



ROMA CAPITALE

MUNICIPIO I

REALIZZAZIONE DI OPERA PUBBLICA
STRUTTURA DI SERVIZI SOCIO-ASSISTENZIALI
DEDICATA AI GIOVANI DIVERSAMENTE ABILI
ALL'INTERNO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN ROMA,
VIA BONCOMPAGNI

PROGETTO DEFINITIVO

Ai sensi dell'art. 24 e seguenti DPR 207/2010
P.d.R. approvato con delibera A.C. N.55 del 16/09/2014

NUOVI TIPI

TITOLO ELABORATO

RELAZIONE TECNICA GENERALE

PROPRIETA':
Fondo UniCredito Immobiliare Uno

PROPONENTI
Torre SGR-S.p.A.
Via Mario Carucci, 131
Roma, Italia

R.U.P.P.
Ing. Lorenzo Coletta

PROJECT MANAGEMENT :

ROBUR PM S.r.l.
Via del Caucaso, 49
00144 Roma, Italia



PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA :

I.SI. ENGINEERING S.r.l.
Via Capo Miseno, 11
00141 Roma, Italia
Arch. Paolo Moreno Cavatton
C.F. : CVT PMR 59M09 F148X

Gruppo di progettazione
Arch. Odile Grégoire
Ing. Valentino Ruspi

PROGETTAZIONE IMPIANTI E STRUTTURE

TECNIC Consulting Engineers S.p.A.
Via Panama 66/A
00198 Roma, Italia
Arch. Annamaria Di Fabio

Gruppo di progettazione
Ing. Angelo Ciavarella
Ing. Francesco Volonnino
Ing. Chiara Giuggioli
Arch. Dimitris Xydadis

REVISIONE 01	01-07-2015	NUOVI TIPI
*****	*****	*****
*****	*****	*****
*****	*****	*****
*****	*****	*****
*****	*****	*****
*****	*****	*****
*****	*****	*****
*****	*****	*****
N.	DATA	OGGETTO

DIREZIONE LAVORI

Arch. Paolo Moreno Cavatton
C.F. : CVT PMR 59M09 F148X



ELABORATO

RG

DATA
29/01/2015

SOMMARIO

1. DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO.....	2
1.1 LEGITTIMITÀ DELLA PREESISTENZA E DATI DI PROGETTO	2
1.2 LOCALIZZAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO.....	4
2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	6
2.1 CONTESTO E PROGETTO	6
2.2 RAPPORTI CON IL CONTESTO	7
2.3 MATERIALI E FINITURE	7
2.4 RISPETTO DEGLI STANDARD.....	8
2.5 ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE	8
3. IMPIANTI.....	9
3.1 IMPIANTI ELETTRICI	9
3.2 IMPIANTO MECCANICO	9

1. DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area d'intervento occupa l'intero isolato compreso tra via Boncompagni, via Puglie, via Sicilia e via Romagna ed è caratterizzata dalla presenza di tre distinti corpi di fabbrica, disposti a corte intorno ad un ampio spazio: il Complesso residenziale e per uffici "Boncompagni", il Residence "May Fair" e l'ex Chiesa di San Lorenzo da Brindisi. Il Complesso residenziale e per uffici "Boncompagni" è un complesso edilizio in cemento armato realizzato negli anni '70 su progetto dall'Arch. Maurizio Vitale. L'immobile occupa gran parte dell'isolato estendendosi lungo via Boncompagni e Via Romagna e su parte di via Sicilia e Via Puglie, ha destinazione d'uso miste (abitative, commerciali, servizi) e si sviluppa su 8 piani (altezza massima dell'intera area di intervento). Il Residence "May Fair" è situato lungo via Sicilia dove in passato sorgeva la Curia Generalizia ed il Collegio Internazionale dei Frati Cappuccini. Nel 1968 i Padri Cappuccini abbandonarono il complesso edilizio che fu venduto ad una società immobiliare. Il residence, che ospita circa 40 unità abitative arredate, venne inserito nella progettazione e realizzazione del Complesso "Boncompagni" conservando, dell'edificio dei frati Cappuccini, unicamente, l'originaria facciata.

L'ex Chiesa di San Lorenzo da Brindisi, sul versante tra via Sicilia e via Puglie, è stata eretta nel 1912 dall'architetto Giovan Battista Milani per i Frati Cappuccini. A seguito della vendita e relativa sconsacrazione, l'immobile è stato integrato nel progetto del complesso "Boncompagni" assolvendo all'attuale funzione di sala congressi e biblioteca. I quattro piani interrati dell'intero complesso sono utilizzati a parcheggi, centrali tecnologiche e strutture di servizio di un istituto bancario, e presentano caratteristiche diversificate in linea con le funzioni a cui sono destinati. In copertura sono presenti volumi tecnici adibiti a centrali tecnologiche.

L'area oggetto dell'intervento per le previsioni del P.R.G. del Comune di Roma ricade all'interno del tessuto "T6" di città storica, ed ha una superficie di mq 6.336.

Il progetto complessivo riguarda la riconversione di un edificio costituito da 8 piani fuori terra e 4 entro terra. Attualmente l'edificio è destinato a uffici, residenze ed albergo.

Il progetto prevede il cambio di destinazione d'uso da quelle attuali a residenze, commerciale e servizi come indicato nelle successive tabelle **TAB. I** e **TAB. II**. La trasformazione avverrà sostanzialmente tramite parziale demolizione delle strutture del fabbricato e rifacimento completo delle facciate, delle partizioni interne, dei servizi e degli impianti.

Trattandosi di intervento realizzato all'interno di un fabbricato esistente di seguito si riportano i dati relativi alla legittimità della preesistenza.

1.1 LEGITTIMITÀ DELLA PREESISTENZA E DATI DI PROGETTO

Il complesso immobiliare oggetto del presente Piano di Recupero, compreso tra via Boncompagni, via Romagna, via Sicilia e via Puglie, è realizzato su un'area di mq 6.340, distinta in catasto con il foglio 473, particella 47 ed è destinato ad abitazioni, uffici privati, strutture ricettive, agenzia bancaria, depositi e autorimesse. Il suddetto complesso immobiliare che consta di massimo 8 livelli fuori terra e di quattro livelli entro terra è sostanzialmente costituito da tre corpi di fabbrica disposti a corte intorno ad un ampio spazio centrale, risulta realizzato in forza della Licenza Edilizia n. 581 del 05/04/1971 e successive licenze edilizie in variante n. 1319 del 21/11/1973 e n. 976 del 04/09/1975 (progetto n. 24162/1974).

Tra gli anni 1986 e 1999, sono state rilasciate ai sensi della Legge 47/85 (condono edilizio), le seguenti concessioni edilizie in sanatoria: n. 1172/c del 08/11/1986 (progetto n. 13109 del 03.02.86); n. 1277/c del 06/11/1987 (progetto n. 20888 del 09.02.87); n. 140/S del 03.12.86 (progetto n. 43379 del 22.07.85); n. 173221 del 11.05.99; n. 173226 del 11.05.99; n. 173232 del 11.05.99; n. 173237 del 11.05.99; n. 173239 del 11.05.99; n. 176365 del 28.05.99; n. 176367 del 28.05.99; n. 176370 del 28.05.99; n. 176371 del 28.05.99; n. 176373 del 28.05.99; n. 176374 del 28.05.99; n. 176376 del 28.05.99; n. 176384 del 28.05.99; n. 176385 del 28.05.99; n. 176387 del 28.05.99; n. 176390 del 28.05.99; n. 176392 del 28.05.99; n. 176393 del 28.05.99; n. 176396 del 28.05.99; n. 176397 del 28.05.99; n. 176398 del 28.05.99.

Legittimano inoltre l'attuale preesistenza i seguenti titoli: DIA n. 3183 del 19.01.98; DIA n. 29850 del 30.04.98; DIA n. 42779 del 25.06.98; DIA 69533 del 12.11.98; DIA n. 79294 del 31.12.98; DIA 29490 del 06.05.99; DIA 73805 del 07.12.99; DIA 73806 del 07.12.99 e la concessione edilizia n. 262/c del 07/03/2001 (progetto n. 79308/2000).

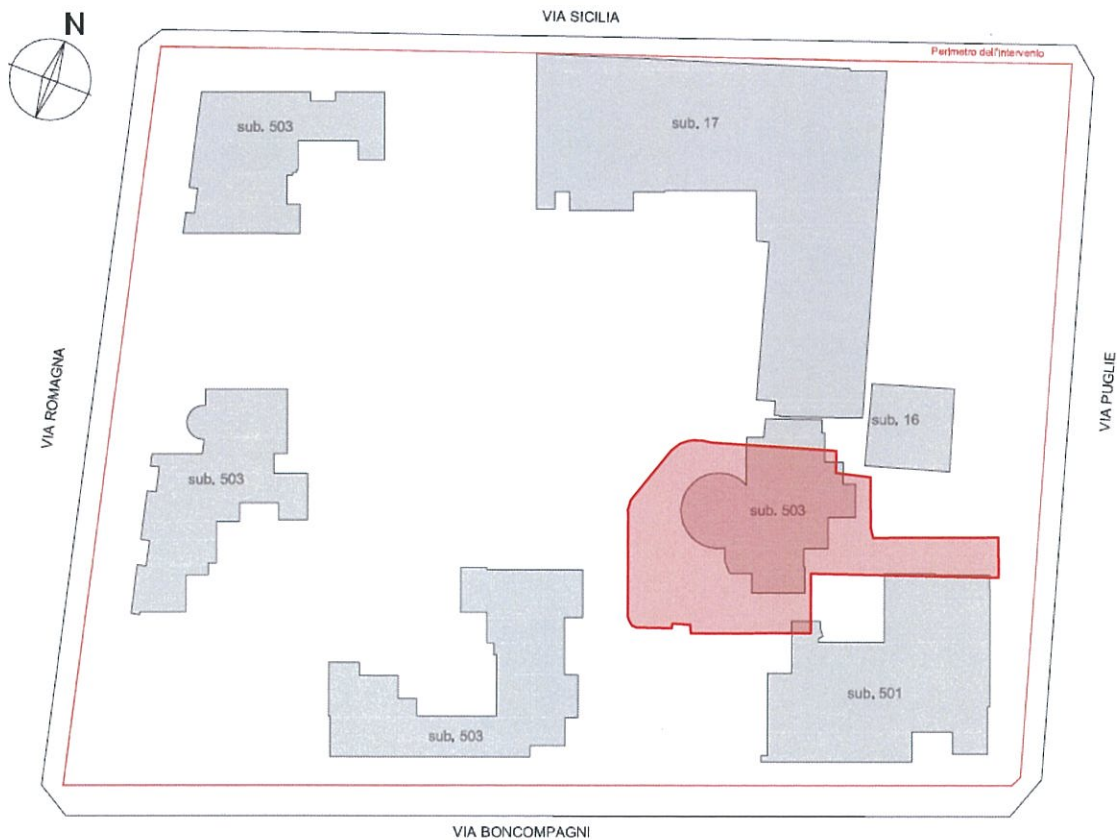
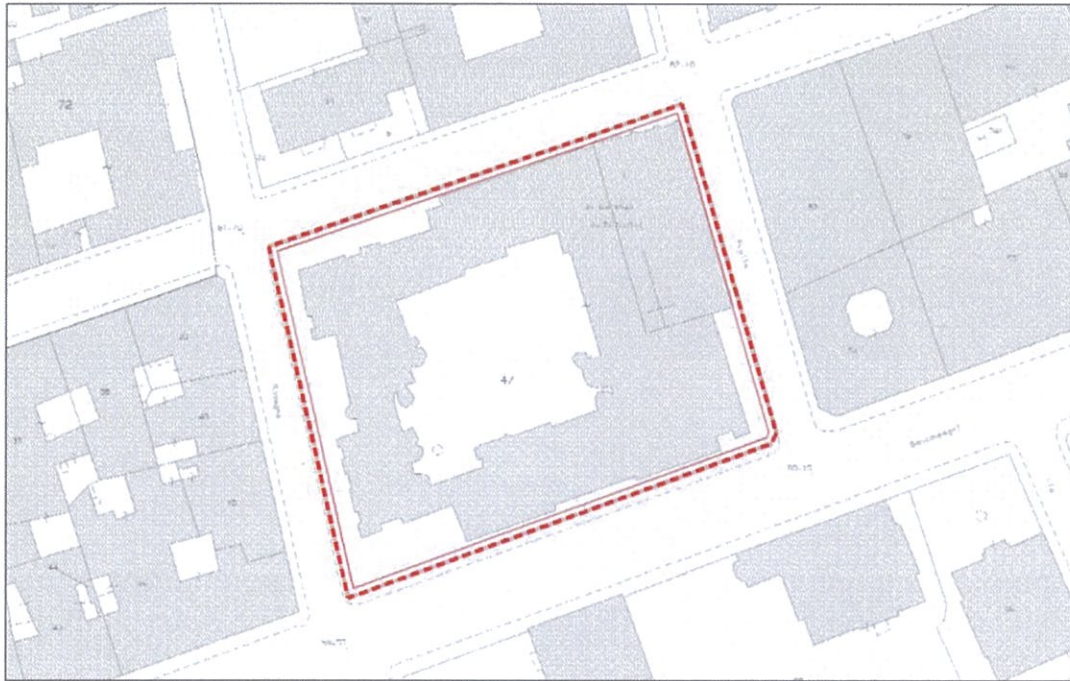
La Superficie Lorda SL del complesso immobiliare è stata desunta dalla somma delle superfici lorde delle diverse destinazioni d'uso (individuate dall'analisi dei Progetti approvati con Di seguito si riportano gli estratti cartografici con la localizzazione dell'area di intervento. Licenza Edilizia, successive Concessioni edilizie e Titoli abilitativi) relazionando le destinazioni d'uso del PRG previgente a quelle del PRG Vigente
La SL Totale risulta essere di **22.807,57 mq.**

Il Calcolo della Superficie Utile Lorda SUL del complesso immobiliare è stato effettuato in conformità all'art. 4 delle NTA del PRG vigente, e risulta essere pari a **20.002,00 mq**

Inoltre per il presente complesso immobiliare è stato redatto ai sensi dell'art. 28, L 5 agosto 1978, n. 457 è stato redatto un Piano di Recupero che prevede interventi di Ristrutturazione Edilizia, comprensivi di parziali demolizioni del fabbricato principale, rifacimento delle facciate, modifiche sia delle parti esterne che interne nel rispetto delle medesime inclinate del progetto n. 24162 del 25/07/1974 (Licenza Edilizia n. 976 del 04/09/1975) e una nuova distribuzione interna. Si avrà un incremento del 10 % per una SUL totale di mq. 22.000,00 mq di cui mq 18.700,00 (85%) destinati ad "abitazioni singole" e mq 3.300,00 (15%) destinati a non abitativo: Commerciale limitatamente alle piccole strutture di vendita e Servizi con esclusione dei servizi a CU/a.

il Piano di recupero è stato approvato con delibera dell'Assemblea Capitolina n. 55 del 16/09/2014 e riporta tra le altre prescrizioni la realizzazione a cura e spese del soggetto proponente di un servizio pubblico di livello locale avente SUL pari a mq 275,00 con dotazione di parcheggi pertinenziali da reperire all'interno del fabbricato. La predetta struttura così come riportato nella citata delibera sarà realizzata dal soggetto proponente come opera a scomputo e successivamente ceduta al Comune e costituisce l'oggetto della presente relazione.

Per una migliore comprensione dei dati di progetto di seguito si riportano due tabelle riassuntive dei dati di SUL. La realizzazione dell'opera pubblica è l'oggetto per il quale si presenta il progetto e costituisce stralcio del progetto complessivo di cui resta parte integrante.



Identificazione area Opera Pubblica su particelle catastali

2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

2.1 CONTESTO E PROGETTO

L'opera progettata come precedentemente detto consta della realizzazione di una struttura socio-assistenziale dedicata ai giovani diversamente abili. La stessa sarà realizzata come opera a scomputo delle urbanizzazioni secondarie come previsto dalla Delibera di approvazione del Piano di Recupero con successiva cessione della stessa alla Amministrazione Comunale per una SUL di 275 mq oltre alla dotazione di parcheggi pertinenziali, pari a 110 mq, posti al 1° piano interrato ed al reperimento di ulteriori 165 mq di parcheggi pubblici.

L'opera si inserisce all'interno del più vasto progetto di ristrutturazione dell'isolato, ed è posizionata all'interno della corte al piano terra, angolo tra via Boncompagni e via Puglie, con accesso esclusivo da via Puglie. Le caratteristiche architettoniche dell'opera per quanto riguarda geometria ed uso dei materiali si inseriscono perfettamente nel suddetto contesto, che prevede la riconversione dell'edificio complessivo, architettonicamente definito a seguito del concorso internazionale proposto dalla Proprietà. A tale concorso sono stati invitati a partecipare i seguenti studi:

GRIMSHAW

57 Clerkenwell Road
London EC1M 5NG, UK
www.grimshaw-architects.com

MAD

3rd floor west tower, no.7
Banqiao Nanxiang, Beixinqiao,
Beijing, China 100007
www.i-mad.com

PROGETTO CMR

MASSIMO ROJ ARCHITECTS

Corso Italia, 68
20122 Milano, Italia
www.progettocmr.com

Ciascuno dei tre studi di progettazione ha prodotto, per l'area di intervento, un "concept", ponendo particolare attenzione alle facciate esterne dell'edificio ed alla loro contestualizzazione.

Il progetto prescelto è stato quello dello studio **MAD** per la capacità di ideare un intervento armonico in grado di conferire un'identità unitaria alle varie parti che compongono il progetto, creando un dialogo sia tra corte interna e piano strada, sia tra le nuove facciate e quelle preesistenti della ex chiesa e dell'ex Convento dei Cappuccini.

Nel progetto si evince l'intenzione *"di conferire la qualità indiscussa dell'abitare in villa ad un edificio fortemente inserito nella realtà urbana"* attraverso ampi spazi aperti adibiti ad aree verdi.

E' stato possibile ottenere ciò mantenendo i solai di calcestruzzo esistenti ed arretrando la facciata di ogni piano in modo da ideare ampi spazi aperti per ogni unità abitativa lungo tutto il perimetro dell'immobile. Le terrazze, dotate di una fitta vegetazione di diverse dimensioni e di balaustre in materiale trasparente,

creano “un parco verticale rivolto verso la strada ed aperto alla vista degli abitanti di Roma” Altri elementi di rilievo del progetto risultano essere il disegno della facciata esterna caratterizzata da “vibrazione e movimento” in contrapposizione all’immagine fortemente statica dello stato attuale dell’edificio e l’ampia area privata di uso pubblico al piano terreno a fruizione diurna e parziale fruizione notturna che favorisce la pedonalità dell’area ponendosi come luogo di incontro e aggregazione anche grazie la presenza di attività commerciali e servizi di progetto presenti sulla stessa. Inoltre il progetto ha sviluppato una migliore pedonalità dei marciapiedi perimetrali del complesso immobiliare a fruizione diurna e notturna **come da richiesta dal 7° Dipartimento - Mobilità e Trasporti – Roma Capitale – Prot. 44518 del 22/12/2011.**

“L’ispirazione originaria proviene dal contesto artistico italiano e principalmente romano, per definire la nuova immagine dell’edificio infatti siamo ricorsi ad un elemento chiave del Barocco, il “panneggio”. Le statue barocche, di cui è splendido esempio l’Estasi di Santa Teresa (1647 – 1652) di Gian Lorenzo Bernini nella chiesa di Santa Maria della Vittoria, a poche centinaia di metri da via Boncompagni, erano caratterizzate dalle pieghe in pietra che assumevano le loro vesti. Questo elemento conferisce alle sculture una perfetta combinazione di luci ed ombre e permetteva di plasmare la pietra in maniera dinamica. Allo stesso modo il nuovo involucro di via Boncompagni non segue una linea retta, ma si denota per un sinuosa e morbido. Ogni piano presenta all’esterno una superficie curva e la facciata sarà composta da parti trasparenti in vetro e parti più solide rivestite da materiali opachi [...]”

Le suddette motivazioni rappresentano le linee guida per la realizzazione del progetto definitivo ed esecutivo dell’opera di cui è incaricata L’ATI I.SI. Engineering s.r.l. – Tecnic Consulting SpA.

2.2 RAPPORTI CON IL CONTESTO

L’opera nel suo complesso, pur con le modifiche proposte a livello architettonico e di movimento di facciata, mantiene lo stesso rapporto volumetrico con il contesto, non alterando le visuali dalle strade e dagli edifici circostanti. L’edificio pur mantenendo la caratteristica tipologia a blocco inserisce un elemento di novità e movimento dovuto soprattutto alla forma ed ai materiali delle facciate su strada. La corte interna viene trattata in maniera completamente diversa. L’andamento delle facciate interne è di tipo rettilineo ed il prospetto è rivestito da una doppia pelle, costituita da elementi metallici rimovibili che consentono di mantenere una elevata privacy pur in presenza di una corte di ridotte dimensioni.

L’interno della corte, nella quale si inserisce l’opera pubblica, costituisce l’elemento paesaggisticamente più rilevante. La copertura della rampa consente la realizzazione di un giardino interno fruibile, visivamente e fisicamente, non solo dagli utenti diretti del complesso immobiliare, ma anche dagli abitanti, vista la presenza all’interno della corte stessa di reperti archeologici (*Horti Sallustiani*). I suddetti reperti vengono valorizzati e resi maggiormente fruibili attraverso la realizzazione di percorsi coperti che oltre a migliorarne la fruibilità hanno la funzione di proteggerne l’integrità.

2.3 MATERIALI E FINITURE

Le pavimentazioni della corte interna saranno realizzate in pietra naturale di colore grigio, in modo da esaltare al meglio le parti trattate a verde.

Per la realizzazione dell’opera pubblica è previsto l’uso degli stessi materiali che comporranno il resto dell’edificio nonché il mantenimento della stessa filosofia progettuale.

Tamponature esterne e divisori interni

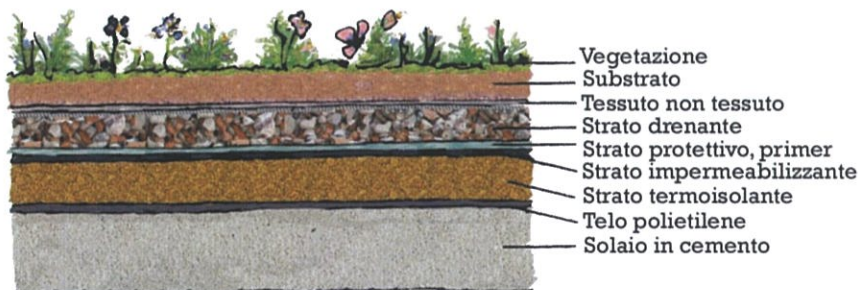
Per le facciate saranno utilizzati vetro extra chiaro per le parti finestrate, acciaio/alluminio per le parti metalliche, mentre le parti opache saranno realizzate a secco con pannelli compositi e rivestimento in vetro termo-laccato, in modo da creare effetti di trasparenze, luminosità e riflettenza mutevoli in relazione al punto di vista dell'osservatore ed alla qualità della luce di ambiente. Con quanto detto si conferma l'ipotesi di progetto che partendo dal barocco arriva al moderno. Per i divisori interni saranno utilizzati sistemi a secco quali lastre in cartongesso o calcio silicato.

I rivestimenti saranno costituiti negli ambienti di normale uso da pitture lavabili di derivazione naturale mentre nei bagni e nei locali ad uso speciale le pareti saranno rivestite in ceramica o gres porcellanato.

Strutture Portanti

La struttura portante, per la parte che fuoriesce dalla sagoma dell'edificio, sarà realizzata con profili metallici di adeguata sezione (vedi relazione sulle Strutture) con acciaio strutturale di tipologia S355, che andrà ad appoggiarsi alle attuali strutture in C.A. ed acciaio.

La copertura sarà realizzata con tetto verde sia per mitigare l'effetto della nuova costruzione nell'insieme edilizio sia per migliorare la prestazione energetica dello stesso.



I parapetti posti a protezione della copertura saranno in cristallo temperato e alloggeranno al loro interno delle celle fotovoltaiche di nuova generazione di tipo organico costituite da celle a film sottile di Diossido di Titanio (TiO_2) in luogo del tradizionale Silicio completamente trasparenti e quindi con impatto visivo nullo.

2.4 RISPETTO DEGLI STANDARD

Al primo piano interrato sarà riservata, come previsto da standard urbanistico, una superficie a per parcheggio pertinenziale di circa $150 \text{ m}^2 >$ dei 110 m^2 dovuti per standard.

Il collegamento tra i parcheggi posti al piano Primo interrato e la struttura di accoglienza posta al piano terra è assicurato tramite un collegamento verticale di tipo esclusivo costituito da scala ed ascensore.

2.5 ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Vista la natura dell'intervento ed i destinatari finali dello stesso particolare attenzione è stata posta alla eliminazione delle barriere architettoniche e pertanto oltre a tutti i dispositivi atti al superamento dei dislivelli presenti, si è previsto di realizzare gli impianti affinché possano essere utilizzati dagli utenti diversamente abili utenti della struttura, avranno i dispositivi di manovra (interruttori, campanelli, pulsanti di comando, prese, citofono, ecc.) facilmente individuabili anche in condizioni di scarsa visibilità

ed saranno protetti dal danneggiamento per urto e posti ad altezza consona per i portatori di deficit motorio. Nelle scale i dispositivi di comando saranno luminosi e presenti in ogni pianerottolo. Nei locali servizi sarà installato un campanello di allarme in prossimità della vasca e della tazza (wc).

3. IMPIANTI

3.1 IMPIANTI ELETTRICI

L'oggetto del presente intervento è la ristrutturazione e la riorganizzazione funzionale, nonché l'adeguamento alle normative vigenti di una parte del piano terra dell'Edificio situato in Via Boncompagni. Per i reparti oggetto di intervento il progetto prevede nuovi impianti elettrici e speciali comprendenti:

- demolizione, smantellamento e trasporto a discarica impianti elettrici esistenti;
- quadri elettrici di distribuzione secondaria;
- linee elettriche di distribuzione primaria e secondaria con relative canalizzazioni;
- impianti di illuminazione normale;
- impianti di illuminazione di emergenza;
- impianti di illuminazione di sicurezza;
- impianti di distribuzione F.M. e linee elettriche di allacciamento alle utenze finali;
- sistema integrato trasmissione dati-telefonia;
- impianto di rilevazione incendi;
- impianto TV;
- impianto citofonico;
- sistema di telecontrollo e gestione impianti;
- impianti di protezione comprendenti:
 - impianto di messa a terra
 - collegamenti equipotenziali

Gli impianti di illuminazione sono realizzati per assicurare:

- livelli di illuminamento adeguati alle attività svolte nei diversi ambienti;
- assenza di abbagliamento e riduzione al livello minimo della riflessione;
- elevati livelli di uniformità;
- ottimo apprezzamento dei colori;
- economicità di esercizio e manutenzione.

Pertanto il dimensionamento degli impianti di illuminazione, la scelta degli apparecchi ed il posizionamento degli stessi è stato effettuato in conformità alla norma UNI 10380, aggiornata dalla norma UNI-EN 12464-1,

Gli impianti di illuminazione, realizzati con corpi illuminanti a LED, saranno progettati per assicurare livelli di illuminamento adeguati alle attività svolte nei diversi ambienti, per evitare abbagliamento e per ridurre al minimo gli effetti di riflessione.

Inoltre lo stesso sarà realizzato mantenendo elevati livelli di uniformità, con luci che consentono un ottimo apprezzamento dei colori. L'impianto sarà inoltre predisposto per una economicità di esercizio ed una facile manutenzione.

3.2 IMPIANTO MECCANICO

L'impianto previsto per l'intera area oggetto dell'intervento è un impianto a pompa di calore ad espansione diretta di tipo VRF.

Le macchine sono dimensionate in modo da soddisfare i fabbisogni termici di ogni stanza sia in condizioni di raffreddamento che di riscaldamento dell'ambiente.

L'unità esterna è dotata di compressore inverter che consente di ottenere un'ottima efficienza anche ai regimi parziali e di uno scambiatore di calore a circuito variabile che consente di ottimizzare i flussi di calore. Un modulo I/O permette una gestione flessibile della potenza, dell'efficienza e del confort.

Le unità interne sono installate a parete in ogni stanza. Nei bagni, invece, sono state scelti degli elementi da installare a pavimento. Tutte le unità sono dotate di tre elementi filtranti (filtro VOC, filtro formaldeide, filtro odori) in modo da creare un ambiente confortevole. Per il controllo delle unità interne è possibile scegliere tra un controllo remoto ed un telecomando ad infrarossi.

In ogni caso per maggiori dettagli sulla progettazione impiantistica fare riferimento agli allegati grafici di progetto.