



**RECUPERO, RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE E MESSA A
NORMA DEL COMPARTO DENOMINATO C10 RICOMPRESO
ALL'INTERNO DEL PIANO DI ASSETTO DELL'AREA DELLA
STAZIONE DI ROMA TIBURTINA**



DISCIPLINARE TECNICO PER LA PROGETTAZIONE

Il Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Claudio De Angelis

INDICE

Art. 1.	PREMESSA	3
Art. 2.	IL COMPARTO C10	5
Art. 3.	INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE.....	7
Art. 4.	STATO DEI LUOGHI	10
Art. 5.	OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE E STRATEGIE PER RAGGIUNGERLI	13
Art. 6.	IL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE ED ADEGUAMENTO	14
Art. 7.	DISPOSIZIONI GENERALI	17
Art. 8.	LIMITI FINANZIARI DA RISPETTARE, STIMA DEI COSTI E DELLE FONTI DI FINANZIAMENTO	21
Art. 9.	METODOLOGIA DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI.....	23
Art. 10.	FASI DI PROGETTAZIONE DA SVILUPPARE	23

Art. 1. PREMESSA

L'Università degli Studi di Roma La Sapienza con atto notarile stipulato in data 16 dicembre ha acquistato, il diritto di piena ed esclusiva proprietà del capannone industriale con annessa corte pertinenziale – individuato nell'insieme come Comparto "C 10" all'interno del "Piano di Assetto (P.d.A.) per la riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area della Stazione Tiburtina", - sito in Comune di Roma, ricompreso tra Via dei Monti di Pietralata e la linea ferroviaria Roma-Firenze, prospiciente la Stazione Ferroviaria Tiburtina ed infra meglio descritto, (nel proseguo dell'atto anche indicato come "compendio" o "complesso" o "Comparto C10").

Il compendio occupa complessivamente un'area della superficie catastale di circa mq. 6470 metri quadrati, ed in particolare si compone di:

- a) un capannone industriale, con struttura in cemento armato, della superficie catastale complessiva di mq. 4193; il fabbricato è composto da una grande sala rettangolare lunga circa metri 139, larga circa metri 17 ed occupa un'area di sedime della superficie catastale di mq. 2459, sviluppantesi su piano terra, primo e secondo, comunicanti tra loro con scale interne, e superiore piano terzo, adibito a terrazzo perimetrale;
- b) una corte pertinenziale della superficie catastale di complessivi metri quadrati 3918 circa.

In detto atto fra l'altro viene convenuto:

- che entro dodici mesi dalla sottoscrizione atto di acquisto, la Sapienza si impegna a presentare in Conferenza dei Servizi, il progetto definitivo di realizzazione dell'intero Comparto C 10 adibito a sede universitaria, nonché il progetto definitivo di realizzazione del parcheggio pubblico P13.
- che l'atto di acquisto resta sottoposto alle seguenti condizioni risolutive unilaterali se entro e non oltre il termine finale di 36 (trentasei):
 - a) Roma Capitale non rilasci, in sede di Conferenza dei Servizi, parere favorevole alla realizzazione di una sede universitaria nel comparto in oggetto, ritenendo conseguentemente non compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti il progetto che Sapienza presenterà;

b) nelle fasi preliminari di approfondita indagine, eventualmente anche richiesta dalle competenti Autorità, dovessero emergere risultanze archeologiche e/o ritrovamenti di sostanze tossiche o agenti inquinanti i quali, le une disgiuntamente dagli altri, dovessero comportare:

- 1) l'impossibilità, determinata da norma imperativa o da provvedimenti emanati da Roma Capitale o dalla Pubblica Autorità, di eseguire l'intervento urbanistico programmato da SAPIENZA, volto alla riconversione del capannone in oggetto ad attività didattica e di ricerca a carattere universitario, ivi compreso l'impedimento alla realizzazione e posa in opera dei rinforzi strutturali necessari alla ristrutturazione del fabbricato in oggetto;
- 2) una diminuzione della superficie utile lorda superiore al 10% (dieci per cento) della superficie utile lorda attualmente riferibile al comparto in oggetto, oggi pari a mq. 4.200 (quattromiladuecento);
- 3) un aumento dei costi complessivi dell'intervento urbanistico, così come saranno quantificati nel progetto definitivo di realizzazione del comparto C10 a cura di Sapienza di cui all'art. 3, lett. F), superiore al 10% (dieci per cento) dei costi complessivamente preventivati, pari, ad euro 6.913.347,84.

Il comparto C10 ricompreso tra Via dei Monti di Pietralata ed il fascio dei binari dello Scalo Tiburtino, prospiciente la Stazione Ferroviaria Tiburtina, con accesso da Via dei Monti di Pietralata, ed il parcheggio P13, dovranno essere oggetto di un intervento di riqualificazione per la realizzazione di nuovi spazi da adibire a laboratori prova materiali dei Dipartimenti della Facoltà di Ingegneria Civile ed Industriale e ad aula didattica/conferenze.

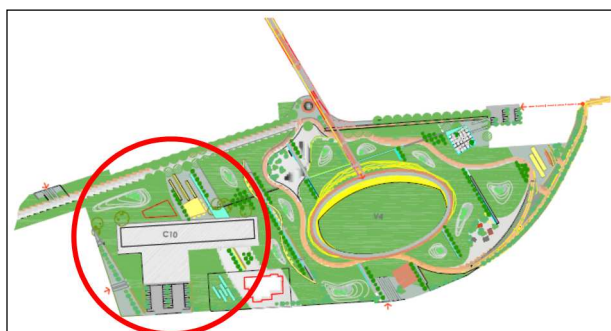
Art. 2. IL COMPARTO C10 – ITER URBANISTICO

- con delibera del Consiglio Comunale n. 26/1994 il Comune di Roma ha approvato il programma pluriennale per la realizzazione del Sistema Direzionale Orientale (più brevemente "S.D.O.") previsto dalla Legge n. 196/1990 ed ha avviato prioritariamente l'acquisizione delle aree del comprensorio Pietralata, già servito dalla rete metropolitana ed in stretta continuità con l'area della stazione ferroviaria Tiburtina;
- con la delibera del Consiglio Comunale di Roma n.75/1995, è stato successivamente approvato il Progetto direttore per l'attuazione dei quattro comprensori direzionali (Pietralata, Tiburtino, Casilino e Centocelle), quale strumento garante del raggiungimento degli obiettivi strategici di carattere urbanistico, economico e sociale posti alla base dell'attuazione del Sistema Direzionale Orientale;
- con la delibera del Consiglio Comunale di Roma n.101 del 12 maggio 1995 è stato approvato il Programma di Assetto Generale (più brevemente "P.A.G.") di un primo gruppo di aree ferroviarie, ritenute d'interesse prioritario, tra cui la Stazione Tiburtina;
- con il Progetto Urbano Pietralata-Tiburtina, strumento programmatico propedeutico al Piano particolareggiato di Pietralata (1996), sono stati messi in coerenza finalità e obiettivi del Progetto direttore dello S.D.O. e del P.A.G. delle aree ferroviarie, allo scopo di programmare lo sviluppo coordinato dei due poli direzionali Pietralata e Stazione Tiburtina;
- con Accordo di Programma (A.d.P.) sottoscritto l'8 marzo 2000, dal Ministro dei Trasporti e della Navigazione, dal Ministro dei Lavori Pubblici, dal Ministro delle Finanze, dalla Regione Lazio, dalla Provincia di Roma, dal Comune di Roma ed FS S.p.A. (oggi RFI S.P.A.) - approvato con Ordinanza del Sindaco di Roma n. 89 del 26 aprile 2000 e pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 18 del 30 giugno 2000 - è stato approvato il "Piano di Assetto" (P.d.A.) dell'area della Stazione Tiburtina, avente i requisiti dello strumento urbanistico attuativo ex lege 1150/42;
- con deliberazione della Giunta Comunale di Roma n. 79/2001, è stato approvato dalla Regione Lazio il Piano particolareggiato del comprensorio di Pietralata che propone una profonda riqualificazione del quartiere Pietralata attraverso il completamento delle infrastrutture viarie, la dotazione di parcheggi e di servizi e la fondazione di un sistema di parchi urbani e locali;

- nel nuovo Piano regolatore di Roma, adottato nel marzo 2003 e poi approvato nel 2008, il Sistema Direzionale Orientale è stato trasformato in un sistema di centralità direzionali;
- il nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, all'art. 92, comma 8 delle Norme Tecniche di Attuazione, ha altresì stabilito che, per quanto attiene l'area ferroviaria della stazione Tiburtina - individuata con apposito perimetro negli elaborati di PRG - valgono le previsioni del piano urbanistico attuativo (Piano di Assetto) approvato con Accordo di Programma sottoscritto in data 8 marzo 2000, di cui all'art. 3 della legge n. 396/1990;
- il Progetto unitario del Polo direzionale, approvato dalla Giunta Comunale di Roma il 30 marzo 2004, ha definito la conformazione morfologica urbana del Polo stesso e delle aree contermini attraverso una progettazione urbanistico-edilizia unitaria che ha indirizzato i successivi interventi progettuali;
- il 15 luglio 2004, nella seduta conclusiva della Conferenza dei Servizi, aperta il 29 settembre 2003, è stato approvato, in linea tecnica, "con prescrizioni", il progetto definitivo della Stazione Tiburtina, dei collegamenti funzionali interni ed esterni alla stazione e della viabilità di accesso alla stazione fronte Pietralata;
- con delibera del Consiglio Comunale di Roma, n.212/2004, sono state approvate le varianti al Piano di Assetto Urbanistico che riguardano, tra l'altro, la viabilità, le superfici lorde di pavimento dei servizi di stazione, una diversa dislocazione del percorso pedonale di riconnessione urbana dei quartieri Nomentano e Pietralata nonché deroghe al Piano Generale del Traffico Urbano di Roma (P.G.T.U.);
- in virtù di atto a rogito del Notaio Paolo Castellini di Roma in data 23 dicembre 2005, Rep. n. 70022, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Roma 1 il 27 dicembre 2005 al n. 1/18197 e trascritto a Roma 1 il 20 gennaio 2006 con formalità nn. 3653-3654-3655-3656-3657-3658, è stata stipulata la Convenzione per la Prima Attuazione delle previsioni del Piano di Assetto per la Riqualificazione Urbanistica e Funzionale dell'area della Stazione Tiburtina di Roma tra RFI e Comune di Roma. A seguito della stipula di tale Convenzione, RFI ha dato attuazione alla prima parte degli interventi previsti dal P.d.A. per la riqualificazione urbanistica delle aree ferroviarie della Stazione Tiburtina di Roma, come previsto dagli articoli 6 e 7 del citato A.d.P. dell'8 marzo 2000, nonché delle opere di infrastrutturazione urbana e di urbanizzazione, ricadenti in aree di proprietà pubblica adiacenti le aree ferroviarie, complementari alla realizzazione

della nuova stazione ferroviaria e funzionali all'attuazione dei comprensori direzionali di Pietralata e Tiburtino;

- in virtù di successivo Atto di impegno integrativo del 3 maggio 2013 a rogito Notaio Paolo Castellini di Roma, Rep. n. 79289/20421, registrato a Roma 1 il 3 maggio 2015 al n. 12450, serie 1T, è stato ribadito e meglio precisato l'obbligo di RFI S.P.A. alla progettazione e realizzazione del Parco Est di cui al predetto Piano di Assetto;



Il comparto C10 all'interno del Piano di Assetto

Art. 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE

Inquadramento Urbanistico

Con nota del 19/2/2013 la Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche di Roma Capitale su richiesta espressa dell'Amministrazione Universitaria formulata con nota del 26/11/2012 prot. n. 71724 ha dichiarato la "compatibilità" dell'insediamento di attività di didattica e di ricerca a carattere universitario con quelle previste nelle N.T.A. del "Piano di assetto" per la riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree ferroviarie della stazione Tiburtina- Attualmente la destinazione urbanistica risulta essere "direzionale con funzione servizi privati di tipo culturale, ricreativo, sportivo, per lo spettacolo"

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 17/10/2014 l'immobile secondo il piano regolatore generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008.

RICADE

1. *Sistemi e regole:*

Sistema Insediativo Progetti strutturanti: Centralità Urbane e Metropolitane a pianificazione definita

2. *Rete Ecologica*

Compreso nella Componente di completamento C

3. *Carta per la Qualità*

Deposito Archeologico e naturale nel sottosuolo - Indagini geognostiche documentate

Secondo le previsioni del previgente Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R. del 16/12/1965 e della successiva Ordinanza del Sindaco con delibera n 94 del 20/02/1994 l'Immobile

RICADEVA

In zona M/5 (riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area della Stazione Tiburtina); L'Immobile secondo le Indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati risulta soggetto a:

- "Aree di Esondazione (fasce e zone a rischio idraulico) del Fiume Tevere, del Fiume Aniene e del reticolo secondario". Autorità di Bacino del Tevere: Piano di assetto Idrogeologico D.P.C.M. 10/11/2006; Piano stralcio funzionale I D.P.C.M.03/09/1998: Piano stralcio 5 per l'Area Metropolitana Romana D.P.C.M. 03/03/2009:

- Fascia A.

- Corridoi ambientali e corridoi fluviali Tevere e Aniene. Autorità di Bacino del Tevere: Piano di assetto idrogeologico D.P.C.M. 10/11/2006: Piano stralcio funzionale 1 D.P.C.M. 03/09/1998; Piano stralcio 5 per l'Area Metropolitana Romana D.P.C.M. 03/03/2009:

- Corridoi fluviali.

- Piano territoriale paesistico regionale adottato con DD.GG.RR. 556 e 1025/2007:

Tav. A: Paesaggio agrario di continuità.

Tav. B: Nessuna Indicazione

La questione relativa alla conformità urbanistica dovrà essere necessariamente affrontata in sede di Conferenza dei Servizi una volta predisposto il progetto definitivo dell'opera.

Inquadramento Catastale

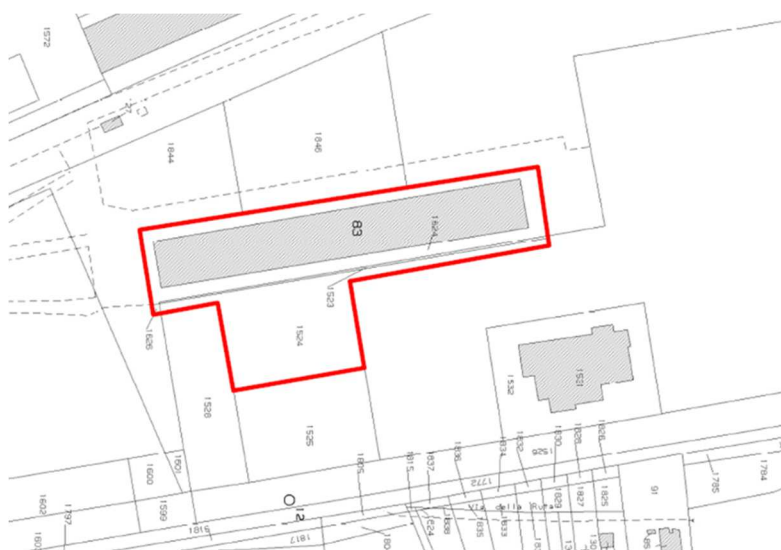
Il complesso confina con le seguenti particelle del foglio 601 del Catasto Terreni di Roma: particelle 1525, 1528, 1844, 1846, 1845 e 1522.

Quanto descritto risulta censito nel Catasto Fabbricati di Roma in ditta a "Rete Ferroviaria Italiana S.P.A." con sede in Roma, come segue:

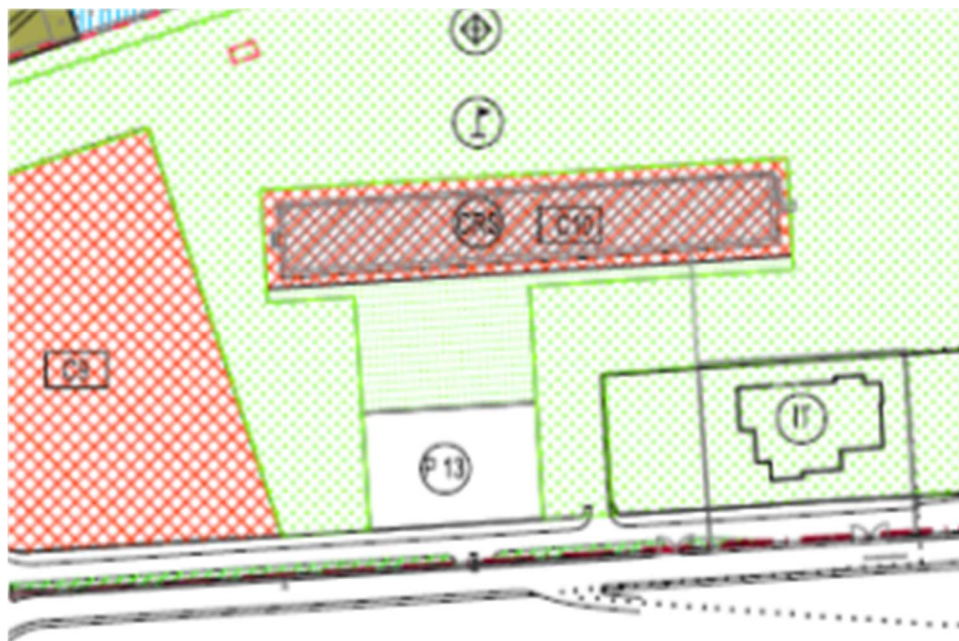
- foglio 601, particella 83 sub. 502, Piazzale della Stazione Tiburtina snc, piano T-1-2-3, zona censuria 3, cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 5.023 (cinquemilaventitre), superficie catastale totale mq 4.193 (quattromilacentonovantatre), Rendita Catastale Euro 16.083,80. Detti identificativi catastali derivano dalle seguenti variazioni:

- giusta variazione catastale (rettifica di errore materiale) del 18 novembre 2015, n. 209870.1/2015, in atti dal 18 novembre 2015, prot. n. RM0724892, sono stati rettificati i dati catastali relativi alla misura della consistenza e della superficie catastale del complesso immobiliare in oggetto, a seguito di un più preciso rilievo fisico dello stesso;

- giusta variazione catastale (ampliamento) del 23 dicembre 2014, n. 189162.1/2014 in atti dal 23 dicembre 2014, prot. n. RM0865963, con la quale sono state riportate al Catasto Fabbricati, quale area pertinenziale del capannone, le seguenti parti delle di terreno, tutte alla sezione A, foglio 601 del Catasto Terreni, e precisamente: particella 1523, particella 1524, particella 1624 e particella 1626, a loro volta derivanti dalle parti delle di impianto 83, 27 e 927, in virtù di Tipo mappa le del 22 dicembre 2014 n. 858672.1/2014, prot. n. RM0858672, presentato il 18 dicembre 2014.



Art. 4. STATO DEI LUOGHI



Il compendio occupa complessivamente un'area della superficie catastale di circa mq. 6470 metri quadrati, ed in particolare si compone di:

- a) un capannone industriale, con struttura in cemento armato, della superficie catastale complessiva di mq. 4193; il fabbricato è composto da una grande sala rettangolare lunga circa metri 139, larga circa metri 17 ed occupa un'area di sedime della superficie catastale di mq. 2459, sviluppantesi su piano terra, primo e secondo, comunicanti tra loro con scale interne, e superiore piano terzo, adibito a terrazzo perimetrale;
- b) una corte pertinenziale della superficie catastale di complessivi metri quadrati 3918 circa.

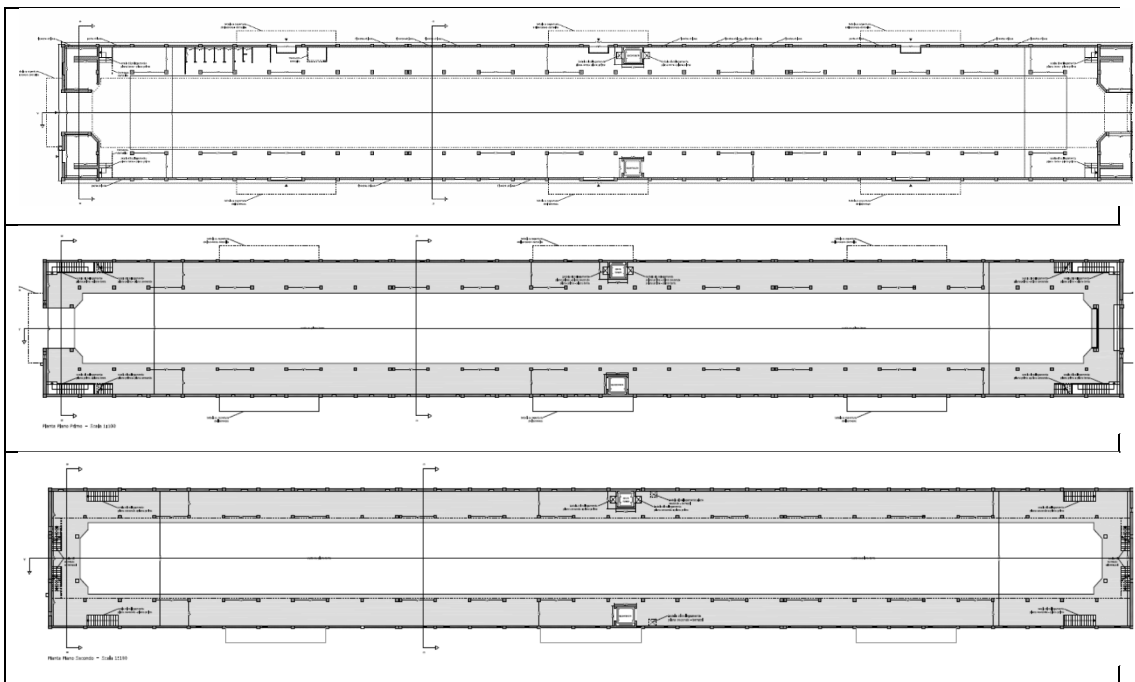


Figura 1 - Fabbricato C10, piante piano Terra, piano Primo e piano Secondo

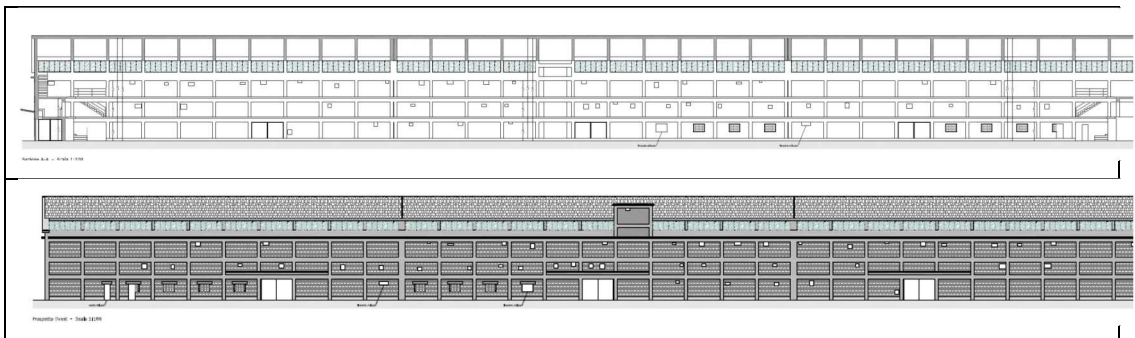


Figura 2 - Fabbricato C10, sezione e prospetto longitudinale



Figura 3 - Fabbricato C10, sezione e prospetto trasversale

La struttura portante è realizzata con pilastri di sezione 40cmx40cm posti in direzione longitudinale ad interasse costante pari a circa 4,50mt, mentre in direzione trasversale è presente una campata centrale di 10,60mt e due campate laterali di luce pari a 3,4mt. La campata centrale si presenta a tutt'altezza, pari a circa 10,00mt a livello di gronda e 12,30mt in corrispondenza del colmo, mentre le due campate laterali, come già detto, presentano due ballatoi fuori terra che si affacciano sulla campata centrale. I ballatoi sono collegati tra di loro mediante due elevatori di tipo industriale, altre due rampe di scale collegano il piano secondo ai due terrazzamenti posti su tutta la lunghezza dell'edificio.

La struttura presenta due giunti termici tali da suddividerla in tre blocchi di lunghezza pari a 45,00mt per i due di testa e di 49,60mt per il blocco centrale. La copertura della campata centrale è realizzata con capriate in c.a. gettate in opera di buona fattura.

Le finestre sono a nastro e sono poste tra il piano di calpestio dei terrazzi situati al di sopra dei ballatoi, e la linea di gronda del tetto a due falde, per tutta la lunghezza del fabbricato. Tali finestre danno luce diretta alla porzione centrale del capannone, mentre i ballatoi prendono luce indirettamente da queste stesse aperture e da alcune finestre aperte sulla tamponatura di bordo. Sono presenti due accessi di tipo industriale sulle due testate del capannone e quattro ingressi situati sul lato lungo dello stesso.

Lo stato manutentivo delle finiture si presenta alquanto mediocre, mentre quello delle strutture portanti è risultato visivamente discreto.





Figura 4 : Fabbricato C10, rilievo fotografico

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

L'intervento di riqualificazione del fabbricato ubicato all'interno del comparto C10 ha come obiettivi:

- l'adeguamento funzionale dei locali ubicati nel capannone alle esigenze della Facoltà di Ingegneria;
- il ripristino della funzionalità dell'immobile che attualmente non risulta essere utilizzato, ricavando spazi da destinare ad attività di didattica e di ricerca della Facoltà di Ingegneria, utilizzando tutta la SUL del Comparto;
- l'adeguamento delle condizioni di comfort microclimatico e logistico degli ambienti perseguendo gli obiettivi di contenimento energetico;
- il recupero, compatibilmente con l'adeguamento funzionale, dei caratteri formali e architettonici dell'immobile;
- l'adeguamento dell'edificio alle normative vigenti in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/08;
- la realizzazione degli impianti elettrici, di condizionamento e speciali secondo le attuali normative vigenti;
- l'adeguamento dell'edificio alle norme di prevenzione incendi e di vulnerabilità sismica.

Preliminarmente alla stesura operativa dei vari livelli progettuali si provvederà, a cura degli incaricati della progettazione, ad un esauriente controllo dello stato attuale delle

strutture e 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'intero organismo edilizio assicurandone la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere;
- consolidamento degli elementi costitutivi dell'edificio;
- inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
- valorizzazione delle rilevanti dimensioni geometriche dell'edificio mediante un complesso di interventi strutturali che ne permettano l'utilizzo per gli scopi della Facoltà di Ingegneria;
- 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.
- efficientamento energetico anche mediante ricorso a fonti di energia rinnovabili

Art. 6. IL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE ED ADEGUAMENTO

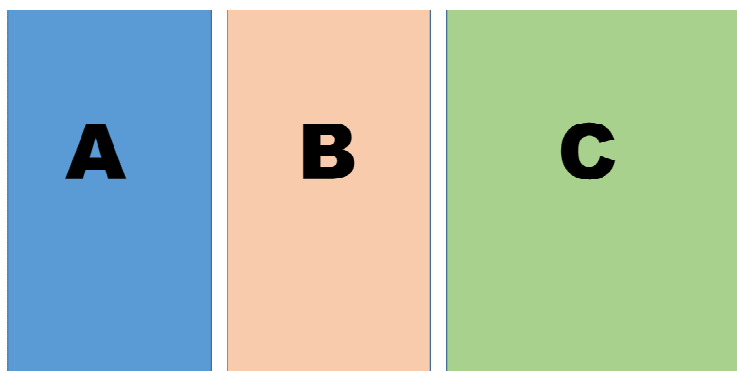
L'edificio è destinato ad ospitare oltre a laboratori prova materiali dei Dipartimenti della Facoltà di Ingegneria Civile ed Industriale anche un'aula conferenze, come da interesse manifestato dal Preside della Facoltà di Ingegneria Civile e Industriale con le note protocollo 922 del 12 settembre 2011 e 499 del 17 maggio 2012 e nei successivi incontri informali con questo RUP.

L'intervento dovrà necessariamente prevedere una serie di indagini preliminari per esaminare la eventuale presenza di risultanze archeologiche e/o ritrovamenti di sostanze tossiche o agenti inquinanti.

Per quanto riguarda invece l'organizzazione degli spazi interni, dal punto di vista progettuale, risulta di fondamentale importanza lo sfruttamento della notevole altezza della campata centrale dell'edificio (circa 12m) in modo da creare ulteriori superfici utilizzabili come spazi adibiti ad uffici o laboratori e, qualora strutturalmente possibile, dell'intera larghezza (circa 17 m)

Avendo presente la struttura periodica dell'edificio le soluzioni progettuali che verranno proposte (almeno due) dovranno prevedere una suddivisione in tre macro-aree funzionali, due aree dedicate prevalentemente a laboratori dedicati alle prove su modelli anche di rilevanti dimensioni con i necessari spazi di servizio correlati, ed una terza dedicata ad un'attività divulgativa e di ricerca con locali dedicati a sala conferenza e servizi correlati.

Le due aree destinate a laboratorio dovranno, attraverso idonee soluzioni strutturali ed architettoniche, consentire di sfruttare, rispettivamente, l'altezza totale dell'edificio e la larghezza totale.



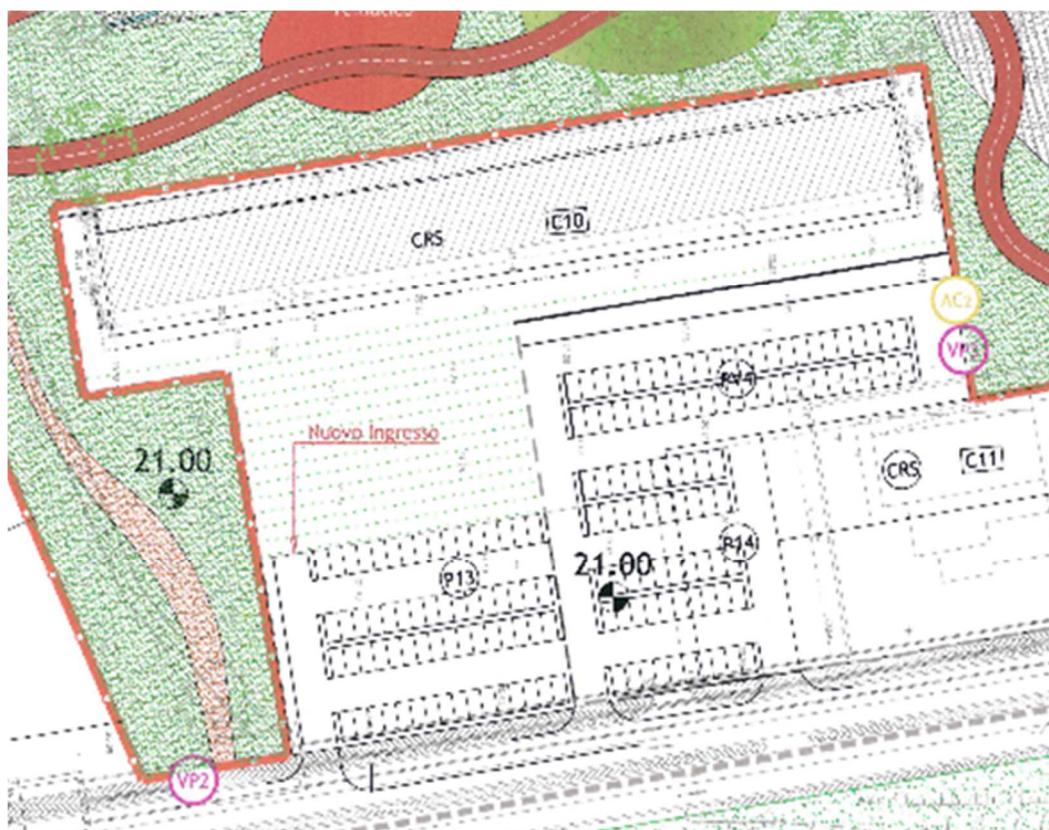
Naturalmente ogni ipotesi andrà condivisa preliminarmente con il RUP e perfezionata nei vari approfondimenti progettuali ed autorizzativi previsti per legge ed anche in seguito ad una maggiore definizione delle esigenze dell'utenza.

Dovranno essere realizzati anche i necessari ed adeguati impianti tecnologici (elettrico e di illuminazione, condizionamento, antincendio-sprinkler e idrico-sanitario, trasmissione dati, antintrusione e videosorveglianza, ecc.) e tutto quanto necessario per poter soddisfare le esigenze di movimentazione dei modelli da sottoporre a prova nei laboratori (carroponte, piattaforme di sollevamento ecc.). Si dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio nell'area di corte dell'edificio e la sistemazione dell'area destinata a verde da Piano di Assetto

L'intervento prevede anche la realizzazione del parcheggio pubblico di standard P13, e dell'accesso carrabile, con automezzi articolati, dalla via pubblica (via dei Monti Tiburtini) al comparto C10, funzionale alla peculiare riconversione di parte del complesso a "laboratori prova materiali".

L'intervento realizzato in conformità ai vincoli esistenti nell'area, dovrà in particolar modo rispettare i vincoli imposti dal "Piano di Assetto per la riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area della Stazione Tiburtina" e tutte le indicazioni contenute nell'atto di acquisto.

È onere del progettista incaricato, collaborare con i tecnici della RFI S.P.A. e delle altre Amministrazioni coinvolte nella definizione progettuale dell'accesso al comparto C10 dalla pubblica via attraverso il parcheggio P13 sulla base del Progetto preliminare, di variante al piano di assetto presentato da RFI a Roma Capitale a firma dell'ing. Di Girolamo (vedi figura seguente); ciò al fine di acquisire la servitù di passaggio e tutti i pareri necessari per l'esecuzione dell'opera nei tempi imposti dal contratto di acquisto, risultando al momento il Comparto C10 del tutto intercluso.



Art. 7. DISPOSIZIONI GENERALI

1.1 Normativa di riferimento

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. 163/06 e inoltre, fino all'adozione del nuovo capitolato generale, continua ad applicarsi il decreto ministeriale 19 aprile 2000, n. 145, nei limiti di compatibilità con il su citato codice;
- 2) d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive

2004/17/CE e 2004/18/CE» pubblicato su G.U. del G.U. n. 288 del 10 dicembre 2010 - per atti successivi al 9 giugno 2011

- 3) Legge 20 marzo 1865, n. 2248 all. F, modificata dalla Legge 15 giugno 1893 n. 294 e dal D.L. 6 Marzo 1948, n. 341, ratificato dalla Legge 24 dicembre 1951, n. 1585, per le parti non abrogate dalla successiva legislazione;
- 4) Norme tecniche per l'esecuzione delle opere in cemento armato normale e precompresso e per le strutture metalliche emanate in virtù del disposto art. 21 della Legge 5 novembre 1971, n. 1086;
- 5) D.M. 16 gennaio 1996 per le "Norme relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
- 6) Legge 2 febbraio 1974, n. 64 per i "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche";
- 7) Legge 10 dicembre 1981, n. 741 (ulteriori norme per l'accelerazione delle procedure per l'esecuzione di OO.PP) per le parti non abrogate con l'entrata in vigore del Regolamento D.P.R. n. 554/1999 e del D.Lgs. 163/06;
- 8) Legge n. 646 del 13 settembre 1982, Legge n. 726 del 12 ottobre 1982, Legge n. 936 del 23 dicembre 1982, n. 55 del 19 marzo 1990, il D.Lg. 490/1994 in materia di lotta alla delinquenza mafiosa;
- 9) Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'art. 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352 di cui al D.Lg. 20 ottobre 1999, n. 490 (G.U. n. 302 del 27 dicembre 1999, s.o. n. 229);
- 10) Legge 8 agosto 1985, n. 431 (Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale);
- 11) Le norme emanate dal C.N.R., le norme UNI, le norme C.E.I., le tabelle CEI-UNEL ed i testi citati nel presente Capitolato;
- 12) Legge 5 marzo 1990, n. 46 e D.M. 22-1-2008 n. 37 Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.
- 13) Legge 9 gennaio 1989, n. 13 e il D.M. LL.PP. 14 giugno 1989, n. 236;
- 14) D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503

- 15) Decreto Ministero dell'interno 16 maggio /1987, n. 246, par. 2 (misure di sicurezza per i collegamenti verticali);
- 16) Decreto Ministero dell'interno 1 febbraio 1986 e successive modifiche ed integrazioni per l'autorimesse;
- 17) Circolare del Ministero dell'interno n. 31 del 31 agosto 1978 per i gruppi elettrogeni;
- 18) Norme per impianti di produzione calore alimentati a gas metano di rete, emanate con Decreto del Ministro dell'Interno 12 aprile 1996; norme ex A.N.C.C. emanate in ottemperanza al Decreto del Ministero dell'Industria 1 dicembre 1975; norme U.N.I. C.I.G. sull'impiego del gas combustibile e le norme C.E.I. sugli impianti elettrici nella fattispecie;
- 19) Decreto Ministeriale 14 gennaio 2008, Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni
- 20) 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.
- 21) MINISTERO DELLA GIUSTIZIA - Decreto ministeriale 31 ottobre 2013, n. 143 - Regolamento recante determinazione dei corrispettivi da porre a base di gara nelle procedure di affidamento di contratti pubblici dei servizi relativi all'architettura ed all'ingegneria
- 22) D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380-Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

L'osservanza di tutte le norme richiamate dal presente articolo, sia esplicitamente che indirettamente, si intende estesa a tutte le interazioni e modificazioni fatte successivamente con leggi, decreti, regolamenti, disposizioni, ecc. anche se emanati in corso di esecuzione dell'opera appaltata.

1.2 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. 12 aprile 2006, n. 163 e dal D.P.R. 05 ottobre 2010, n. 207

“Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE»” pubblicato su G.U. n. 288 del 10 dicembre 2010 in vigore dal 9 giugno 2011.

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. 12 aprile 2006, n. 163, la progettazione dovrà assicurare, attraverso i successivi approfondimenti tecnici, "la qualità dell'opera e la rispondenza alle finalità relative, la conformità alle norme ambientali e urbanistiche e il soddisfacimento dei requisiti essenziali, definiti dal quadro normativo nazionale e comunitario".

Con riferimento al D.P.R. 05 ottobre 2010, n. 207, la progettazione dovrà avere come fine fondamentale "la realizzazione di un intervento di qualità tecnicamente valido, nel rispetto del miglior rapporto fra i benefici e i costi globali di costruzione, manutenzione e gestione". La progettazione dovrà essere informata, tra l'altro, "a principi di minimizzazione dell'impegno di risorse materiali non rinnovabili e di massimo riutilizzo

delle risorse naturali impegnate dall'intervento e di massima manutenibilità, durabilità dei materiali e dei componenti, sostituibilità degli elementi, compatibilità dei materiali ed agevole controllabilità delle prestazioni dell'intervento nel tempo".

In tutte le fasi di progettazione l'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere al/i 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. LIMITI FINANZIARI DA RISPETTARE, STIMA DEI COSTI E DELLE FONTI DI FINANZIAMENTO

Ai fini della determinazione del costo di trasformazione edilizia del capannone industriale ad edificio universitario si sono assunti i criteri ed i valori riportati nella stima della ECO SUOLO srl, di cui si riporta il passaggio d'interesse *"Per determinare il possibile costo di ristrutturazione del capannone industriale per trasformarlo in sede terziaria si è fatto riferimento alla fonte più aggiornata possibile, il manuale sui Prezzi delle tipologie edilizie 2012, edito dal Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano che, attraverso un preciso studio parametrico delle differenti voci di costo e dei tempi necessari per la realizzazione dell'intervento, riporta un'ampia casistica di casi reali di trasformazione edilizia. Partendo dalla descrizione delle caratteristiche dell'edificio e delle opere eseguite si è individuato il campione (D21-E) con caratteristiche di ristrutturazione più simili a quelle del capannone del Comparto C10 oggetto di stima determinando un costo di ristrutturazione tra opere edilizie (€/mq 966) e di sistemazione dei parcheggi e verde di pertinenza (44 €/mq sommando i valori di costo ottenuti dalle rispettive superfici omogeneizzate rispetto alla SUL di Piano) con tempi di lavorazioni minimi pari a 14 mesi. Tuttavia rispetto al campione di riferimento prescelto si ritiene che le opere di adeguamento strutturale e di adeguamento sismico-cui anche Roma oggi è soggetta-incideranno, come da prime indicazioni della Facoltà di Ingegneria Edile, per circa il 27% dell'importo complessivo dei lavori e quindi in misura ben maggiore del 16% dell'edificio preso a riferimento. Di conseguenza il prezzo unitario di riferimento delle opere di ristrutturazione edilizia diventa di €/mq 1182"*

Per addivenire agli importi presunti suddivisi per singole categorie d'opera si è proceduto alla rimodulazione della tabella riassuntiva dei costi parametrici e delle percentuali di incidenza delle singole lavorazioni di trasformazione edilizia assunti dell'intervento campione consimile (D21-E) prezzi tipologie edilizie 2012 DEI assunto dalla ECOSUOLO C.D.P. S.R.L. come riferimento

Vengono di seguito riportate la tabella riassuntiva dei costi e delle percentuali d'incidenza presunti per singole "Categoria di lavorazione", omogeneizzate sulla base delle indicazioni fornite dalla ECOSUOLO C.D.P. S.R.L., nella relazione sopra citata e del successivo raggruppamento in corpi d'opera per la redazione dell'onorario.

RIMODULAZIONE TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA dell'intervento campione consimile (D21-E) prezzi tipologie edilizie 2012 DEI			
	Categoria di lavorazioni	€	%
1	Demolizioni	298 692,94	6,24%
2	Scavi e reinterri	44 305,20	0,93%
3	Opere strutturali	1 292 189,34	27,00%
4	Vespai, massetti, sottofondi	100 844,49	2,11%
5	Impermeabilizzazioni	38 482,01	0,80%
6	Facciate, facciate strutturali e isolamenti	713 493,30	14,91%
7	Serramenti esterni	311 576,39	6,51%
8	Serramenti interni	60 638,37	1,27%
9	Pavimenti	100 089,91	2,09%
10	Rivestimenti	52 426,69	1,10%
11	Controsoffitti e contropareti in gesso e fibra	146 171,83	3,05%
12	Tavolati e opere murarie	85 909,24	1,80%
13	Intonaci	91 242,40	1,91%
14	Opere da fabbro	25 401,65	0,53%
15	Tinteggiature, verniciature e intumescente	77 239,10	1,61%
16	Pavimenti sopraelevati	124 651,30	2,60%
17	Ascensori	90 982,36	1,90%
18	Impianti di riscaldamento, di condizionamento, idrico sanitario	503 242,40	10,52%
19	Impianti elettrici e speciali	252 420,12	5,27%
20	Varianti varie in opera	302 435,77	6,32%
21	Assistenze varie	73 457,19	1,53%
Sommano categorie lavorazioni previste nell'edificio di riferimento			100%
22	Sistemazione esterna	178 508,00	
TOTALE (Comprensivo di Varianti varie in opera e Assistenze varie)		4 964 400,00	

RIEPILOGO COSTI SUDDIVISI CATEGORIE D'OERA DI PROGETTAZIONE				
CATEGORIE D'OPERA	L.	D.M.	Descrizione	
	143/1949	143/2013		
EDILIZIA	I/b	E.17	Verde ed opere di arredo urbano improntate a grande semplicità,	178.508,00

			pertinenziali agli edifici ed alla viabilità, Campeggi e simili <i>Distinta: Arredo Urbano</i>	
EDILIZIA	le	E.22	Interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, oppure di particolare importanza <i>Distinta: Opera Architettoniche</i>	2.226.859,62
STRUTTURE	lg	S.03	Strutture o parti di strutture in cemento armato - Verifiche strutturali relative - Ponteggi, centinature e strutture provvisorie di durata superiore a due anni.	1.336.494,54
IMPIANTI	IIIb	IA.02	Impianti di riscaldamento - Impianto di raffrescamento, climatizzazione, trattamento dell'aria - Impianti meccanici di distribuzione fluidi - Impianto solare termico <i>Distinta: Impianti Termici</i>	503.242,40
IMPIANTI	IIIc	IA.03	Impianti elettrici in genere, impianti di illuminazione, telefonici, di rivelazione incendi, fotovoltaici, a corredo di edifici e costruzioni di importanza corrente - singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota di tipo semplice <i>Distinta: Impianti elettrici e dati</i>	343.402,48
TOTALE OPERE DA PROGETTARE				4.588.507,04

Il costo presunto delle opere da assumere ai fini dei calcoli degli onorari per la progettazione è pari a € 4.588.507,04 e tiene conto della inapplicabilità al caso in specie delle voci di cui ai punti 20 e 21 riportate nella tabella rimodulata dell'intervento campione.

Art. 9. METODOLOGIA DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI

Una volta completato l'iter approvativo in sede di Conferenza dei Servizi, la scelta del contraente avverrà attraverso una procedura aperta così come previsto dall'art 54 del DLgs 163/2006, il contratto, avrà ad oggetto la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori

Art. 10. FASI DI PROGETTAZIONE DA SVILUPPARE

Le fasi di progettazione da sviluppare saranno articolate in preliminare e definitiva ed esecutiva ai sensi degli articoli dal 17 al 32 del DPR 207/2010 e successive modifiche e integrazioni.

Il Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Claudio De Angelis