

+

AREA GESTIONE EDILIZIA



**SAPIENZA**  
UNIVERSITÀ DI ROMA

**SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE COMUNI DEL COMPLESSO EX  
REGINA ELENA - ROMA**



**Disciplinare Tecnico per la progettazione**



## INDICE

Art. 1. PREMESSA.....	3
Art. 2. INQUADRAMENTO STORICO DELL'EX REGINA ELENA.....	3
Art. 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	5
Art. 4. STATO DEI LUOGHI.....	7
Art. 5. OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE E STRATEGIE PER RAGGIUNGERLI .....	9
Art. 6. IL PROGETTO DI SISTEMAZIONE ESTERNA.....	10
Art. 7. DISPOSIZIONI GENERALI.....	11
Art. 8. COSTO DELL'INTERVENTO.....	14
Art. 9. QUADRO ECONOMICO E IMPEGNO FINANZIARIO.....	15



## **Art. 1. PREMESSA**

La presente relazione ha il fine di illustrare le linee guida alla base della progettazione dell'intervento di sistemazione delle aree esterne comuni del complesso ex Regina Elena, nell'area saranno presenti sia edifici adibiti ad attività di didattica e di ricerca che edifici che ospiteranno residenze per studenti universitarie.

Considerando la pluralità di funzioni e di esigenze presenti risulta prioritario avere un'efficace utilizzo di tutte le parti comuni al fine di avere un organismo insediativo che possa integrare utilmente le varie attività presenti e fornire un alto standard di fruizione dei vari servizi offerti.

Come già spiegato il progetto dovrà necessariamente tener conto dei vari interventi di ristrutturazione già conclusi o in corso di conclusione che riguardano i singoli edifici presenti nell'area e creare uno spazio di raccordo fra le varie realtà presenti

## **Art. 2. INQUADRAMENTO STORICO DELL'EX REGINA ELENA**

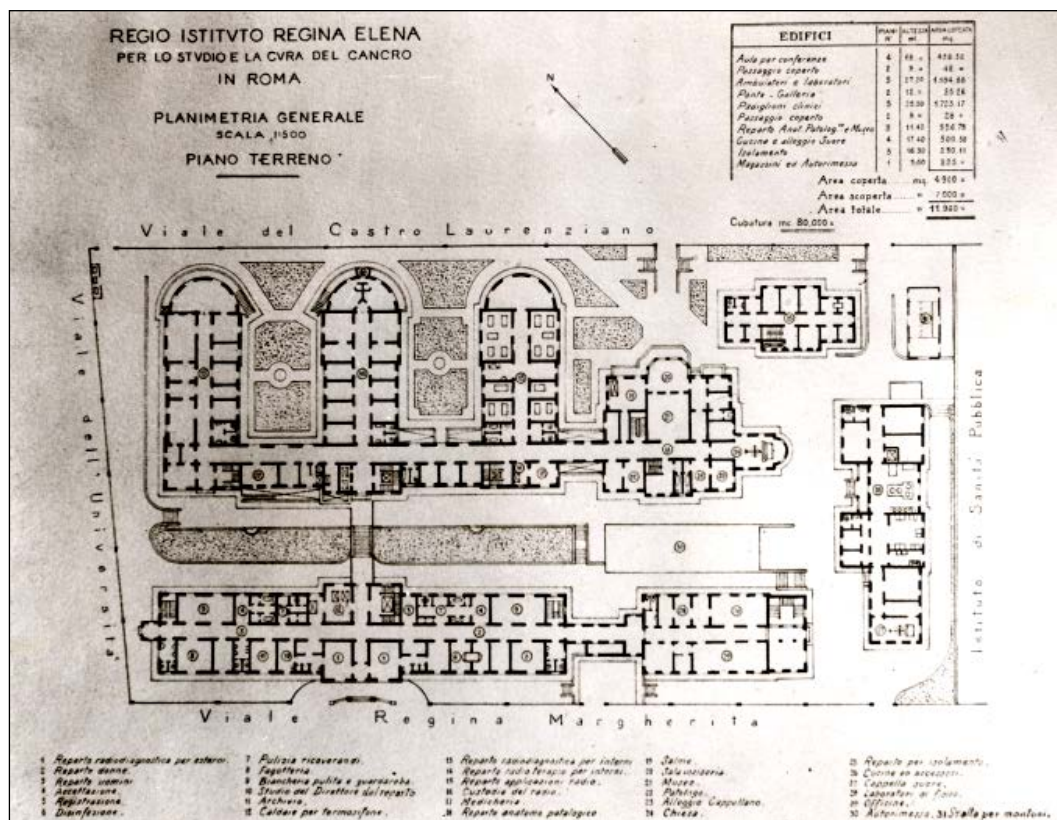
L'area su cui insiste il complesso edilizio Ex Regina Elena, fino alla fine dell'Ottocento, ha rappresentato un lembo estremo della nota "campagna romana" sulla quale insistevano alcune ville gentilizie. Nell'ambito del Piano Regolatore del 1909 di Edmondo Sanjust per l'area viene riservata una destinazione a "giardini". A partire dai primi del novecento se ne programma una vigorosa trasformazione con l'insediamento del Policlinico (anni 1915-22), della Città Universitaria (anni 1932-35), dell'Istituto Superiore di Sanità (anni 1933-34) e degli Istituti Fisioterapici Ospedalieri.

L'Istituto Regina Elena nasce nel 1926 su emanazione del Regio Decreto n.1619 del 26 luglio 1926 per svolgere attività di studio e cura dei tumori. Il complesso clinico ospedaliero sorge nella capitale in viale Regina



Elena e viene ufficialmente inaugurato il 21 aprile 1933 da Sua Maestà la Regina Elena che lo aveva fortemente voluto.

Nell'ambito del Piano Regolatore del 1931 l'area è destinata a palazzine e villini in un'ottica di espansione edilizia semi-intensiva. In tale contesto sorgono alcuni importanti istituzioni quali gli Istituti Fisioterapici Ospedalieri, l'Istituto Superiore della Sanità, il Policlinico Umberto I° e l'Università "La Sapienza".



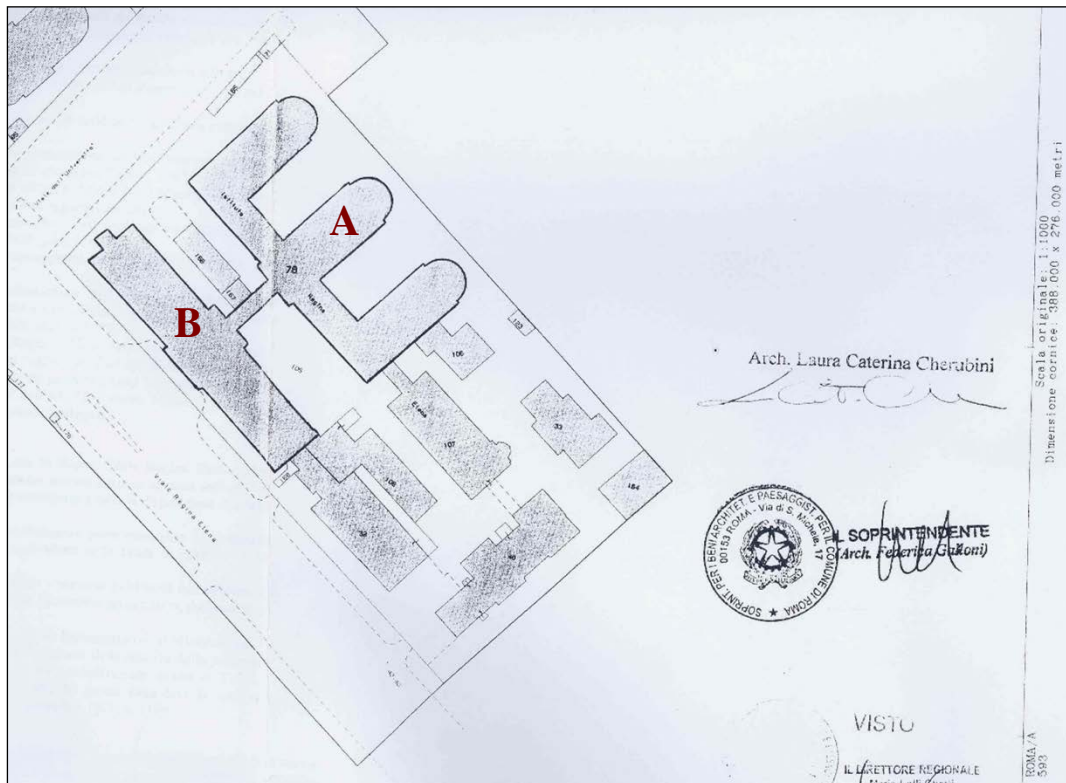
L'impianto originario secondo una planimetria conservata nell'archivio documentale degli IFO.

Fonte: archivio fotografico IFO.

Parte di tale complesso immobiliare (edifici A e B, "particella n.78 del Foglio n.593 ad eccezione del quarto piano e della sopraelevazione del collegamento"), è stato dichiarato di particolare interesse storico artistico e di



conseguenza sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel D.Lgs. n.42/04 dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, con declaratoria del 22/12/2009.



Indicazione su planimetria catastale degli edifici di interesse storico artistico.  
Fonte: Ministero per i Beni e le Attività Culturali

### Art. 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il compendio in questione si sviluppa lungo tre direttrici fondamentali:

- **Viale Regina Elena** - importante asse di scorrimento di livello urbano lungo il quale è catalizzato gran parte del traffico veicolare proveniente da Roma est e diretto verso il centro; sempre su questo asse scorrono importanti linee del trasporto urbano di superficie (3, 19) e, a poche centinaia di metri, si trova la fermata "Policlinico" della linea metropolitana (B).





- **Via del Castro Laurenziano** - lungo il quale scorre il traffico complementare a Viale Regina Elena;

- **Viale dell'Università** - importante asse di scorrimento urbano per quanto attiene il collegamento Termini - Bologna - Roma Tiburtina.

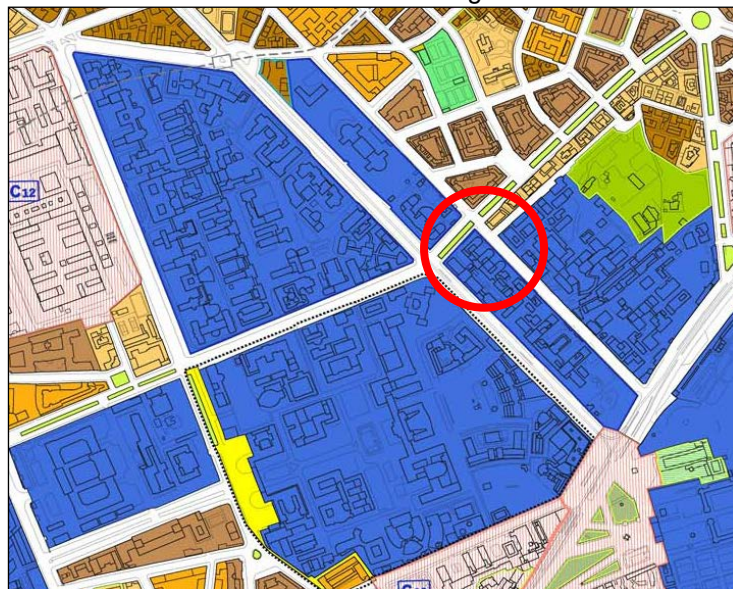
Il complesso Ex Regina Elena è situato nelle immediate vicinanze della Città Universitaria, all'interno della Città Storica.

#### 1.1.1. *Analisi urbanistica*

L'area interessata dall'intervento, risulta avere le seguenti caratteristiche:




1. Dal punto di vista catastale, risulta essere di categoria B/2 "Case di cura ed ospedali";
2. Secondo le N.T.A. del nuovo P.R.G. della città di Roma (12/02/2008), ricade nella zona C3 "Grandi attrezzature ed impianti post-unitari".

Stralcio P.R.G. Sistemi e regole 1:5000



Stralcio legenda P.R.G. Sistemi e regole 1:5000



	Edifici e complessi speciali
	Centro archeologico monumentale
	Capisaldi architettonici e urbani
	Ville storiche
	Grandi attrezzature e impianti post-unitari
	Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale

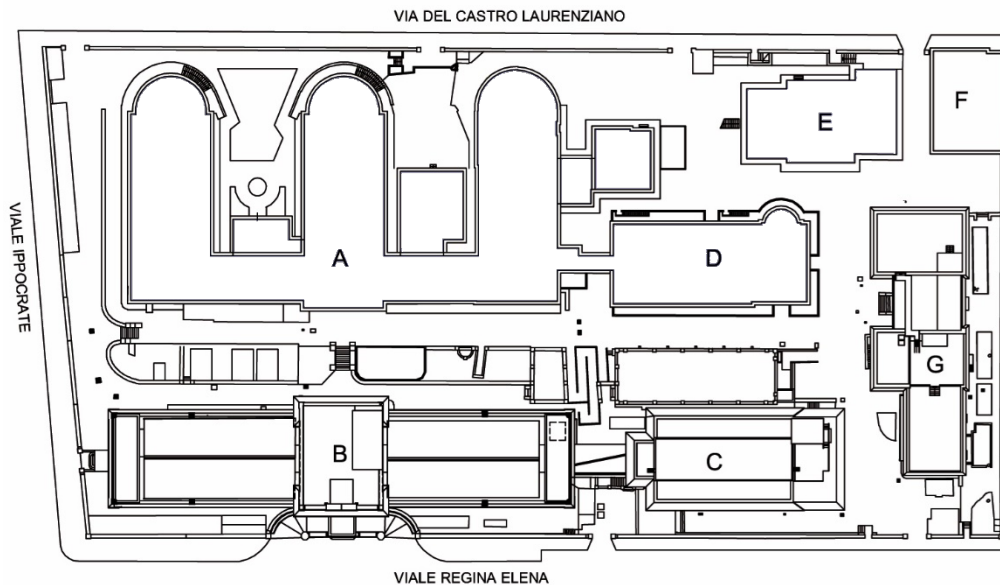
L'art. 40 delle N.T.A. definiscono come “Grandi attrezzature e impianti post-unitari” *“gli edifici e complessi speciali, sedi di grandi attrezzature e impianti realizzati in posizioni marginali dopo l'Unità d'Italia e prevalentemente conclusi al proprio interno”*.

Sono ammesse per questi ambiti territoriali cambi di destinazione d'uso tramite progetti unitari di riconversione funzionale (art. 40 comma 4). Le destinazioni d'uso ammesse per l'area C3 sono:

1. Servizi
2. Turistico ricettive limitatamente alle “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere” (esclusi i motel)
3. Produttive, limitatamente all’“artigianato produttivo”
4. Parcheggi pertinenziali

#### **Art. 4. STATO DEI LUOGHI**

Il complesso in oggetto appartenente attualmente alla Università degli Studi di Roma “La Sapienza” era in passato proprietà del Demanio che lo concedette in uso gratuito e perpetuo per la realizzazione di attività amministrative, didattiche e di ricerca.



Il complesso è costituito attualmente da più edifici di forme e caratteristiche diverse tra loro distribuiti su un lotto di terreno regolare e di forma trapezoidale di dimensioni totali di 140 m x 70 m circa.

L'edificio A (RM 109) ha 4 piani fuori terra ed uno interrato presumibilmente ricavato successivamente al progetto originario sfruttando il piano di fondazione e aprendo lungo gran parte del perimetro intercapedini praticabili. Presenta una pianta a pettine con il corpo longitudinale disposto parallelamente a Viale Regina Elena e tre corpi ortogonali disposti simmetricamente agli estremi ed uno centrale. I corpi ortogonali terminano absidati a pianta semicircolare.

L'edificio B (RM 110), si sviluppa su cinque livelli con accesso diretto con rampa carrabile da Viale Regina Elena, l'edificio C (RM 111) ha cinque livelli, l'edificio G (RM 115) ha cinque livelli di cui uno interrato; l'edificio F (RM 114) con accesso da via del Castro Laurenziano ha quattro livelli di cui uno interrato





L'edificio E (RM 114) è di successiva costruzione rispetto ai corpi principali del complesso, probabilmente coincidente all'edificazione degli edifici D ed F, si sviluppa su cinque piani fuori terra ed un piano interrato. L'impianto planimetrico è costituito da un blocco centrale aggettante davanti e dietro rispetto alle ali laterali, tale da dargli una forma vagamente a croce. L'edificio D (RM 112) è di successiva costruzione rispetto al corpo A ed è unito a quest'ultimo con un corpo a connessione dei corridoi di spina su ogni piano. Lo sviluppo altimetrico è dunque corrispondente a quello dell'edificio A con 4 piani fuori terra ed uno interrato.

Gli edifici A e D saranno adibiti a residenze per studenti e servizi correlati, negli altri edifici, recentemente ristrutturati o con l'intervento di riqualificazione in corso di svolgimento, ospitano attività di didattica di didattica e di ricerca delle strutture Universitarie o enti di ricerca autonomi.

#### **Art. 5. OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE E STRATEGIE PER RAGGIUNGERLI**

L'intervento di sistemazione delle aree esterne comuni del complesso ex Regina Elena ha come obiettivi:

- l'adeguamento degli spazi comuni al fine di armonizzare i percorsi di collegamento ed aumentare la fruibilità dei vari spazi sia agli studenti che al personale afferente i vari edifici;
- l'installazione di un efficace impianto di illuminazione degli spazi pubblici che, perseguendo gli obiettivi di contenimento energetico, consenta anche una perfetta integrazione con l'impianto di videosorveglianza minimizzando così l'impatto visivo sul complesso architettonico nel suo insieme;
- l'adeguamento dei percorsi di collegamento, interni ed esterni ai vari edifici, alle normative vigenti in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/08;



Preliminarmente alla stesura operativa dei vari livelli progettuali si provvederà, a cura degli incaricati della progettazione, ad un esauriente controllo dello stato attuale delle finiture esterne presenti, degli impianti esistenti, con particolare riferimento alla mappatura di particolari architettonici che richiedono un approfondimento mirato al loro risanamento conservativo.

Le strategie che saranno utilizzate per raggiungere tali obiettivi sono:

- conservazione dell'identità dell'intero organismo edilizio assicurandone la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere;
- inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
- adeguamento tipologico, formale, strutturale e funzionale per una migliore esigenza d'uso dell'università Sapienza;
- rispetto dei principi di salvaguardia ambientale (fonti energetiche rinnovabili, luce naturale, bilancio idrico e ciclo dell'acqua, suolo e sottosuolo, ecosistemi e paesaggio, aspetti storico tipologici);
- massima manutenibilità, durabilità, sostituibilità dei materiali e componenti e di controllabilità nel tempo.

#### **Art. 6. IL PROGETTO DI SISTEMAZIONE ESTERNA**

Gli aspetti principali del progetto dovranno riguardare:

- l'armonizzazione dei percorsi di collegamento tra le varie strutture in modo da raccordare efficacemente i caratteri architettonici delle singole sistemazioni delle aree strettamente di pertinenza di ogni edificio
- la progettazione di un efficace impianto di illuminazione e di videosorveglianza di tutte le parti comuni che sia improntato ai criteri del risparmio energetico, risulti compatibili con le prescrizioni degli enti coinvolti nella tutela dei beni vincolati presenti nell'area, e sia



pienamente integrato con tutti i sistemi impiantistici attualmente in uso all'Università Sapienza

- la progettazione di una scala di sicurezza esterna a servizio dell'edificio B per ottemperare a quanto recentemente prescritto dai VV. FF.
- La sistemazione di tutta la recinzione perimetrale, l'intervento dovrà riguardare il consolidamento delle parti murarie che presentano ammaloramenti, crepe e distacchi ed il ripristino di tutta la ringhiera in ferro e dei cancelli di ingresso
- La progettazione di un efficace sistema di schermatura delle canalizzazioni sterne degli impianti condizionamento e delle scale di sicurezza esterne presenti nell'intero complesso

L'elenco delle attività è indicativo e non esaustivo

#### **Art. 7. DISPOSIZIONI GENERALI**

L'esecuzione dell'appalto nel suo complesso e specificatamente la esecuzione delle singole opere, lavori e forniture, verranno regolate dal Capitolato Speciale e dal contratto e, per quanto non in contrasto con esso o in esso non previsto e specificato, valgono le norme, le disposizioni ed i regolamenti contenuti nelle norme seguenti che, per tacita convenzione, non si allegano

- 1) D.Lgs. 50/2016 Codice dei contratti pubblici;
- 2) d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 per le parti ancora in vigore
- 3) NTC 2018 - NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI- Approvate con Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018
- 4) DM 22 Agosto 2017 n. 157 Regolamento sugli appalti pubblici di lavori riguardanti i beni culturali tutelati ai sensi del d.lgs. n. 42 del 2004, di cui al decreto legislativo n. 50 del 2016



- 5) Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 e ss.mm.ii. - Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123 , in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro

**Norme tecniche di progettazione**

La progettazione nei diversi stadi di approfondimento tecnico, le procedure per la scelta del contraente e la realizzazione dell'intervento, dovranno conformarsi a quanto previsto dal D.Lgs. legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e dal D.P.R 207/10, e successive modifiche ed integrazioni.

La progettazione dell'intervento dovrà essere informata e regolata da tutte le norme vigenti (con attenzione alla normativa comunitaria, nazionale e regionale e alle eventuali norme tecniche) riguardanti:

1. gli aspetti generali in materia di edilizia;
2. gli aspetti relativi all'igiene edilizia;
3. gli aspetti in materia antinfortunistica e di sicurezza sul lavoro;
4. gli aspetti in materia di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili;
5. gli aspetti in materia di tutela ambientale con particolare attenzione alla sostenibilità ambientale e al risparmio energetico;
6. gli aspetti in materia di conformità urbanistica agli strumenti vigenti;
7. gli aspetti strutturali e antisismici;
8. gli aspetti impiantistici;
9. gli aspetti di prevenzione incendi;
10. gli aspetti relativi all'eliminazione delle barriere architettoniche.

La progettazione dovrà essere adeguata a tutte le eventuali modifiche ed integrazioni di regole e norme tecniche che dovessero sopraggiungere nel corso della progettazione e della realizzazione dell'intervento.



Con riferimento al D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, la progettazione dovrà assicurare, attraverso i successivi approfondimenti tecnici,

- a) il soddisfacimento dei fabbisogni della collettività;
- b) la qualità architettonica e tecnico funzionale e di relazione nel contesto dell'opera;
- c) la conformità alle norme ambientali, urbanistiche e di tutela dei beni culturali e paesaggistici, nonché il rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza;
- d) un limitato consumo del suolo;
- e) il rispetto dei vincoli idro-geologici, sismici e forestali nonché degli altri vincoli esistenti;
- f) il risparmio e l'efficientamento ed il recupero energetico nella realizzazione e nella successiva vita dell'opera nonché la valutazione del ciclo di vita e della manutenibilità delle opere;
- g) la compatibilità con le presistenze archeologiche;
- h) la razionalizzazione delle attività di progettazione e delle connesse verifiche attraverso il progressivo uso di metodi e strumenti elettronici specifici quali quelli di modellazione per l'edilizia e le infrastrutture;
- i) la compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica dell'opera;
- l) accessibilità e adattabilità secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche

In tutte le fasi di progettazione l'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere al Progettista/i la presentazione di ulteriori elaborati, qualora ritenuti necessari per una maggiore definizione amministrativa, tecnica e funzionale dell'opera in oggetto, e quant'altro comunque necessario all'esecuzione della progettazione e all'ottenimento dei pareri e/o autorizzazioni, anche se non esplicitamente menzionato, secondo quanto verrà richiesto dal RUP.





## **Art. 8. COSTO DELL'INTERVENTO**

Considerando la molteplicità delle lavorazioni previste, per individuare un primo possibile costo di realizzazione dell'appalto, si è operato sia analizzando il costo di interventi consimili, sia ricorrendo ad analisi di mercato per gli interventi con un contenuto tecnologico più avanzato.

La scelta della tipologia specifica di intervento unitamente alla quantificazione dei lavori sarà oggetto della progettazione

Per la scala di sicurezza esterna si è considerata la spesa che ha comportato la realizzazione delle altre scale esterne in acciaio per gli altri edifici del complesso considerando, per il caso di specie, la difficoltà di realizzazione della fondazione.

Per il sistema di illuminazione delle parti comuni, poiché è intenzione dell'Amministrazione ricorrere a tecnologie che oltre a privilegiare gli aspetti legati al risparmio energetico riuscissero anche ad integrare il sistema di videosorveglianza e rappresentino un elemento architettonico conforme alla specificità degli edifici, si è ricorso all'effettuazione di indagini di mercato ad hoc per individuare un margine di spesa presuntiva.

Per gli altri interventi si è proceduto effettuando una stima considerando lo sviluppo effettivo delle aree e le particolarità delle lavorazioni. Di seguito viene riportata una indicazione di massima per la quantificazione degli interventi.



Impianto di illuminazione parti comuni con integrazione del sistema di videosorveglianza (21 pali multimediali di illuminazione, 97 punti luce, circa 1800 m cavo fibra ottica, 1800 m di cavo di alimentazione elettrica)	€ 250.000
Consolidamento strutturale recinzione esterna e pilastri cancelli (sviluppo lineare pari a circa 376 m)	€ 86.000
Opere da fabbro cancelli (sostituzione parti ammalorate e nuova ferramenta recinzione in ferro e cancelli)	€ 35.000
Opere da pittore recinzione in ferro (376 m x 1.5m) e cancelli (7)	€ 30.000
Schermatura canali di condizionamento e scale di sicurezza	€ 60.000
Scala di sicurezza edificio B	€ 110.000
Armonizzazione percorsi di collegamento (4370 mq)	€ 60.000
	<b>€ 631.000</b>

#### **Art. 9. QUADRO ECONOMICO E IMPEGNO FINANZIARIO**

Di seguito si riporta il quadro economico di massima dei lavori basato sui criteri di stima appena descritti.



ARIA GESTIONE EDILIZIA	
SAPIENZA UNIVERSITÀ DI ROMA	
QUADRO ECONOMICO DELL'OPERA: SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE COMUNI DEL COMPLESSO EX REGINA ELENA - ROMA	
<b>A) LAVORI</b>	
A.1) Importo lavori soggetti a ribasso d'asta	€ 605 760,00
A.2) Oneri per attuazione dei piani di sicurezza compresi nei prezzi d'appalto (non soggetti a ribasso)	€ 25 240,00
<b>Somma A</b>	<b>€ 631 000,00</b>
<b>B) SOMME A DISPOSIZIONE</b>	
B.1) lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura;	€ 31 550,00
B.2) rilievi, accertamenti e indagini;	€ 6 310,00
B.3) allacciamenti ai pubblici servizi;	€ -
B.4) imprevisti;	€ 31 550,00
B.5) acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi (IVA compresa);	€ -
B.6) accantonamento di cui all'articolo 106, comma 1 lett. a del codice;	€ 6 310,00
B.7) spese di cui all'art. 24, comma 4 e 113, comma 1 del codice, spese tecniche relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, all'assistenza giornaliera e contabilità;	€ 92 000,00
B.8) spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione;	€ 3 155,00
B.9) eventuali spese per commissioni giudicatrici;	€ -
B.10) spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche;	€ -
B.11) spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici;	€ 6 310,00
<b>Somma B</b>	<b>€ 177 185,00</b>
<b>C) ARREDI</b>	
C.1) spese per mobili, arredi, attrezzature, dotazioni ecc.;	€ -
C.2) spese per mobili, arredi, attrezzature, dotazioni ecc.;	€ -
<b>Somma C</b>	<b>€ -</b>
<b>D) ACCANTONAMENTO DI CUI ALL'ART. 113 D.Lgs. N. 50/16) PARI AL 2% (SU A + B.1 + B.4)</b>	
<b>Somma D</b>	<b>€ 13 882,00</b>
<b>E) I.V.A., eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge</b>	
E.1a) IVA 22,00 % sui lavori (A + B.1+ B.4)	€ 152 702,00
E.1b) IVA 22,00 % sulle somme a disp. ed arredi (B.3+B.10+C)	€ -
E.2) Spese per ANAC (L. 266/2005 art. 1)	€ 375,00
E.3) Altri oneri di legge (es. pratiche Genio Civile, VV.FF. ecc.)	€ -
E.4) Casse professionali 4% (su B.2+B.7+ B.8 + B.11)	€ 4 311,00
E.5) IVA 22% su spese tecniche (B.2+B.7+B.8 + B.11 + E.4)	€ 24 658,92
<b>Somma E</b>	<b>€ 182 046,92</b>
<b>IMPORTO TOTALE (A + B + C + D + E)</b>	<b>€ 1 004 113,92</b>

IL RUP  
Ing. Giulio D'Amore