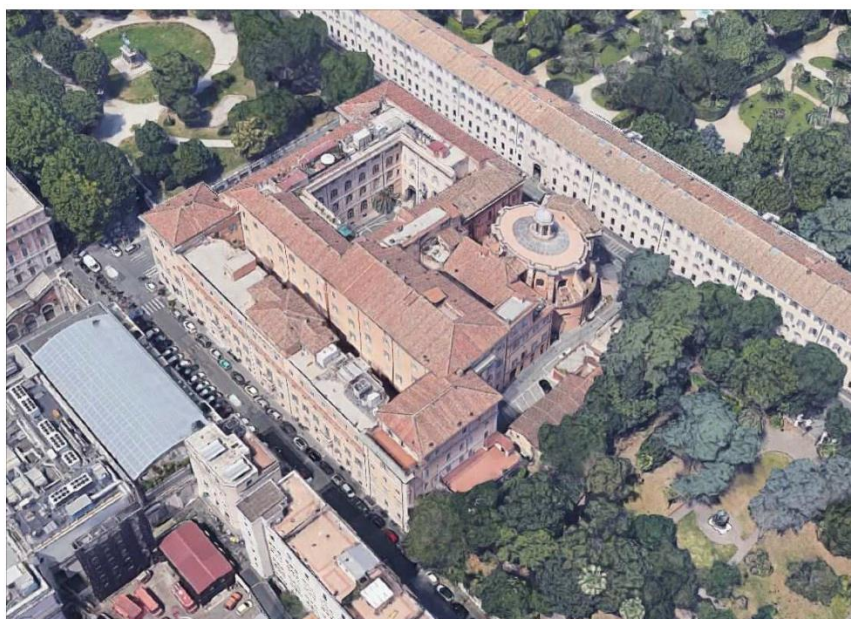




AGENZIA DEL DEMANIO
DIREZIONE ROMA CAPITALE

RMD0244 "SANT'ANDREA AL QUIRINALE"

Progetto definitivo a base di gara per la "progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori di restauro e riqualificazione delle facciate del complesso SANT'ANDREA AL QUIRINALE sito tra la via Piacenza, via Ferrara e via del Quirinale - Roma".



PROGETTO DEFINITIVO

R03

RELAZIONE GENERALE

F.to:
A4

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Arch. Maria Incoronata Grosso

Progettista:

Arch. Isabella Di Marsico

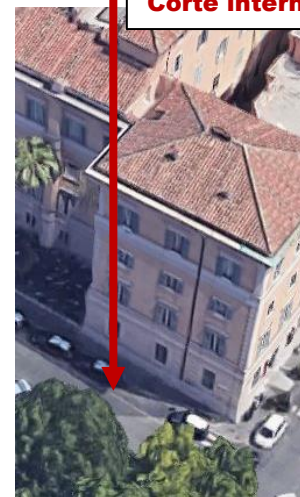
	GENNAIO/FEBBRAIO 2021	Rev. maggio 2021		
	DATA:		REDATTO	APPROVATO

INDICE

1. PREMESSA	3
1. IL PROGETTO DEFINITIVO	4
1.1 Criteri adottati per le scelte progettuali	5
1.2 Impostazione tecnico progettuale del progetto definitivo	6
2. DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO	8
2.1 Descrizione generale dell'edificio esistente	8
2.2 Dati catastali dell'immobile	11
2.3 Aspetti Urbanistici	11
3. OPERE OGGETTO DI INTERVENTO	14
3.1 Descrizione dell'involucro edilizio esistente	14
3.2 Interventi previsti	15
3.3 Quadro normativo	18
3.4 Infissi. Requisiti minimi - D.Lgs. 26 giugno 2015 e CAM	18
3.5 Opere di restauro e risanamento conservativo - art. 3, comma 1, lettera c) D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380	19
4. DISPOSIZIONI PER LA SICUREZZA	19

PREMESSA

La presente relazione è stata elaborata in ottemperanza degli articoli 24 e 25 del DPR 207/2010 - *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* - nell'ambito della redazione del *Progetto definitivo a base di gara per la "progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori di restauro e riqualificazione delle facciate del complesso SANT'ANDREA AL QUIRINALE sito tra la via Piacenza, via Ferrara e via del Quirinale - Roma"*



**Individuazione
del Complesso.
Via Piacenza
Via del Quirinale
Via Ferrara
Corte interna**

1. IL PROGETTO DEFINITIVO

Il progetto definitivo, di cui la presente relazione è parte integrante, è stato sviluppato ai sensi dell'art.24 del DPR 207/2010 sulla base del quadro esigenziale da cui emergono due obiettivi determinanti:

1. Il primo riguarda la sostituzione degli infissi quale esigenza principale per via della vetustà degli stessi e quindi la necessità di portare a completamento le opere utili alla messa in sicurezza delle arre sottostanti (viabilità su via Piacenza e via Ferrara ove la messa in sicurezza degli elementi a pericolo caduta dall'alto ha riguardato quasi il 90% delle persiane).

La restituzione dell'apparato architettonico "infissi e persiane" risulta indispensabile per garantire un idoneo microclima all'interno degli spazi di lavoro al momento non garantito in tutte le stanze.

Inoltre tali interventi porteranno l'edificio a rispondere ai nuovi standard normativi di risparmio energetico a cui, per quanto sopra detto, gli attuali infissi non rispondono.

Con il decreto 11 Gennaio 2017 pubblicato in GU 23 del 28/01/2017 sono state rese note le nuove indicazioni in merito ai criteri ambientali minimi per edifici pubblici. pertanto, noto che il Lazio si trova nella zona climatica D, i parametri di trasmittanza termica da rispettare sono riportati nella tabella sottostante:

Zona climatica	Trasmittanza termica
A	3.7
B	2.4
C	2.1
D	2.0
E	1.8
F	1.6



TABELLA 4 (Appendice A) Trasmittanza termica U chiusure tecniche trasparenti e opache e cassonetti, con gli infissi, verso l'esterno e ambienti non risc.

Zona climatica	U _{rif} [W/m ² K]	
	Dal 1° ottobre 2015	Dal 1° gennaio 2019/2021
A-B	3,20	3,00
C	2,40	2,20
D	2,00	1,80
E	1,80	1,40
F	1,50	1,10

2. Il secondo obiettivo pone al centro la volontà di ridare dignità all'edificio e quindi procedere con una serie di opere che portino ad una resa estetica omogenea dell'oggetto architettonico.

Si prevede l'eliminazione delle piccole superfettazioni originate negli anni per l'inserimento di impianti di nuova concezione e di diversa natura e quindi di intervenire nelle parti d'opera malandate per invecchiamento come le porzioni di cornicione messe in sicurezza e non ripristinate, le zone di intonaco in distacco, le cornici da ricostruire. L'occasione potrà rendere possibile il ristabilire il colore originario delle facciate procedendo in fase di progetto esecutivo all'analisi stratigrafica del colore originario del complesso di Sant'Andrea al Quirinale.



1.1 Criteri Utilizzati per le scelte progettuali

Gli interventi previsti nel progetto definitivo, sono stati sviluppati nel rispetto degli elementi costruttivi degli edifici esistenti facenti parte del Complesso di Sant'Andrea al Quirinale, elementi che hanno guidato le scelte progettuali delle soluzioni finali adottate.

Gli interventi riguardano la sostituzione di tutti gli infissi esterni che versano in uno stato di degrado avanzato, presentando problemi di tenuta all'acqua al vento e problemi di sicurezza e le opere di restauro dei prospetti (fronte Via Piacenza, Via Ferrara, corte interna dell'edificio di via Piacenza compreso il prospetto condiviso con la Presidenza della Repubblica, facciate del Palazzetto alla Sud Est prospicienti via Piacenza, i giardini del Quirinale e via del Quirinale).

Va specificato che, essendo l'immobile soggetto a vincolo, l'idoneità del progetto è sottoposta al benestare della Soprintendenza Archeologica delle Belle Arti e Paesaggio di Roma, la stesura del progetto ha in ogni caso già seguito le indicazioni impartite dalla Soprintendenza in occasione del nulla osta concesso con nota prot. 0036568 del 16/09/2020 al progetto definitivo che si concentrava su una quota parte dell'immobile ovvero sulla porzione attinente l'edificio lineare prospiciente via Piacenza ed il Torrino ad angolo con via Ferrara.

Si precisa che sono esclusi dal progetto:

- gli infissi del piano seminterrato in quanto tale porzione di edificio è destinata prevalentemente ad archivio e quindi soggetta alle prescrizioni da parte dei VV.F. Appare congeniale non alterare lo stato di fatto.
- gli infissi posti al quarto piano del Torrione di via Ferrara in quanto oggetto di una recente ristrutturazione.

I lavori previsti in progetto vengono sommariamente di seguito elencati:

- eliminazione delle persiane esistenti non interessate dalla fase di messa in sicurezza in urgenza effettuata tempo addietro;
- eliminazione delle tapparelle e ripristino delle persiane per gli infissi centrali del corpo di fabbrica prospiciente via Piacenza (Piano Terzo - F10).
- eliminazione dei cavi passanti sulle facciate degli impianti dismessi e/o riorganizzazione dei cavi attivi;
- eliminazione delle superfettazioni e forometrie realizzate in maniera selvaggia in facciata e non più utili al fine (passaggi di vecchie tubazioni e prese d'aria);
- eliminazione delle erbacce e dei funghi presenti sulle facciate;
- sostituzione degli infissi e dei controtelai;
- ripristino dell'intonaco e tinteggiatura a calce dell'imbotte del vano finestra;
- pulizia delle soglie in pietra con levigatura a mano o sostituzione lì ove danneggiate o insufficienti per evitare il pericolo dell'acqua sulle facciate;
- trattamento delle parti di intonaco in distacco ed ammalorato;
- pulizia del basamento in travertino e integrazione del travertino lì ove necessario sui prospetti esterni;
- sverniciatura, trattamento antiruggine, e verniciatura delle grate esistenti con colori uguali o analoghi a quelli preesistenti;
- ripristino delle porzioni di copertura messe in sicurezza (tegole e cornicione a rischio di caduta dall'alto) su via Piacenza/via Ferrara;

- chiusura dei vani finestra sulla facciata interna corrispondenti al vano ascensore con muratura interna e persiane esterne per conservare l'estetica originaria della facciata;
- sostituzione dei parapetti anticaduta e dei fermapersiane li ove necessario e trattamento dei restanti ferma persiane e dei restanti parapetti anticaduta per portarli a nuovo (svernicatura, trattamento antiruggine e verniciatura);
- Tinteggiatura della facciata con materiale e colori risultanti dalla stratigrafia.

1.2 Impostazione tecnico progettuale del progetto definitivo

Il progetto definitivo (art.24 del DPR 207/2010) è costituito da documenti descrittivi generali e specialistici e da elaborati grafici che definiscono in modo compiuto ogni particolare architettonico dell'intervento da realizzare.

Gli elaborati descrittivi sono stati codificati come indicato di seguito (cfr. l'elenco elaborati):

La serie R: Relazioni

Riguarda nello specifico i documenti generali che comprendono: la relazione generale, la relazione storica, la relazione tecnica ed i documenti economici (Computo metrico, computo metrico estimativo, Quadro Tecnico Economico – I prezziari utilizzati sono il **Prezzario regione Lazio OO. PP. 2020 ed il Prezziario informativo dell'edilizia DEI aprile 2017 per la determinazione dei nuovi prezzi**), aggiornamento delle prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di Sicurezza, la documentazione fotografica, il disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici.

Codifica	Titolo	Rapp	F.to	File	Data Emissione	Rev_01
R01	Elenco Elaborati	-	A4	R01_ELENCO ELABORATI	Gen/Feb. 2021	Maggio 2021
R02	Documentazione fotografica	-	A3	R02_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Gen/Feb. 2021	Maggio 2021
R03	Relazione Generale	-	A4	R03_RELAZIONE GENERALE	Gen/Feb. 2021	Maggio 2021
R04	Relazione storica	-	A4	R04_RELAZIONE STORICA	Gen/Feb. 2021	Maggio 2021
R05	Relazione tecnica specialistica	-	A4	R05_RELAZIONE TECNICA SPECIALISTICA	Gen/Feb. 2021	Giugno 2021
R06	Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici del progetto definitivo		A4	R06_DISCIPLINARE	Gen/Feb. 2021	Giugno 2021
R07	Computo Metrico Estimativo	-	A4	R07_CME	Gen/Feb. 2021	Giugno 2021
R08	Elenco Prezzi Unitari	-	A4	R08_ELENCO PREZZI UNITARI	Gen/Feb. 2021	Giugno 2021
R09	Nuovi Prezzi	-	A4	R09_NUOVI PREZZI	Gen/Feb. 2021	Giugno 2021
R10	Capitolato Speciale di Appalto	-	A4	R10_CSA	Gen/Feb. 2021	Giugno 2021
R11	Quadro Tecnico Economico	-	A4	R11_QA	Gen/Feb. 2021	
R12	PSC	-	A4	R12_PSC_PROG. DEF_REV. 01_05.2021	Gen/Feb. 2021	Maggio 2021

R13	Costi della Sicurezza	-	A4	R13_COSTI DELLA SICUREZZA	Gen/Feb. 2021	
R14	Cronoprogramma	-	A3	R14_CRONOPROGRAMMA	Gen/Feb. 2021	
R15	FASCICOLO DELL'OPERA Prime emissione per progetto definitivo posto a base di gara.	-	A4	R15_Fascicolo dell'Opera_prima stesura	Maggio 2021	

La serie EG: Elaborati Grafici

Riguarda gli elaborati grafici progettuali di supporto e di rappresentazione della serie R:

Codifica	Titolo	Scala	F.to	File	Data Emissione	Rev_01
EG01	Inquadramento generale	varie	A1	EG01_INQUADRAMENTO	Gen/Feb. 2021	Giugno 2021
EG02	Piante piano terra, primo e secondo. Mappatura serramenti ed interventi.	1:100	A0+	EG02_PIANTE TERRA, PRIMO, SECONDO	Gen/Feb. 2021	Giugno 2021
EG03	Piante piano terzo e quarto. Mappatura serramenti ed interventi.	1:100	A0+	EG03_PIANTE TERZO, QUARTO	Gen/Feb. 2021	Giugno 2021
EG04	Prospetti Esterni/Sezioni via Piacenza, via Ferrara, via del Quirinale - Ante e Post Operam	1:100	A0+	EG04_PROSPETTI ESTERNI	Gen/Feb. 2021	Giugno 2021
EG05	Abaco dei serramenti prospetti esterni via Piacenza, via Ferrara, via del Quirinale.	1:50	A0+	EG05_ABACO PROSPETTI ESTERNI	Gen/Feb. 2021	Giugno 2021
EG06	Prospetti/Sezioni corte interna via Piacenza, via del Quirinale. Ante e Post Operam	1:100	A0+	EG06_PROSPETTI CORTE INTERNA	Gen/Feb. 2021	Giugno 2021
EG07	Abaco dei serramenti. Prospetti corte interna via Ferrara, via Piacenza, via del Quirinale.	1:50	A0+	EG07_ABACO PROSPETTI CORTE INTERNA	Gen/Feb. 2021	Giugno 2021
EG08	Cantierizzazione. Prospetti Esterni/Sezioni via Piacenza, via Ferrara, via del Quirinale.	1:100	A0+	EG08_PROSPETTI ESTERNI CANTIERIZZAZIONE	Gen/Feb. 2021	
EG09	Cantierizzazione. Prospetti, pianta e sezioni (corte interna via Piacenza, via del Quirinale).	1:100	A0+	EG09_PROSPETTI CORTE INT CANTIERIZZAZIONE	Gen/Feb. 2021	

2. DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO

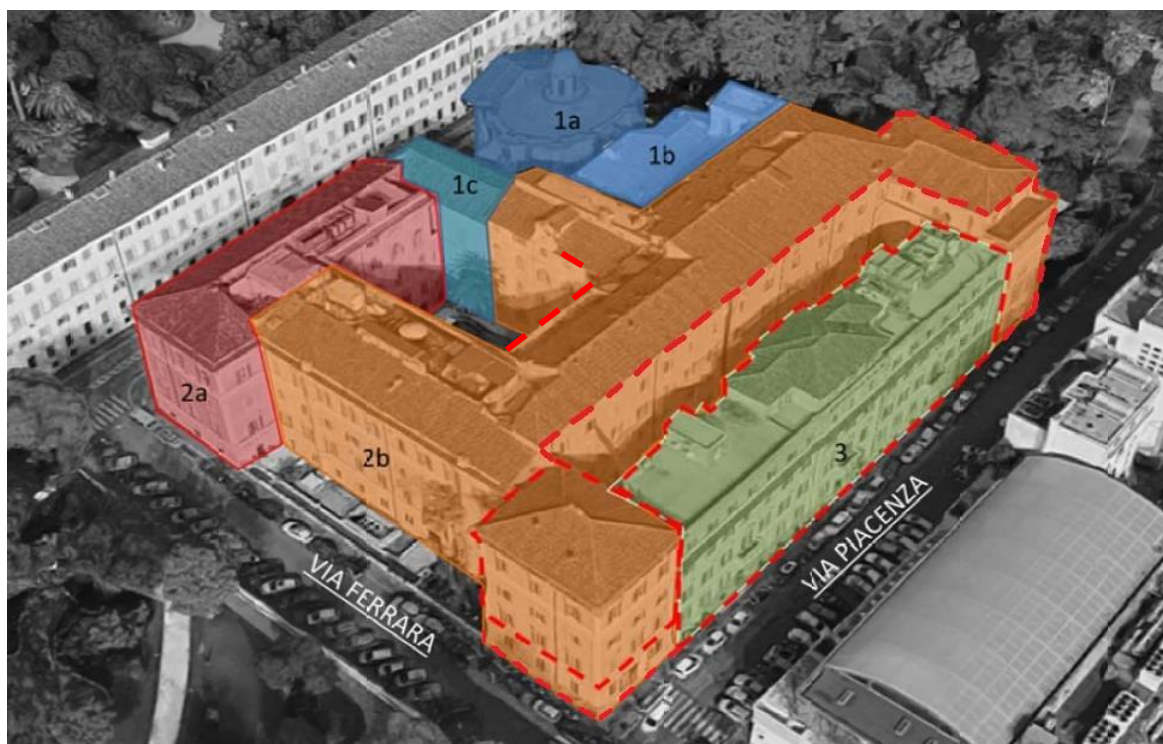
2.1 Descrizione generale dell'edificio oggetto dell'intervento

Gli edifici oggetto dell'intervento rientrano tra gli immobili dell'Agenzia del Demanio, essi si collocano tra via Piacenza (ove è anche presente la sede delle territoriali Roma Capitale e Lazio corrispondenti al civico n. 1,3,5 e 7), via Ferrara e via del Quirinale, tutti facenti parte del complesso più ampio di Sant'Andrea al Quirinale (che comprende la chiesa ed i corpi di fabbrica prospicienti via del Quirinale).

L'intero complesso, nella sua storia, è caratterizzato da tre principali fasi costruttive:

- fine del 1600, periodo di realizzazione della chiesa e dei corpi annessi;
- anni 1800 costruzione dei corpi centrali;
- anni '30 del 900 realizzazione del corpo di fabbrica su via Piacenza.

Nella figura sotto riportata sono stati evidenziati i diversi corpi del complesso monumentale distinti in base all'evoluzione storica, mentre la linea tratteggiata demarca l'area di intervento oggetto dei lavori:



	Fase 1a		Fase 2a - Ottocentesca		Fase 3 - Anni 1930
	Fase 1b				
	Fase 1c				
	} 1600		Fase 2b - Ottocentesca		Area di intervento

Il corpo di fabbrica che insiste su via Piacenza si caratterizza da tre corpi di fabbrica distinti: uno collocato su via Piacenza (corpo centrale n° 3) risalente agli anni '30 del 1900 e gli altri due denominati Torrione su via Ferrara e Torrione del palazzetto alla Sud Est, risalenti alla fine dell'ottocento, ad incorniciare l'edificio a carattere seriale centrale.

Il **corpo principale** (Corpo Centrale-civici 3,5,7), di forma rettangolare allungata, parallelo a Via Piacenza, è composto da un piano seminterrato, un piano terra rialzato e altri 3 piani fuori terra più la torre centrale e copre nel complesso circa 4240 mq.

Il **Torrione** (Torrione-civico 1), d'angolo tra via Piacenza e via Ferrara, è composto da 5 livelli fuori terra e copre circa 1225 mq.

Il **Palazzetto alla Sud Est**, di forma rettangolare allungata di circa 1985 mq, composto da un piano seminterrato, un piano terra, altri 3 piani fuori terra e la soffitta sottotetto (che caratterizza l'angolo a "Torrione").



Vista del Prospetto su Via Ferrara



*Vista del Torrione angolo
Via Ferrara, Via Piacenza*



Vista del Prospetto su Via Piacenza



*Vista del Prospetto su Via Piacenza,
Palazzetto alla Sud Est*



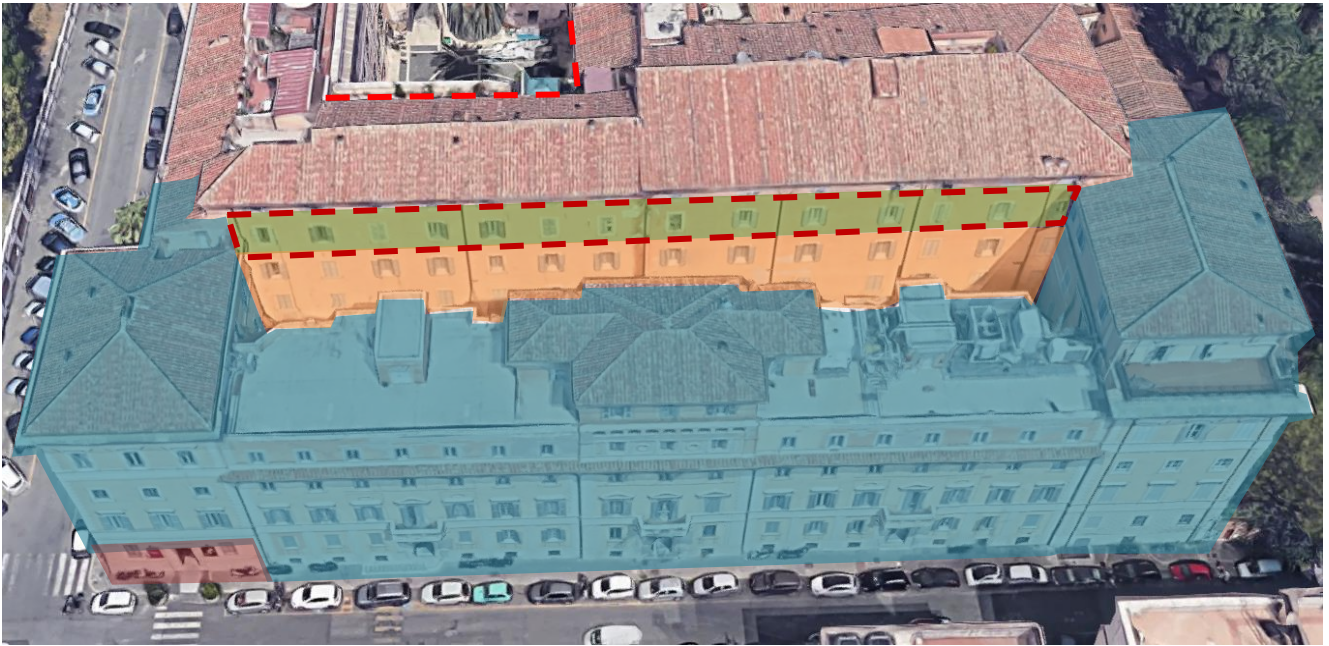
*Vista del Prospetto su Sant'Andrea al
Quirinale*








*Vista del Prospetto laterale
Sant'Andrea al Quirinale*

Va specificato che dal civico 1 di via Piacenza, si accede ad altra proprietà (Teatro dei Dioscuri al Quirinale) che occupa il piano terra del corpo torrione e parte del seminterrato.

Si riporta uno schema in cui viene graficizzata la proprietà del Demanio, oggetto di intervento, rispetto alle altre proprietà con la distinzione delle attività destinate per le singole aree.



- | | |
|---|--|
| <p> <i>Aree di intervento di proprietà dell'Agazia del Demanio</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Sostituzione infissi e persiane</i> - <i>Riqualificazione facciate</i> - <i>Bonifica impianti dismessi e revisione discendenti</i> | <p> <i>Aree di intervento di proprietà della Presidenza della Repubblica:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Riqualificazione facciate</i> - <i>Bonifica impianti dismessi e revisione discendenti</i> |
| <p> <i>Aree di intervento di proprietà dell'Agazia del Demanio presenti sul prospetto interno:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Riqualificazione facciate</i> - <i>Bonifica impianti dismessi e revisione discendenti</i> | <p> <i>Sostituzione infissi e persiane all'interno dell'area di proprietà dell'Agazia del Demanio, prospetto interno.</i></p> |
| <p> <i>Aree di intervento di proprietà del Teatro dei Dioscuri al Quirinale:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Sostituzione inferriate</i> - <i>Riqualificazione facciate</i> - <i>Bonifica impianti dismessi e revisione discendenti</i> | |

La destinazione prevalente d'uso degli edifici è di uffici aperti al pubblico.

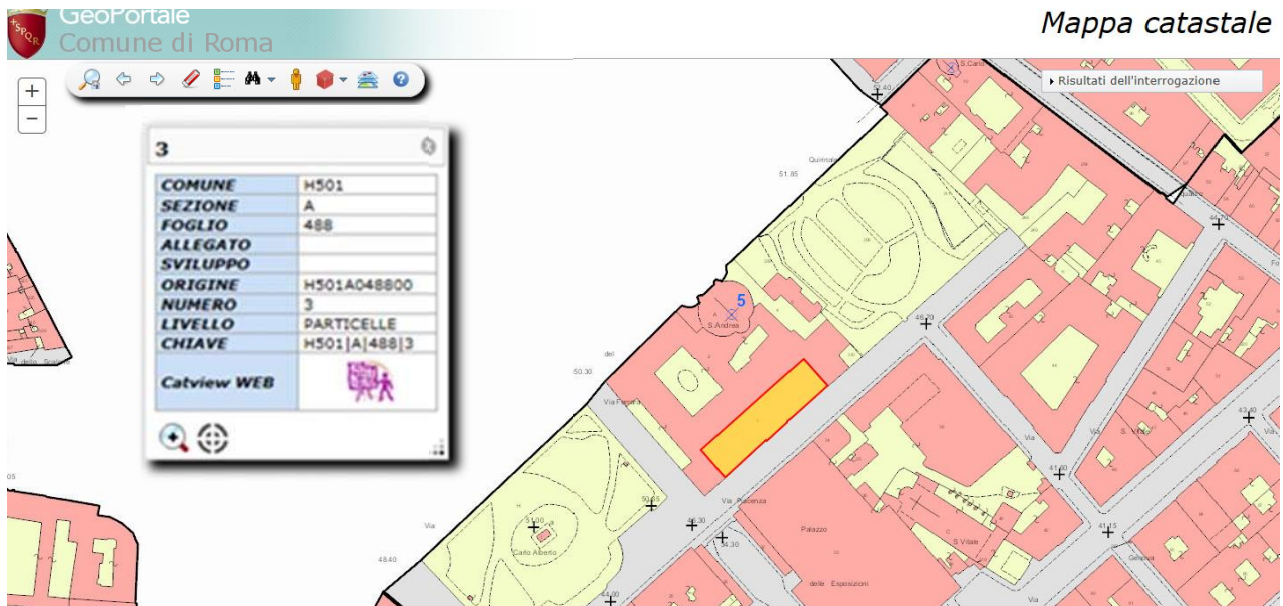
Su via Piacenza (strada a senso unico) si arriva da Via Genova (perpendicolare a Via Nazionale) mentre su Via Ferrara (perpendicolare a Via del Quirinale) si giunge da Via Piacenza.

La strada di via del Quirinale è a doppio senso di marcia.

2.2 DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Attualmente il complesso di S.Andrea al Quirinale, compresa la Chiesa del Bernini, copre una superficie complessiva di circa mq. 8.000 e presso il N.C.E.U. di Roma è identificato con le part. 2, 3, 4 e 5 del foglio n.488.

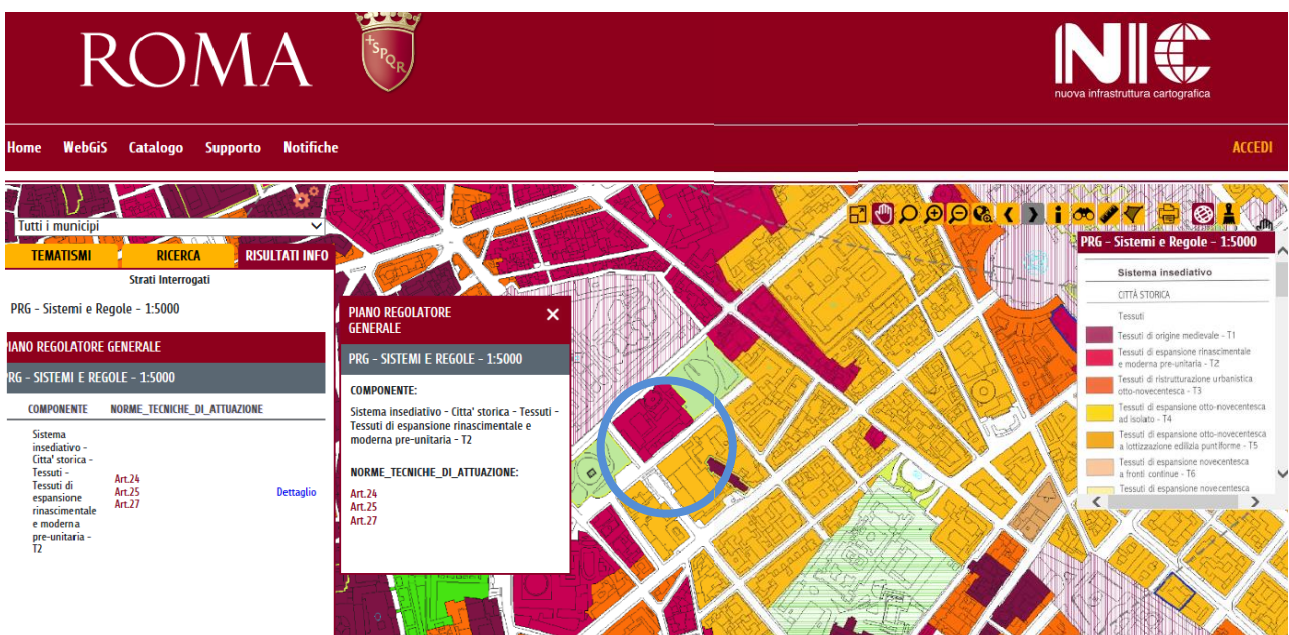
Proprietà Demaniale



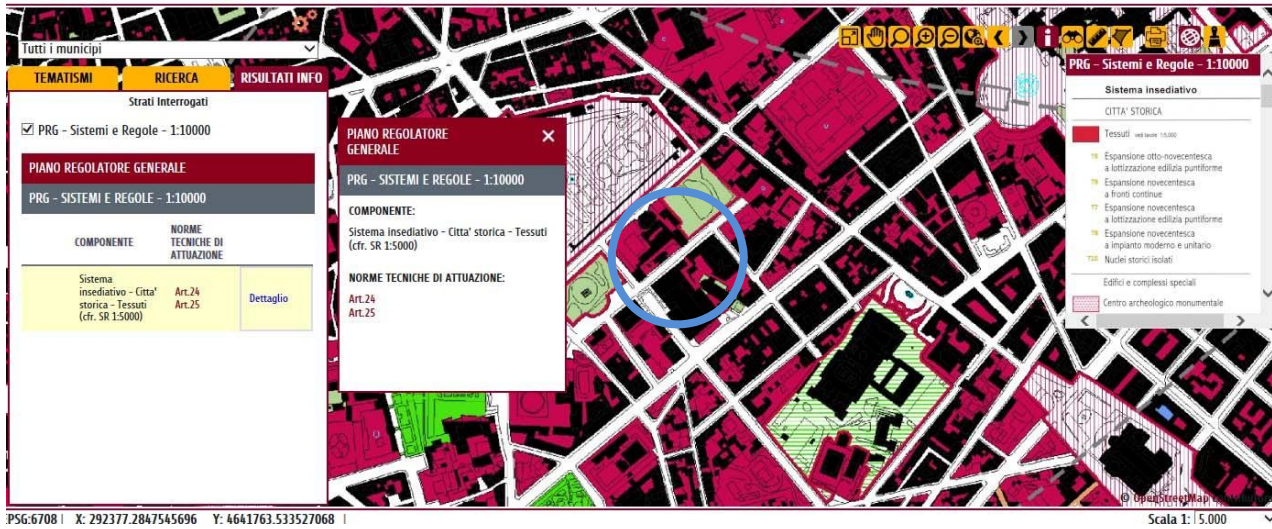
2.3 Aspetti Urbanistici

PIANO REGOLATORE GENERALE- ELABORATI PRESCRITTIVI

L'edificio ricade all'interno del sistema insediativo città storica. Tessuto T2: Tessuto di espansione rinascimentale e moderna pre- unitaria- T2.



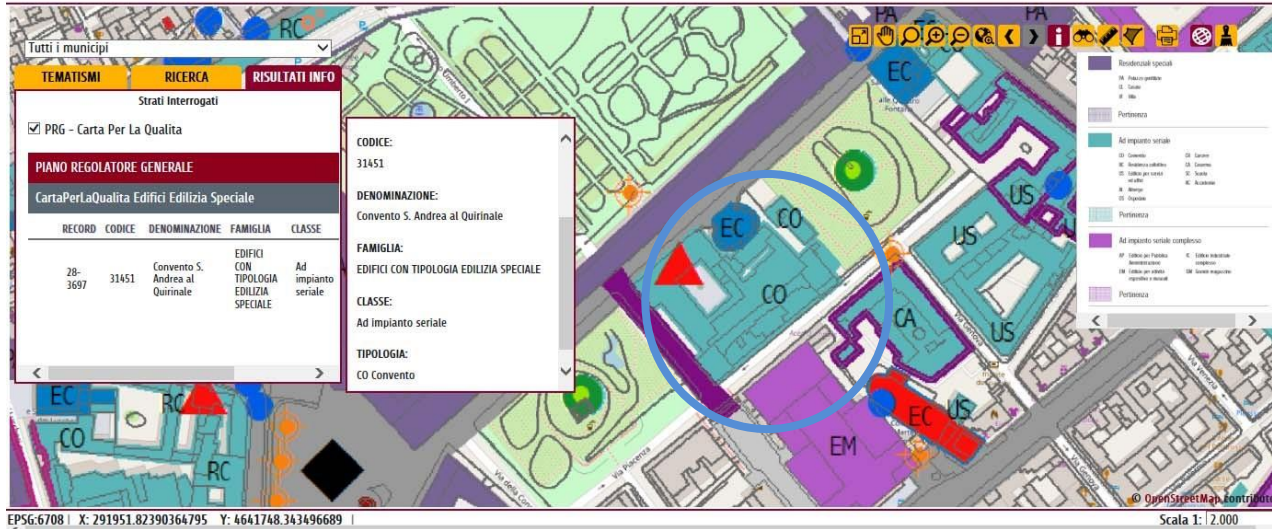
PRG- Sistemi e regole- 1:5000



EPSG:6708 | X: 292377.2847545696 Y: 4641763.533527068 | PRG- Sistemi e regole- 1:10.000

PIANO REGOLATORE GENERALE- ELABORATI GESTIONALI

L'edificio ricade tra gli edifici con Edilizia Speciale, ad impianto seriale.



EPSG:6708 | X: 291951.82390364795 Y: 4641748.343496689 | PRG- Carta per la qualità- Tav a,b,c - 1:10.000

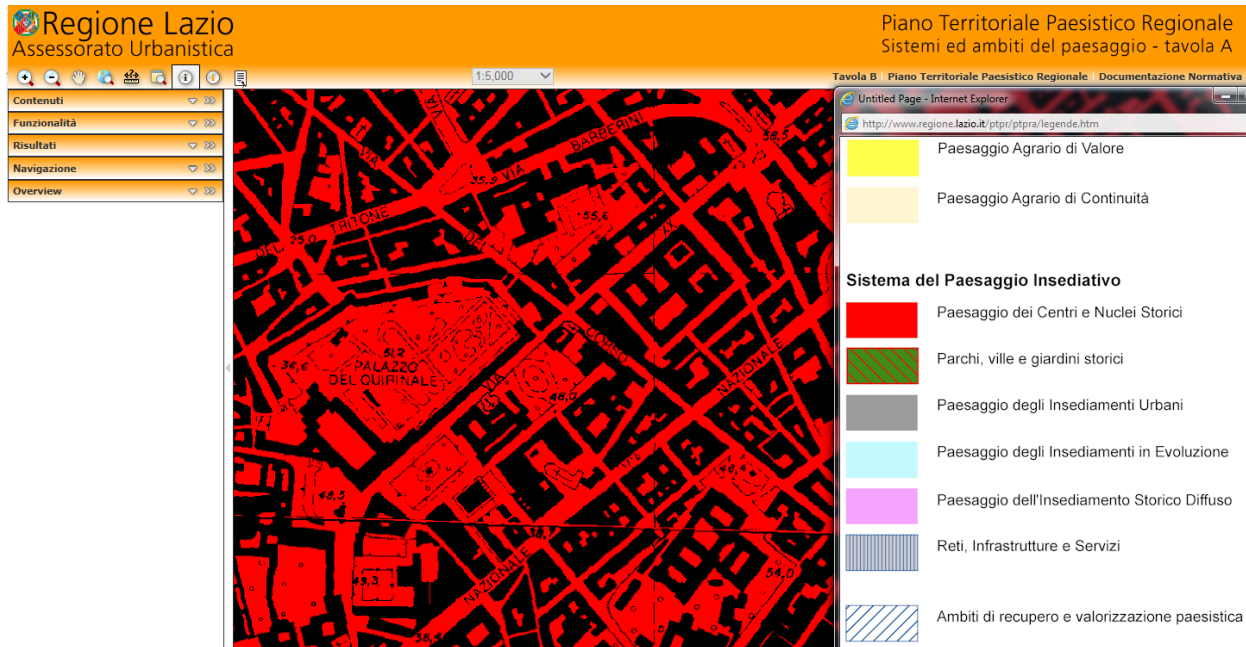
PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

TAVOLA A

Piano Territoriale Paesistico Regionale

Sistemi ed ambiti del paesaggio

art. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - art. 21, 22, 23 e 36 quater co. quater L.R. 24/98

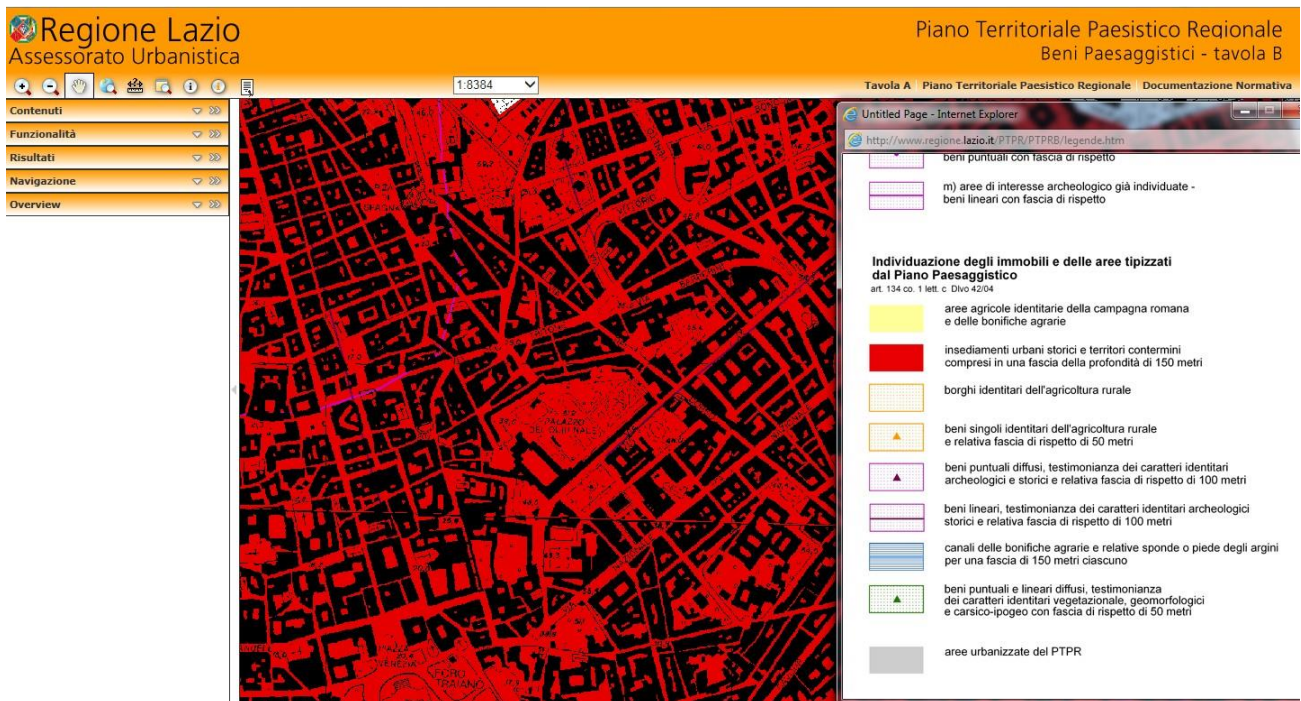


PTPR- Piano territoriale Paesistico Regionale- Tavola A- Sistemi ed ambiti del paesaggio






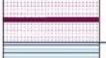


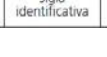
TAVOLA B

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

L. R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a Dlvo 42/04 e art. 136 Dlvo 42/04



PTPR- Piano territoriale Paesistico Regionale- Tavola B- Beni paesaggistici

Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett. c Dlvo 42/04					
VINCOLI RICOGNITIVI DI PIANO		taa_001	1) aree agricole identitarie delle campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 51 L.R. 38/99	
		cs_001	2) insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri	artt. 59 e 60 L.R. 38/99 L.R. 27/2001	
		tra_001	3) borghi identitari dell'architettura rurale	art. 31 bis 1 L.R. 24/98 L.R. 27/2001	
		trp_001	3) beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri	art. 31 bis 1 L.R. 24/98 L.R. 27/2001	
		tp_001	4) beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri	art.13 co.3 lett.a L.R. 24/98	
		tl_001	5) beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri	art.13 co.3 lett.a L.R. 24/98	
		tc_001	5) canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno	L.R. 27/2001 art. 7 L.R. 24/98	
		tg_001	6) beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici e carsico-ipogeo con fascia di rispetto di 50 metri	L.R. 20/99	
		sigla identificativa	t..._001	t...: sigla della categoria del bene tipizzato 001: numero progressivo	

L'edificio oggetto di intervento è un edificio sottoposto a tutela ai sensi dell'art.10 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Decreto Legislativo n.42 del 22 gennaio 2004).

L'immobile inoltre risulta incluso nel più vasto isolato del complesso di S. Andrea al Quirinale: l'immobile risulta quindi interessato da vincolo specifico ex L.1089/39.

3. OPERE OGGETTO DI INTERVENTO

3.1 Descrizione dell'involucro edilizio esistente

Il complesso architettonico, quindi, si colloca tra via Piacenza, via Ferrara, i giardini del Quirinale e la via del Quirinale.

L'intervento si articola coinvolgendo gli edifici di seguito riportati:

- Sede dell'Agenzia del Demanio Direzione Roma Capitale e Direzione Regionale Lazio (corpo di fabbrica prospiciente via Piacenza e via Ferrara);
- Palazzetto alla Sud Est di proprietà dell'Agenzia del Demanio (accesso da via del Quirinale ed affaccio su via Piacenza ed i giardini);
- Prospetti interni degli edifici sopra riportati e delle facciate speculari condivise con la Presidenza della Repubblica.
- Interventi locali (per la quota parte di proprietà del Demanio) sulle facciate della corte interna della Presidenza della Repubblica.
- Teatro dei Dioscuri per la sola sostituzione delle inferriate e la riqualificazione del prospetto con il fine di dare omogeneità all'intervento e restituire un'immagine unitaria al complesso.

Pur essendo gli corpi di fabbrica edificati in periodi differenti (fine '800 ed inizi '900) presentano caratteristiche simili per tecnica costruttiva.

La tipologia costruttiva è in muratura portante, in base alla classificazione delle NTC-18 si tratta di "Muratura a conci di pietra tenera".

L'involucro opaco murario è costituito da mattoni pieni ed è caratterizzato da uno spessore medio di 50 cm (più snello nei piani alti è più spesso ai piani inferiori), le chiusure trasparenti

invece risultano disomogenee.

In minima parte gli infissi sono stati sostituiti durante gli anni trascorsi (li ove la situazione si presentava particolarmente compromessa) e per lo più allo stato attuale risultano decadenti e con vetro di esiguo spessore.

Le persiane in legno presenti sul Torrione sono state in parte sostituite con persiane in ferro del tutto inadeguate per peso e fattezze, il resto delle persiane sono state, sempre in quota parte, smontate per il rischio che le stesse cadessero su quanto situato su via Piacenza ed all'interno della chiostrina corrispondente (pedoni, auto e quant'altro).

Allo stato attuale i prospetti risultano compromessi per disomogeneità degli infissi, per le parti di intonaco distaccato o usurato dalle intemperie e per gli interventi effettuati sugli impianti senza un disegno coordinato per esigenze sopraggiunte nel tempo.

Gli ambienti interni soffrono di una tenuta carente degli infissi agli sbalzi termici e alle intemperie.

La copertura dell'edificio è caratterizzata da un tetto a falde in laterizio e da una terrazza piana, parte del tetto a falde è interessato da porzioni in distacco messe in sicurezza qualche anno fa e che è oggetto di ripristino all'interno del progetto.

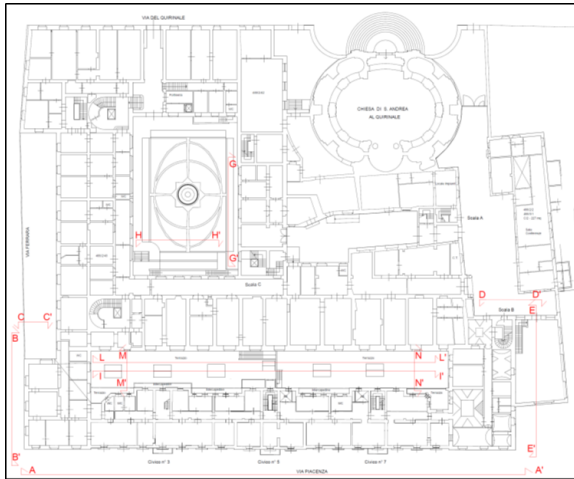
3.2 Interventi previsti

Per quanto sopra descritto e per dare l'opera finita e conforme alla regola dell'arte saranno necessarie tutte le lavorazioni sommariamente descritte, previste in progetto, e che vengono di seguito elencate:

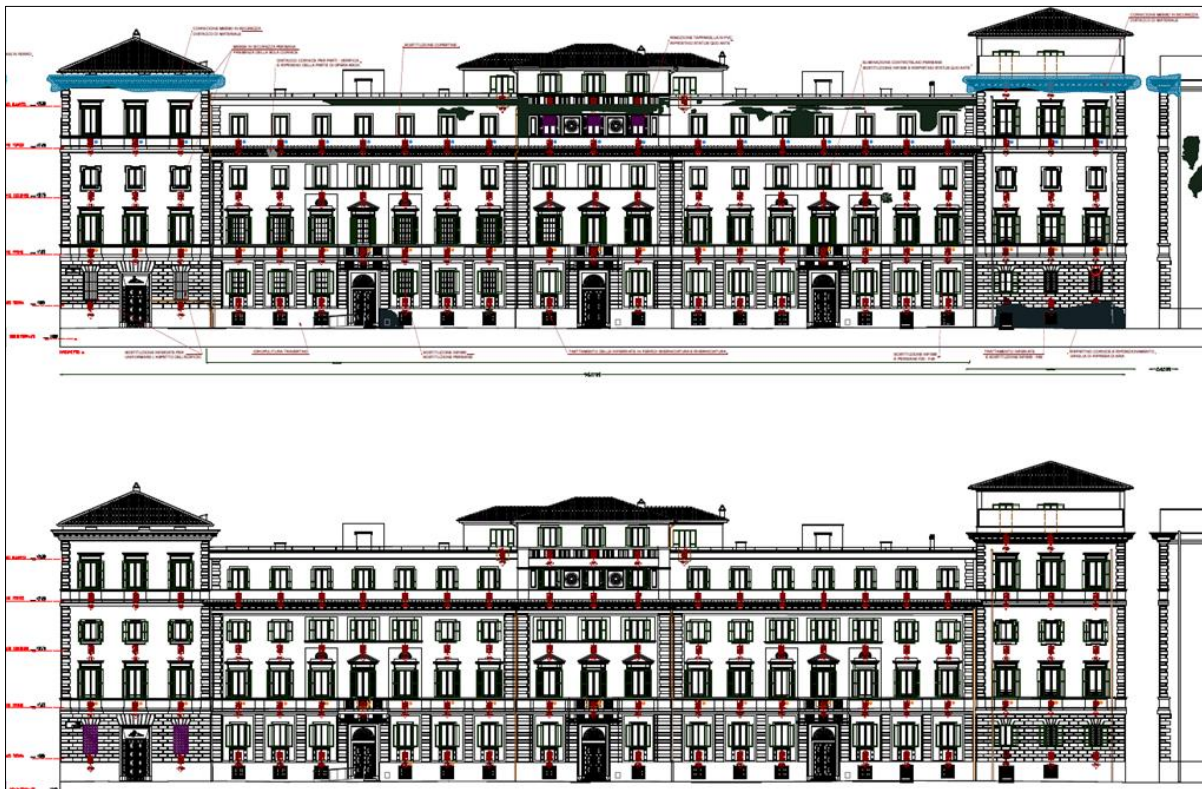
- eliminazione delle persiane esistenti non interessate dalla fase di messa in sicurezza in urgenza effettuata tempo addietro;
- eliminazione delle tapparelle e ripristino delle persiane per gli infissi centrali del corpo di fabbrica prospiciente via Piacenza (Piano Terzo - F10).
- eliminazione dei cavi passanti in facciate degli impianti dismessi;
- eliminazione delle superfettazioni e forometrie realizzate in maniera selvaggia in facciata e non più utili al fine (passaggi di vecchie tubazioni e prese d'aria);
- eliminazione delle erbacce e dei funghi presenti sulle facciate;
- sostituzione degli infissi e dei controtelai;
- ripristino dell'intonaco e tinteggiatura a calce dell'imbotte del vano finestra;
- pulizia delle soglie in pietra con levigatura a mano o sostituzione li ove danneggiate o insufficienti per evitare il pericolo dell'acqua sulle facciate;
- trattamento delle parti di intonaco in distacco ed ammalorato;
- pulizia basamento in travertino e integrazione del travertino li ove necessario sui prospetti esterni;
- Sverniciatura, trattamento antiruggine, e verniciatura delle grate esistenti con colori uguali o analoghi a quelli preesistenti;
- Ripristino delle parti di copertura e di cornicione messe in sicurezza su via Piacenza,

via Ferrara ed i giardini del Quirinale;

- Chiusura dei vani finestra sulla facciata interna corrispondenti al vano ascensore con muratura interna e persiane esterne per conservare l'estetica originaria della facciata;
- Sostituzione dei parapetti anticaduta e dei fermapersiane li ove necessario e trattamento dei restanti ferma persiane e dei restanti parapetti anticaduta per portarli a nuovo (svernicatura, trattamento antiruggine e verniciatura);
- Tinteggiatura della facciata con materiale e colori risultanti dalla stratigrafia prevista nella fase di progettazione esecutiva.



Planimetria con indicazione dei prospetti oggetti dell'intervento



Ante e post Operam prospetto A

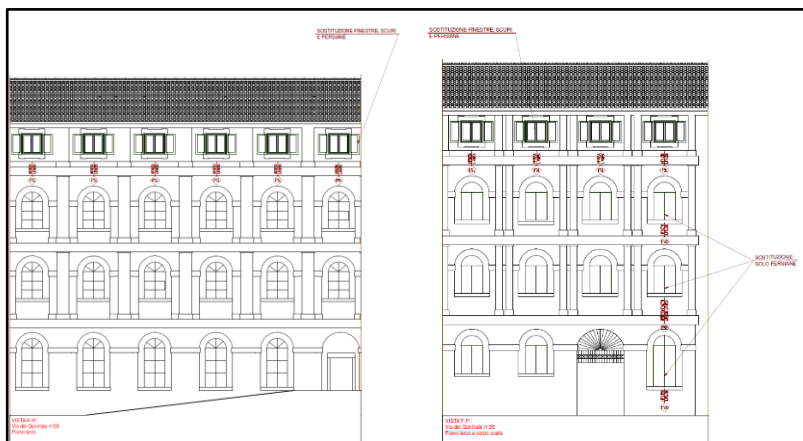


Ante e post Operam prospetto nterno I e prospetto L



Ante e post Operam prospetti B e C

Ante e post Operam prospetti E e D



Intervento prospetti G e H

3.3 Quadro normativo

Il presente capitolo ha lo scopo di inquadrare le opere oggetto dell'appalto.

3.4 Infissi. Requisiti minimi - D.Lgs. 26 giugno 2015 e CAM

Il Decreto Legislativo 26 giugno 2015, Appendice B – Tabella 4, riporta i limiti di trasmittanze termiche per edifici esistenti e più in particolare per “Chiusure termiche trasparenti e opache, cassonetti, con gli infissi, verso l'esterno e ambienti non climatizzati in riqualificazione”.

Zona climatica	U (W/m ² K)	
	2015 ⁽¹⁾	2021 ⁽²⁾
A e B	3,20	3,00
C	2,40	2,00
D	2,10	1,80
E	1,90	1,40
F	1,70	1,00

Mentre la Tabella 5, sempre del Decreto Legislativo 26 giugno 2015 Appendice B, riporta i valori minimi di “Fattore di trasmissione solare totale per componenti finestrati con orientamento da Est a Ovest passando per Sud, in presenza di una schermatura mobile”:

Zona climatica	g _{gt+sh}	
	2015 ⁽¹⁾	2021 ⁽²⁾
Tutte le zone	0,35	0,35

⁽¹⁾ dal 1 luglio 2015 per tutti gli edifici
⁽²⁾ dal 1 gennaio 2021 per tutti gli edifici

Secondo i CAM (Criteri ambientali minimi) – D.M. 11 gennaio 2017, i progetti degli interventi di ristrutturazione importante di secondo livello e di riqualificazione energetica riguardanti l'involucro edilizio su edifici pubblici, devono rispettare i valori minimi di trasmittanza termica contenuti nelle tabelle 1-4 di cui all'appendice B del DM 26 Giugno 2015

e s.m.i, relativamente all'anno 2021.

3.5 Opere di restauro e risanamento conservativo - art. 3, comma 1, lettera c) D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Il Testo Unico definisce *"interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi.*

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio."

Nel progetto di cui trattasi l'obiettivo è quello di riqualificare e valorizzare l'immagine unitaria del Complesso architettonico di Sant'Andrea al Quirinale, stabilire le procedure da seguire nelle operazioni di manutenzione, conservazione e restauro dei corpi di fabbrica (restituendo anche il colore originario degli stessi mediante analisi stratigrafica dell'intonaco), migliorare l'edificio in termini ecosostenibilità.

Ai fini del conseguimento degli obiettivi ambientali (CAM) tra i criteri adottabili vi è la selezione di materiali di finitura rinnovabili, a minore impatto ambientale e con prestazioni migliorative in ambito energetico.

Le tecniche ed i materiali impiegati negli interventi di manutenzione, conservazione e restauro delle superfici esterne degli edifici, garantiranno il rispetto e la conservazione della cultura edilizia locale, pur mirando ad una maggiore razionalizzazione del cantiere.

I materiali ed i prodotti da impiegarsi saranno generalmente analoghi a quelli originali e/o tradizionali esistenti e con essi compatibili, applicati con tecnica tradizionale.

Quando non risulti possibile l'integrazione con identiche caratteristiche, si potrà ricorrere all'impiego di prodotti che soddisfino comunque le stesse prestazioni funzionali ed estetiche e di cui siano sperimentati i requisiti di compatibilità, durabilità e sostenibilità.

4. DISPOSIZIONI PER LA SICUREZZA

L'Art. 24 del DPR 207/2010 prevede che in fase di redazione del "Progetto Definitivo" venga prodotto "l'aggiornamento delle Prime Indicazioni e Disposizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza e di Coordinamento" ma avendo valutato che le opere provvisorie costituiscono un fattore determinante per la valutazione del costo dell'intervento e che la Sicurezza dei Luoghi di lavoro è un fattore che incide in maniera "importante" sulla realizzazione delle opere non si poteva omettere una stima approfondita dell'incidenza di tale costo sull'intero appalto.

Premesso questo tra gli elaborati del progetto si è provveduto a redigere il PSC del progetto definitivo ed i costi della Sicurezza riferiti ad esso che dovranno essere fatti propri, approfonditi ed integrati (qualora fosse necessario) dal CSP in fase di progetto esecutivo.