b>57,50</b>					<b>26,70</b>	<b>318,60</b>	
SUPERFICI DI ORNAMENTO	PIANO TERRA	PIANO PRIMO	PIANO SECONDO	PIANO TERZO	PIANO QUARTO	PIANO QUINTO	PIANO INTERRATO	675,05
DESCRIZIONE	MQ	MQ	MQ	MQ	MQ	MQ	MQ	
Balconi e Lastrici solari			15,80					
Terrazzi e Logge			25,00	25,00		25,00		
			37,60	116,00		144,00		
Portici e Patii	75,00							
	211,65							
<b>TOTALE</b>	<b>286,65</b>		<b>78,40</b>	<b>141,00</b>		<b>169,00</b>		

VIA DELLA MADONNA DEI MONTI 40 – PIANTA PIANO TERRA E S.1



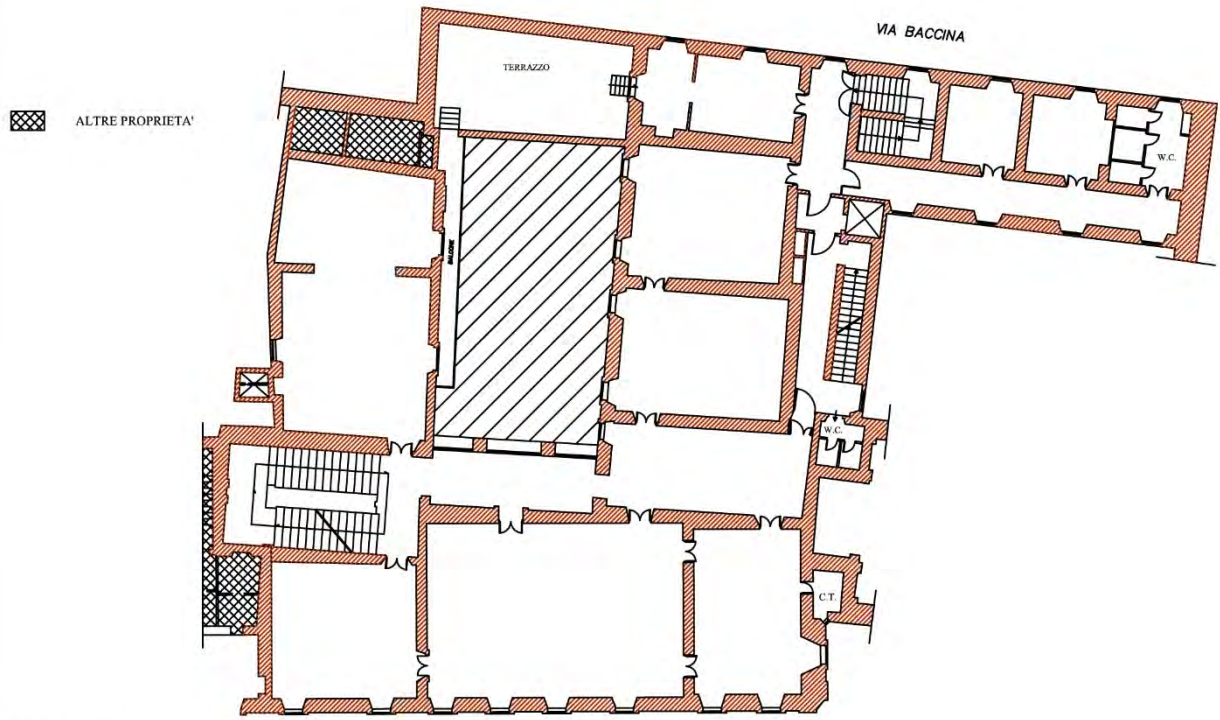
VIA DELLA MADONNA DEI MONTI 40  
PIANTA PIANO AMMEZZATO



Fonte: Area Patrimonio Università Roma Tre, 2018

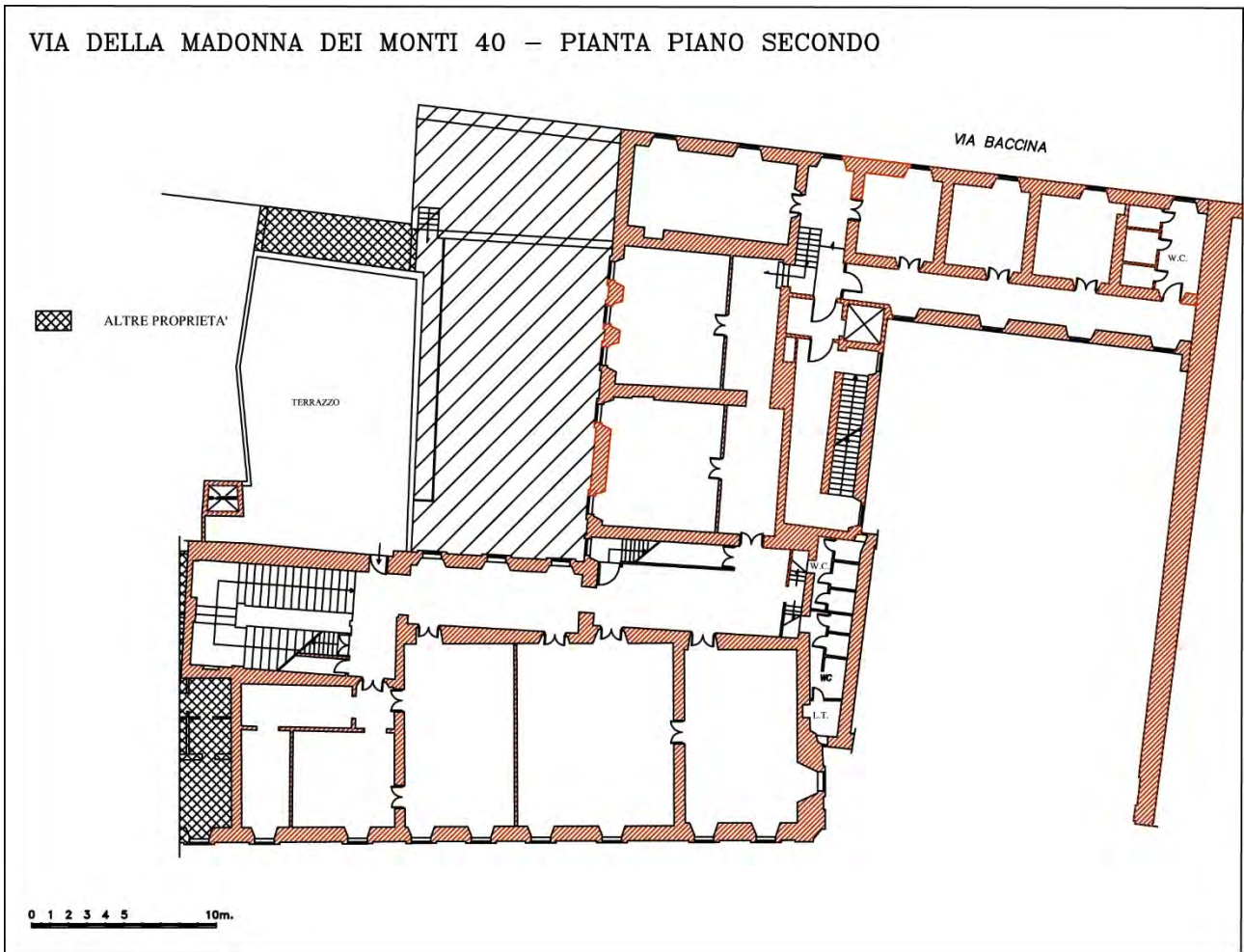


VIA DELLA MADONNA DEI MONTI 40 – PIANTA PIANO PRIMO



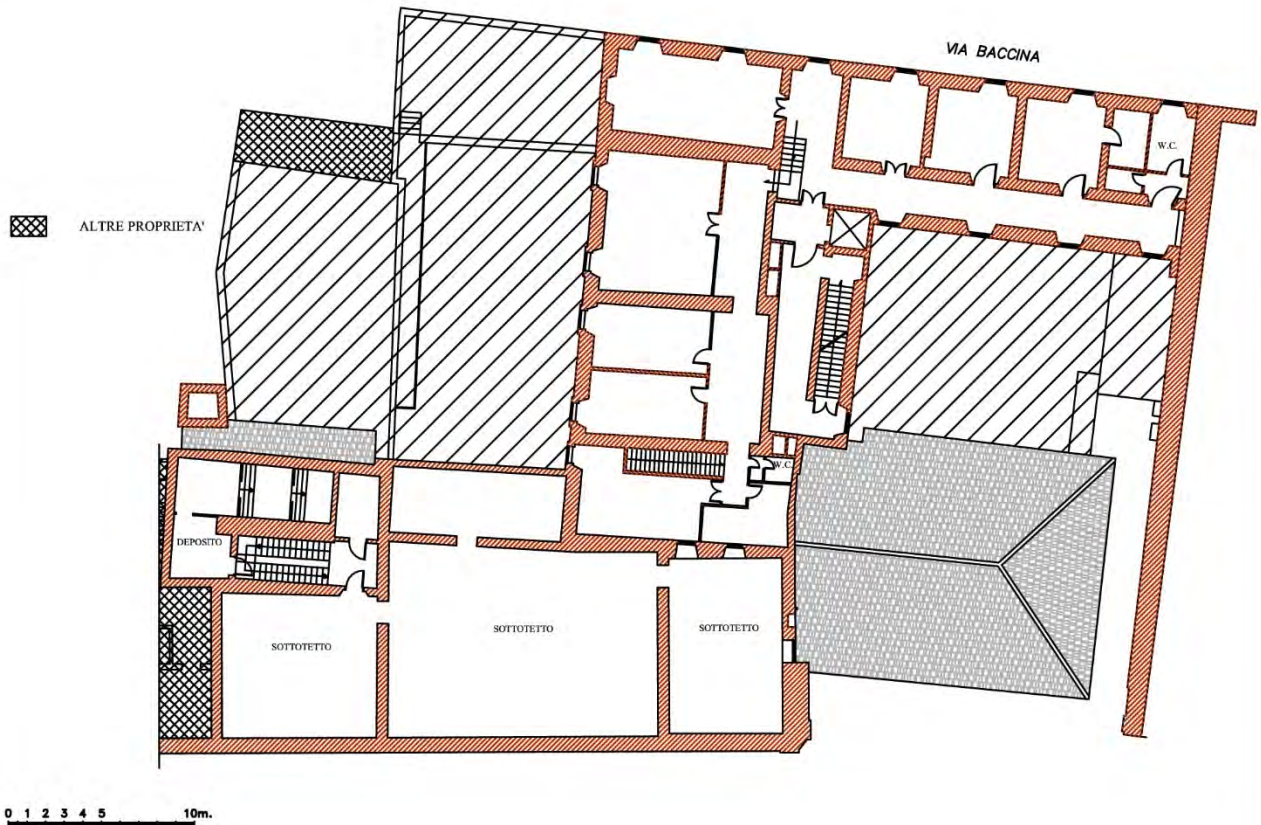
Fonte: Area Patrimonio Università Roma Tre, 2018

VIA DELLA MADONNA DEI MONTI 40 – PIANTA PIANO SECONDO



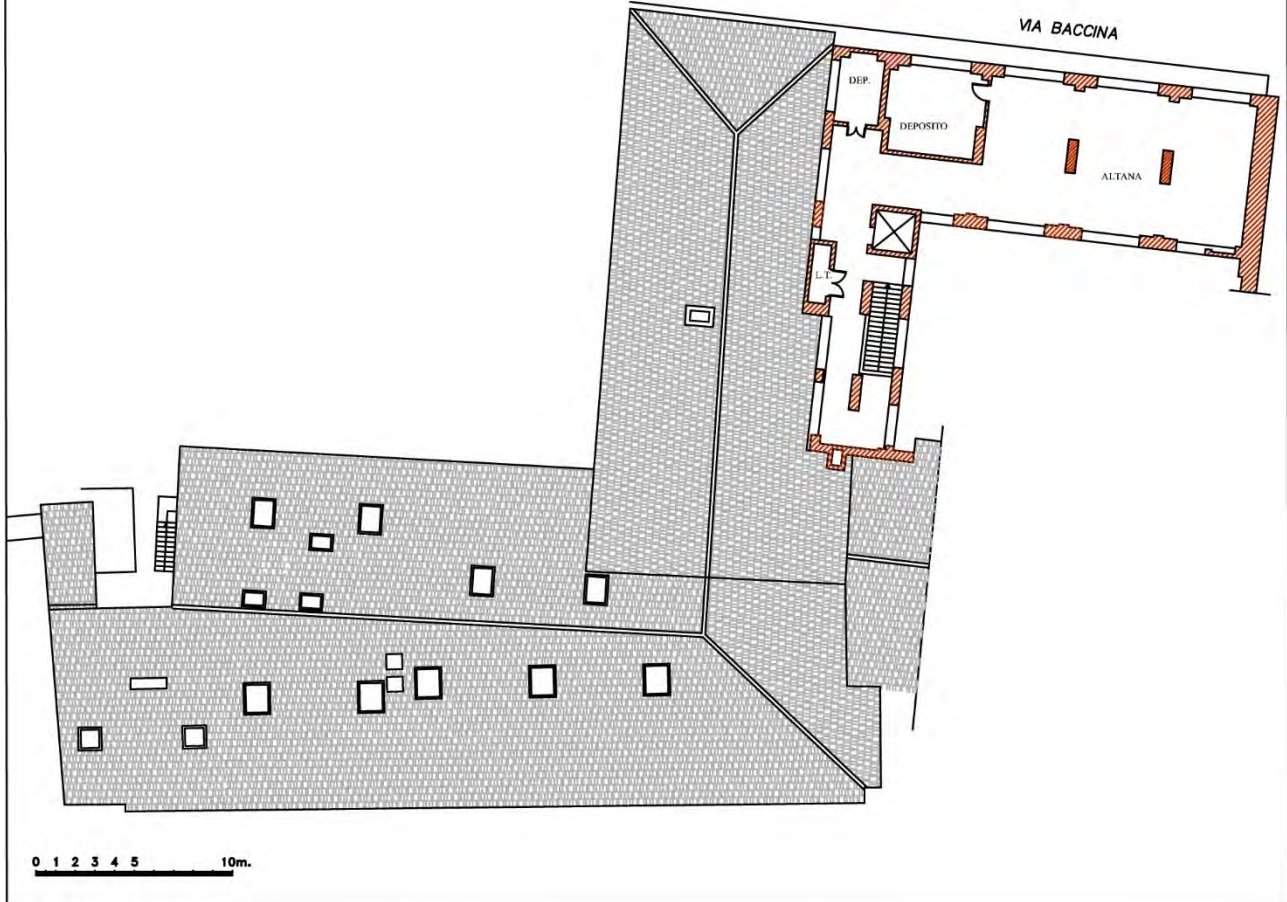
Fonte: Area Patrimonio Università Roma Tre, 2018

VIA DELLA MADONNA DEI MONTI 40 – PIANTA PIANO TERZO



Fonte: Area Patrimonio Università Roma Tre, 2018

VIA DELLA MADONNA DEI MONTI 40 – PIANTA PIANO COPERTURA



Fonte: Area Patrimonio Università Roma Tre, 2018

## 2.2 Origine e sviluppo dell'Argiletum

Edificato dalla prima metà del XVII secolo, il complesso dell'Argiletum e l'attigua chiesa di Santa Maria ai Monti hanno un immediato riscontro nell'iconografia dell'epoca.



La veduta è presa dal punto segnato in verde nella cartina accanto, stralcio della carta del Nolli del 1748. La numerazione indica, sia nella veduta sia in pianta: 1) S. Maria ai Monti; 2) Collegio de' Neofiti; 3) S. Salvatore ai Monti; 4) vicolo di accesso al Monastero

Il corpo di fabbrica principale, da cui si accede da Via della Madonna dei Monti, fu realizzato nel 1635 dall'architetto Gaspare De Vecchi su commissione del Cardinale Barberini e si sviluppa su 4 piani (terra, primo, secondo e sottotetto). La facciata, interamente in laterizio, presenta tre ordini di finestre delimitate da cornici in travertino che poggiano su fasce marcapiano. Il portone di

ingresso è sormontato da un portale architravato a timpano curvo arricchito di elementi in altorilievo.



Il lato est, verso la Chiesa della Madonna dei Monti, anch'esso edificato intorno al 1650, si sviluppa

su quattro piani (terra, primo, secondo, terzo) del complesso edilizio, mentre il corpo di fabbrica lungo Via Baccina, edificato circa un secolo dopo, si sviluppa su cinque piani (terra, primo, secondo, terzo e sottotetto). Il lato verso ovest, infine, edificato intorno al 1800, oltre al piano terra, al primo e a un terrazzo, presenta anche un piano ammezzato. Tutti i corpi di fabbrica sono sormontati dai caratteristici tetti spioventi in laterizio.

A seguito di operazioni di consolidamento (1990) sono stati realizzati interventi di placcatura delle pareti portanti, inserite parti di struttura in acciaio (sottotetto), parti in c.a. (ascensori) e sono state risanate alcune volte mediante inserimento di solette armate in c.a.

Di particolare pregio storico e architettonico è l'angolo della facciata principale verso Piazza della Madonna dei Monti. Il cantonale concavo è evidenziato da due paraste in marmo, che terminano con un fregio e una cornice aggettante. Sopra le paraste è leggibile un'epigrafe, anch'essa in marmo, che ricorda che la costruzione del palazzo fu voluta da Papa Urbano VIII e da suo fratello il Cardinale Barberini. Poco oltre la metà dell'altezza dell'edificio, il cantonale è ornato da un'edicola sacra, sorretta da un cherubino in altorilievo, all'interno della quale è raffigurata, sempre in altorilievo, una Madonna con bambino.

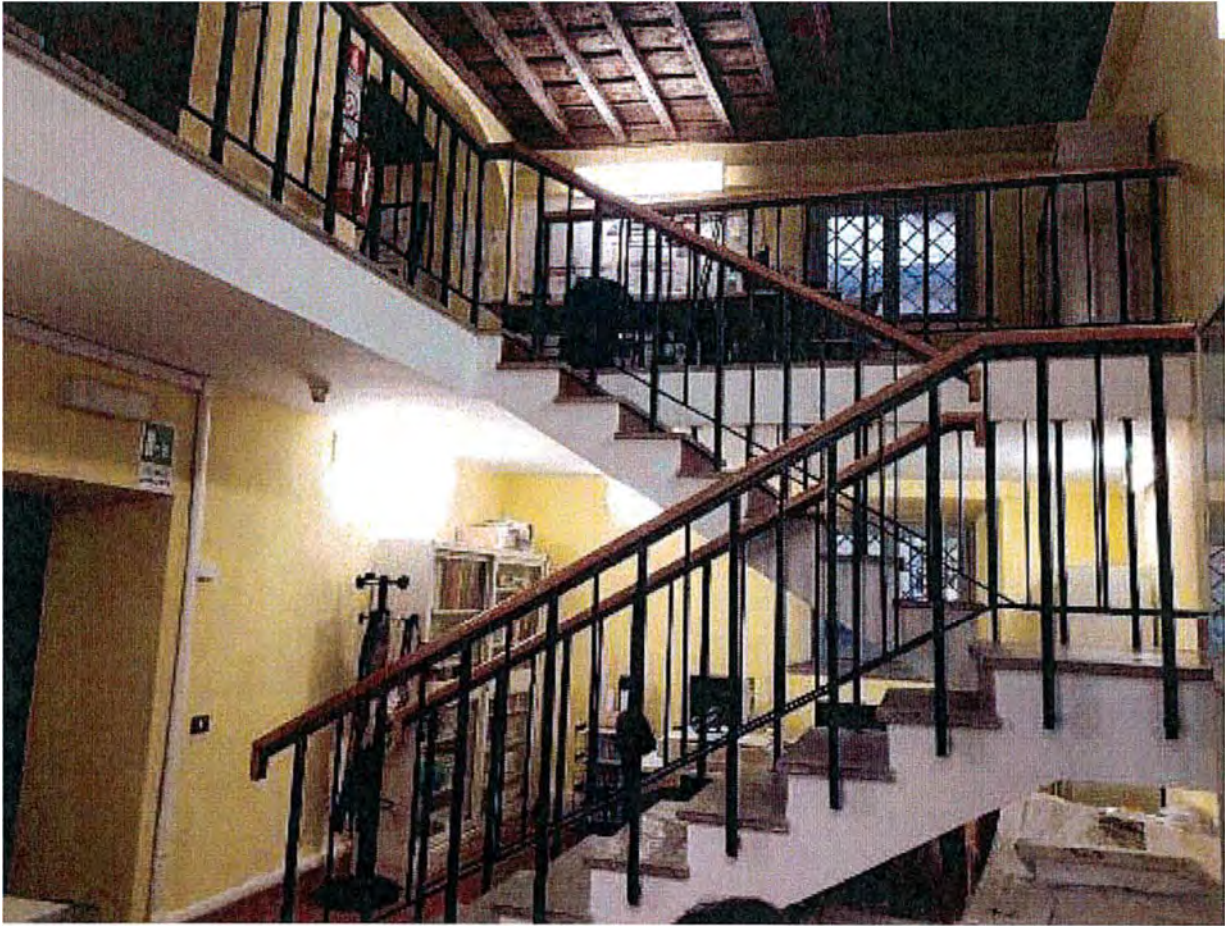


L'ingresso principale immette in un porticato attraverso il quale si accede al cortile, pavimentato in blocchetti di laterizio incorniciati da fasce in marmo, e caratterizzato dalla presenza di una fontana, collocata sulla parete di un corpo di fabbrica di un unico livello sormontato da un'altana.

Un ampio scalone in pietra conduce ai piani superiori, immettendo su un corridoio che disimpegna i vari ambienti. I soffitti del corpo di fabbrica più antico sono realizzati con travi e cassettoni lignei.







### 3 Dati, vincoli e titoli di provenienza

#### 3.1 Atto di provenienza

La provenienza dell'immobile è attestata dall'atto di vendita a rogito del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri in data 28 giugno 1996, repertorio n. 44.153, registrato a Velletri in data 11 luglio 1996 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma – il 3 luglio 1996 n. 25300 registro di formalità. La vendita avviene da parte dell'Istituto dei Catecumeni e Neofiti in favore della Terza Università degli studi di Roma. La vendita riguarda la particella 234 subalterno 1 al foglio 493.

VIA MARCONI DEI MONTI 40	
Repertorio n. 44153	Raccolta n. 13423
VENDITA	
REPUBBLICA ITALIANA	
REGIO I VELLETRI	
L'anno milienovecentonovantasei, il giorno ventot- to del mese di giugno in Roma, Via Ostiense n. 49 luglio 1996	
AL N. .... SERIE MOD VOL	
(Il 28/6/1996)	
Avanti a me dottor Pierpaolo Siniscalchi, Notaio i- scritto presso il Collegio dei Distretti Notarili di Roma, Velletri e Civitavecchia, alla residenza di Velletri non assistito dai testimoni per espres- sa e concorde rinuncia fatta dai componenti	
Trascritto il 11/07/1996	
sono presenti	
- Mons. Luigi Moretti nato a Cittareale il 7 feb- braio 1949 domiciliato in Roma, Piazza San Giovanni in Laterano n. 6/a, sacerdote, il quale dichiara di interventire al presente atto e di sottoscrivere non in proprio ma nella sua qualità di speciale procuratore e come tale legale rappresentante dell'ISTITUTO DEI CATECUMENI E NEOFITI identificato in altri atti e documenti come "CATECUMENI E NEOFITI", oppure "LUOGHI PII DEI CA- TECUMENI E NEOFITI", oppure "PIA CASA DEI CATECUME- NI E NEOFITI" eretto dal S.P. Paolo III con bolla del 19 febbraio 1543; Ente Ecclesiastico civilmente	
N. 44153 Reg. Ont N. 25300 Reg. Form con t. Se edo	

Estratto dell'atto di vendita del 22 giugno 1996

## 3.2 Identificazione catastale

Dati della richiesta		Comune di ROMA ( Codice: H501)										
		Provincia di ROMA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 493 Particella: 234 Sub.: 1										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DECLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Denominazione	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons. Zona	Metro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbanistica	493	234	1	I	I	E 5	4	19155 m <sup>2</sup>	Totale: 397 m <sup>2</sup>	Euro 26.956,40 L. 52.253,100	Variazione del 09/11/2015 - Intestato in visura dei dati di superficie
Indirizzo: VIA DELLA MADONNA DEI MONTELLI n. 41 piano 1+2+3+4+5												
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTO ONERE REALI			
1	TERZA UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI ROMA con sede in ROMA					54420441001*			1) Proprietà per 1/1			
DATI DI RICAMBIO: INTELLIMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/1996 protocollo n. 269413 Volume in arch. del 13/03/2001 Esperto n. 441/13 Foglio NOT F (USCISALCHI Sede VELLETRI) Esenzione Sede COMPARTENDITA (n. 20411/1996)												

Unità immobiliari: 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura catastale del 6 febbraio 2018



Estratto della mappa catastale foglio 493 con individuazione sommaria della particella 234

### 3.3 Relazione notarile ventennale

In data 22 gennaio 2018 lo studio notarile Becchetti & Associati ha redatto la relazione notarile preliminare dalla quale risulta l'inesistenza di precedenti donazioni, inesistenza di successioni, la regolarità degli atti di provenienza, la conformità urbanistica. Di seguito un estratto con le dichiarazioni finali.

#### DICHIARO

in base a detti esami ed accertamenti, assumendone la piena responsabilità

- che i beni sopra descritti risultano di piena e libera proprietà della "Università degli Studi di Roma Tre" sopra citata,
- che sui beni sopra descritti non gravano privilegi anche fiscali e/o formalità pregiudizievoli all'ipoteca da iscriversi a favore di codesta Banca a garanzia del finanziamento.

---

- che i beni stessi, come risultanti dai titoli di provenienza, a confronto con le risultanze degli accertamenti catastali e tenendo altresì conto di ogni altro utile elemento allo scopo fornito e/o che potrà essere richiesto al cliente, sono in regola con la vigente normativa urbanistica e potrebbero essere oggetto di trasferimento della proprietà per atto di compravendita;

- l'inesistenza di precedenti donazioni tra i titoli di provenienza;
- l'inesistenza di successioni tra i titoli di provenienza e gli estremi della loro trascrizione;
- l'assenza di privilegi fiscali, anche derivanti da decadenze di benefici goduti;
- la regolarità degli atti di provenienza, anche con riferimento al disposto della legge n°151/1975, della legge n° 165/1990 e della legge n° 47/1985;
- la regolare continuità delle trascrizioni.

Roma, li 22 gennaio 2018



La situazione urbanistica ed edilizia indicata nel seguito è quanto riportato dallo studio notarile Becchetti & Associati nella relazione notarile preliminare del 22 gennaio 2018 in base alle evidenze degli atti di provenienza:

*"I lavori sono iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967.*

*Sono stati eseguiti lavori di restauro conservativo sull'edificio sulla base dei Nulla Osta della*

*Soprintendenza dei Beni Ambientali ed Architettonici del Lazio n. 1041/83, 5073/84 e 11407/87.*

*Sono state eseguite modifiche al fabbricato sulla base della concessione n. 522/85 con "cambio di destinazione d'uso da convivenza a scuola privata".*

*È stata presentata una variante generale in corso d'opera n. 1341/88. È stata presentata una proroga del termine di ultimazione n. 246/89.*

*In data 1° marzo 1995 è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. N. 50952 (condono edilizio) a norma della legge 23 dicembre 1994 n. 724.*

*La Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici ha rilasciato il proprio nulla osta con comunicazione 17 novembre 1995 prot. N. 17364.*

*In sostanza le attuali quattro unità immobiliari, di cui il sub 1 oggetto della presente relazione, erano in origine un'unica unità immobiliare coincidente con la particella catastale 234 del foglio 493 con categoria catastale "B1" e destinazione "convivenza". Nel corso del 1992 sono state realizzate opere edilizie interne che hanno determinato di fatto il frazionamento della suddetta particella in quattro unità immobiliari, fisicamente distinte ed utilizzabili autonomamente.*

*La superficie complessiva edilizia dell'unità immobiliare è dichiarata pari a 2.900 mq. In particolare una parte di tale unità per 2.550 mq risultava correttamente autorizzata ai sensi della concessione 522/85 e s.m.i. per lavori di trasformazione con cambio di destinazione d'uso da convivenza a scuola, mentre una restante parte per circa 350 mq veniva impropriamente adibita ad uso scolastico. La domanda di condono si riferisce pertanto per i complessivi 2.900 mq per frazionamento e per 350 mq per cambio di destinazione d'uso. Alla domanda di condono è anche allegato un certificato di idoneità statica.*

*In data 29 gennaio 1997 è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 18111. La parte venditrice nell'atto di provenienza dichiara che non risulta nessun'altra irregolarità edilizia al di fuori di quelle di cui all'istanza di sanatoria."*

Firma  
Arch. Alberto Attanasio

Destinazioni d'uso

Mezzanino



Seminterrato

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANO QUARTA

Legenda

- Cortile
- Terrazze
- Locali ad uso dipartimentale
- Collegamenti verticali