



AGENZIA DEL DEMANIO

DIREZIONE ROMA CAPITALE

SERVIZI TECNICI

Compendio Demaniale Via Salaria, 909/911/913 - Roma

SERVIZI DI PROGETTAZIONE PRELIMINARE, DEFINITIVA ED ESECUTIVA,
COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE E DI ESECUZIONE,
PER LA RIFUNZIONALIZZAZIONE DEL COMPENDIO DEMANIALE SITO IN ROMA, VIA SALARIA 909/911/913,
PER LE ESIGENZE DELLA GUARDIA DI FINANZA E DELL'AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI.



ELABORATO

RELAZIONE GENERALE

SIGLA

RG

REVISIONE

03/2017

PER LA STAZIONE APPALTANTE

RESPONSABILE SERVIZI TECNICI
Ing. Michele Suriani

PER LA STAZIONE APPALTANTE

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Paolo Pezzanesi

ASSISTENTE DI SUPPORTO AL RUP
Ing. Paola Abbruzzese



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

SOMMARIO

1. Premessa	2
2. Localizzazione dell'intervento, inquadramento urbanistico e vincoli esistenti	2
2.1. LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO.....	2
2.2. INQUADRAMENTO GENERALE URBANISTICO	3
2.3. AMBITO IDROGEOLOGICO	5
2.4. REGIME VINCOLISTICO ESISTENTE.	6
3. Analisi dello stato di fatto e dati catastali	7
3.1. LOTTO A	7
DATI CATASTALI	7
DESCRIZIONE MANUFATTI SOVRASTANTI.....	8
3.2. LOTTO B.....	9
DATI CATASTALI:	9
SITUAZIONE URBANISTICA:	9
DESCRIZIONE MANUFATTI SOVRASTANTI.....	10
4. Quadro esigenziale e indicazioni.....	11
QUADRO ESIGENZIALE GUARDIA DI FINANZA	11
IPOTESI PROGETTUALE	11
INDICAZIONI SULLA CONSISTENZA DELLA NUOVA COSTRUZIONE	12
Finiture archivi	13
QUADRO ESIGENZIALE AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI	14
IPOTESI PROGETTUALE	15
INDICAZIONI SULLA CONSISTENZA DELLA NUOVA COSTRUZIONE	16
Finiture reparto laboratorio	18
5. REGOLE E NORME TECNICHE DA RISPETTARE.....	19
6. COSTO GENERALE DELL'INTERVENTO E STIMA DEI SERVIZI.....	20
STIMA DEI SERVIZI DI PROGETTAZIONE	21



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

RELAZIONE GENERALE

Rifunzionalizzazione del Compendio Demaniale sito in Roma, via Salaria 909-913, per le esigenze della Guardia di Finanza e dell' Agenzia delle Dogane e dei Monopoli

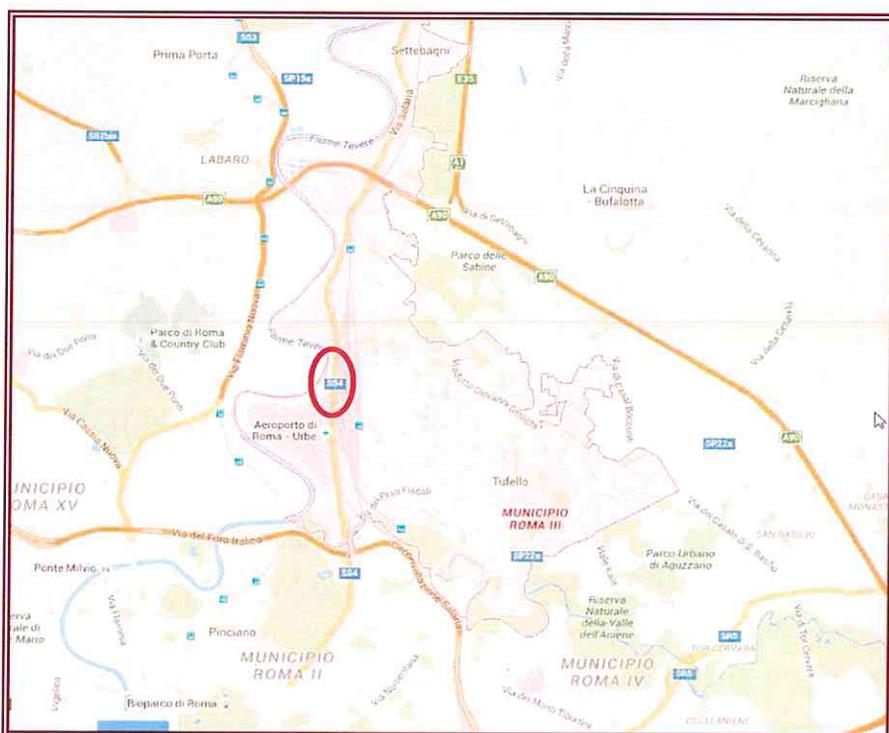
1. Premessa

Con apposito accordo l'Agenzia del Demanio, l'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli e il Corpo della Guardia di Finanza, hanno condiviso l'interesse comune di destinare il compendio in oggetto ad uso dell'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli per allocare il laboratorio Interregionale Lazio Abruzzo e ad uso della Guardia di Finanza per essere adibito ad archivio centralizzato, entrambi, con attinenti uffici e servizi sull'area esterna. Ciascun soggetto firmatario dell'accordo ha, inoltre, assunto specifici impegni al fine di portare a termine gli interventi di riqualificazione necessari per l'utilizzo della porzione del compendio di propria competenza come sopra individuato. L'Agenzia del Demanio si è tra l'altro impegnata a realizzare, con apposita delega per le funzioni di Stazione Appaltante, i necessari interventi di rifunzionalizzazione del compendio alla nuova destinazione.

2. Localizzazione dell'intervento, inquadramento urbanistico e vincoli esistenti

2.1. LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO.

Il compendio in esame si trova all'interno del Municipio III (ex IV), situato nell'area settentrionale della città, avente un territorio di conformazione prevalentemente collinare, con un'area meridionale costituita dai principali aggregati urbani che si contrappone alla zona settentrionale, caratterizzata da un ambiente rurale, che è in gran parte compreso nella riserva naturale della Marcigliana; il Municipio è lambito ad ovest dal fiume Tevere ed è bagnato dal suo affluente Aniene, secondo corso d'acqua della capitale, che costeggia le zone di Monte Sacro, Sacco Pastore e Conca d'Oro.



 AREA DI INTERVENTO

Inquadramento su scala urbana



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

2.2. INQUADRAMENTO GENERALE URBANISTICO

In riferimento al nuovo piano regolatore generale, adottato con deliberazione di Consiglio comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, Contro dedotto con deliberazione di Consiglio comunale n. 64 del 21/22 marzo 2006 e approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 l'area in esame rientra nei "Sistemi dei Servizi e delle Infrastrutture – Servizi Pubblici di Livello Urbano".

NTA - Art.84. Servizi pubblici di livello urbano.

1. Le aree per Servizi pubblici di livello urbano sono individuate negli elaborati 2 e 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000. Tali aree sono destinate ai seguenti servizi o attrezzature:

- a) Attrezzature per l'istruzione superiore (attrezzature per l'istruzione secondaria);
- b) Attrezzature sanitarie (attrezzature e servizi di carattere sanitario e assistenziale);
- c) Sedi amministrative pubbliche (costruzione, ampliamento, ristrutturazione e ammodernamento delle sedi della pubblica amministrazione ai vari livelli, ivi incluso quello locale);
- d) Attrezzature universitarie (sedi universitarie e relativi servizi, comprese le foresterie, le residenze per studenti e le attrezzature sportive);
- e) Attrezzature sportive e per il tempo libero (impianti e attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi);
- f) Attrezzature culturali e congressuali (musei, biblioteche, grandi attrezzature culturali, centri congressuali);
- g) Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza (sedi della Polizia, dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco, della Protezione Civile e strutture carcerarie);
- h) Attrezzature militari (insediamenti, immobili, impianti e attrezzature di carattere militare);
- i) Servizi essenziali per lo Stato;
- j) Cimiteri (le aree relative a tali attrezzature sono specificatamente indicate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità);
- k) Attrezzature complementari alla mobilità, come definite all'art. 94, comma 3;
- l) Attrezzature per la raccolta dei rifiuti solidi urbani (escluso quelle elencate all'art. 106, comma 3).

2. Per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature di cui al comma 1, escluso quelle di cui alle lett. g), h), i), j), k), l), soggette a norme specifiche o di settore, si applicano i seguenti parametri e grandezze urbanistico-ecologiche:

- ET: 0,5 mq/mq; 1,0 mq/mq per attrezzature sanitarie e ospedaliere;

- IP (ST): 40%;

- DA (ST): 20 alberi/Ha; DAR (ST): 40 arbusti/Ha;

- Parcheggi pubblici e privati: calcolati ai sensi dell'art. 7, comma 1, secondo le corrispondenti destinazioni d'uso, di cui all'art. 6, comma 1.

3. All'interno delle attrezzature complementari alla mobilità, di cui al comma 1, lett. k), sono comprese le aree e le strutture di servizio per il trasporto pubblico locale, attualmente di proprietà dell'Atac o del

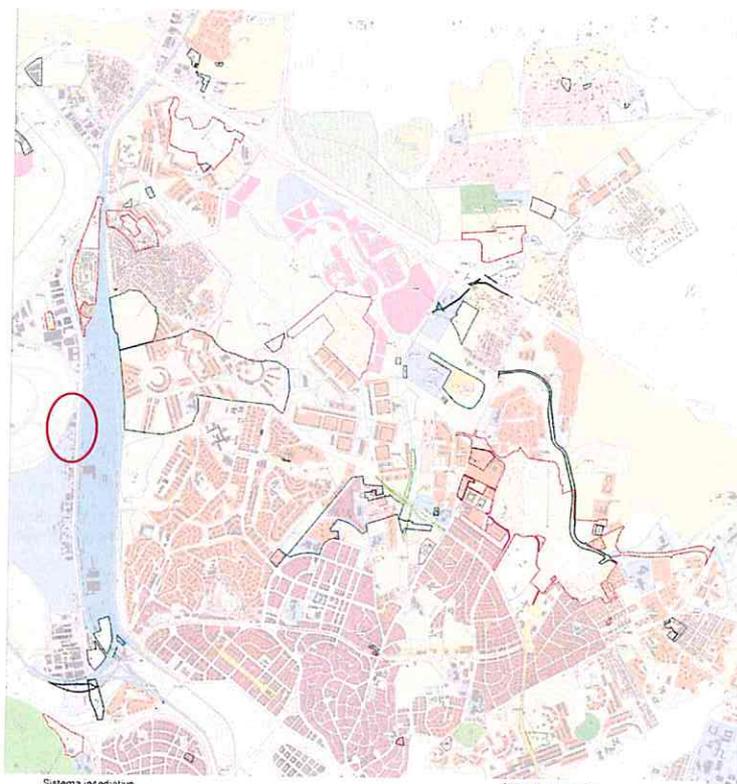


AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Roma Capitale

Co.tr.a.l., destinate a depositi, attrezzature, impianti e annesse sedi amministrative. In tali aree sono consentiti interventi di categoria RE e DR, senza aumento della volumetria (Vc) esistente. Qualora tali immobili ricadano negli Ambiti di valorizzazione o nelle Centralità metropolitane ed urbane, si applica rispettivamente la disciplina prevista dagli articoli 43 e 65, senza l'applicazione dell'eventuale divieto di incremento della SUL esistente.

4. Nelle aree di cui al comma 3, la dismissione o riconversione funzionale degli immobili per usi diversi dal servizio per il trasporto pubblico locale, è subordinata all'approvazione, da parte del Comune, di un Programma generale, anche per fasi o ambiti urbani, che individui, per ogni area, le nuove specifiche destinazioni d'uso e la SUL massima consentita, ferma restando la volumetria (Vc) esistente, sulla base di una valutazione di sostenibilità urbanistica estesa agli ambiti di riferimento, fatti salvi comunque i limiti e le condizioni derivanti dall'applicazione della disciplina di cui all'art. 94, commi 9 e 10. In assenza di tale Programma, il Comune può precedere, per motivi di necessità e urgenza, mediante separati strumenti urbanistici attuativi.

STRALCIO PRG Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08 – Foglio 11



Sistema insediativo	Sistema ambientale
CITTA' STORICA Tessuti - art. 11, comma 1, lett. a) Espansione urbana consentita a lotizzazione edilizia puntiforme Espansione urbanistica a fronti continui Espansione urbanistica a lotizzazione edilizia puntiforme Espansione urbanistica a impianto moderno e unitario Nuclei storici isolati Edificio e complesso speciali Centro archeologico monumentale Capisaldi architettonici e urbani Vie storiche Grandi attrezzature e impianti posti unitari Edifici speciali scudi di interesse storico-architettonico e monumentale Spazi aperti - art. 11, comma 1, lett. b)	ACQUE Fiumi e laghi PARCHI Parchi pubblici e tenuta di Castel Porzianno AGRO ROMANO Aree agricole Sistema dei servizi e delle infrastrutture SERVIZI Verde pubblico e servizi pubblici Servizi pubblici di livello urbano Unitari Aree speciali Aree private attrezzate
CITTA' DA RISTRUTTURARE Tessuti Prevalentemente residenziali Prevalentemente per attività Programmi integrati Codice identificativo Spazi pubblici da riqualificare Proposte programmatiche di recupero urbano art. 11, comma 1, lett. c) Individuazione dei nuclei di edilizia ex altissima da recuperare CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Ambiti di trasformazione ordinaria prevalentemente residenziali integrati Ambiti a pianificazione particolareggiata definita	

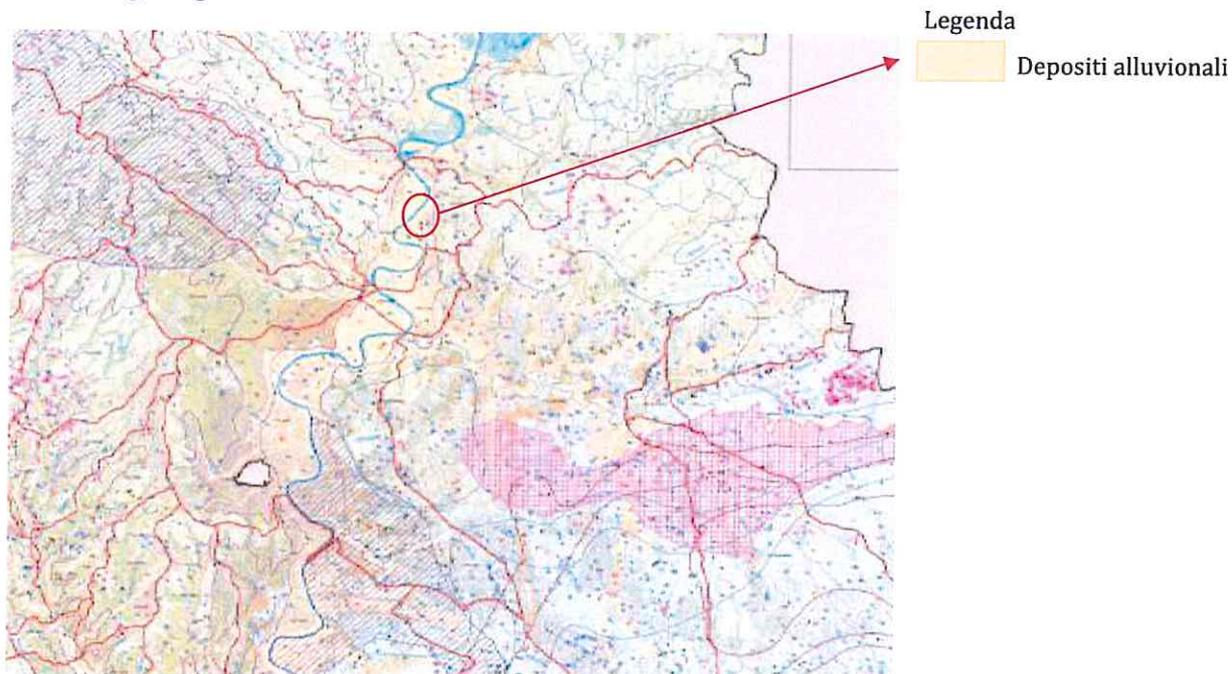
Area di intervento



AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Roma Capitale

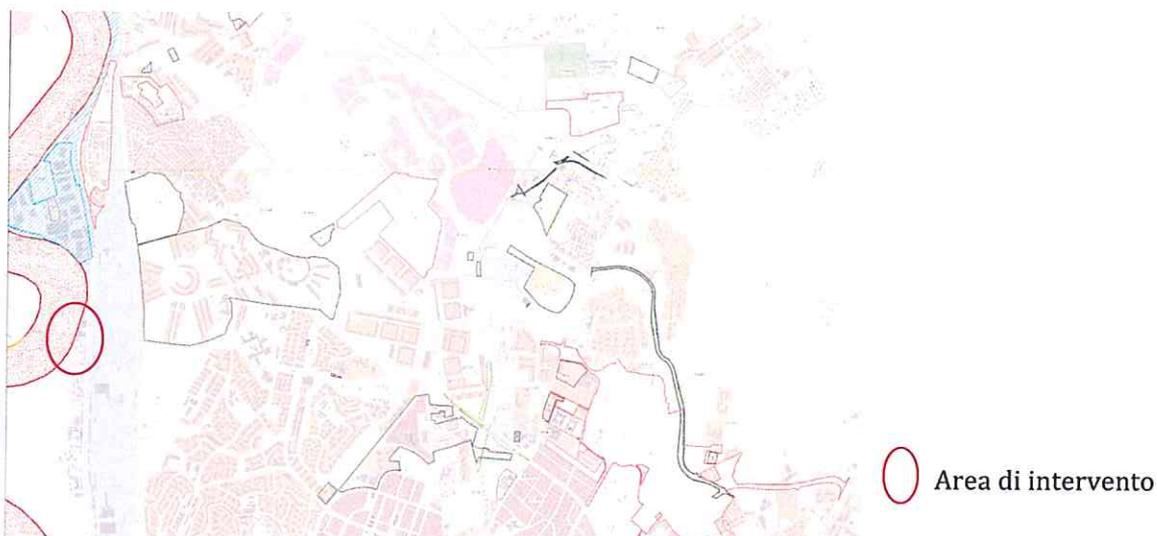
2.3. AMBITO IDROGEOLOGICO

Carta Idrogeologica del Territorio Comunale di Roma



L'area di sedime dei due lotti di intervento viene indicata nella cartografia idrogeologica come terreno di tipo alluvionale con permeabilità variabile (alta/media/bassa) ed una circolazione idrica sotterranea modesta e di scarsa potenzialità.

PAI - foglio 11 fasce fluviali e zone a rischio dei fiumi Tevere ed Aniene



La presente cartografia non presenta nessuna prescrizione in Legenda dell'Area oggetto di intervento, pertanto non ci sono indicazioni di eventuali aree a rischio esondazioni.



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

2.4. REGIME VINCOLISTICO ESISTENTE.

Pareri urbanistici ed edilizi - Ai sensi dell'articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Nuovo Piano Regolatore Generale, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12 febbraio 2008 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008, la Sovrintendenza Capitolina è competente all'espressione del parere preventivo su progetti edilizi ed urbanistici relativi agli elementi inseriti nella Carta per la Qualità, non tutelati per legge (Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137").

Il parere, reso ai sensi dell'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione, riguarda la compatibilità dei progetti presentati con le indicazioni contenute negli elaborati G1 (Carta per la Qualità) e G2 (Guida per la qualità degli interventi), che è possibile consultare nel sito del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica.



La presente cartografia non presenta nessuna prescrizione in Legenda dell'Area oggetto di intervento.

Le «Semplificazioni in materia edilizia» contenute all'articolo 30 del decreto del fare (DL 69/2013, convertito nella legge 98), risulta consentire la possibilità di demolire e ricostruire senza rispetto di sagoma con semplice Scia anche sotto l'aspetto del nuovo Decreto legislativo 20 novembre 2016 n. 222.



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

3. Analisi dello stato di fatto e dati catastali

Il compendio destinato al presente intervento di rifunzionalizzazione è contraddistinto da due lotti: LOTTO A e LOTTO B.

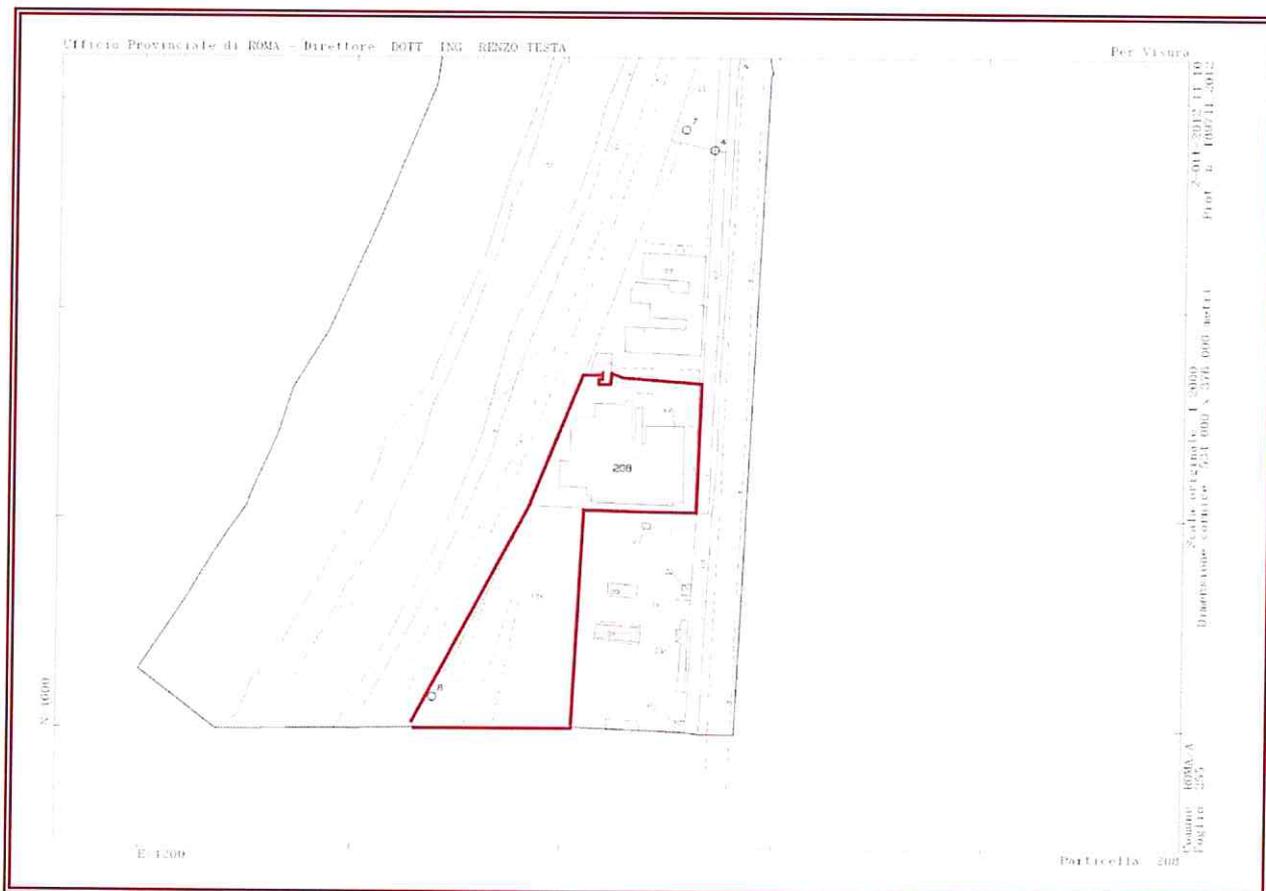
3.1. LOTTO A

Appartiene al Demanio Pubblico dello Stato – ramo aeronautico - Comune di Roma, via Salaria 909 Aeroporto dell'Urbe – Area demaniale di mq. 4.050 unitamente ai manufatti sovrastanti

DATI CATASTALI

Il terreno sul quale è ubicato il complesso immobiliare oggetto di stima è distinto al Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 255 p.lle n. 380 - 184, l'immobile è invece distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 255 p.lla 208.

Foglio catastale 255 part.208





A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

DESCRIZIONE MANUFATTI SOVRASTANTI

L'edificio è formato da un complesso unico ancorché articolato in varie zone e volumetrie, esaminati gli elaborati grafici in formato elettronico forniti dalla soc. Thales Alenia SpA. e la dichiarazione di conformità redatta in data 19/10/1998 dall'Arch.Stefano Guerra, in qualità di Tecnico incaricato dalla Soc. Alenia Spazio S.p.A., sono state desunte le seguenti superfici:

- a) Superficie lorda complessiva coperta (impronta a terra del cespite) pari a ca. 2.397,39 mq;
- b) Superficie area scoperta pari a ca. 7.034,13 mq;
- c) Piano Terra:
 - Superficie lorda complessiva pari a ca. 2.397,39 mq;
 - Superficie netta adibita ad attività artigianale/industriale pari a ca. 1.166,17 mq;
 - Superficie netta adibita ad uffici pari a ca. 396,21 mq;
 - Superficie netta adibita a servizi/accessori (quali servizi igienici, depositi, disimpegni e scale, queste ultime calcolate una sola volta nella misura della loro proiezione orizzontale) pari a 656,54 mq;
- d) Piano Primo:
 - Superficie lorda complessiva pari a ca. 738,15 mq;
 - Superficie netta adibita ad uffici pari a ca. 451,88 mq;
 - Superficie netta adibita a servizi/accessori (quali servizi igienici, depositi e disimpegni) pari a ca. 162,78 mq;
- e) Locali tecnici situati all'interno del compendio:
 - Superficie netta adibita pari a ca. 56,64 mq;
 - Superficie lorda adibita pari a ca. 68,48 mq.



A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Roma Capitale

3.2. LOTTO B

Demanio Pubblico dello Stato – ramo aeronautico - Comune di Roma, via Salaria 911-913 Aeroporto dell'Urbe – Area demaniale di mq. 2.921,25 unitamente ai manufatti sovrastanti. Il terreno sul quale è ubicato il complesso immobiliare relativo al lotto B è distinto al Catasto del Comune di Roma al Foglio 255 p.lla n. 77.

DATI CATASTALI:

Il terreno sul quale è ubicato il complesso immobiliare relativo al lotto B è distinto al Catasto del Comune di Roma al Foglio 255 p.lla n. 77.

- ✓ Particelle foglio 255 p.lla 77 sub.3 – 4 – Libero (ex Alenia)
- ✓ Particelle foglio 255 p.lla 77 sub.7 – 2 – 1 – (ex Società Theta)

SITUAZIONE URBANISTICA:

Per l'immobile in questione è stata presentata una domanda di condono n. 86/246815 del 15/12/1986, ai sensi della Legge 47/85 divisa in due unità:

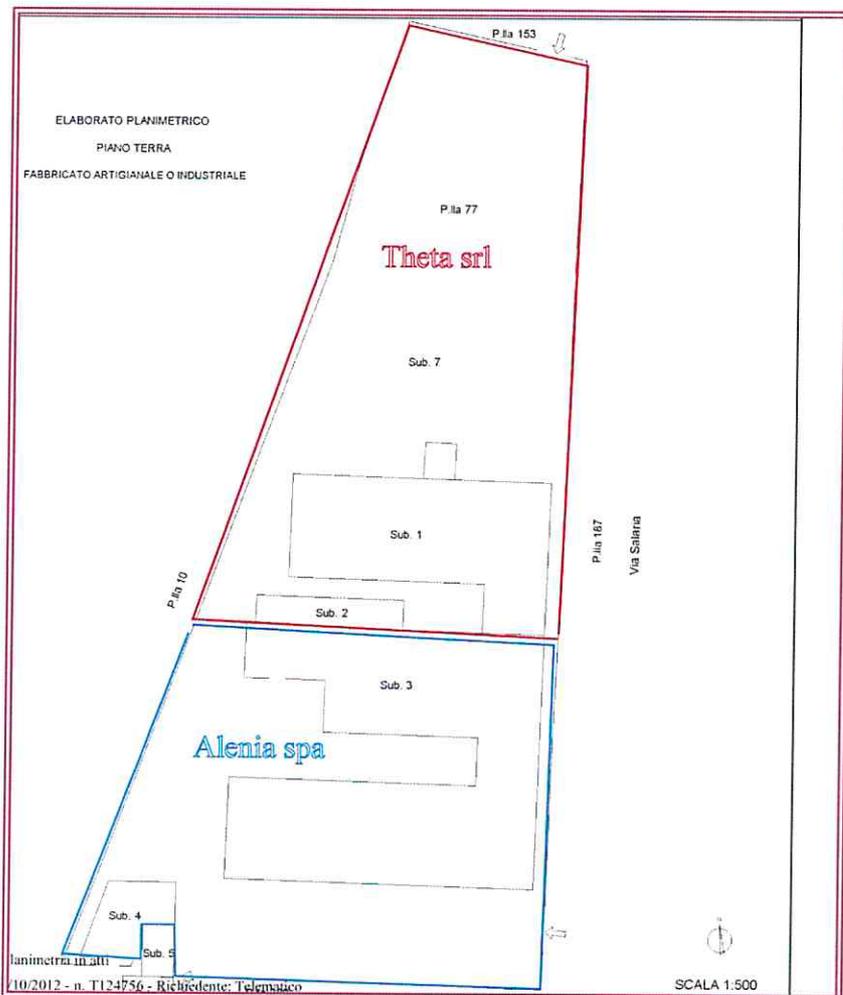
- ✓ NUMERO 0748049900/1
- ✓ NUMERO 0748049900/2

Foglio catastale 255 part.77





AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Roma Capitale



DESCRIZIONE MANUFATTI SOVRASTANTI

L'edificio è formato da un complesso unico ancorché articolato in varie zone.

Per quanto sopra, esaminati gli elaborati grafici in formato elettronico forniti dalla soc. Thales Alenia SpA. e dalla Società Theta srl si può desumere che:

- La superficie lorda complessiva coperta (impronta a terra del cespite) del manufatto è di mq. 1.331,00 ca.;
- La superficie lorda adibita a locali tecnici situata all'esterno del fabbricato principale è di mq. 99,50;
- La superficie dell'area scoperta è di mq. 2.921,25;



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

4. Quadro esigenziale e indicazioni

QUADRO ESIGENZIALE GUARDIA DI FINANZA

L'area di interesse (**Lotto A**), previa demolizione delle strutture presenti, dovrà essere destinata alla realizzazione di un **archivio centralizzato** per le esigenze del Comando Generale della Guardia di Finanza.

La struttura dovrà avere superficie minima di **4.000 mq**, da sviluppare anche su **due livelli** (altezza di piano almeno 5 metri) prevedendo la suddivisione di tale superficie in più locali comprensivi di scaffalature e armadi compattanti, da definire in fase di progettazione.

L'immobile sarà dotato di tutti i necessari standard impiantistici (elettrico, illuminazione, antincendio, idrico – sanitario, climatizzazione, ecc.) oltre a circa 100/150 mq di uffici per almeno 15/20 postazioni di lavoro.

Inoltre, risulterà necessaria la sistemazione esterna di tutta l'area di sedime (viabilità interna, drenaggi, illuminazione e verde) prevedendo una piazzola di sosta coperta per automezzi pesanti e parcheggi per autovetture, la realizzazione di una nuova recinzione (compresa la fornitura dei nuovi cancelli pedonali e carrabili elettrici per l'accesso al sito da via Salaria e anche dall'area retrostante), la fornitura ed installazione dell'impianto di videosorveglianza nonché l'installazione di una nuova cabina elettrica oltre ai necessari allacci ai pubblici servizi.

IPOTESI PROGETTUALE

È stato valutato che lo stato di fatiscenza delle strutture presenti e la loro consistenza mirata esclusivamente alle esigenze degli utenti passati, nonché la necessità di adattare la distribuzione degli spazi secondo le esigenze manifestate dalla Guardia di Finanza comportano a ragion di forza la demolizione e ricostruzione del complesso.

A tale proposito è stata esaminata la possibilità di poter ricostruire il nuovo immobile sulla sagoma esistente.

Dai dati prescrittivi desunti dal Piano Regolatore vigente del Comune di Roma, sono stati estrapolati i coefficienti seguenti:

- ET: 0,5 mq/mq; 1,0 mq/mq per attrezzature sanitarie e ospedaliere;
- IP (ST): 40%;
- DA (ST): 20 alberi/Ha; DAR (ST): 40 arbusti/Ha;
- Parcheggi pubblici e privati: calcolati ai sensi dell'art. 7, comma 1, secondo le corrispondenti destinazioni d'uso, di cui all'art. 6, comma 1.

Questi sono state le basi di partenza da cui è nata l'ipotesi progettuale di dimensionamento della nuova struttura da realizzare, costituita da:

una superficie Piano Terra e Primo di 4.000,00 mq suddivisa in tre Macro Aree A - B - C

A] Locali Uffici: 180 mq

B] Locali Corpo di Guardia: 20 mq



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

CJ Locali Archivi: 4.000,00 mq Sviluppata su due livelli.

Tenendo presente che l'Altezza di piano dovrà essere min. 5,00 m e che l'area Archivio potrà essere progettata a doppia altezza in un unico Livello di piano.

INDICAZIONI SULLA CONSISTENZA DELLA NUOVA COSTRUZIONE

Il complesso da realizzare con destinazione archivio centralizzato, secondo le esigenze del Comando Generale della Guardia di Finanza, sarà costituito da un vasto locale di tipo industriale composto da una parte a tutt'altezza o su due piani (secondo le ipotesi sviluppate) denominata "archivio" destinata alla conservazione dei documenti su scaffalature pesanti a tutt'altezza, raggiungibili con idonei carrelli elevatori telescopici a motore elettrico e locali ad uso ufficio e corpo guardia. La superficie sarà articolata come dagli elaborati dello studio di fattibilità preliminare con una altezza interna degli archivi proporzionata agli sviluppi progettuali.

Sul perimetro della struttura sarà realizzata una zona carrabile per il carico-scarico, transito e sosta di autocarri e per il parcheggio di automobili. Sono altresì realizzate fasce a verde come da proposta progettuale e la formazione di recinzione dell'area ed impianti accessori come da esigenze manifestate.

INDICAZIONI SULL'ESECUTIVITA' E SULLE CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'OPERA PRESE IN CONSIDERAZIONE PER LA STIMA

Questo paragrafo ha lo scopo di tracciare indicativamente le lavorazioni che vengono considerate come riferimento per i valori di stima assimilabili ai requisiti per il raggiungimento dell'obiettivo in esame e che possono essere sintetizzate nel seguente modo:

Pulizia dell'area e decespugliamento, demolizione manufatti esistenti e loro smaltimento, scavo di sbancamento generale dell'area interessata dalla nuova edificazione e dalle sistemazioni carrabili esterne, eseguito a sezione aperta con mezzi meccanici, mantenimento in loco della sola terra di coltivo adatta al reimpiego nelle zone destinate a verde.

Pali infissi nel terreno dalla quota di esercizio prevista per la posa delle fondazioni e fino a una profondità calcolata dal progettista.

Riempimento con mistone di ghiaia, successiva realizzazione di strato superficiale di regolarizzazione in stabilizzato previa posa di strato di separazione tipo geotessuto.

Scavi di fondazione parziali per realizzazione fondazioni, plinti e travi porta pannelli.

Plinti e travi di fondazione in c.a. e successivi reinterri.

Formazione in opera di vespaio aerato e blocco scala/ascensore zona uffici in c.a (n.3 fermate).

Fornitura e posa in opera di struttura prefabbricata in elevazione R120: pilastri e mensole in c.a.v., travi piane impalcato intermedio uffici a "L" in c.a.p., travi piane di copertura sezione "TT" in c.a.p.,.

Copertura archivio: tegoli curvi e coppelle in c.a.p. con lucernari fissi in vetroresina/policarbonato e shed con apertura motorizzata in polycarbonato, finitura superiore con coibentazione in lana di vetro e lastre grecate in alluminio colore naturale.



A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Roma Capitale

Copertura uffici: tegoli piani con sezione "TT" con lucernari apribili e motorizzati in vetroresina/policarbonato, finitura superiore con coibentazione in polistirolo espanso, manto impermeabile con finitura superficiale in scaglie di ardesia.

Sovraccarichi strutture:

copertura archivio: 155 Kg/mq

copertura piana uffici: 250 Kg/mq

impalcato primo piano uffici: 500 Kg/mq

Pannelli di tamponamento perimetrali a taglio termico $K=0,39$ Cal/mqK, spessore 30 cm con finitura lato esterno in graniglia lavata e finitura lato interno in cemento grigio finito a staggia.

Finiture archivi

Serramenti a nastro in profili a taglio termico in alluminio termolaccato, vetro basso-emissivo ($K<1,5W/mqK$), serramenti fascia P.T. con vetri antintrusione; apertura serramenti a sporgere verso l'esterno.

Portoni sezionali in profili di acciaio e pannelli interni ed esterni in lamiera preverniciata goffrata, con tunnel mobili esterni, porte U.S. metalliche.

Pavimento industriale in battuto di cemento da realizzare sopra i pannelli isolanti impianto di riscaldamento, spessore 25 cm, con interposta rete elettrosaldata, finitura superficiale con spolvero di quarzo; formazione di basamenti e vasche impianti.

Tinteggiatura pareti e intradosso copertura.

Finiture uffici

Serramenti a nastro in profili a taglio termico in alluminio termolaccato con vetrocamera antintrusione a bassa remissività ($K<1,5W/mqK$) con apertura anta-ribalta.

Parete di separazione uffici/archivio in blocchetti calcestruzzo con finitura a intonaco.

Tavolati interni parte in laterizio parte in blocchetti in cls intonacati e tinteggiati.

Pavimento uffici di tipo sopraelevato galleggiante, struttura in acciaio, pannelli in solfato, finitura superficiale in PVC, pavimenti e rivestimenti spogliatoi, servizi igienici in klinker porcellanato, pavimenti ingresso. scala e corpo di guardia in porfido o altro tipo di pietra dura pregiata.

Controplafoni uffici in cartongesso.

Porte interne tamburate, separazioni uffici con pareti mobili in cristallo serigrafato.

Caratteristiche degli impianti

Impianto antincendio con alimentazione da acquedotto comunale, vasca di accumulo, anello di distribuzione perimetrale con idranti UNI70 su colonnine e idranti UNI45.



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

Impianto di messa a terra mediante posa sul perimetro del fabbricato di anelli in corda di rame collegati con paline interrate in acciaio zincato

Impianto fotovoltaico a pannelli solari montati su pensilina in acciaio zincato lungo il fronte del fiume Tevere, capacità 19,99 kw, circa superficie pannelli 160 mq.circa

Impianto illuminazione esterna con proiettori a led installati sui quattro fronti dell'edificio.

Rete di alimentazione impianti di riscaldamento/condizionamento a pompa di calore (n.2 macchine gemelle).

Nuova cabina elettrica;

Impianto antintrusione con TVCC con rimando a banco corpo di guardia.

Sistemazione esterna del lotto

La sistemazione esterna di tutta l'area di sedime dovrà prevedere:

- la viabilità interna;
- la rete di raccolta acque meteoriche;
- l'illuminazione esterna;
- le aree a verde;
- una piazzola di sosta coperta per automezzi pesanti;
- una nuova recinzione compresa la fornitura dei nuovi cancelli pedonali e carrabili per l'accesso al sito;
- l'impianto di videosorveglianza;
- i necessari allacci ai pubblici servizi.

QUADRO ESIGENZIALE AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

Nel contesto della razionalizzazione soprariportata l'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli ha trasmesso a questa DR un quadro esigenziale degli spazi necessari per la ricollocazione del loro laboratorio chimico di Roma presso il lotto B in esame.

L'area di interesse (Lotto B), previa demolizione delle strutture esistenti, dovrà essere destinata alla realizzazione del nuovo Laboratorio chimico di Roma, attualmente dislocato in Via Mario Carucci 71. Tale laboratorio dovrà essere suddiviso nei seguenti reparti/settori merceologici: Oli e Grassi, Prodotti Industriali, Tessili, Oli Minerali, Stupefacenti, Metalli preziosi, Gemmologia e Panel Test.

La nuova struttura dovrà avere un superficie minima interna di 3.000 mq, prevedendo la suddivisione di tale superficie secondo la seguente tabella:

Settore Laboratori	Dimensioni in mq.
Oli e Grassi	200
Prodotti industriali	150
Tessili	120
Oli Minerali	250
Stupefacenti	130



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

Metalli e metalli preziosi	100
Gemmologia	50
Panel Test	100
Locali accessori (lavanderia, accettazione campioni ecc.)	150
Attività di revisione Laboratorio	200
Locali esterni per deposito bombole gas compressi, motori di prova N.O./N.C. di via del Commercio, deposito rifiuti pericolosi e solventi	350
Uffici Laboratorio Chimico Roma (circa 30 addetti)	600
Archivi/depositi	600
Totale	3000 mq

Dovrà far parte della struttura anche un'area esterna, destinata a parcheggio per i dipendenti e per deposito delle vetture sequestrate, avente una superficie non inferiore a 1.000 mq.

Nel quadro esigenziale sopra esposto non sono stati individuati gli ambienti ed i volumi propri del fabbricato da destinare agli impianti di dotazione fissa come cabina elettrica, centrale termica, centrale frigorifera, centrale di emergenza ecc..

Dovrà inoltre essere sistemata l'area di sedime, prevedendo un'illuminazione esterna una nuova recinzione, un sistema di videosorveglianza nonché la fornitura di cancelli pedonali e carrabili per l'accesso al complesso da via Salaria.

IPOTESI PROGETTUALE

È stato valutato che lo stato di fatiscenza delle strutture presenti e la loro consistenza mirata esclusivamente alle esigenze degli utenti passati, nonché la necessità di adattare la distribuzione degli spazi secondo le esigenze manifestate dall'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli comportano a ragion di forza la demolizione e ricostruzione del complesso.

A tale proposito è stata esaminata la possibilità di poter ricostruire il nuovo immobile sulla sagoma esistente.

Dai dati prescrittivi desunti dal Piano Regolatore vigente del Comune di Roma, sono stati estrapolati i coefficienti seguenti:

- ET: 0,5 mq/mq; 1,0 mq/mq per attrezzature sanitarie e ospedaliere;
- IP (ST): 40%;
- DA (ST): 20 alberi/Ha; DAR (ST): 40 arbusti/Ha;
- Parcheggi pubblici e privati: calcolati ai sensi dell'art. 7, comma 1, secondo le corrispondenti destinazioni d'uso, di cui all'art. 6, comma 1.



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

Questi sono state le basi di partenza da cui è nata l'ipotesi progettuale di dimensionamento della nuova struttura da realizzare, costituita da:

una superficie totale del Piano Terra e Primo di: 2.850,00 mq

suddivisa in tre Macro Aree A - B - C:

A] Locali Uffici / Archivi / Depositi 1450 mq

B] Locali Accessori 150 mq

C] Sale Laboratori: 1.300 mq

suddivise in sintesi come nel seguente quadro di Raffronto:

Suddivisione Superfici	Quadro esigenziale Agenzia delle Dogane e dei Monopoli	Ipotesi Progettuale (come da prescrizioni PRG)
Settore Laboratori	Dimensioni in mq.	Dimensioni in mq.
Oli e Grassi	200	200
Prodotti industriali	150	150
Tessili	120	120
Oli Minerali	250	250
Stupefacenti	130	130
Metalli e metalli preziosi	100	100
Gemmologia	50	50
Panel Test	100	100
Locali accessori (lavanderia, accettazione campioni ecc.)	150	150
Attività di revisione Laboratorio	200	200
Locali esterni per deposito bombole gas compressi, motori di prova N.O./N.C. di via del Commercio, deposito rifiuti pericolosi e solventi	350	350
Uffici Laboratorio Chimico Roma (circa 30 addetti)	600	450
Archivi/depositi	600	600
Totale	3'000,00 mq	2'850,00 mq

Dall'analisi sommaria delle esigenze manifestate si desume la necessità di riadattare alcuni parametri distributivi pertanto gli sviluppi preliminari dovranno analizzare e risolvere in più proposte, una soluzione adeguata.

INDICAZIONI SULLA CONSISTENZA DELLA NUOVA COSTRUZIONE

Il complesso da realizzare con destinazione Laboratorio chimico, secondo le esigenze dell'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli, sarà costituito da un vasto locale di tipo industriale su due piani suddiviso in una macro area destinata ad uso laboratorio chimico con al suo interno locali per i diversi settori di analisi dei prodotti da esaminare e da locali ad uso ufficio e archivio.



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

Sul perimetro della struttura sarà realizzata una zona carrabile per il carico-scarico, transito- sosta e parcheggio di automobili. Sono altresì da realizzare fasce a verde e la formazione di una nuova recinzione ed impianti accessori di controllo dell'area.

INDICAZIONI SULL'ESECUTIVITA' E SULLE CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'OPERA PRESE IN CONSIDERAZIONE PER LA STIMA

Questo paragrafo ha lo scopo di tracciare indicativamente le lavorazioni che vengono considerate come riferimento per i valori di stima assimilabili ai requisiti per il raggiungimento dell'obiettivo in esame e che possono essere sintetizzate nel seguente modo:

Pulizia dell'area e decespugliamento, demolizione manufatti esistenti e loro smaltimento, scavo di sbancamento generale dell'area interessata dalla nuova edificazione e dalle sistemazioni carrabili esterne, eseguito a sezione aperta con mezzi meccanici, mantenimento in loco della sola terra di coltivo adatta al reimpiego nelle zone destinate a verde.

Pali infissi nel terreno dalla quota di esercizio prevista per la posa delle fondazioni e fino a una profondità calcolata dal progettista.

Riempimento con mistone di ghiaia, successiva realizzazione di strato superficiale di regolarizzazione in stabilizzato previa posa di strato di separazione tipo geotessuto.

Scavi di fondazione parziali per realizzazione fondazioni, plinti e travi porta pannelli.

Plinti e travi di fondazione in c.a. e successivi reinterri.

Formazione in opera di vespaio aerato e blocco scala/ascensore zona uffici in c.a (n.3 fermate).

Fornitura e posa in opera di struttura prefabbricata in elevazione R120: pilastri e mensole in c.a.v., travi piane impalcato intermedio uffici a "L" in c.a.p., travi piane di copertura sezione "TT" in c.a.p.,

Copertura laboratorio: tegoli curvi e coppelle in c.a.p. con lucernari fissi in vetroresina/policarbonato e shed con apertura motorizzata in polycarbonato, finitura superiore con coibentazione in lana di vetro e lastre grecate in alluminio colore naturale.

Copertura uffici: tegoli piani con sezione "TT" con lucernari apribili e motorizzati in vetroresina/policarbonato, finitura superiore con coibentazione in polistirolo espanso, manto impermeabile con finitura superficiale in scaglie di ardesia.

Sovraccarichi strutture:

copertura laboratorio: 155 Kg/mq

copertura piana uffici: 250 Kg/mq

impalcato primo piano uffici: 500 Kg/mq

Pannelli di tamponamento perimetrali a taglio termico $K=0,39 \text{ Cal/mqK}$, spessore 30 cm con finitura lato esterno in graniglia lavata e finitura lato interno in cemento grigio finito a staggia.



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

Finiture reparto laboratorio

Serramenti a nastro in profili a taglio termico in alluminio termolaccato, vetro basso-emissivo ($K < 1,5W/mqK$), serramenti fascia P.T. con vetri antintrusione; apertura serramenti a sporgere verso l'esterno.

Portoni sezionali in profili di acciaio e pannelli interni ed esterni in lamiera preverniciata goffrata, con tunnel mobili esterni, porte U.S. metalliche.

Pavimento industriale in battuto di cemento da realizzare sopra i pannelli isolanti impianto di riscaldamento, spessore 25 cm, con interposta rete elettrosaldata, finitura superficiale con spolvero di quarzo; formazione di basamenti e vasche impianti.

Tinteggiatura pareti e intradosso copertura.

Finiture uffici

Serramenti a nastro in profili a taglio termico in alluminio termolaccato con vetrocamera antintrusione a bassa remissività ($K < 1,5W/mqK$) con apertura anta-ribalta.

Parete di separazione uffici/archivio in blocchetti calcestruzzo con finitura a intonaco.

Tavolati interni parte in laterizio parte in blocchetti in cls intonacati e tinteggiati.

Pavimento uffici di tipo sopraelevato galleggiante, struttura in acciaio, pannelli in solfato, finitura superficiale in PVC, pavimenti e rivestimenti spogliatoi, servizi igienici in klinker porcellanato, pavimenti ingresso. scala e corpo di guardia in porfido o altro tipo di pietra dura pregiata.

Controplafoni uffici in cartongesso.

Porte interne tamburate, separazioni uffici con pareti mobili in cristallo serigrafato.

Caratteristiche degli impianti

Impianto antincendio con alimentazione da acquedotto comunale, vasca di accumulo, anello di distribuzione perimetrale con idranti UNI70 su colonnine e idranti UNI45.

Impianto di messa a terra mediante posa sul perimetro del fabbricato di anelli in corda di rame collegati con paline interrate in acciaio zincato

Impianto fotovoltaico a pannelli solari montati su pensilina in acciaio zincato lungo il fronte del fiume Tevere, capacità 19,99 kw, circa superficie pannelli 160 mq.circa

Impianto illuminazione esterna con proiettori a led installati sui quattro fronti dell'edificio.

Rete di alimentazione impianti di riscaldamento/condizionamento a pompa di calore (n.2 macchine gemelle).



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

Nuova cabina elettrica;

Impianto antintrusione con TVCC.

Sistemazione esterna del lotto

La sistemazione esterna di tutta l'area di sedime dovrà prevedere:

- la viabilità interna;
- la rete di raccolta acque meteoriche;
- l'illuminazione esterna;
- le aree a verde;
- una piazzola di sosta coperta;
- una nuova recinzione compresa la fornitura dei nuovi cancelli pedonali e carrabili per l'accesso al sito;
- l'impianto di videosorveglianza;
- i necessari allacci ai pubblici servizi.

5. REGOLE E NORME TECNICHE DA RISPETTARE

Nella progettazione dell'intervento dovranno essere rispettate tutte le leggi, regolamenti e norme tecniche in materia di "appalti pubblici" o comunque applicabili al caso di specie, predisponendo tutti gli elaborati ivi previsti e secondo le modalità nei medesimi regolamentate.

Dovrà altresì essere rispettato appieno quanto dettato da norme e regolamenti a livello sovranazionale (ad es. norme UNI o CEI ecc), nazionale, regionale e locale e quanto prescritto dagli Enti territorialmente competenti. Nonché da tutti i vigenti strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale di diverso livello.

Il progetto dovrà essere sottoposto all'attenzione degli Enti aventi competenza ad esprimere pareri sull'opera, al fine di acquisire tutti i nullaosta, autorizzazioni ed assensi necessari, volti alla successiva realizzazione del progetto.

Si precisa che sarà cura ed onere del progettista incaricato individuare, per il rispetto della legislazione sovranazionale, nazionale, regionale, provinciale e locale, tutti gli Enti preposti all'approvazione delle diverse fasi progettuali.

La determinazione completa delle regole e delle norme applicabili nello svolgimento delle attività di appalto è demandata ai progettisti. Si riportano tuttavia di seguito a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo alcune delle principali norme di riferimento:



A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Roma Capitale

Norme in materia di contratti pubblici:

- D.lgs. 18 aprile 2016 n. 50;
- D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207 (per quanto ancora vigente)

Norme in materia urbanistica e ulteriore normativa comunale

- D.P.R. 380/2001 s.m.i. Testo Unico dell'Edilizia
- D.P.R. 447 del 20/10/1998 e s.m.i.

Norme in materia strutturale e antisismica

- O.P.C.M. 3274 del 20/03/2003 e s.m.i.
- D.P.C.M. 21/10/2003 Presidenza del Consiglio dei Ministri – Dipartimento della Protezione Civile
- O.P.C.M. 3431 del 03/05/2005 e s.m.i.
- D.M.I. 14/09/2005 Norme Tecniche per le Costruzioni
- D.M.I. 14/01/2008 e s.m.i. e Circolare 02/02/2009 n. 617 C.S.LL.PP.
- L. 77/2009 e s.m.i.

Norme in materia igienico sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi e di superamento delle barriere architettoniche

- L. 13 del 09/01/1989, D.M. 236 del 14/06/1989, D.P.R. 503 del 24/07/1996 e s.m.i.
- DM 10 marzo 1998, DM 22 febbraio 2006, DPR 151 del 1 agosto 2011, DM 8 giugno 2016 e s.m.i.
- CPT/Inf/E (2002) 1 – Rev. 2006 – Standard dimensionali e tipologici fissati dal Comitato Europeo per la prevenzione della tortura e delle pene o trattamenti inumani o degradanti (CPT)
- D.M. 37 del 22/01/2008 e s.m.i.
- D. Lgs. 09/04/2008 n. 81 “Attuazione dell’articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”.
- D.M.I. del 07/08/2012

Norme in materia di risparmio e contenimento energetico

- L. 10 del 09/01/1991, D.Lgs. 192 del 19/08/2005 e DM 26 giugno 2015 e s.m.i.
- D.P.R. 59/2009
- D.L. 63/2013 convertito in Legge n. 90/2013 e relativi Decreti Attuativi
- Legge 28/12/2015 n. 221
- DM 24/12/2015

Norme in materia di tutela dei vincoli idrogeologici

- ARDIS
- Autorità di bacino Fiume Tevere.

6. COSTO GENERALE DELL'INTERVENTO E STIMA DEI SERVIZI

Il costo totale dell'intervento, come previsto dal quadro economico di previsione predisposto dalla Stazione Appaltante, in cifra tonda, risulta pari ad € **8.000.000,00**, di cui € 5.223.920,00 per lavori a base d'asta ed € 2.776.080,00 di somme a disposizione.



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

Tale valore corrisponde al costo complessivo dell'opera, comprensivo dell'importo per i lavori e forniture, per la sicurezza e per le somme a disposizione dell'amministrazione (imprevisti, oneri fiscali, oneri per prestazioni professionali, spese tecniche di progettazione e collaudo ecc).

Con riferimento alla stima sommaria del costo dei lavori sopra riportato è stato possibile procedere alla determinazione dei corrispettivi da porre a base di gara per l'affidamento degli incarichi di progettazione e dei servizi tecnici connessi, secondo quanto disposto dal D.Lgs. 50/2016 e dal decreto del Ministero della Giustizia di concerto con il Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti del 17/06/2016.

STIMA DEI SERVIZI DI PROGETTAZIONE

L'importo complessivo per i servizi tecnici e di progettazione oggetto del presente appalto è pertanto così determinabile in misura pari ad €. **530.566,17** (eurocinquecentotrentamilaquattrocentosessantasei/17) oltre Iva ed oneri di legge articolato come segue:

- Progettazione preliminare	€.	55.719,80
- Progettazione definitiva	€.	197.269,07
- Progettazione esecutiva	€.	130.771,00
- Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione	€.	41.944,60
- Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione	€.	104.861,70

La stima di tali servizi è stata desunta dalle previsioni progettuali riportate nella presente relazione ed i cui risultati sono di seguito riportati.



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

Stima sommaria dei Lavori:

LOTTO A - STRUTTURA ARCHIVIO GUARDIA DI FINANZA	IMPORTI PARZIALI	INC. %
pulizia dell'area e decespugliamento, demolizione manufatti esistenti		
1 compreso trasporto a discarica e spese per smaltimenti vari , scavi,ecc.	€ 240 000,00	8,58%
2 Palificazioni	€ 60 000,00	2,14%
3 Fondazioni	€ 85 000,00	3,04%
4 C.A. in opera (vano scala-ascensore) e vespai	€ 60 000,00	2,14%
5 Strutture prefabbricate (inclusa copertura)	€ 380 000,00	13,58%
6 Pannelli di tamponamento perimetrali	€ 90 000,00	3,22%
7 Serramenti di facciata/portoni	€ 85 000,00	3,04%
8 Attrezzaggio corpo di guardia	€ 90 000,00	3,22%
9 Pavimento archivi	€ 120 000,00	4,29%
10 Tramezzature uffici	€ 22 000,00	0,79%
11 Intonaci uffici	€ 15 000,00	0,54%
12 Controsoffitti e rivestimenti in cartongesso uffici	€ 38 000,00	1,36%
13 Tinteggiature uffici	€ 20 000,00	0,71%
14 Pavimenti/rivestimenti tradizionali uffici	€ 16 000,00	0,57%
15 Pavimenti galleggianti uffici	€ 35 000,00	1,25%
16 Porte REI uffici	€ 24 000,00	0,86%
17 Porte interne	€ 12 000,00	0,43%
18 Impianti fonia e dati telecamere e sicurezza	€ 50 000,00	1,79%
19 Rete di messa a terra impianti ed attrezzature	€ 6 000,00	0,21%
20 Impianti elettrici e speciali	€ 150 000,00	5,36%
21 Assistenze murarie impianti elettrici e speciali	€ 20 000,00	0,71%
22 Impianti meccanici - piazzola di sosta coperta per automezzi pesanti	€ 305 000,00	10,90%
23 Assistenza impianti meccanici -	€ 16 000,00	0,57%
24 scaffalature pesanti archivi con accessori d'uso e sicurezza	€ 280 000,00	10,01%
25 Impianto fotovoltaico e pensiline	€ 50 000,00	1,79%
26 Impianto ascensore	€ 30 000,00	1,07%
27 Impianto pompa di calore uffici	€ 43 000,00	1,54%
28 Rete antincendio	€ 37 000,00	1,32%
29 Rete fognatura	€ 8 000,00	0,29%
30 Allacciamenti reti tecnologiche	€ 6 000,00	0,21%
Sistemazioni esterne (massciata, binder, filtrante, recinzioni, cancelli) ed opere idrauliche di adeguamento alle norme tecniche dell'autorità di Bacino		
31 f. Tevere	€ 290 000,00	10,36%
32 Opere da giardiniere sistemazione aree a verde	€ 25 000,00	0,89%
33 box locali tecnici centrale elettrica e relative sistemazioni esterne	€ 90 000,00	3,22%
Costo totale	€ 2 798 000,00	100,00%



A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Roma Capitale

Stima sommaria dei Lavori:

LOTTO B - STRUTTURA LABORATORIO CHIMICO AGENZIA DELLE DOGANE E MONOPOLI		
Pulizia dell'area e decespugliamento, demolizione manufatti esistenti		
1 compreso trasporto a discarica e spese per smaltimenti vari, scavi,	€ 185 000,00	8,31%
2 Palificazioni	€ 50 000,00	2,25%
3 Fondazioni	€ 75 000,00	3,37%
4 C.A. in opera e vespai	€ 48 000,00	2,16%
5 Strutture prefabbricate (inclusa copertura)	€ 350 000,00	15,73%
6 Pannelli di tamponamento perimetrali	€ 95 000,00	4,27%
7 Serramenti di facciata/portoni	€ 80 000,00	3,60%
8 Attrezzaggio locali guardiania	€ 70 000,00	3,15%
9 Pavimento laboratori	€ 125 000,00	5,62%
10 Tramezzature	€ 15 000,00	0,67%
11 Intonaci	€ 15 000,00	0,67%
12 Controsoffitti e rivestimenti in cartongesso uffici	€ 28 000,00	1,26%
13 Tinteggiature	€ 12 000,00	0,54%
14 Pavimenti/rivestimenti tradizionali uffici	€ 18 000,00	0,81%
15 Pavimenti galleggianti	€ 35 000,00	1,57%
16 Porte REI	€ 35 000,00	1,57%
17 Porte interne	€ 18 000,00	0,81%
18 Impianti fonia e dati telecamere e sicurezza	€ 40 000,00	1,80%
19 Messa a terra	€ 6 000,00	0,27%
20 Impianti elettrici e speciali	€ 170 000,00	7,64%
21 Assistenze murarie impianti elettrici e speciali	€ 10 000,00	0,45%
22 Impianti meccanici - ascensore/sollevarmento	€ 150 000,00	6,74%
23 Assistenza impianti meccanici -	€ 6 000,00	0,27%
24 sistemi di sicurezza	€ 60 000,00	2,70%
25 Impianto fotovoltaico e pensiline	€ 70 000,00	3,15%
26 Impianti speciali per attrezzature laboratori	€ 63 000,00	2,83%
27 Impianto trattamento aria e pompa di calore	€ 50 000,00	2,25%
28 Rete antincendio	€ 20 000,00	0,90%
29 Rete fognatura	€ 8 000,00	0,36%
30 Allacciamenti reti tecnologiche	€ 6 000,00	0,27%
Sistemazioni esterne (massicciata, binder, filtrante, recinzioni, cancelli) ed opere idrauliche di adeguamento alle norme tecniche dell'autorità di Bacino		
31 f. Tevere	€ 200 000,00	8,99%
32 Opere da giardiniere sistemazione aree a verde	€ 22 000,00	0,99%
33 box locali tecnici centrale elettrica e relative sistemazioni esterne	€ 90 000,00	4,04%
Costo totale	€ 2 225 000,00	100,00%



A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Roma Capitale

DISTRIBUZIONE IMPORTI DEI LAVORI IN CLASSI DI CATEGORIE DI PROGETTAZIONE:

CLASS.	CATEGORIA	ARCHIVIO FINANZA	LAB. DOGANA	IMPORTI TOTALI	IMPORTI TOTALI IN C.T.	INCID. %
E, 15	EDILIZIA	1 528 000,00	1 059 000,00	2 690 473,80	2 690 000,00	51,50
S 03	STRUTTURE	585 000,00	523 000,00	1 152 322,95	1 152 000,00	22,06
IA 01	IMPIANTI IDRICI ANTINCENDIO	45 000,00	28 000,00	75 913,34	76 000,00	1,45
IA 02	IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO	43 000,00	50 000,00	96 717,02	97 000,00	1,85
IA 04	IMPIANTI ELETTRICI	597 000,00	565 000,00	1 208 472,80	1 208 000,00	23,13
	tot	2 798 000,00	2 225 000,00	5 223 899,91	5 223 000,00	100,00



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI - PERCENTUALI DI INCIDENZA - COMPENSI						
CATEGORIA	ID Opere	IMPORTO PRESUNTO lavori/categoria	INCIDENZA (%)	LIVELLI PROGETTAZIONE - DIREZIONE LAVORI E CSE	COMPENSO CALCOLATO	
Edilizia	E. 16	€ 2.690.000,00	52%	Preliminare	€ 32.268,33	
				Definitivo	€ 112.939,44	
				Esecutivo	€ 62.520,02	
				C.S.P.	€ 20.167,73	
				C.S.E.	€ 50.419,32	
				<i>parziali</i>	€ 278.314,84	
Strutture	S.03	€ 1.152.000,00	22%	Preliminare	€ 8.140,33	
				Definitivo	€ 33.575,38	
				Esecutivo	€ 23.606,97	
				C.S.P.	€ 8.140,33	
				C.S.E.	€ 20.350,84	
				<i>parziali</i>	€ 93.813,85	
Impianti	IA.01	€ 76.000,00	1%	Preliminare	€ 1.686,86	
				Definitivo	€ 3.107,37	
				Esecutivo	€ 2.929,85	
				C.S.P.	€ 887,84	
				C.S.E.	€ 2.219,54	
					<i>parziali</i>	€ 10.831,46
	IA.02	€ 97.000,00	2%	Preliminare	€ 1.487,65	
				Definitivo	€ 4.879,62	
				Esecutivo	€ 3.570,37	
				C.S.P.	€ 1.190,06	
				C.S.E.	€ 2.975,26	
					<i>parziali</i>	€ 14.102,96
	IA.04	€ 1.208.000,00	23%	Preliminare	€ 12.136,63	
Definitivo				€ 42.767,26		
Esecutivo				€ 38.143,79		
C.S.P.				€ 11.558,64		
C.S.E.				€ 28.896,74		
				<i>parziali</i>	€ 133.503,06	
Totale stima Compensi Professionali					€ 530.566,17	



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

QUADRO ECONOMICO GENERALE

LAVORI			
1)	Porzione destinata alla G.di Finanza	€	2.798.000,00
2)	Porzione destinata ai laboratori Monopoli	€	2.225.000,00
3)	Sommano lavori	€	5.023.000,00
5)	Oneri per la sicurezza	4,0% €	200.920,00
A)	TOTALE LAVORI E ONERI SICUREZZA	€	5.223.920,00

(Costo parametrico totale 5.223.920,00/6.850,00= € 763,00/mq)

B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL' AMM.NE:

B2	Lavori in economia esclusi dall'appalto	4,1% €	215.956,80
B3	Indagini:		
	<i>B3.1 Indagini geologiche e strutturali</i>	€	45.000,00
	<i>B3.2 Accertamenti e scavi archeologici</i>	€	30.000,00
	<i>B3.3 Rilievi</i>	€	9.520,00
B4	Allacciamenti ai pubblici servizi	€	51.000,00
B5	Imprevisti	5,0% €	261.196,00
B6	Acquisizione sgombero aree o immobili	€	20.000,00
B8	Spese tecniche:		
	<i>B8.2 Spese per progettazione definitiva, esecutiva e coordinamento sicurezza</i>	€	530.566,17
B9	<i>B8.3 Spese per INCENTIVI ART 92 DLGS 163/06</i>	2,0% €	104.413,10
B10	Spese per attività di consulenza o di supporto	€	2.000,00
B11	Spese per commissioni giudicatrici	€	3.000,00
B12	Spese per pubblicità	€	6.000,00
	Somme destinate per opere d'arte Circ. MIT 3728/2014	1,0% €	52.239,20
B13	Accertamenti consulenze e verifiche per i collaudi	€	4.000,00
B14	I.V.A. ed eventuali altre imposte:		
	<i>B14.1 C.N.A.P. 4,00 di B8</i>	4,0% €	21.222,65
	<i>B14.2 I.V.A. sui lavori 22% di A, B2, B5 (demoliz. + ampliamento)</i>	22,0% €	1.265.728,64
	<i>B14.3 I.V.A. su spese tec. di B3,B4,B6, B8,B10,B11, B12,B13</i>	22,0%	<u>€ 154.238,96</u>
B)	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€	2.776.081,52
TOTALE FINANZIAMENTO (A+B)		€	8.000.001,51