

RELAZIONE GENERALE DI PROGETTO

COMUNE DI ROMA
(DISTRITTO V)
Pubblica Amministrazione e Urbanistica
del Turismo e Fiere, Circoli

10 FEB. 2005

Prot. n. 2098



*Settore Approvvigionamenti e Logistica
Il Responsabile
(Luciano Di Mattionelli)*



**Ministero delle Infrastrutture
e dei Trasporti**
SERVIZIO INTEGRATO INFRASTRUTTURE E TRASPORTI
PER IL LAZIO L'ABRUZZO E LA SARDEGNA
Copia conforme al progetto definitivo
depositato presso questa Amministrazione

PREMESSA

Il progetto allegato prevede la riorganizzazione funzionale e distributiva del complesso immobiliare sito in via Cristoforo Colombo, ai numeri civici da 422 a 430/C, di proprietà della BNL Fondi Immobiliari Società di Gestione e Risparmio p.A., per l'adeguamento alle esigenze operative dell'Agenzia delle Entrate, conduttore dell'immobile. Al fine dell'ottenimento dell'autorizzazione per gli interventi previsti nell'allegato progetto, è prevista l'attivazione della procedura autorizzativa di cui al D.P.R.383/94, in considerazione della natura di pubblica amministrazione dell'Agenzia delle Entrate.

PARTE PRIMA

Il progetto si compone degli elaborati grafici relativi alle seguenti sezioni tematiche:

- inquadramento urbanistico (estratti PRG 1965, PRG 1997, PRG 2003)
- stato di fatto (DIA n.55425 del 03.10.03, lay out distributivo, prospetti e sezioni, documentazione fotografica)
- progetto (lay out distributivo ed individuazione superfici aggiunte/eliminate, prospetti e sezioni, schemi di calcolo superfici e volumi aggiunti/eliminati, accessibilità L. 13/89, D.M.236/89, D.P.R.503/96, verifica superfici aerilluminanti)

INQUADRAMENTO URBANO E DATI CATASTALI

Il complesso per uffici è sito sulla direttrice della Cristoforo Colombo in zona a forte concentrazione di attività terziarie, uffici e attività commerciali, e sedi istituzionali (Regione Lazio, Fiera di Roma, e una nuova facoltà universitaria, tra le sedi più importanti), in posizione intermedia tra il centro storico della città e il polo direzionale dell'EUR. L'immobile è ubicato sul lato destro della via Cristoforo Colombo, in un isolato costruito negli anni '60 con caratteri di unitarietà formale e tipologica, affacciato sul parco urbano lineare che è risultato dalla mancata realizzazione dei previsti Centri Direzionali e infrastrutture di edilizia speciale (PRG 1965).

Il sistema edilizio è formato da una struttura a corpo unico, per i livelli interrati e per i primi due livelli fuori terra (piano terra e primo), e da due corpi edilizi gemelli per i restanti livelli fuori terra (livelli dal secondo al decimo). Gli ingressi pedonali e carrabili si attestano sulla via Cristoforo Colombo, ai numeri civici 422, 422/A, 422/B, 424, 426, 426/A, 426/B, 426/C, 426/D, 426/E, 426/F e 426/G, 428, 430, 430/A, 430/B al 430/C.

Il complesso in oggetto è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma come di seguito indicato:

- Foglio 844 – p.lla 81 per n.18 unità immobiliari sub 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, categoria A/10 (uffici e studi privati) classe 5, ai livelli fuori terra da 0 a 9 per n.2 unità immobiliari sub 13 e 22 categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito) al livello 10, con indirizzo in via Cristoforo Colombo 424 e 428;
- Foglio 844 – p.lla 81 per n.1 unità immobiliare sub 501 categoria A/10 (uffici e studi privati) classe 2, per n.1 unità immobiliare sub 502 categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito) classe 2 e per n.1 unità immobiliare sub 503 categoria C/3 (Laboratori) classe 2, al livello primo interrato, con indirizzo in via Cristoforo Colombo 422 e 430/C;
- Foglio 844 – p.lla 81 per n.1 unità immobiliare sub 3 categoria C/6 (autorimessa) classe 3, al livello secondo interrato, con indirizzo in via Cristoforo Colombo 422 e 430/C.

INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

L'immobile ricade in zona B2 – conservazione dei volumi e delle superfici esistenti del PRG vigente e nella zona "Città Consolidata – tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera –T3" della variante generale al PRG, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003.

Per la realizzazione del complesso edilizio, è stata rilasciata la licenza edilizia n.84/bis n.65355 del 20.01.66 per la demolizione di un fabbricato preesistente e, in seguito, sono state rilasciate la licenza edilizia n.641 del 10.03.66 per la costruzione di un complesso edilizio per uffici, poi volturata nella licenza n.1510 del 19.07.66, e la successiva variante n.998 del 20.06.69, per una volumetria fuori terra di complessivi mc 68.647, ed una superficie edificata di mq 20.686.

In data 09.04.69 con provvedimento n.240 è stata rilasciata, per il complesso edilizio, la licenza di agibilità dell'immobile.

Per la regolarizzazione di una serie di modifiche ed ampliamenti, sono state rilasciate all'I.N.P.D.A.I. (precedente proprietario) negli anni tra il 1997 e il 1999, le seguenti concessioni edilizie in sanatoria:

- n.31268 del 02.05.97 per variazione di destinazione d'uso locali al piano decimo, da soffitta a ufficio per mq 460 (unità immobiliare F.844 p.lla 81 sub 13, via Cristoforo Colombo 428);
- n.31267 del 02.05.97 per variazione di destinazione d'uso locali al piano decimo, da soffitta a ufficio per mq 470 (unità immobiliare F.844 p.lla 81 sub 22, via Cristoforo Colombo 424);
- n.31266 del 02.05.97 per ampliamento con realizzazione di una veranda al piano nono, per mq 19,12 (unità immobiliare F.844 p.lla 81 sub 21, via Cristoforo Colombo 424);
- n.31265 del 02.05.97 per ampliamento al piano primo, per mq 4,77 (unità immobiliare F.844 p.lla 81 sub 4, via Cristoforo Colombo 424-428);
- n.31264 del 02.05. per variazione di destinazione d'uso locali al piano secondo interrato, da autorimessa a centrale di condizionamento (unità immobiliare F.844 p.lla 81 sub 3, via Cristoforo Colombo 422-430/C);
- n.31263 del 02.05.97 per modifiche di uso di superficie interne, con realizzazione di n.2 cabine elettriche al piano primo interrato, (unità immobiliare F.844 p.lla 81 sub 502, via Cristoforo Colombo 422-430/C);
- n.31260 del 02.05.97 per modifiche alla distribuzione interna al piano primo interrato, (unità immobiliare F.844 p.lla 81 sub 502, via Cristoforo Colombo 422-430/C);
- n.178974 del 14.06.99 per variazione di destinazione d'uso locali al piano primo interrato, da magazzino a laboratorio per mq 138 (unità immobiliare F.844 p.lla 81 sub 503, via Cristoforo Colombo 422-430/C).

Per la completa individuazione dei titoli preesistenti, vanno citate, infine, delle DIA con le quali è stata autorizzata, nel corso degli ultimi due anni, l'esecuzione di lavori di modifica e riorganizzazione degli spazi interni, degli elementi di comunicazione verticale interna, delle vie di esodo esterne e degli impianti tecnologici, lavori necessari per l'adeguamento funzionale e normativo dell'immobile. Le DIA in oggetto sono le seguenti:

- DIA per opere interne n.5351 del 30.01.03
- DIA di integrazione e variante n.28424 del 20.05.03
- DIA di integrazione e variante n.55425 del 03.10.03

Il quadro complessivo dei titoli rilasciati, licenze edilizie originarie, concessioni edilizie in

sanatoria e DIA, interessa il complesso nella sua interezza e, quindi, ne definisce lo stato di riferimento (stato "legittimo" dei luoghi) per la verifica di conformità urbanistica degli interventi di progetto. Nell'allegato progetto sono riportati gli elaborati grafici descrittivi dello stato legittimo dei luoghi, che derivano dallo stato post operam della DIA n.55425 del 03.10.03 e costituiscono lo "stato attuale" del presente progetto. Si specifica che tali elaborati sono stati aggiornati con la correzione di alcune lievi imprecisioni che, per mero errore grafico di rappresentazione (nelle piante, prospetti e sezioni), erano contenute negli originali elaborati allegati alla DIA citata.

DATI URBANISTICI ED EDILIZI DI PROGETTO

La volumetria autorizzata con le originarie licenze edilizie sopra citate, è di circa mc 68.647 fuori terra e di mc 38.112 entro terra, per complessivi mc 106.759.

Con le varie concessioni edilizie sopra citate è stato autorizzato un aumento di volumetria urbanistica, per i livelli fuori terra di circa mc 3.323, corrispondenti sia alla modifica di destinazione di uso degli ambienti al livello decimo (che ha comportato l'aumento di una volumetria urbanistica per circa mc 3.232 ed una corrispondente superficie di circa mq 1.010), sia all'aumento di superficie edificata ai livelli fuori terra (per un volume di circa mc 91 ed una corrispondente superficie di circa mq 29).

La volumetria urbanistica complessiva autorizzata, tra costruzione originaria e successive concessioni in sanatoria, risulta pertanto di circa mc 71.879 fuori terra corrispondenti ad una superficie edificata di circa mq 29.665.

Il progetto di adeguamento e di riorganizzazione funzionale prevede, a partire dallo stato autorizzato, alcune modifiche e trasformazioni, ai vari livelli dell'edificio, per il soddisfacimento delle esigenze dell'Agenzia delle Entrate, che comportano un aumento della volumetria urbanistica. Tale soluzione prevede, nel dettaglio, un incremento di volumetria urbanistica per un totale di circa mc 1.611. In particolare si specifica che l'aumento di volumetria è riferito all'incremento di volume ai livelli fuori terra dal primo al nono, per un valore complessivo di circa mc 4.843 (che riguarda la chiusura delle chiostre interne dei due edifici per la realizzazione di spazi tecnici e archivi, la sopraelevazione della copertura della sala convegni al piano primo e la realizzazione delle passerelle di collegamento dei due edifici ai livelli quarto e settimo), ed al decremento di volume al livello decimo, per circa mc 3.232 (che riguarda l'eliminazione degli spazi ad uso ufficio e la realizzazione di piani tecnici, non coperti, per i due edifici, destinati all'alloggiamento delle macchine e apparati degli impianti tecnologici. La

variazione totale, tra aumento e decremento, risulta di circa mc 1.611. La volumetria in aumento deriva, essenzialmente, le modifiche interne agli involucri edilizi (per la chiusura delle chiostrine dei due edifici per circa mc 4.038 ed una corrispondente superficie di circa mq 1.344) e l'inserimento di volumi interni allo spazio tra i due edifici (per la sopraelevazione della sala convegni per circa mc 491, senza corrispondente aumento di superficie, trattandosi della sola sopraelevazione della copertura, e per la realizzazione delle passerelle di collegamento per circa mc 314 ed una corrispondente superficie di circa mq 91).

La volumetria urbanistica complessiva è data, per quanto sopra esposto, dalla somma tra la volumetria autorizzata (circa mc 71.879) e la volumetria di progetto da autorizzare (circa mc 1.611), per un volume totale di circa mc 73.490 fuori terra ed una corrispondente superficie di circa mq 29.948.

Si specifica che l'aumento della superficie e volumetria urbanistica prevista dal progetto, risulta essere difforme rispetto alla disciplina indicata nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG all'art.5 paragrafo 1, ove, per l'intera zona B (e quindi anche per la sottozona B2) è previsto l'obbligo del mantenimento delle superfici e volumi esistenti (salvo l'aggiunta, con soddisfacente soluzione architettonica, dei volumi tecnici strettamente indispensabili).

VERIFICA SUPERFICI A PARCHEGGIO

Per la verifica della dotazione di parcheggi da reperire in relazione all'aumento delle superfici e volumetria urbanistica di progetto (rispettivamente mq 283 e mc 1.611), sia per i parcheggi pertinenziali (di uso privato), sia per i parcheggi pubblici o di uso pubblico, in vigore delle norme di salvaguardia (a seguito dell'adozione della variante generale al PRG), è stata valutata la condizione di maggiore onerosità per il computo delle relative superfici.

I dati di riferimento sono i seguenti:

PRG vigente

Parcheggio privato mq 214,78

(corrispondenti a 1mq/7,5 mc di volume in aumento come prescritto dalle NTA all'art.3 par.5 comma 1 - uffici pubblici e privati)

Parcheggio pubblico o di uso pubblico mq 107,39

(corrispondenti a 1mq/15 mc di volume in aumento come prescritto dalle NTA all'art.3 par.5 comma 4 - destinazioni non residenziali)

PRG adottato con delibera C.C. n.33 del 19/20 marzo 2003

Parcheggio pertinenziale P1 mq 113,20

(corrispondenti a 4mq/10mq di SUL di superficie in aumento come prescritto dalle NTA all'art.7 comma 1, per le destinazioni funzionali individuate all'art.6 par.1 lett. d) – Servizi Pubblici: sedi della Pubblica Amministrazione, Sedi Istituzionali e rappresentative, Sedi e attrezzature universitarie – CU/m)

Parcheggio pubblico o di uso pubblico P2 mq 169,81

(corrispondenti a 6mq/10mq di SUL di superficie in aumento come prescritto dalle NTA all'art.7 comma 1, per le destinazioni funzionali individuate all'art.6 par.1 lett. d) – Servizi Pubblici: sedi della Pubblica Amministrazione, Sedi Istituzionali e rappresentative, Sedi e attrezzature universitarie – CU/m)

Il valore complessivo (tra parcheggi privati e pubblici) più alto risulta quello derivante dall'applicazione delle norme del Piano vigente, per una superficie complessiva di parcheggio prevista pari a mq 322,17.

Nel progetto di sistemazione della del complesso è stata reperita una superficie per parcheggio pertinenziale di mq 539,48 nel cortile interno all'area di proprietà al piano terra. La superficie di progetto risulta, pertanto, superiore a quello relativo alla dotazione prevista dal PRG vigente sia per parcheggio privato che per parcheggio pubblico:

Parcheggio di progetto mq 406,48 > mq 214,78 + mq 107,39 = 322,17

Pertanto una porzione della superficie di parcheggio di progetto sarà destinata al soddisfacimento dello standard per parcheggio pubblico e la porzione restante sarà destinata a parcheggio pertinenziale, nel rispetto della dotazione minima prevista dal PRG vigente.

La superficie di parcheggio di progetto corrisponde a circa n.16 posti auto (circa 34 mq lordi per singolo posto auto, considerando in tale valore sia la superficie netta di parcheggio sia la superficie delle aree di accesso e manovra), dei quali n.5 saranno destinati ad uso pubblico e n.11 a uso privato, riservando, complessivamente, n.2 posti auto per persone con impedita o ridotta capacità motoria.

Si specifica, inoltre, che le superfici di parcheggio preesistenti (autorimessa privata) sono state mantenute nell'attuale consistenza di circa mq 5.400 complessivi (escluse rampe di collegamento con il piano terra), corrispondenti a circa n.100 posti auto e n.49 posti moto, dei quali n.6 posti auto riservati alle persone con impedita o ridotta

capacità motoria, conformemente a quanto indicato nelle varie DIA presentate (e da ultimo nella DIA n.55425 del 03.10.03), fatte salve alcune lievi correzioni e modifiche, per il computo delle superficie e per l'adeguamento normativo di alcune soluzioni di progetto antincendio.

I dati complessivi in termini di posti auto e moto, risultano pertanto i seguenti:

parcheggio privato

posti auto n. 111

posti moto n. 49

parcheggio di uso pubblico

posti auto n. 5

ACCESSIBILITÀ L.13/89, D.M.236/89 E D.P.R.503/96

Gli spazi interni ed esterni del complesso di edifici, sono stati progettati in modo da garantire la completa accessibilità delle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale. È pertanto consentito l'accesso a tutti i settori produttivi, agli uffici e degli spazi di servizio, ed, in particolare, ad almeno un servizio igienico per ogni nucleo di servizi igienici di piano. E' garantita inoltre la completa fruibilità del servizio mensa al piano terra, della sala convegni al piano primo e dell'autorimessa ai piani interrati.

Tutti i collegamenti verticali saranno realizzati con impianti ascensori, con cabine di dimensioni minime di cm 110x140 e porta con luce netta di cm 90 sul lato corto, nel rispetto delle vigenti normative. Per i dislivelli e differenze di quota dei percorsi esistenti al piano terra è prevista la realizzazione di rampe di raccordo, aventi pendenza inferiore o uguale all'8%.

In prossimità delle percorsi di fuga e/o all'interno degli spazi delle vie di esodo, sono stati realizzati dei punti di "spazi calmo", luoghi sicuri statici tali da garantire la permanenza di persone con ridotte o impedito capacità motorie in attesa di soccorsi, in caso di emergenza.

SUPERFICI AEROILLUMINANTI

In tutti gli ambienti in cui è prevista la presenza di persone (con la sola eccezione di quelli di seguito elencati), sono rispettati i requisiti igienico-sanitari prescritti dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma; in particolare sono rispettate le altezze minime interne dei locali e sono rispettate le prescrizioni relative al rapporto di 1/8 tra la superficie finestrata apribile e la superficie di pavimento.

Si riporta di seguito un elenco dei casi singolari (tutti al piano terra) per i quali, pur nel rispetto delle condizioni generali di confort ambientale, con un microclima regolato da impianti di climatizzazione e trattamento aria, non sono rigorosamente rispettati i requisiti di illuminazione e aerazione naturale (Su - superficie utile o superficie di pavimento, Sf - superficie finestrata, Sfa - superficie finestrata apribile).

Sala consumazione pasti: i requisiti di illuminazione sono rispettati ma, per motivi di sicurezza, parte degli infissi su Via Cristoforo Colombo avranno il meccanismo di apertura bloccato; per tale motivo, non essendo rispettati i requisiti minimi di aerazione naturale sarà necessario garantire il confort ambientale con impianto di aerazione forzata. Per l'area consumazione pasti i dati sono i seguenti:

Su= 340,00 mq
 1/8 Su= 42,50 mq
 Sf= 72,74 mq
 Sfa= 9,95 mq

Uffici affacciati su via Cristoforo Colombo: i requisiti di illuminazione sono rispettati ma, per motivi di sicurezza, tutti gli infissi su via Cristoforo Colombo avranno il meccanismo di apertura bloccato. Analogamente a quanto detto al punto precedente sarà necessario compensare la mancanza o insufficienza di aerazione naturale con sistemi di aerazione forzata. I dati sono i seguenti:

ufficio (1)

Su= 55,90 mq
 1/8 Su= 6,98 mq
 Sf= 12,98 mq
 Sfa= 0,00 mq

ufficio (2)

Su= 45,56 mq
 1/8 Su= 5,69 mq
 Sf= 12,98 mq
 Sfa= 0,00 mq

ufficio (3)

Su= 57,99 mq
 1/8 Su= 7,24 mq
 Sf= 14,70 mq
 Sfa= 0,00 mq

PARTE SECONDA

DESCRIZIONE DELLE OPERE DA REALIZZARE

L'intervento in oggetto ha la funzione di adeguare il complesso immobiliare alle esigenze funzionali e operative dell'Agenzia delle Entrate e, conseguentemente, alla normativa vigente per la destinazione d'uso ad uffici. Non sono previste variazioni delle superfici e cubature utili preesistenti (fatto salvo quanto specificato al capitolo precedente per l'aumento delle superfici e volumetrie urbanistiche), variazioni ai prospetti (ad esclusione degli interventi che riguardano le coperture degli edifici, le passerelle di collegamento e modeste opere di adeguamento per inserimento di porte finestre e uscite di emergenza), alterazioni delle quote di solai e coperture (fatta la sola eccezione della copertura della sala convegni al piano primo e per i piani tecnici di copertura degli edifici, che sono previsti per accogliere gli equipaggiamenti degli impianti tecnologici).

Requisiti tecnici del sistema edilizio

Sono previsti requisiti tecnici tali da conferire al complesso edilizio qualità e confort di uso degli spazi con particolare attenzione al tema della flessibilità e riconfigurabilità degli ambienti di lavoro, della affidabilità degli impianti tecnologici (condizionamento, elettrici e di trasmissione dati).

Le partizioni interne tra gli ambienti di lavoro e tra ambienti di lavoro e gli spazi di distribuzione sono previste con pareti prefabbricate, per consentire, attraverso agevoli spostamenti, una diversa sistemazione degli spazi interni in funzione di variazioni all'organizzazione spaziale e funzionale degli ambienti stessi.

I controsoffitti dei connettivi orizzontali sono stati progettati per soddisfare i requisiti di integrazione impiantistica, per rispondere alle esigenze delle distribuzioni secondarie dell'impianto di climatizzazione (canali aria primaria), dell'impianto elettrico e degli impianti speciali (passerelle per cablaggi impianto elettrico e impianti di sicurezza e controllo).

Spazi per uffici standard e direzionali

Il progetto prevede due diverse soluzioni di unità funzionale standard per ambiente di lavoro: un primo tipo ad "open space" ed un secondo tipo modulare con uffici a cella

chiusa. Le dimensioni dell'ufficio a cella chiusa variano in relazione al modulo architettonico (moduli finestra e/o strutturali). L'altezza interna netta dei locali ad uso ufficio è di 2,7 metri, mentre l'altezza degli spazi di distribuzione e degli ambienti di servizio è di 240 cm.

Gli ambienti di lavoro sono caratterizzati da requisiti funzionali di organizzazione, flessibilità ed integrabilità impiantistica.

Servizi igienici

Nel progetto è previsto il rifacimento completo dei servizi igienici.

In sintesi il complesso edilizio sarà dotato di:

- n. 22 servizi igienici accessibili;
- n.2 gruppi di servizi igienici per il personale della mensa;
- n.38 gruppi di servizi igienici per gli addetti degli ambienti di lavoro (distinti tra uomini e donne);
- n.2 gruppi di servizi igienici per gli ospiti della mensa (distinti tra uomini e donne);
- n.9 servizi igienici destinati al personale dirigente e alla sala riunioni della direzione

Mensa

Il progetto di riorganizzazione funzionale, predisposto per l'Agenzia delle Entrate, prevede la realizzazione, al piano terra, di una mensa aziendale, completa di sala consumazione, servizi igienici dedicati al pubblico, cucina, locali di stoccaggio e conservazione cibi, locali di servizio, locali accessori. L'accesso alla sala consumazione è previsto dall'atrio di distribuzione al piano terra, mentre gli accessi di servizio sono direttamente aperti sullo spazio esterno nell'area di proprietà.

Sala convegni

Per lo svolgimento delle attività istituzionali dell'Agenzia delle Entrate, è prevista la realizzazione di una sala convegni al piano primo, con annessi ambienti di servizio (foyer, guardaroba, servizi igienici, sala regia, etc.) e ambienti polifunzionali complementari per riunioni, attività ricreative e di ristoro. Al fine di garantire una autonomia funzionale di accesso, sarà realizzata una scala di collegamento diretto, dal piano terra al piano primo per l'accesso alla sala convegni, e dal piano primo al piano secondo per l'accesso alla terrazza su via Cristoforo Colombo. Per la migliore utilizzazione della sala convegni il progetto prevede un intervento di sopraelevazione della copertura per un'altezza di m 1,40 con un'altezza utile interna di m 3,50. Tale

sopraelevazione sarà realizzata all'interno dello spazio compreso tra i due corpi edilizi in elevazione, nell'altezza protetta dal parapetto esterno, senza un'apprezzabile variazione dei prospetti esterni.

Passerelle di collegamento

Per il soddisfacimento delle esigenze operative dell'Agenzia è prevista la realizzazione di due passerelle di collegamento tra i due edifici. Tali collegamenti, completamente compartimentati e climatizzati, saranno realizzati al piano quarto ed al piano settimo, in posizione baricentrica rispetto ai flussi di comunicazione tra le varie strutture aziendali che occupano gli spazi ad ufficio tra i livelli dal secondo al nono fuori terra.

Archivi

È prevista la dotazione di spazi ad archivio, per il soddisfacimento delle esigenze funzionali dell'Agenzia delle Entrate, sia centralizzati, al livello secondo interrato, sia di piano. In particolare allo scopo di incrementare la superficie esistente da destinare ad archivio di piano è prevista la chiusura completa delle chiostrine interne agli edifici con la realizzazione, oltre agli ambienti di archivio, di locali tecnici per impianti.

Piano tecnico

Considerata l'entità dell'intervento si darà corso alla completa riconfigurazione degli impianti di termotecnica. Sarà realizzato un sistema ad aria primaria con mobiletti fancoil a doppia batteria. Il progetto prevede, pertanto, l'installazione dei refrigeratori d'acqua con condensazione ad aria al piano tecnico, sulle coperture del fabbricati. Le macchine saranno opportunamente mascherate con pareti aventi la doppia funzione di barriere fonoimpedenti e di mascheramento. Il piano tecnico sarà delimitato da pareti ma completamente a cielo aperto.

Modifiche prospetti

Le principali modifiche ai prospetti esterni sono descritte, sinteticamente, di seguito:

Piano decimo: demolizione del piano preesistente, contenente spazi adibiti a locali per uso ufficio, con una copertura a padiglione (aperto all'interno di ciascun corpo edilizio, in corrispondenza della chiostrina) e realizzazione di un piano strutturale metallico a cielo aperto, delimitato da una partizione esterna di protezione e mascheratura delle macchine degli impianti, con integrata una struttura orizzontale di tipo brise-soleil di copertura della terrazza perimetrale del piano nono.

Piano nono: sul lato sud apertura di n.3 nuove porte finestre (n. 1 nell'edificio ad est e n.2 nell'edificio ad ovest), poste negli angoli degli edifici, in posizione simmetria rispetto alle aperture preesistenti.

Piani settimo e quarto: realizzazione delle passerelle orizzontali di collegamento tra i due edifici, di altezza utile pari a quella dei corrispondenti piani, con pareti esterne completamente vetrate. Le passerelle sono sostenute con un grande telaio strutturale in elementi di acciaio, che fuoriesce dal piano primo ed ha un'altezza complessiva che raggiunge il livello del piano ottavo.

Piano secondo: sopraelevazione della copertura della sala convegni al piano primo e realizzazione dei lucernari per illuminazione della stessa sala convegni e dell'atrio principale di ingresso al piano terra. I lucernari sono realizzati, con diversa forma, su un piano inclinato orientato verso nord, per garantire ottimali condizioni di illuminazione zenitale per gli ambienti sottostanti.

Piano terra: arretramento della vetrata dell'ingresso principale su via Cristoforo Colombo, con realizzazione di un atrio di ingresso esterno, coperto (oltre che dal soprastante solaio del piano primo) da una nuova pensilina aggettante fino al limite del marciapiedi esterno, con integrata una serranda metallica scorrevole. Tale soluzione architettonica assolve sia alle esigenze funzionali e di rappresentatività sia alle esigenze di protezione e difesa dell'ingresso principale.

Nel progetto sono indicate, inoltre, una serie di lievi modifiche ai prospetti esterni, riconducibili, essenzialmente, all'inserimento, nei varchi murari preesistenti, di nuove uscite di emergenza al piano terra ed alla correzione di *meri errori grafici* di rappresentazione dei prospetti, così come allegati alle varie DIA succedutesi e, da ultimo, nella DIA n.55425 del 03.10.03.

PROGETTO ANTINCENDIO

Il progetto del complesso edilizio è stato verificato, in adempimento agli obblighi di legge, anche ai fini della protezione antincendio. A tal proposito è stato ottenuto un primo parere preventivo dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Roma con nota del 29.05.2004 n.40580, che dovrà essere aggiornato al progetto di riordino funzionale del complesso edilizio in relazione alle esigenze dell'Agenzia delle Entrate.

VINCOLI

Ai fini della corretta individuazione dell'iter procedurale, si rileva infine, che l'immobile non è sottoposto a specifico vincolo di tutela ai sensi del D.LGS.42/04, e che lo stesso

immobile non è assoggettato dallo strumento urbanistico vigente a specifiche discipline di tutela di caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storiche, architettoniche, archeologiche.

30.07.2004

Il tecnico

Ing. Daniele Benedetti



ALLEGATO 1
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1. vista da via cristoforo colombo (prospetto A)



2. vista da via cristoforo colombo (prospetto A)



3. vista da via cristoforo colombo (prospetto A)



4. fronte principale su via cristoforo colombo (prospetto A)



5. terrazza al piano secondo su via cristoforo colombo (prospetto A)



6. particolare rampa di accesso alle autorimesse (lato ovest)



7. rampa di accesso alle autorimesse e percorso carrabile/pedonale (lato ovest)



8. cortile interno all'area di proprietà (lato nord)



9. rampa di accesso alle autorimesse (lato est)



10. spazio compreso tra i due corpi edilizi (terrazza piano secondo)



11. dettaglio lucernari (terrazza piano secondo)



12. fronte principale su via cristoforo colombo