



Roma Capitale Municipio I

Localizzazione

Via Marsala n.8 00185 Roma (RM)

Estremi catastali

Foglio 474 P.IIa 392

Oggetto:

RELAZIONE GENERALE

Committente



ACI Progei
Programmazione e Gestione
Impianti e Immobili

Progettista e Direttore dei Lavori

Arch. MENDICINO Gennaro
Firmato Digitalmente

Data di Trasmissione

26.04.2024

Revisione

00.2024

RELAZIONE GENERALE

Premessa

La descrizione dei lavori, riportata nella presente relazione sintende semplicemente sommaria e schematica, con il solo scopo d'individuare e fissare gli elementi fondamentali e più significativi, meglio dettagliata nel Computo Metrico Allegato inerenti i Lavori di manutenzione edilizia ordinaria e straordinaria riguardanti l'immobile, sito in Roma Via Marsala n.8 angolo Via Solferino sede dell'AUTOMOBILE CLUB D'ITALIA.

L'individuazione dei marchi o ditte servono esclusivamente per meglio individuare le caratteristiche dei materiali prescelti e la qualità degli stessi.

La D.dL. a suo insindacabile giudizio, potrà provvedere a scelte diverse da quelle indicate. La Società PROGEI SPA in qualità di Ente Appaltante si riserva in corso d'opera o alla fine dei lavori, di approntare, discrezionalmente ed insindacabilmente qualsiasi modifica, variante e trasformazione alle parti generali e particolari del progetto, purchè non alterino però la consistenza delle unità promesse in fase d'Appalto.

INTRODUZIONE

Il presente documento costituisce la relazione illustrativa del progetto relativo alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile sito in Roma Via Marsala n.8 angolo Via Solferino sede dell'AUTOMOBILE CLUB D'ITALIA.

L'intervento, oltre che nella presente relazione generale, è descritto anche per mezzo della seguente documentazione costituente il progetto esecutivo:

- relazioni tecniche e specialistiche;
- cronoprogramma degli interventi comprendente le date di inizio e di conclusione e piena fruibilità/funzionalità dell'intervento proposto;
- documentazione fotografica degli interni e degli esterni;
- elaborati grafici descrittivi degli interventi che si propone di eseguire mediante il finanziamento richiesto;

Gli interventi sono finalizzati ad una conservazione del patrimonio immobiliare oltre che ad un ammodernamento illuminotecnico delle facciate, data l'importanza istituzionale dell'Ente ospitante.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

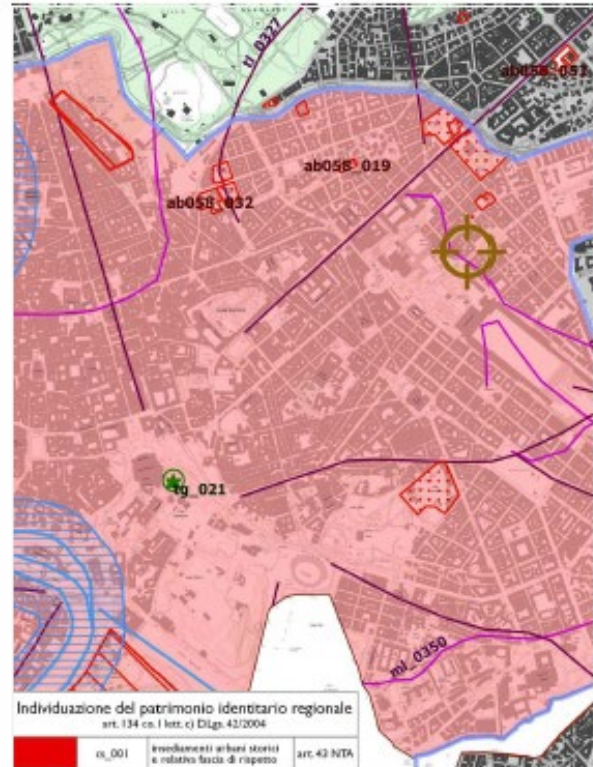
L'edificio ricade nel Municipio I di Roma Capitale e precisamente in Via Marsala angolo Via Solferino nelle adiacenze della Stazione Termini e ricade nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 474 P.IIa 392

Secondo le previsioni del Nuovo PRG, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.18 del 12.02.2008, l'immobile ricade nella Tavola di P.R.G. all'interno dei TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA AD ALTA DENSITA' EDILIZIA T2, inoltre l'edificio risulta inserito nella Carta per la Qualità e precisamente G1.b – “Edifici con Tipologia Edilizia Speciale” –

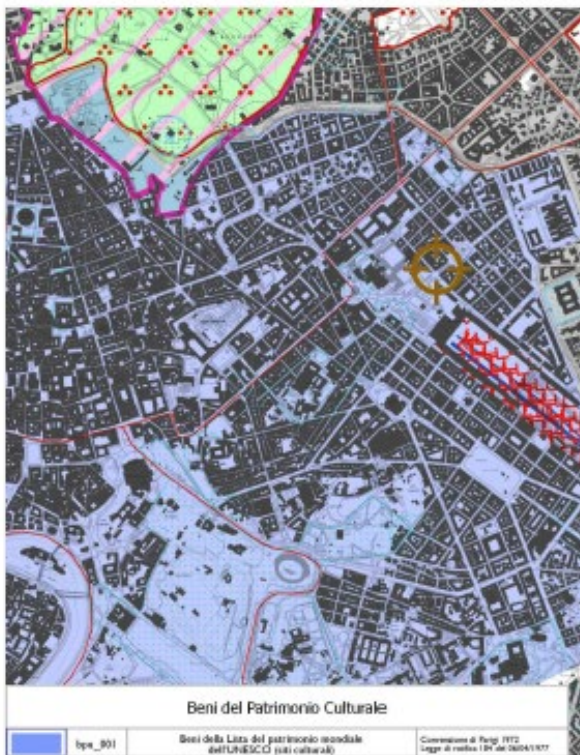
“Edificio a Impianto Seriale” – “Edifici per servizi ed Uffici”, lo stesso però non risulta essere soggetto a Vincolo di Tutela dei Beni Culturali o Paesaggistici (ai sensi della L.42/02 e s.m.i);



STRALDIO PTPR TAVOLE A SCALA 1:25 000 FOGLIO 24; SISTEMI DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO



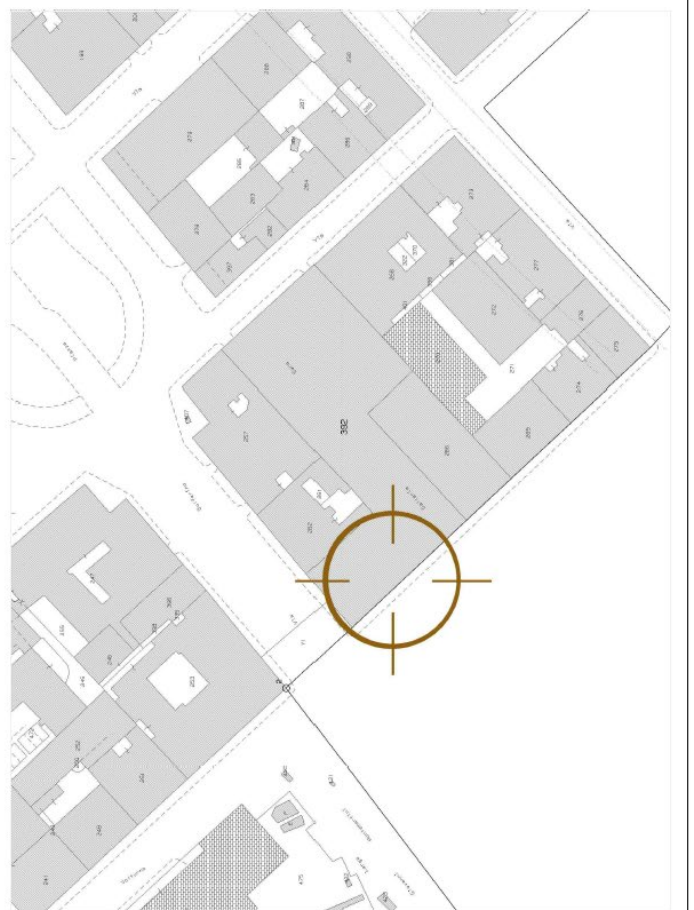
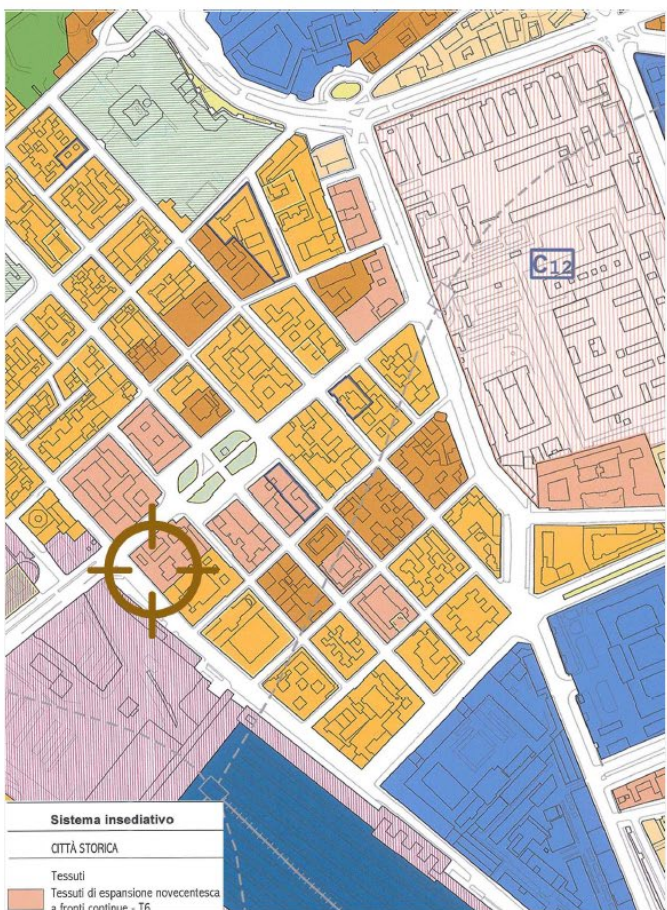
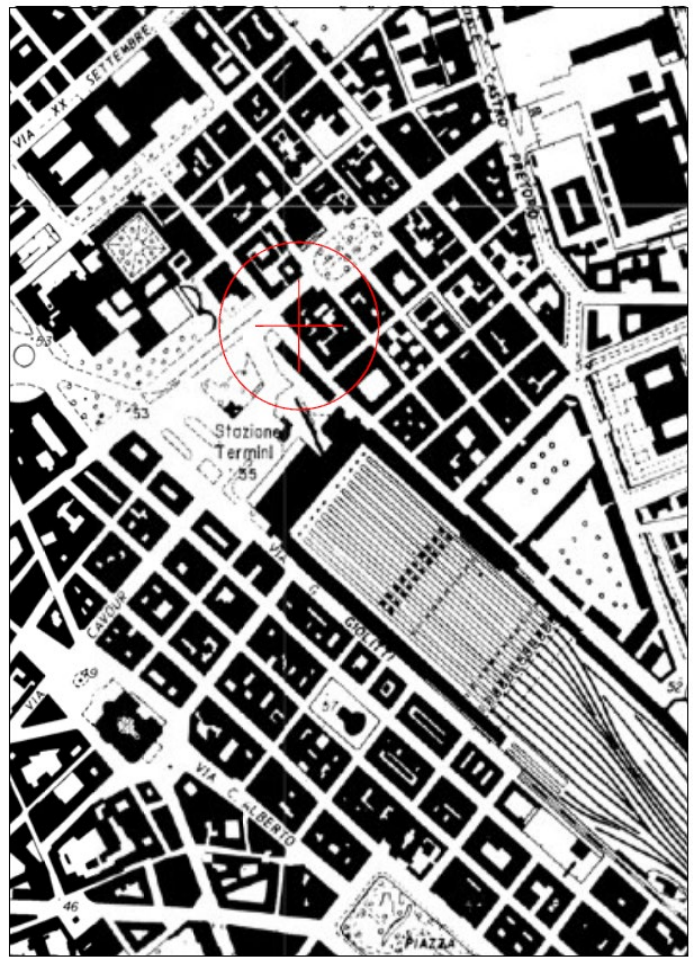
STRALDIO PTPR TAVOLE B SCALA 1:25 000 FOGLIO 24; INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO IDENTITARIO REGIONALE



STRALDIO PTPR TAVOLE C SCALA 1:25 000 FOGLIO 24; BENI DEL PATRIMONIO CULTURALE



STRALDIO CARTA PER LA QUALITA' 1:10 000 FOGLIO 618;



STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

In generale si rileva uno stato di conservazione discreto con patologie e segni di degrado diversificati in base alla natura degli elementi architettonici e alla loro collocazione nell'insieme della facciata. I principali fenomeni di degrado sono dovuti da un processo di catalisi sviluppato piogge acide. I manufatti lapidei che costituiscono elemento decorativo ed architettonico delle facciate, in litotipo travertino, presentano depositi superficiali di vari natura quali: polveri e ossido ferrico.

QUALITÀ DEI MATERIALI E DEI COMPONENTI

1. Materiali per conglomerati cementizi e per malte Gli aggregati per conglomerati cementizi, naturali e di frantumazione, devono essere costituiti da elementi non gelivi e non friabili, privi di sostanze organiche, limose ed argillose, di getto, ecc. in proporzioni nocive all'indurimento del conglomerato o alla conservazione delle armature.

2. Malte per murature L'acqua e la sabbia per la preparazione degli impasti devono possedere i requisiti e le caratteristiche tecniche di cui al precedente punto. L'impiego di malte premiscelate e premiscelate pronte è consentito purché ogni fornitura sia accompagnata da una dichiarazione del fornitore attestante il gruppo della malta, il tipo e la quantità dei leganti e degli eventuali additivi. Ove il tipo di malta non rientri tra quelli appresso indicati il fornitore dovrà certificare con prove ufficiali anche le caratteristiche di resistenza della malta stessa.

Le modalità per la determinazione della resistenza a compressione delle malte sono riportate nel decreto ministeriale 3 giugno 1968. I tipi di malta e le loro classi sono definiti in rapporto alla composizione in volume; malte di diverse proporzioni nella composizione confezionate anche con additivi, preventivamente sperimentate, possono essere ritenute equivalenti a quelle indicate qualora la loro resistenza media a compressione risulti non inferiore ai valori di cui al D.M. 20 novembre 1987, n. 103.

DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DEL PROGETTO

Il progetto sarà redatto al fine di conservare il più possibile lo stato di fatto, sulla scorta dei segni apparenti e di quelli che si sono succeduti nei vari periodi storici. Gli interventi di progetto hanno adottato come principio guida l'adattamento e l'intervento non distruttivo, ritenendo fine costante quello dell'integrale rispetto del documento storico costituito dalla fisicità dell'edificio. Il trattamento delle parti intonacate e della pulizia delle facciate, la reintegrazione delle lacune e tutto l'insieme degli interventi dovrà rispettare, non solo la metodologia tecnica-procedurale di prassi, ma il senso dell'intero intervento che è volto ad un atteggiamento sostanzialmente conservativo, in cui si salvaguardi il valore estetico e storico dell'immobile, per questo si è valutata la scelta di sostituire gli elementi architettonici in alluminio dell'edificio presenti sulle facciate che durante il tempo si sono ossidati.

Inoltre si è pensato di valorizzare l'immobile predisponendo un impianto di illuminazione delle facciate tramite proiettori posti al sesto piano dell'edificio.

ANALISI DEGLI INTERVENTI

Le opere previste nel presente progetto riguardano principalmente il restauro delle due facciate così dettagliate:

LAVORI IN FACCIATA

- Pulizia dei marmi presenti nel basamento dell'immobile mediante uso di idropulitrice con acqua a bassa pressione, fissaggio di alcune lastre in travertino allentate, con l'impiego di tasselli in acciaio e malta cementizia ove necessario;
- Manutenzione di tutte le soglie e copertine presenti in facciata, mediante pulizia della superficie a vista e del gocciolatoio con lausilio di appositi strumenti manuali e/o elettrici, stuccatura e livellatura a spatola dei giunti e delle imperfezioni con resina poliesteri in pasta e carteggiatura finale;
- Trattamento idrorepellente anticrittina e antiaffissioni, eseguito con una passata di vernice trasparente anticrittina isocianica bicomponente.

LAVORI DI RIPRISTINO SUPERFICI METALLICHE

- Rimozione degli attuali elementi in alluminio posizionati sugli imbotti laterali delle finestre con posa in opera di lamiera in alluminio argento ossidato 12/10 della stessa tipologia delle attuali. Il fissaggio avverrà mediante silicone neutro e rivetti nelle parti laterali;
- Sostituzione Lamiera in alluminio grecata della pensilina di ingresso al civ.8 e al terrazzo del piano 7° con la sostituzione degli angolari in alluminio ossidato come gli esistenti;
- Rimozione con relativa posa in opera di nuove ringhiere in alluminio poste sui balconi verniciatura RAL 9006 argento di stesa tipologia e decoro delle attuali

IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE DELLE FACCIATE

- Fornitura e posa in opera di Quadro Elettrico a servizio dell'impianto di illuminazione in facciata, compresi ogni accessorio;
- Cavi e dorsali;
- Apparecchi illuminanti e di controllo;

SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA

I costi per la realizzazione delle opere, analizzate nel capitolo precedente si potranno così quantificare:

Lavori in Facciata	€ 178.489,40
Lavori di ripristino superfici metalliche	€ 89.611,71
Impianto di illuminazione delle facciate	€ 71.458,69
Trasporto e Conferimento Rifiuti	€ 415,71
Opere di assistenza muraria	€ 5.911,70
Costi della Sicurezza non soggetti a ribasso	€ 8.724,49
TOTALE	€ 354.611,70

a cui si dovranno sommare le spese relative alla progettazione architettonica, al coordinamento per la sicurezza ed all'IVA di legge.

CONSIDERAZIONI FINALI

A conclusione delle valutazioni e verifiche progettuali effettuate risulta:

essere garantita la fattibilità delle opere di restauro dell'edificio, da un punto di vista strettamente tecnico e da un punto di vista amministrativo.

I costi previsti per l'attuazione delle opere sono certamente compatibili con gli indiscussi benefici che potranno derivarne.

Nel ringraziare la Stazione Appaltante dell'incarico conferito e della fiducia accordata, i progettisti sottolineano che il restauro dovrà rispettare i requisiti connessi al carattere storico, culturale e stilistico dell'edificio oltre che ai connotati architettonici locali il cui raggiungimento passa attraverso il rispetto di precise norme che vincolano le modalità con cui eseguire i lavori.

Roma, 26.04.2024

Arch. MENDICINO Gennaro
(Firmato Digitalmente)