



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

Direzione Roma Capitale

PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 60 DEL D.LGS. 50/2016 E SS.MM.II., PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI VERIFICA DELLA VULNERABILITÀ SISMICA, DIAGNOSI ENERGETICA, RILIEVO GEOMETRICO, ARCHITETTONICO, TECNOLOGICO ED IMPIANTISTICO DA RESTITUIRE IN MODALITÀ BIM, E PROGETTAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA DA RESTITUIRE IN MODALITÀ BIM PER TALUNI BENI DI PROPRIETÀ DELLO STATO.

FASCICOLO DEL BENE

Direzione Roma Capitale

RMB0191

"EDIFICIO AD UFFICI" sede della Corte dei Conti, via Baiamonti n. 25





AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

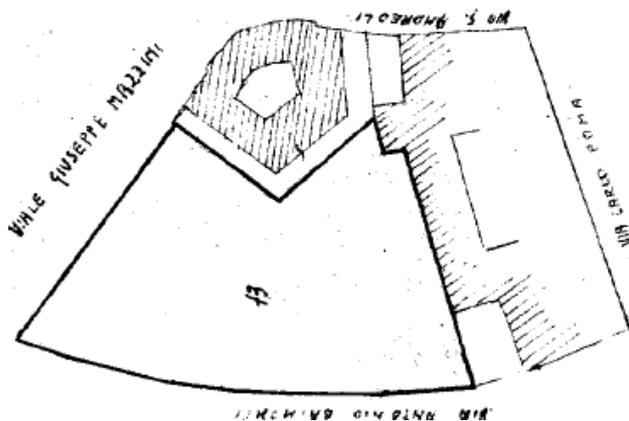
DATI GENERALI				
DENOMINAZIONE IMMOBILE "EDIFICIO AD UFFICI" sede della Corte dei Conti,	CODICE SCHEDA RMB0191	CODICE FABBRICATO RM0255001	FABBRICATO STRATEGICO	<input checked="" type="checkbox"/>
				NO

REGIONE	PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	GEOLOCALIZZAZIONE
LAZIO	RM	MUNICIPIO I	Via Antonio Baiamonti, 25	Latitudine 41.914469 Longitudine 12.460633

Descrizione:

Il complesso immobiliare in oggetto è stato edificato nel corso degli anni Sessanta dal Ministero dei Lavori Pubblici su terreno acquistato nel 1957 dallo Stato e consegnato per la costruzione dell'edificio nel medesimo anno.

(sotto, il lotto di terreno, come da modello 199)



Il fabbricato, costituito da tre corpi curvilinei identici, collegati fra loro, disposti a ventaglio intorno a tre corti, presenta caratteristiche omogenee; insiste su un lotto di forma irregolare, coincidente col fabbricato stesso, delimitato su tre lati da strade pubbliche (Viale Mazzini, via Carlo Poma, via A. Baiamonti) e su un lato da un altro fabbricato. Realizzato nel corso dei primi anni Sessanta, dal punto di vista tipologico presenta caratteristiche tipiche dell'edilizia destinata ad



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

Direzione Roma Capitale

attività terziarie pubbliche - linee sobrie ed assenza di ricerca stilistica - connotata da funzionalità e da una rappresentatività che si esprime attraverso l'uso di marmi e di ampi volumi soprattutto negli spazi comuni (corridoi, scale, aule, atrio), retaggio delle architetture razionaliste del recente passato, declinate in chiave decisamente meno magniloquente.

Dal punto di vista costruttivo il complesso immobiliare è realizzato con struttura portante in cemento; la tamponatura è stata eseguita in muratura di mattoni, i solai di piano sono in cemento armato e laterizi. Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato, esclusivamente nella parte basamentale è rivestita in lastre di peperino.

Dal punto di vista distributivo, si compone di un piano seminterrato, di un piano rialzato, di otto piani in elevazione.

Le scale principali presentano struttura in c.a., alzate e pedate in marmo, rivestimento laterale in marmo e balaustre in ferro battuto con corrimano in legno lucidato.

All'interno i pavimenti sono prevalentemente in marmo sia monocromo (nei corridoi e pianerottoli e negli uffici ordinari), sia con intarsi di colori diversi (ambienti di rappresentanza); marmettoni e marmette nei locali uffici. Le pareti sono trattate in parte con stucco plastificato, in parte a tempera, in parte a tinta lavabile, eccetto al primo piano in cui sono presenti delle boiserie di recente installazione; i servizi igienici sono rivestiti con piastrellatura ceramica.

I soffitti sono tinteggiati a tempera e per la massima parte dotati di controsoffitto. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno lucidate. Gli infissi esterni sono prevalentemente in PVC.

Il fabbricato è dotato di tutti gli impianti occorrenti alla conduzione delle consuete attività d'ufficio (termico, elettrico, idrico, antincendio, ascensori e montacarichi, telefonico, reti LAN e condizionamento d'aria).

Sia la componente impiantistica che le finiture interne sono state oggetto di manutenzione ed ammodernamento nel corso degli anni in modo piuttosto puntuale ed organico. Pertanto l'immobile complessivamente risulta in buone condizioni.

Data di costruzione: Anno 1960



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SU ORTOFOTO



INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SU PLANIMETRIA GENERALE





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

Direzione Roma Capitale

DATI IMMOBILE

FOGLIO 402/A

PARTICELLA	SUPERFICIE LORDA MQ	VOLUME MC	IMMOBILE CIELO TERRA SI/NO	TECNOLOGIA COSTRUTTIVA	TIPOLOGIA DI INTERVENTO NECESSARIA	AGIBILITA' SI/NO
13	44500,00	117577	SI	CEMENTO ARMATO	ADEGUAMENTO /MIGLIORAMENTO	NON DISPONIBILE AGLI ATTI DELL'UFFICIO

INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI

ZONIZZAZIONE DA PRG 1965	SISTEMA DA PRG 2008	N.T.A. DI RIFERIMENTO 2008	CARTA DELLA QUALITA' SI/NO	VINCOLO STORICO/ARTISTICO
Zona M (Attrezzature di servizi pubblici generali).	Sistema insediativo - Città storica - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue.	Art. 24, 36 e 41	SI	no



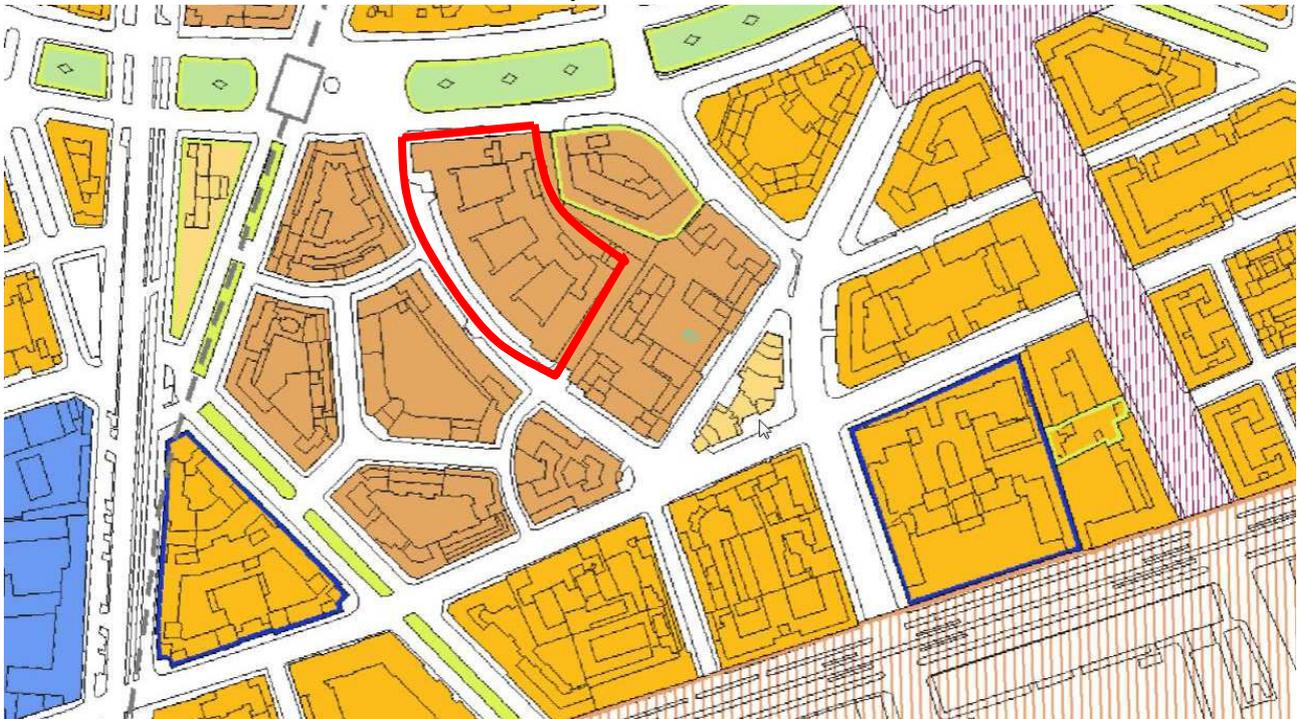
AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SUL PRG APPROVATO CON D.P.R. IL 16.12.1965



INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SUL PRG DEL 2008 APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 18 DEL 11/12.02.2008.



Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue. Art. 24, 36 e 41 delle NTA



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE SULLA CARTA DELLA QUALITA' DEL PRG 2008.



Edifici Edilizia Speciale					
RECORD	CODICE	DENOMINAZIONE	FAMIGLIA	CLASSE	TIPOLOGIA
28-3011	31576	Corte dei Conti	EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE	Ad impianto seriale	CA Caserma
28-3024	131576	Corte dei Conti	EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE	Ad impianto seriale, Pertinenza	CA Caserma
28-3085	231576	Corte dei Conti	EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE	Ad impianto seriale, Pertinenza	CA Caserma

CartaPerLaQualita Morfologie Poligono					
RECORD	CODICE	DENOMINAZIONE	FAMIGLIA	CLASSE	TIPOLOGIA
25-1	9603	Quartiere di piazza d'Armi	MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI	Morfologie degli impianti urbani moderni, Tessuti o porzioni di tessuto caratterizzati dal rapporto fra tracciati, occupazione del suolo e/o qualità degli spazi aperti	quartieri e insediamenti residenziali
22-10	60002	null	MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI	Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto novecentesca, Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare	null



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

Direzione Roma Capitale

L'immobile in esame è inserito nella "Carta per la Qualità" del PRG di Roma Capitale, e nello specifico appartiene alla categoria:

"Edifici con tipologia edilizia speciale ad impianto seriale ed ad impianto di pertinenza.

Nella guida alla "Carta per la Qualità" si riporta quanto di seguito:

Requisiti strutturanti

Nella conformazione spaziale interna prevalgono le componenti ripetitive dell'organismo: l'unità edilizia è caratterizzata dall'aggregazione in sequenza di ambienti paritetici, ripetuti e intercambiabili, non individuati da una specifica posizione e forma, in cui prevale la componente seriale, anche se in alcuni casi è possibile individuare, nella serializzazione delle parti, una gerarchia degli elementi prevalenti nei punti nodali interni. Appartengono a questa famiglia complessi di edifici speciali (conventi, ospedali, caserme, ecc.) spesso di rilevanza urbana per dimensione e valore storico-architettonico e testimoniale, localizzati originariamente in aree marginali o esterne e caratterizzati da impianti edilizi seriali fortemente introversi, articolati attorno a spazi aperti a corte o chiostro e dotati di aree esterne di pertinenza limitate da recinti, utilizzate originariamente come orti o giardini e progressivamente trasformate e intasate da edificazioni spesso incoerenti con gli impianti originari per tipologia e funzioni.

Indicazioni relative alla conservazione, alle trasformazioni e alle destinazioni d'uso compatibili

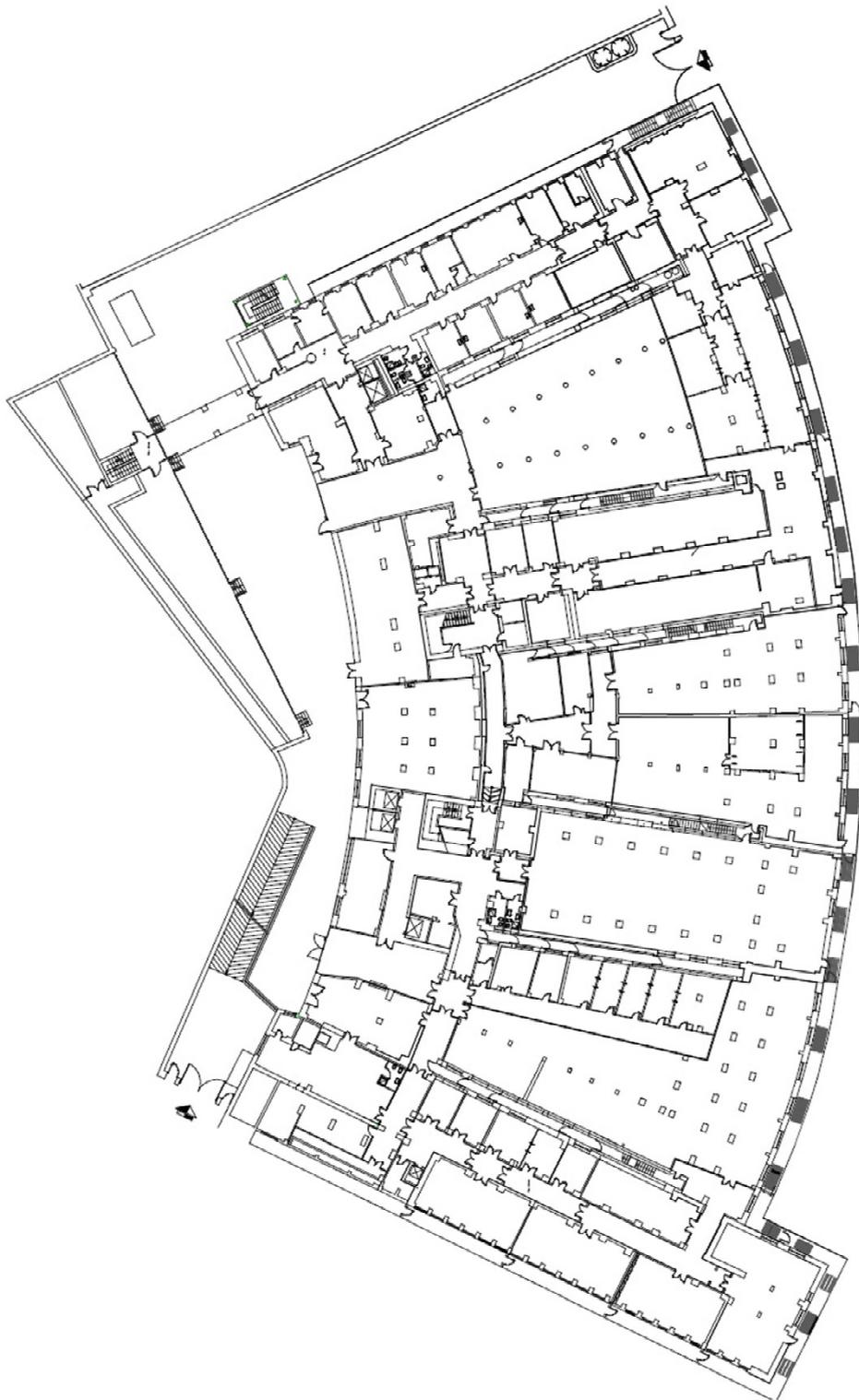
- Conservazione e valorizzazione dei requisiti strutturanti e di quelli particolari specificati per ciascun tipo edilizio, del volume edificato e del preesistente numero dei piani.
- Conservazione o ripristino degli ambienti paritetici caratterizzanti l'unità edilizia, sia nel numero che nelle caratteristiche dimensionali, dell'impianto distributivo e spaziale originario proprio di ciascuna unità edilizia e in particolare del sistema dei collegamenti orizzontali, (androni, atri, ambulacri, ballatoi, porticati) degli accessi e degli affacci (logge, balconi, altane) sugli spazi aperti di pertinenza e degli spazi aperti interni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini e orti.
- Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno degli ambienti paritetici, con strutture che ne consentano la riconoscibilità, finalizzate alla realizzazione di servizi ed impianti tecnologici ed igienico-sanitari
- Eventuali accorpamenti sono ammessi se finalizzati al ripristino degli assetti distributivi organizzativi originari, alterati da precedenti interventi.
- Le destinazioni d'uso compatibili devono rispettare quelle originarie, si possono considerare congrue quelle variazioni compatibili con le limitazioni imposte dalle norme di tessuto a cui un singolo edificio appartiene, art. 6 delle NTA.



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

**PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO (Part.IIa 13_Corte dei conti)
Piano Seminterrato**

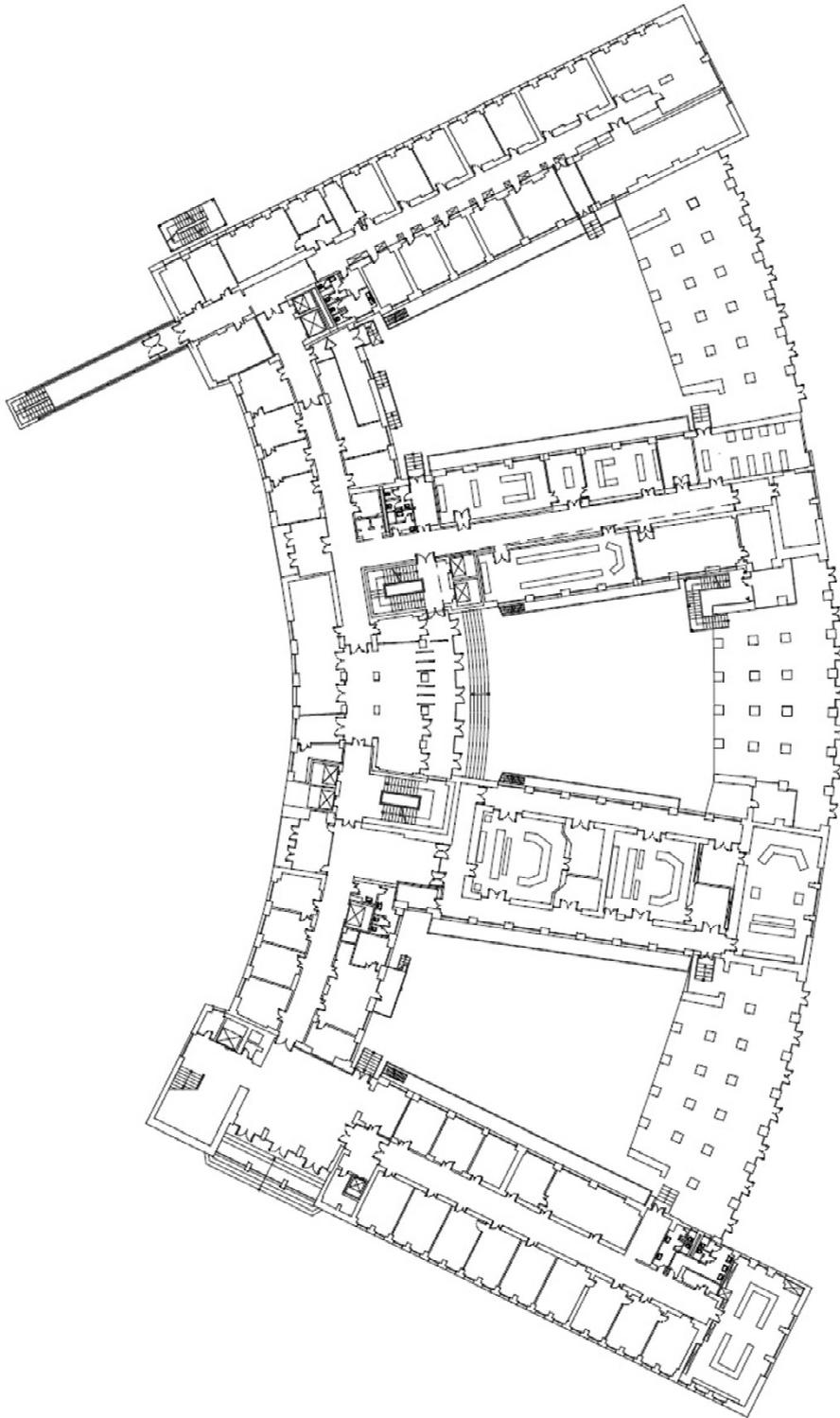




AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

Piano Terra

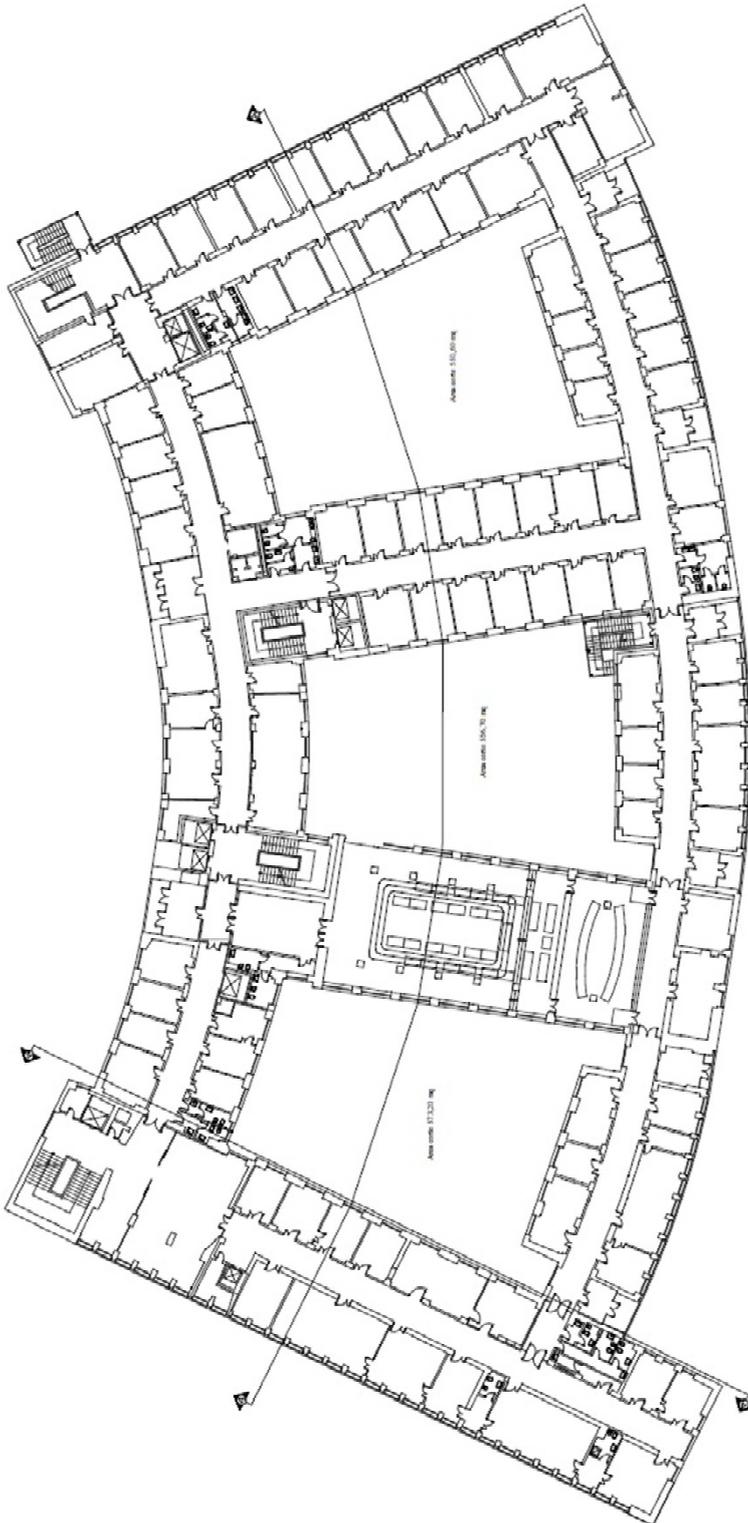




AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

Piano Primo

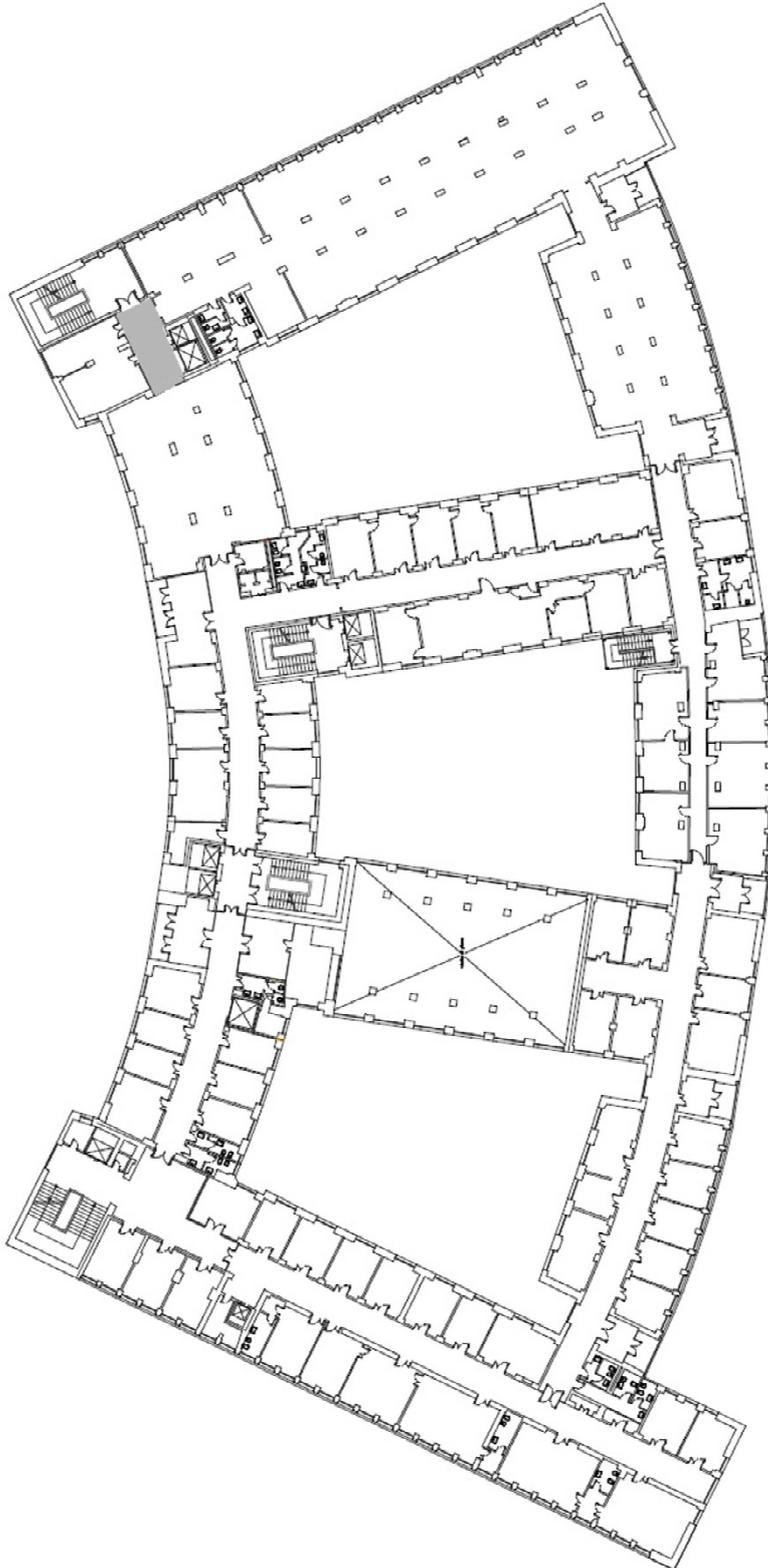




AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

Piano Secondo

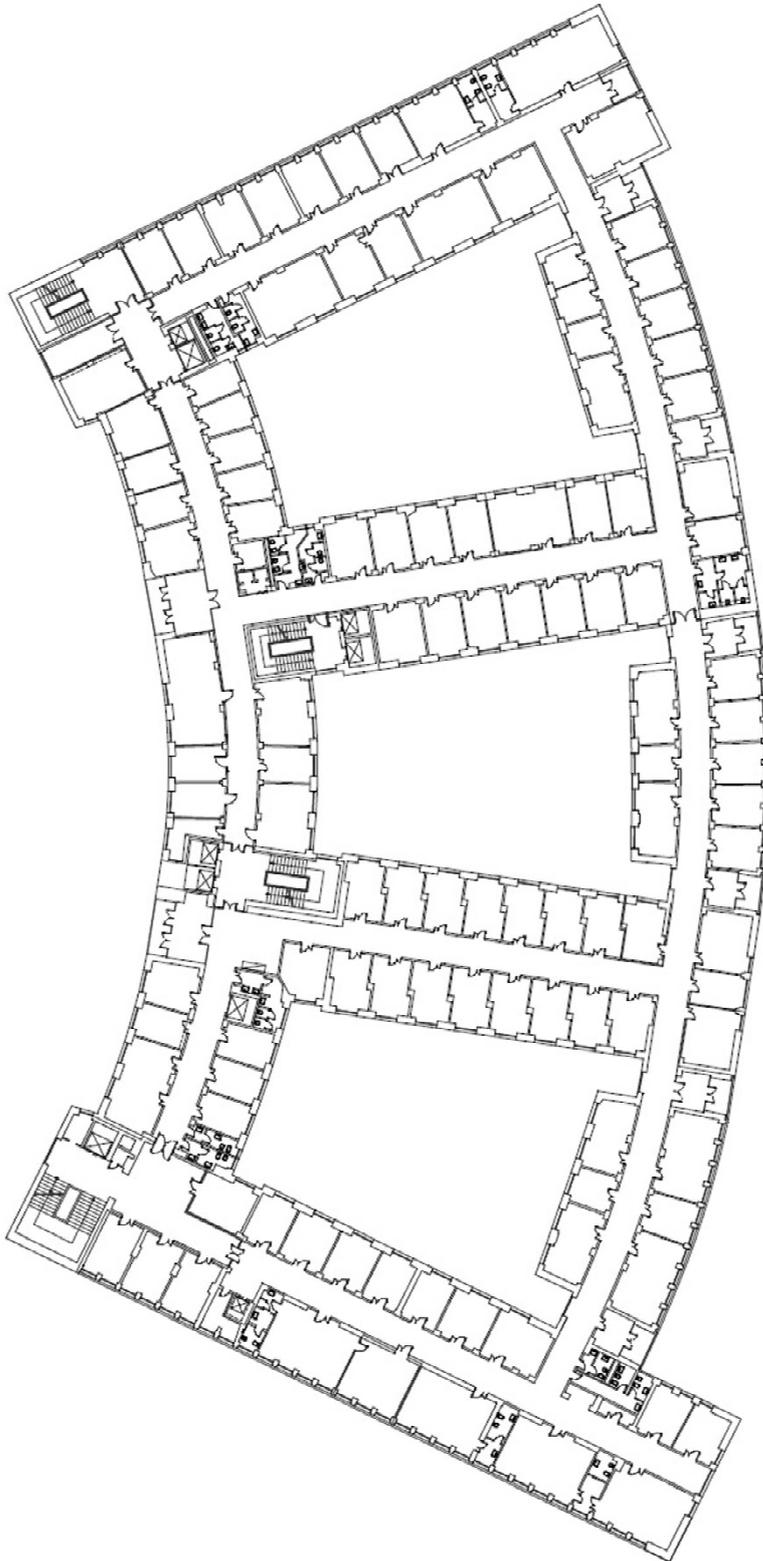




AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

Piano Terzo

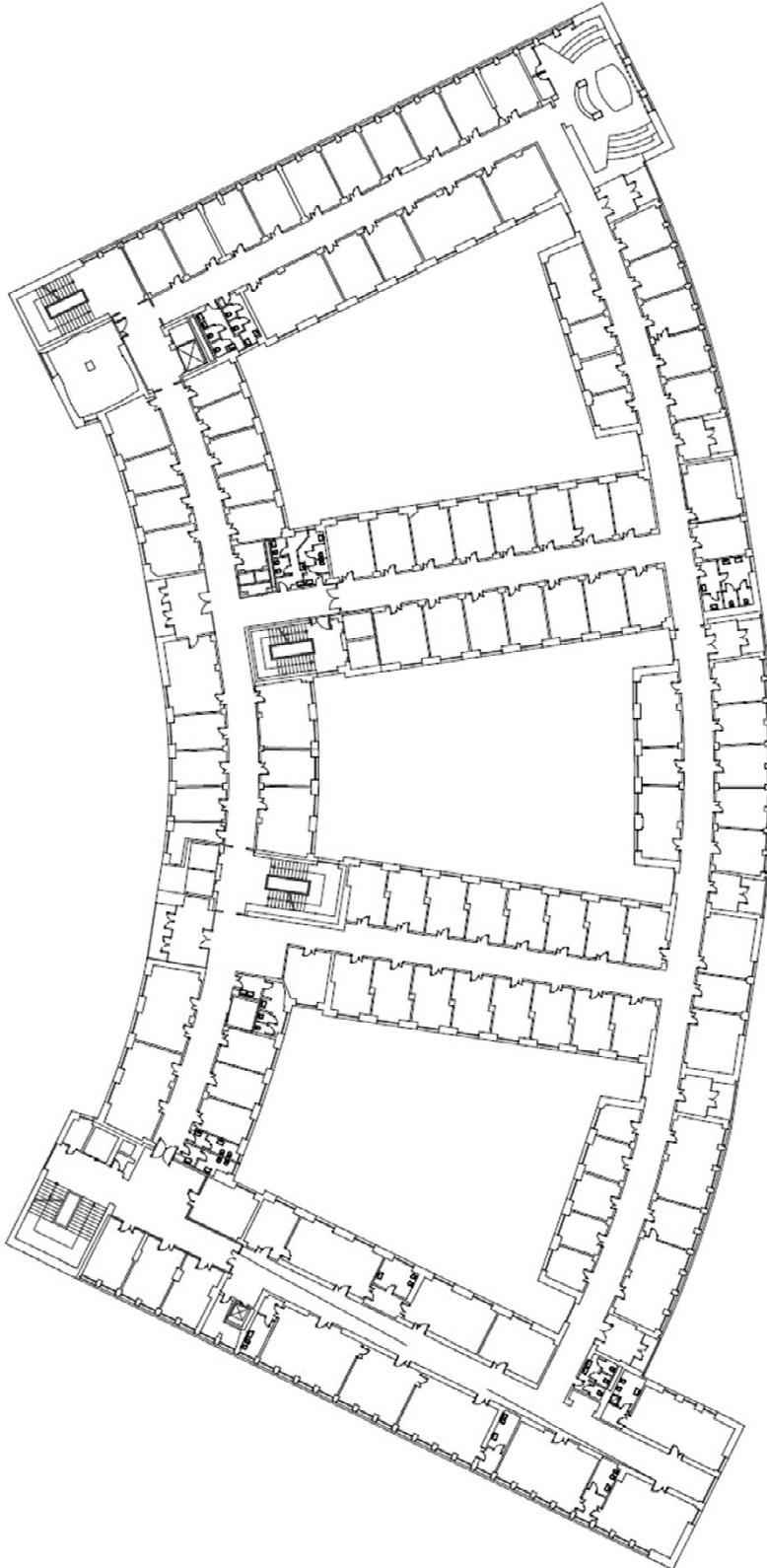




AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

Piano Quarto

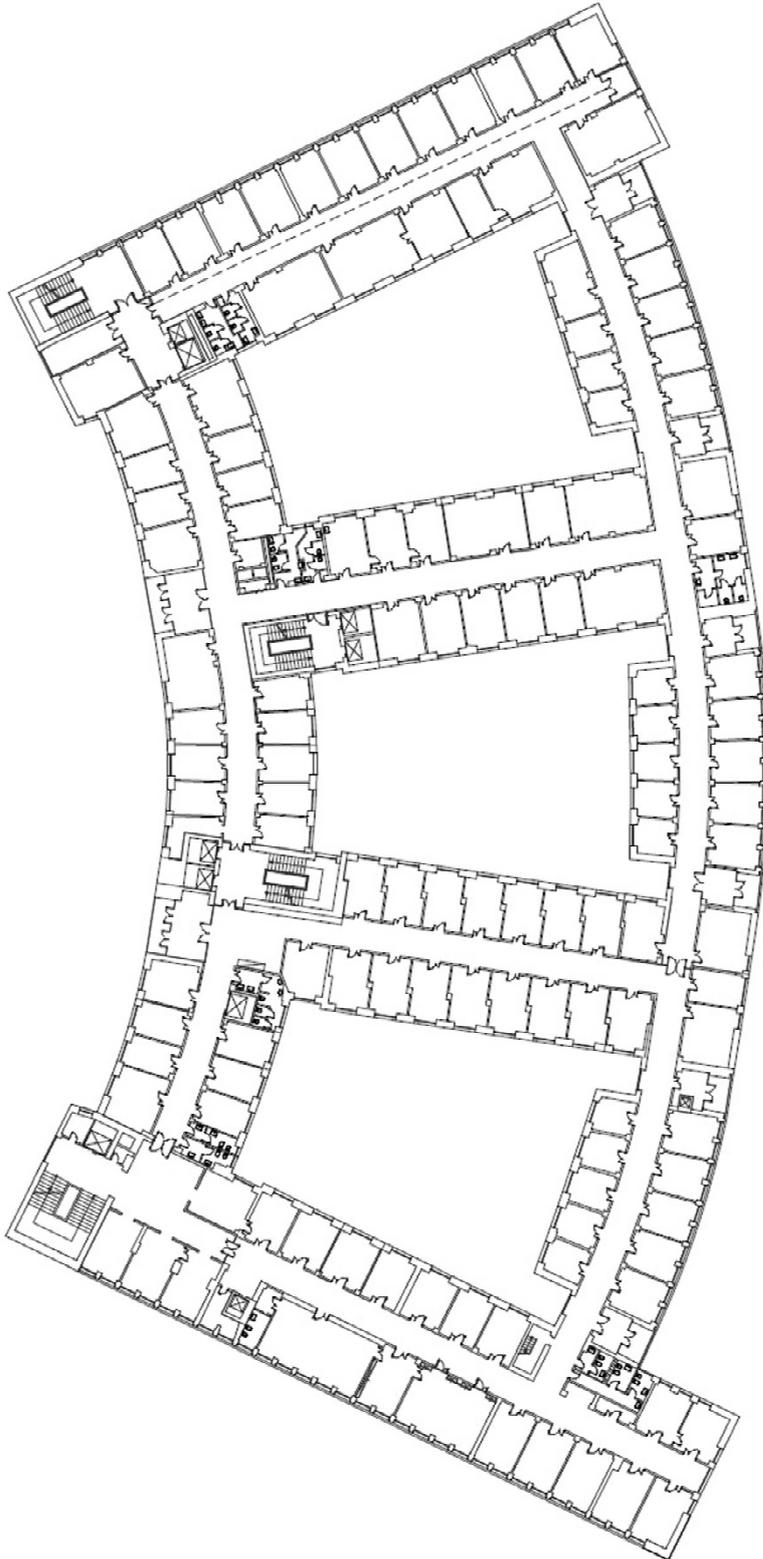




AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

Piano Quinto

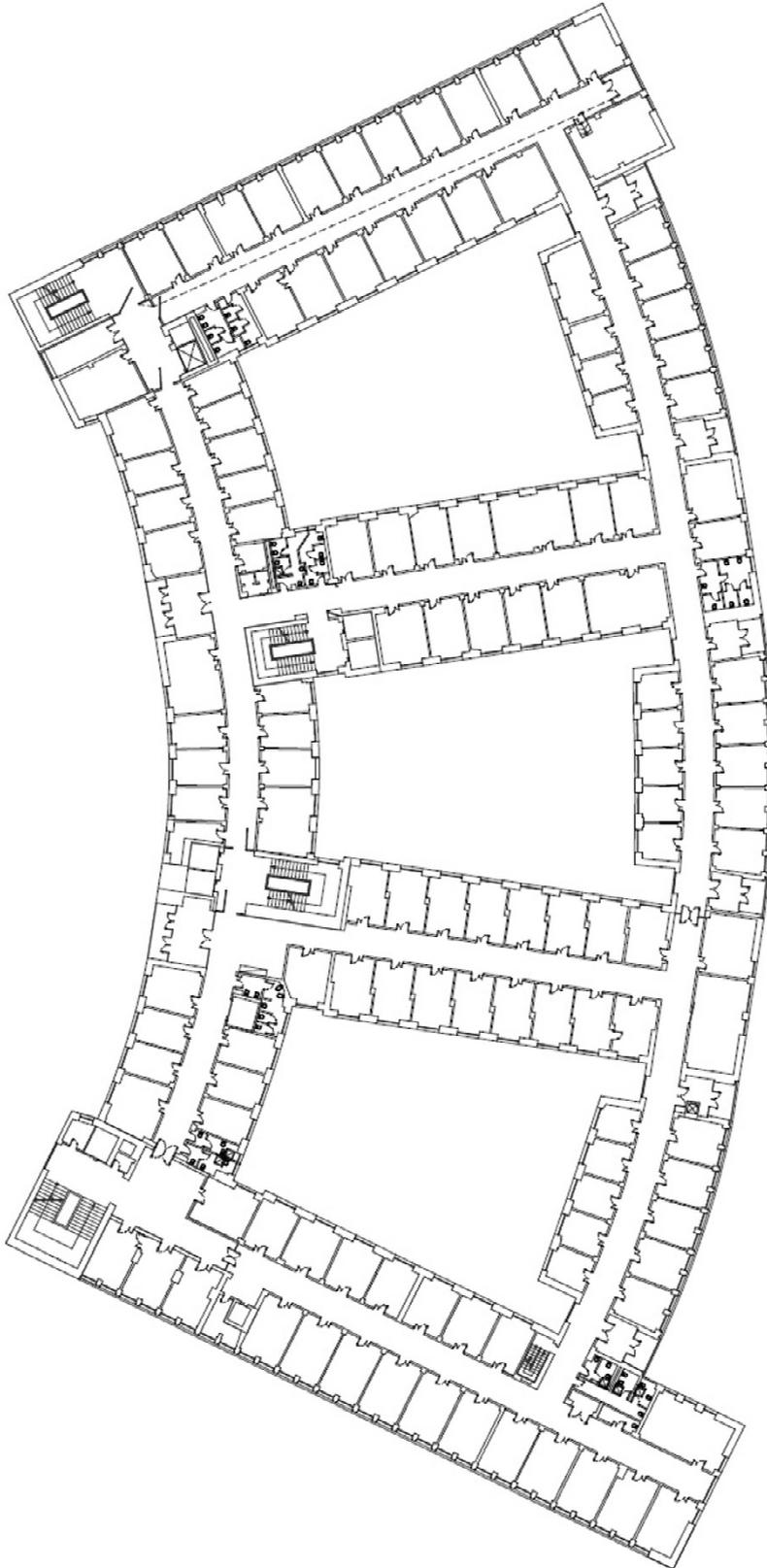




AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

Piano Sesto

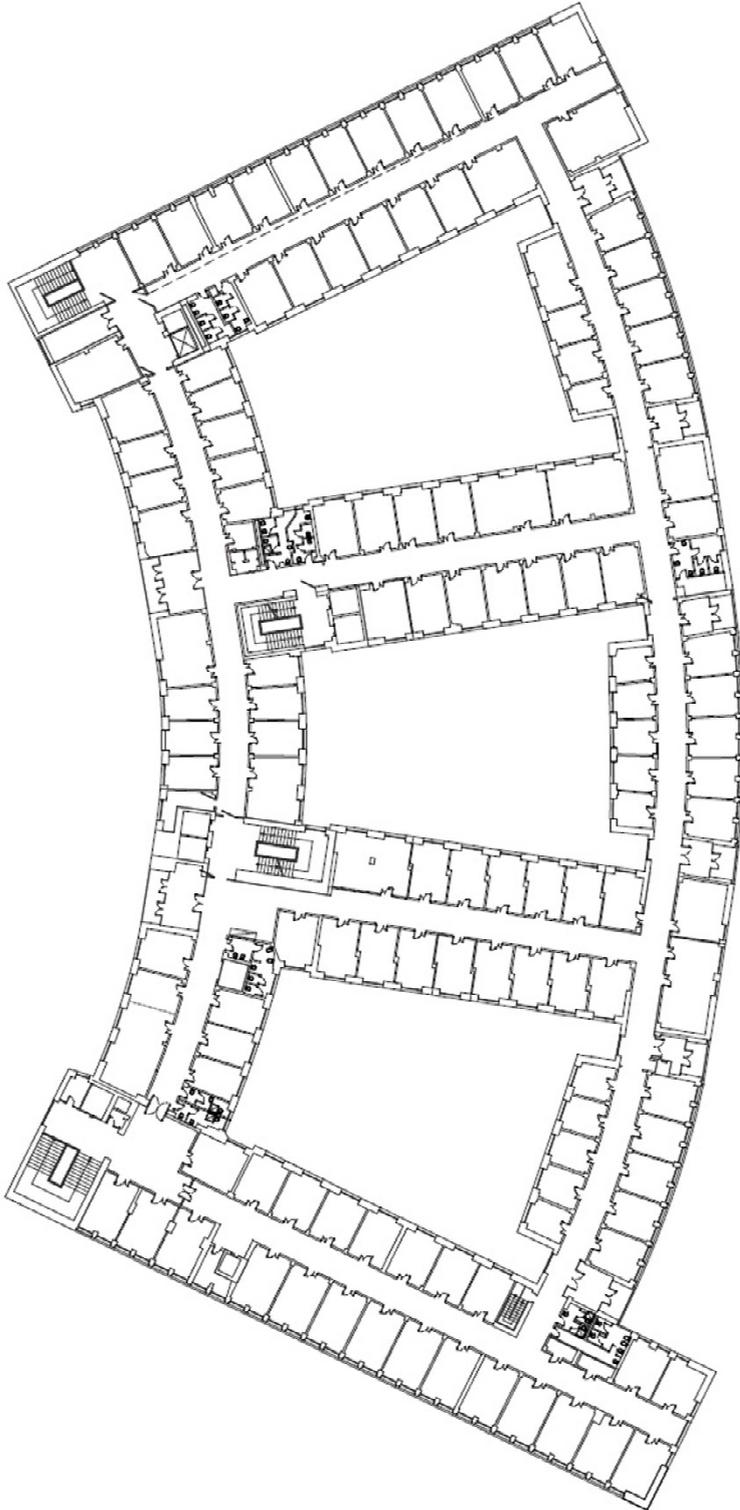




AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

Piano Settimo

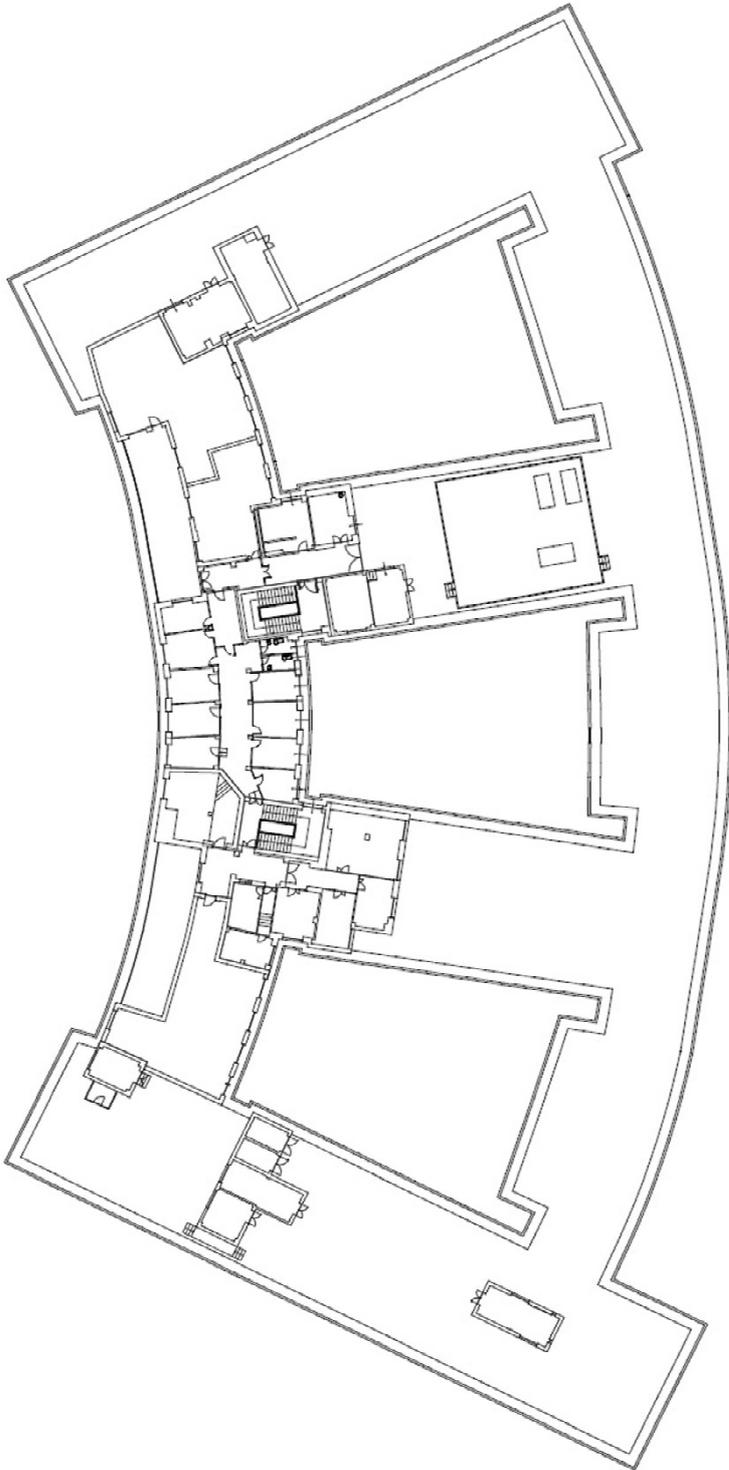




AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

Piano Ottavo





AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ VISURA CATASTALE
- ✓ ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- Visura catastale



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/07/2019 - Ora: 12.17.07 Segue

Visura n.: T114418 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/07/2019

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 402 Particella: 13 Sub.: 1

INTESTATO

1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA	06340981007*	(1) Proprieta'
---	--------------------------------------	--------------	----------------

Unità immobiliare dal 03/10/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		402	13 176 177 178 233	1	3		B/4	3	117577 m²		Euro 127.519,31 L. 246.911.700	COSTITUZIONE del 03/10/1997 in atti dal 07/10/1997 CLASSAMENTO (n. 66019/1997)
Indirizzo		VIALE GIUSEPPE MAZZINI n. 105 n. 113, VIA ANTONIO BALAMONTI n. 9 n. 51 piano: T-8-S1.										
Notifica		1775/1997		Partita		2167133		Mod.58		-		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 402 - Particella 13

Situazione degli intestati dal 03/10/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA	06340981007	(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 03/10/1997 in atti dal 07/10/1997 Registrazione: CLASSAMENTO (n. 66019/1997)	

Unità immobiliari n. 1



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/07/2019

Data: 26/07/2019 - Ora: 12.17.41 Segue

Visura n.: T114686 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 402 Particella: 13 Sub.: 2

INTESTATO

1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA	06340981007*	(1) Proprieta'
---	--------------------------------------	--------------	----------------

Unità immobiliare dal 30/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		402	13	2	3		A/2	2	5,5 vani		Euro 1.264,03	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/10/2013 protocollo n. RM0888566 in atti dal 30/10/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 216433.1/2013)
Indirizzo		VIA ANTONIO BALAMONTI n. 47 piano: 8;										
Notifica		effettuata con prot. n. RM0904226/2013 del 31/10/13										
Annotazioni		di stadio: revisione parziale classamento microzona 17 ai sensi dell'art.1 comma 335 legge 311/2004										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 402 - Particella 13

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/10/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		402	13	2	3		A/4	2	5,5 vani		Euro 738,53 L. 1.436.000	COSTITUZIONE del 03/10/1997 in atti dal 07/10/1997 CLASSAMENTO (n. 66019/1997)
Indirizzo		VIA ANTONIO BALAMONTI n. 47 piano: 8;										
Notifica		1775/1997										
Annotazioni		Partita 2167133 Mod.58 -										



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2019

Data: 26/07/2019 - Ora: 12.18.17 Fine

Visura n.: T114979 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 402 Particella: 13 Sub.: 3

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		402	13	3	3		A/2	2	5 vani		Euro 1.149,12	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/10/2013 protocollo n. RM0888567 in atti dal 30/10/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 216434.1/2013)
Indirizzo		VIA ANTONIO BALAMONTI n. 47 piano: 8;										
Notifica		effettuata con prot. n. RM0904226/2013 del 31/10/13										
Annotazioni		Partita - Mod.58 -										
Annotazioni		di stadio: revisione parziale classamento microzona 17 ai sensi dell'art.1 comma 335 legge 311/2004										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA	06340981007*	(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 03/10/1997 in atti dal 07/10/1997 Registrazione: CLASSAMENTO (n. 66019/1997)	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 402 - Particella 13

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

- Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale



FOTO 3

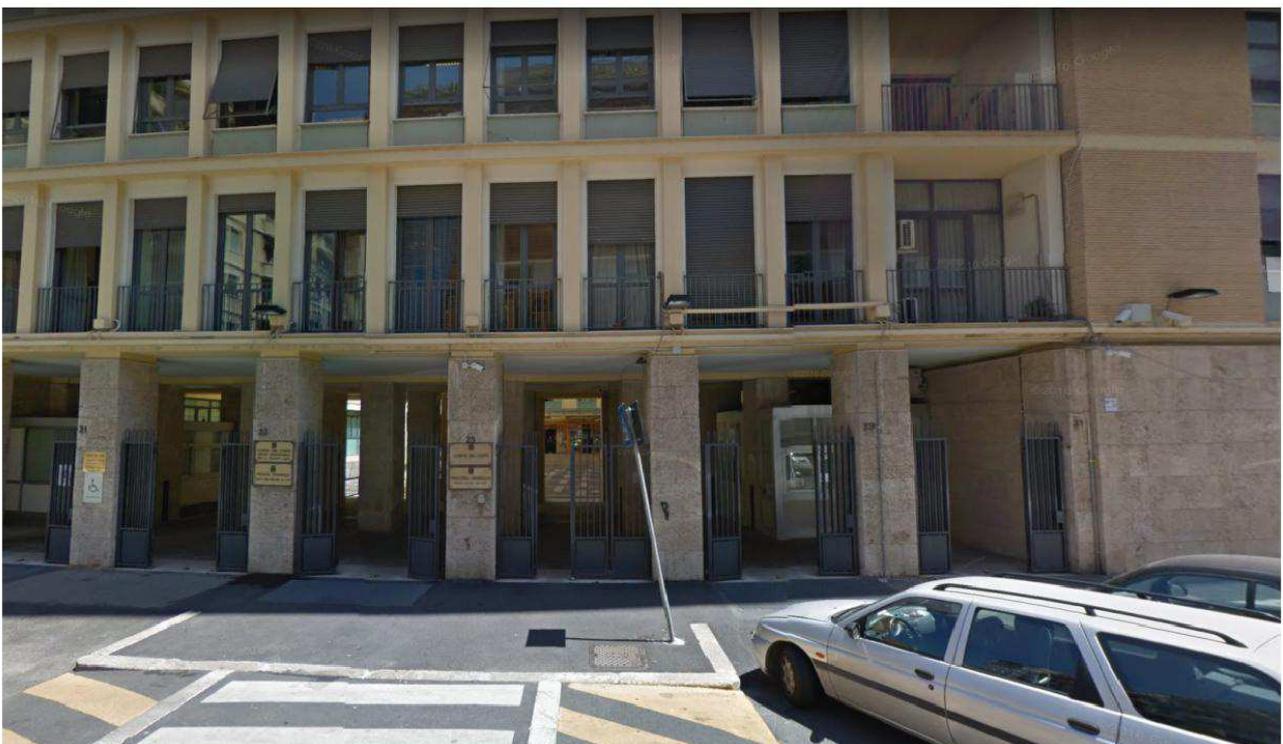


FOTO 4