

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA
GIUNTA CAPITOLINA**

(SEDUTA DEL 2 APRILE 2020)

L'anno duemilaventi, il giorno di giovedì due del mese di aprile, alle ore 11,59, la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1 RAGGI VIRGINIA.....	<i>Sindaca</i>	7 FRONGIA DANIELE.....	<i>Assessore</i>
2 BERGAMO LUCA.....	<i>Vice Sindaco</i>	8 LEMMETTI GIANNI.....	<i>Assessore</i>
3 CAFAROTTI CARLO.....	<i>Assessore</i>	9 MAMMI VERONICA.....	<i>Assessora</i>
4 CALABRESE PIETRO.....	<i>Assessore</i>	10 MELEO LINDA.....	<i>Assessora</i>
5 DE SANTIS ANTONIO.....	<i>Assessore</i>	11 MONTUORI LUCA.....	<i>Assessore</i>
6 FIORINI LAURA.....	<i>Assessora</i>	12 VIVARELLI VALENTINA.....	<i>Assessora</i>

si è riunita, in modalità telematica, ai sensi della deliberazione della Giunta Capitolina n. 44 del 13 marzo 2020, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, è presente la Sindaca che assume la presidenza dell'Assemblea.

Intervengono, in modalità telematica il Vice Sindaco e gli Assessori Cafarotti, Calabrese, De Santis, Frongia, Meleo, Montuori e Vivarelli.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Pietro Paolo Mileti.

(*OMISSIS*)

Deliberazione n. 55

Interventi di restauro e messa in sicurezza degli immobili all'interno di Villa Ada. Annualità 2020-2022 CdC 0VP Progetto di fattibilità tecnica economica. CUP J81I19000040004. Importo Euro 740.625,00 I.V.A. compresa.

Premesso che:

il Dipartimento Tutela Ambientale ha come compito istituzionale la gestione del verde pubblico distinto in parchi, giardini, ville storiche e di tutte le specie arboree capillarmente distribuite sul territorio di Roma Capitale;

Villa Ada, una delle maggiori ville storiche di Roma Capitale, ha all'interno del suo territorio una serie piuttosto rilevante di beni immobili che sono affidati nella quasi totalità al Dipartimento Tutela Ambientale e per la maggior parte in disuso e spesso in avanzato stato di degrado.

Questo capitale immobiliare porta con sé una grande ricchezza che aspetta solo di essere valorizzata e messa a disposizione della cittadinanza con il duplice risultato di offrire maggiori servizi ai cittadini e migliorare la gestione e la manutenzione di alcune aree del parco attraverso la realizzazione di bandi pubblici per dare in concessione i beni disponibili.

Il presente intervento vuole iniziare a dare un segnale positivo alla popolazione così che possa fungere da volano per il recupero graduale anche degli altri beni (promuovendo l'ausilio di capitali privati).

Il gruppo di lavoro interdipartimentale istituito (con D.D. prot. n. QL/73103/2019 del 20/09/2019) allo scopo di individuare le priorità di intervento, tra i numerosi edifici che ne hanno necessità, ha scelto di dare priorità al "**Casale della Finanziaria**" per il quale occorre un urgente intervento di restauro per evitare il peggioramento dello stato di degrado.

Attualmente è in corso la gara per l'assegnazione del servizio di progettazione per **Interventi di restauro e messa in sicurezza degli edifici all'interno del parco di Villa Ada**. Gli interventi che saranno individuati dai progettisti, sulla base agli indirizzi avuti dagli elaborati predisposti dai tecnici del Dipartimento Tutela Ambientale (Progetto di Fattibilità tecnico Economica), riguarderanno pertanto il restauro completo del Casale della Finanziaria e interventi di messa in sicurezza di altri immobili in attesa di poter intervenire anche su di essi con interventi di riqualificazione e restauro.

I progettisti infatti dovranno effettuare rilievi ed altre indagini ritenute necessarie su tutti gli immobili presenti a Villa Ada e dovranno prevedere interventi di messa in sicurezza per quelli che presentano maggiori rischi sia per i fruitori che per la conservazione del bene.

Il Gruppo di lavoro ha deciso di dare al Casale della Finanziaria priorità di intervento per le seguenti motivazioni:

1- le prescrizioni del *Piano di Utilizzo* (redatto nel 1996 in occasione dell'acquisizione della parte allora privata della Villa e che costituisce la principale fonte normativa attuativa di Villa Ada) sono conformi alle necessità attuali (attività socio-culturali);

2- l'importo degli interventi è tutto sommato contenuto;

3- atti di vandalismo e tentativi di occupazione sono sempre più frequenti.

Il Casale della Finanziaria è stato, fino ai primi anni 2000, dato in concessione a diverse associazioni ed Enti (Arpa Lazio, WWF, ecc) che lo hanno utilizzato come sede e per attività di ricerca per vari anni.

Ad oggi però, a seguito del crollo di un pino sul tetto che ne ha compromesso la funzionalità, è stato abbandonato e versa in stato di abbandono. E' soggetto a continui atti vandalici e necessita in primo luogo di un intervento di rifacimento del tetto per poter essere dato in concessione e fare in modo che diventi una risorsa per tutti i Romani ed in particolare per i fruitori abituali del parco.

In contemporanea con gli interventi di restauro che seguiranno la progettazione definitiva ed esecutiva che sta per andare in gara il gruppo di lavoro si occuperà di individuare con maggior dettaglio le funzioni da attribuire all'immobile (sulla base delle prescrizioni del Piano di Utilizzo) e il Dipartimento Tutela Ambientale darà avvio alla contestuale redazione di un bando per l'assegnazione in concessione del bene.

Gli utilizzi che sembrano essere più idonei per il Casale sono legati all'infanzia, in quanto l'edificio si trova nell'area del parco a maggior frequentazione da parte delle famiglie.

Lo spazio potrebbe ospitare una biblioteca per bambini, una ludoteca e spazi per mostre temporanee e laboratori. Potranno essere previste attività all'esterno nello spazio di pertinenza e spazi ad uso "flessibile" per feste private di bambini, per i centri estivi che affollano la Villa nei mesi estivi senza la possibilità di ristoro ed altri che potranno essere individuati. L'immobile dovrà prevedere un servizio di bagni pubblici e di spazi amministrativi.

Gli interventi previsti consisteranno pertanto nel:

- rifacimento del tetto;
- manutenzione degli infissi esterni e realizzazione di persiane in legno;
- verifica e risarcimento degli intonaci esterni e nuova tinteggiatura delle superfici;

- ripristino dei canali di gronda danneggiati;
- ripristino dei marciapiedi esterni da recuperare;
- rifacimento di nuova recinzione perimetrale esterna.

Il progetto e gli interventi di restauro dovranno andare a verificare e risolvere il problema dell'accessibilità da via Salaria e fornire soluzioni anche con eventuali servitù di passaggio.

Gli interventi interni consistono sostanzialmente in:

- sostituzione degli infissi interni;
- rimozione di arredi e attrezzature;
- rifacimento dell'impianto elettrico;
- verifica ed eventuale rifacimento degli impianti (riscaldamento, idrico-sanitario, ecc.);
- risarcimento e verifica degli intonaci interni e tinteggiatura delle superfici;
- verifica dello stato delle pavimentazioni ed eventuale sostituzione.

Gli interventi interni potranno essere effettuati in parte anche dall'assegnatario del bene strutturando opportunamente il bando di concessione.

Nell'elaborato allegato, prot. n. QL 77203/2019 viene inclusa tutta la documentazione disponibile ad oggi, nonché gli elaborati grafici di base e le relative specifiche e tecnologie da utilizzare ed infine la stima economica.

Il codice IBU oggetto dei lavori è n. 6745- Foglio 533- Particella 11

Considerato che:

la Circolare dei lavori Pubblici della Ragioneria prot. RE 86444/2019 stabilisce che le opere Titolo I o Titolo II superiori a € 100.000,00 necessitano dell'approvazione della Giunta Capitolina ai fini dell'inserimento nel Programma Triennale dei LL.PP.;

per l'opera da sottoporre alla Giunta si richiede un livello di progettazione minima per importi > € 100.000,00 e < € 1.000.000,00 che necessita della redazione del documento di fattibilità delle alternative progettuali;

con Determinazione Dirigenziale rep. n. QL/ 1641 del 17/12/2019 si è proceduto, ai sensi dell'art. 31 comma 1 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii., a nominare l'Arch. Tiziana Pescosolido Responsabile Unico del Procedimento;

I tecnici del Dipartimento Tutela Ambientale hanno pertanto predisposto il progetto di fattibilità tecnica ed economica, parte integrante della presente proposta di deliberazione, che è stato posto alla base di della gara di progettazione che fornirà gli elaborati definitivi ed esecutivi da porre a base di gara. L'importo stimato da porre a base di gara I.V.A. esclusa - pari ad € 660.937,50 di cui € 629.464,285 soggetto a ribasso ed € 31.473,214 per oneri della sicurezza non soggetto a ribasso, così suddiviso:

- Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica che comprende al suo interno la Relazione generale Tecnica al progetto ed il Quadro economico; ·

in funzione delle attività previste, descritte nella relazione tecnica, si è determinato il seguente prospetto economico:

DESCRIZIONE	IMPORTO €	I.V.A.	I.V.A. €	TOTALE €
Importo soggetto a ribasso	629.464,285	10%	62.946,43	693.410,71
Costi Sicurezza non soggetti a ribasso	31.473,214	10%	3.147,32	34.620,54
Totale Importo a base di gara	660.937,50		66.093,75	727.031,25
Incentivo 2% di cui all'art. 113 del D.Lgs n. 50/2016	13.218,749			13.218,749
Contributo A.N.A.C.	375,00			375,00
TOTALE GENERALE	674.531,249	10%		740.625,00

ai sensi del comma 5 dell'art. 23 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii il progetto di fattibilità esposto è quello che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività;

visto il progetto di fattibilità tecnico economico composto dai seguenti elaborati:

Relazione Tecnica;

Quadro economico;

visto il D.Lgs 18 aprile 2016 n. 50 e ss.mm.ii.;

visto il DPR 5 ottobre 2010 n. 207 e ss.mm.ii per la parte ancora vigente;

visto il D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

visto l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale approvato con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 8 del 7 marzo 2013;

Preso atto:

che, in data 28 febbraio 2020 il Direttore del Dipartimento Tutela Ambientale ha attestato - ai sensi dell'art. 30 comma 1, lettere i) e j) del Regolamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti – la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: Guido Calzia

che in data 28 febbraio 2020 il Direttore del Dipartimento Tutela Ambientale Gestione Territoriale Ambientale e del Verde ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: Guido Calzia

che in data 24 marzo 2020, il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D.lgs 18 agosto 2000 n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto limitatamente alla indicazione del contenuto minimo del quadro esigenziale riportato in proposta (art. 23 D.lgs.50/2016), finalizzato all'inserimento nel Programma triennale dei lavori pubblici.

Il Ragioniere Generale

F.to: A. Guiducci

che sulla proposta di deliberazione è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'articolo 97, comma 2, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.

LA GIUNTA CAPITOLINA

per i motivi espressi in narrativa:

DELIBERA

1. di approvare l'esibito progetto di fattibilità allegato che è parte integrante e sostanziale della presente proposta di deliberazione, conforme a quanto previsto dall'art. 23 comma 7 del D.Lgs. n. 50/2016 concernente gli "Interventi di restauro e messa in sicurezza degli immobili all'interno di Villa Ada". Annualità 2020/2022 Cdc 0VP Progetto di fattibilità tecnico economica, composto dai seguenti elaborati Relazione tecnica e quadro economico;
2. di approvare il quadro economico per una spesa complessiva di € **740.625,00** come di seguito riportato:

DESCRIZIONE	IMPORTO €	I.V.A.	I.V.A. €	TOTALE €
Importo soggetto a ribasso	629.464,285	10%	62.946,43	693.410,71
Costi Sicurezza non soggetti a ribasso	31.473,214	10%	3.147,32	34.620,54
Totale Importo a base di gara	660.937,50		66.093,75	727.031,25
Incentivo 2% di cui all'art. 113 del D.Lgs n. 50/2016	13.218,749			13.218,749
Contributo A.N.A.C.	375,00			375,00
TOTALE GENERALE	674.531,249	10%		740.625,00

3. di rinviare a successivo provvedimento l'approvazione del progetto definitivo/esecutivo e l'indizione della gara d'appalto.

La spesa del presente atto per il suo ammontare complessivo di € **740.625,00** è suddivisa come segue:

- € 693.410,71 Lavori
- € 34.620,54 Oneri della sicurezza
- € 13,218,74 Incentivo di progettazione (2%)
- € 375,00 ANAC

ROMA



Dipartimento Tutela Ambientale
Direzione gestione Ambientale Territoriale e del Verde

Dipartimento Tutela Ambientale

- 3 OTT. 2019

Prot. QL 77203

Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica per
Lavori di Restauro e Messa in Sicurezza degli Edifici del Parco di Villa Ada a Roma
I.B.U. n.6745 e altri – FOGLIO 533 – Particella 11



Direttore di Direzione
Dott. Guido Calzia

Progettazione

.....

Responsabile Unico del Procedimento
Arch. Tiziana Pescosolido

1. PREMESSA ALLO STUDIO E QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO
2. RELAZIONE GENERALE TECNICA AL PROGETTO
3. INDAGINI E RICERCHE PRELIMINARI
4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CENNI STORICI
5. ANALISI DEL PATRIMONIO ANTROPICO E NATURALE
6. GLI INTERVENTI REALIZZATI A VILLA ADA NEL TEMPO
7. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO, DEI MATERIALI COSTRUTTIVI UTILIZZATI E DELLO STATO ATTUALE
8. GLI ELABORATI GRAFICI
9. PRINCIPALI INTERVENTI PREVISTI
10. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
11. CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA
12. CAPITOLATO SPECIALE PRESTAZIONALE - indirizzo alla progettazione

01 – PREMESSA ALLO STUDIO E QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Scopo del presente studio di fattibilità è quello di analizzare e valutare la fattibilità tecnico economica del progetto di restauro del Casale della Finanziaria.

Inoltre, avendo il Parco di Villa Ada ha al suo interno una serie piuttosto rilevante di beni immobili che sono attualmente affidati al Dipartimento Tutela Ambientale e per la maggior parte in disuso, valutare interventi urgenti di messa in sicurezza.

Questi beni, in misura variabile, hanno un valore storico artistico e sono sottoposti a tutela (D.Lgs 42/04).

Tra gli edifici disponibili, molti dei quali in stato più o meno avanzato di degrado, l'Amministrazione vuole individuarne inoltre priorità e modalità per gli interventi di riqualificazione e valorizzazione degli stessi.

A questo scopo è stato istituito un Gruppo di Lavoro Inter-Dipartimentale (D.D. protocollo n. QL/73103/2019 del 20/09/2019) che dovrà identificare le priorità di intervento tra i beni immobili presenti a Villa Ada pervenendo ad un elaborato che terrà conto nella scelta di specifiche valutazioni di fattibilità (tecnica, □ ambientale, □ finanziaria, economico-sociale e procedurale).

Nell'attesa che venga predisposto questo documento si vuole iniziare a dare un segnale positivo alla popolazione così che possa fungere da volano per il recupero graduale anche degli altri beni (promuovendo anche l'ausilio di capitali privati) ed effettuare interventi secondari urgenti di messa in sicurezza.

Il presente progetto di fattibilità tecnica ed economica ha l'obiettivo di individuare e delineare una soluzione che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire in accordo con l'Art. 23. "Livelli della progettazione per gli appalti, per le concessioni di lavori nonché per i servizi" del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii e con quanto previsto dal Decreto Ministeriale n.154 del 2017 (Regolamento sugli appalti pubblici di lavori riguardanti i beni culturali tutelati ai sensi del d.lgs. n. 42 del 2004, di cui al decreto legislativo n. 50 del 2016) agli articoli 14, 15 e 16.

Il presente Progetto di Fattibilità ha in sintesi lo scopo di fornire ai progettisti uno strumento completo che fornisca le indicazioni propedeutiche all'incarico di **progettazione definitiva ed esecutiva del restauro del Casale della Finanziara e la messa in sicurezza di alcuni altri edifici presenti all'interno del parco di Villa Ada**

Nel presente elaborato viene inclusa tutta la documentazione disponibile ad oggi, nonché gli elaborati grafici di base e le relative specifiche e tecnologie da utilizzare ed infine la stima economica relativa all'incarico di progettazione in oggetto.

Questo documento pertanto consiste in una relazione programmatica del quadro delle conoscenze, sviluppato per settori di indagine, includendo l'analisi territoriale, l'analisi storica, la documentazione fotografica, la descrizione dello stato di fatto dell'edificio, gli elaborati grafici indicativi propedeutici alla progettazione nonché le indicazioni relative agli obiettivi che l'Amministrazione desidera ottenere con questa progettazione.

02 – RELAZIONE GENERALE TECNICA AL PROGETTO

Il presente capitolo, declina sinteticamente gli obiettivi da perseguire, indica le esigenze progettuali, definisce le caratteristiche funzionali, elenca le normative di riferimento, l'iter progettuale e riepiloga gli aspetti economici e finanziari del progetto oggetto del presente studio di fattibilità.

02.1 INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DA PERSEGUIRE ATTRAVERSO LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO E DESCRIZIONE DELLE MOTIVAZIONI GIUSTIFICATIVE DELLA NECESSITÀ DELL'INTERVENTO

Villa Ada è una delle maggiori Ville Storiche presenti sul territorio di Roma Capitale insieme a Villa Pamphili e Villa Borghese. Il Come già detto sopra, all'interno dell'estensione del suo territorio (di circa 160 ettari) sono presenti innumerevoli edifici che si trovano per la maggior parte in stato di abbandono.

Il Piano di Utilizzazione redatto nella seconda metà degli anni '90 ne individua la localizzazione e ne definisce la funzione distinguendo:

- attrezzature museali,
- attrezzature per la gestione,

- attrezzature sportive,
- attrezzature espositive,
- attrezzature informativo-didattiche,
- attrezzature socio-culturali,
- attrezzature per lo sport e il gioco,
- attrezzature di ristoro.

Questo capitale immobiliare porta con sé una grande ricchezza che aspetta solo di essere valorizzata e messa a disposizione della cittadinanza.

Interventi sul patrimonio edilizio avrebbero la duplice funzione di:

- offrire maggiori servizi ai cittadini;
- migliorare la gestione e la manutenzione di alcune aree del parco attraverso la realizzazione di bandi pubblici per dare in concessione i beni disponibili.

Villa Ada diviene parco pubblico nel 1958. Ma la superficie che la costituisce è circa la metà dell'estensione attuale. Negli anni 70 sono stati effettuati interventi che hanno dato la struttura attuale alla parte allora pubblica del parco (come la realizzazione del laghetto).

Nel 1996 sono stati espropriati ed acquisiti al patrimonio pubblico 80 ettari che sono andati ad incrementare la superficie di Villa Ada allo scopo di ricostituirne l'unitarietà storico-ambientale.

In quell'occasione un gruppo interdisciplinare costituito da rappresentanti del Dipartimento Tutela Ambientale, dell'Ufficio Programma Roma Capitale, della Ripartizione X e dall'Ufficio Speciale Piano Regolatore, ha redatto uno strumento urbanistico attuativo composto da una parte introduttiva di analisi dei vari aspetti caratterizzanti il territorio e da un **Piano di Utilizzazione** di dettaglio composto da Elaborati grafici e da Norme Tecniche Attuative.

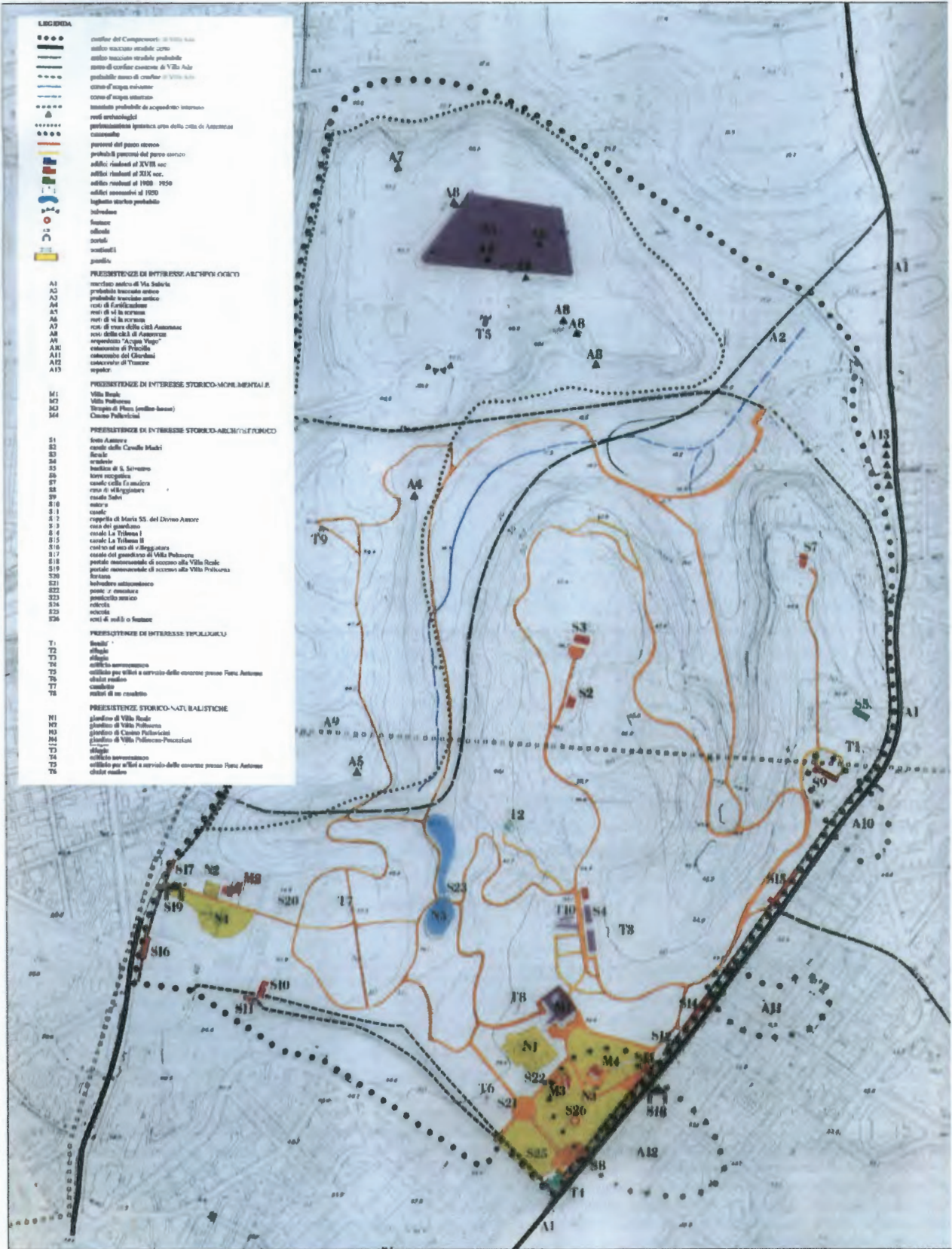
Questi elaborati costituiscono ancora oggi la base normativa che informa tutta la progettazione relativa al comprensorio di Villa Ada.

In realtà all'epoca della redazione del piano si pensava che lo Stato avrebbe acquisito anche la Villa Reale dei Savoia (e altre proprietà come ad esempio Villa Polissena e i giardini di pertinenza) che poi per varie motivazioni sono rimaste in mano privata..

Le previsioni effettuate sull'utilizzo del parco e sull'individuazione delle aree non corrispondono sempre alla realtà odierna, ma nella sostanza del documento risulta ancora oggi attuale.

Molte delle previsioni, anche dal punto di vista delle realizzazioni sul piano della valorizzazione, non sono state attuate e nonostante nel tempo siano più volte stati effettuati interventi manutentivi, è poi venuta meno una volontà gestionale che valorizzasse le molteplici peculiarità del parco.

EMERGENZE STORICHE



Analisi degli aspetti archeologici, storici, architettonico-tipologici e ambientali.



Allo stato attuale Villa Ada richiede, per quanto concerne i beni immobili presenti al suo interno, **urgenti interventi di manutenzione straordinaria** legati in particolare alla **conservazione e tutela dei beni** ma in secondo luogo, in alcuni casi, anche alla sicurezza dei fruitori del parco.

L'incarico dovrà avere come principali obiettivi:

1. La realizzazione di un rilievo dettagliato (laserscanner) del Casale della Finanziara e degli ulteriori beni storico archeologici presenti all'interno del parco per realizzare una sorta di censimento aggiornato;
2. Un approfondimento storico documentale sul Casale della Finanziara in particolare e degli ulteriori beni presenti all'interno del parco.
3. La realizzazione di un sistema di gestione delle informazioni rilevate tramite un sistema archivistico georeferenziato (GIS). Questo sarà uno strumento deputato a contenere tutti i dati rilevati nel censimento dei beni immobili e dei monumenti minori presenti e potrà essere implementato nel tempo con altre informazioni riguardanti la gestione della Villa (percorsi, arredi, ecc.), così da avere sempre uno strumento aggiornato per permettere valutazioni relative alla gestione e alla manutenzione.
4. La progettazione definitiva e poi esecutiva del restauro del Casale della Finanziara e degli interventi di messa in sicurezza che potranno essere individuati dagli studi effettuati.
5. Il coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione.

02.2 INDICAZIONE DELLE SPECIFICHE ESIGENZE POSTE A BASE DELLA PROGETTAZIONE, IN RELAZIONE AI REQUISITI DA SODDISFARE E AI CONSEGUENTI LIVELLI DI PRESTAZIONE DA RAGGIUNGERE

Il Casale della Finanziara è stato, fino ai primi anni 2000, dato in concessione a diverse associazioni ed Enti (Arpa Lazio, WWF, ecc) che lo hanno utilizzato come sede e per attività di ricerca per vari anni.

Ad oggi però versa in stato di abbandono ed è soggetto a continui atti vandalici e necessita in primo luogo di un intervento di rifacimento del tetto per poter essere dato in concessione e fare in modo che diventi una risorsa per tutti i Romani ed in particolare per i fruitori abituali del parco.

Le specifiche esigenze, requisiti e prestazioni poste a base di tale progettazione sono elencate come segue:

1. Per quanto riguarda gli interventi progettuali dovrà essere rispettato quanto prescritto all'interno del Piano di Utilizzazione (Norme Tecniche) anche nell'ottica di una semplificazione degli interventi di manutenzione;
2. dovranno essere effettuate delle indagini preliminari sia delle opere di fondazione che del terreno;
3. la progettazione dovrà rispettare le prescrizioni della normativa antisismica;
4. la progettazione dovrà prevedere la sistemazione dell'area di pertinenza esterna comprendendo all'interno della progettazione definitiva ed esecutiva

anche quegli interventi accessori volti a migliorare, per la futura gestione, le operazioni di carico e scarico dei materiali, smaltimento dei rifiuti, ecc. Dovranno a questo scopo essere valutati interventi di variazione dell'adiacente vialetto di accesso alla ex scuola oggi in concessione a Legambiente per permettere un'accessibilità indipendente all'immobile senza appesantire la viabilità interna a Villa Ada.

5. progettazione mediante utilizzo di materiali nel rispetto dei Criteri Ambientali Minimi;

02.3 DESCRIZIONE GENERALE DELLE CARATTERISTICHE FUNZIONALI, TECNICHE, GESTIONALI ED ECONOMICO FINANZIARIE

Una descrizione della soluzione selezionata sotto il profilo tecnico ed architettonico viene fornita in questo documento all'interno del capitolo "capitolato prestazionale".

Si ritiene opportuno sottolineare che la fattibilità dell'intervento oggetto di tale studio viene giustificata dalla necessità di dare un forte segnale alla popolazione di inversione di tendenza relativamente al degrado degli immobili presenti all'interno del parco di Villa Ada.

Tra i numerosi beni presenti all'interno di Villa Ada si è ritenuto opportuno, compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili, partire dal recupero e restauro di questo ampio casale, in quanto si ritiene che per la sua riqualificazione e rifunzionalizzazione siano necessari:

- investimento economico piuttosto contenuto;
- versatilità di utilizzo;
- disponibilità immediata del bene.

Si andrà ad intervenire mediante una fase di studio e una fase progettuale che produrrà due tipi di documenti:

- il rilievo dei beni immobili presenti all'interno del parco georeferenziato e inserito in un sistema informativo GIS che permetterà all'Amministrazione di integrare i dati rilevati all'interno di un sistema informativo della città di Roma e permetterà di gestire al meglio gli interventi sul comprensorio di Villa Ada con la possibilità di tenere sempre sotto controllo la situazione del patrimonio immobiliare (oltre che di quello vegetazionale) e la quantificazione (anche economico finanziaria) dello stato della manutenzione e degli interventi da effettuare;
- il progetto di restauro del Casale della Finanziaria;
- l'individuazione e la progettazione di interventi di messa in sicurezza urgenti da effettuare tra i principali immobili della Villa.

Gli elaborati grafici prodotti saranno posti a base di gara dell'appalto per i Lavori di Restauro e Messa in Sicurezza degli Edifici del Parco di Villa Ada.

Il progetto definitivo dovrà essere sottoposto alla valutazione e all'approvazione della Soprintendenza Statale in ordine ai vincoli di natura monumentale e paesaggistica o

di qualsiasi altra natura ricadenti sul bene. Saranno effettuate conseguenti considerazioni e valutazioni sulla compatibilità dell'intervento rispetto al contesto territoriale ed ambientale.

02.4 INDICAZIONI PER LA PROSECUZIONE DELL'ITER PROGETTUALE

Il presente studio di fattibilità viene redatto funzionalmente come materiale di base per i Servizi di Architettura e Ingegneria di Progettazione definitiva ed esecutiva e pertanto propedeutico all'indizione della stessa gara di appalto secondo il criterio di aggiudicazione dell'Offerta Economicamente più Vantaggiosa (D.Lgs. 50/2016 – art. 95 comma 3).

Questa Amministrazione una volta affidata la gara di progettazione, validati il progetto definitivo ed esecutivo (avendo avuto tutte le autorizzazioni dalle varie amministrazioni competenti), potrà bandire l'appalto dei lavori in oggetto ed eseguire gli stessi.

Tale progettazione, ai fini di poter usufruire dei fondi associati a tali lavori, dovrà compiersi in tempi congrui a per poter bandire i lavori di appalto entro la fine del 2020.

Per tale motivazione la progettazione in oggetto avrà una durata non superiore ai 90gg + 60gg naturali consecutivi (definitiva ed esecutiva) ed avere le autorizzazioni delle autorità competenti (Soprintendenza, ecc.).

02.5 RIEPILOGO DEGLI ASPETTI ECONOMICI E FINANZIARI DEL PROGETTO

Uno specifico capitolo viene dedicato a tale aspetto: "Calcolo sommario della spesa" al quale si rimanda per le delucidazioni del caso che include il quadro economico dei lavori ed una sintesi delle forme e fonti di finanziamento per la copertura della spesa.

03 - INDAGINI E RICERCHE PRELIMINARI

Trattandosi di un progetto di restauro di un bene tutelato ai sensi del D.Lgs 42/04, all'interno di una Villa Storica per la quale sono stati effettuati studi ed approfondimenti nell'ambito della realizzazione del Piano di Utilizzazione non si ritiene debbano essere allegati ulteriori documenti o eseguite ulteriori indagini in questa fase preliminare. Gli approfondimenti necessari saranno richiesti ai progettisti nella fase di progettazione definitiva per le specifiche necessità derivanti dal progetto (Art. 147 comma 3 del D.Lgs n.50/2016).

04 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CENNI STORICI

Ubicazione e riferimenti catastali

Il parco è situato all'interno del secondo Municipio che comprende un'area semicentrale della Capitale e risulta dall'accorpamento, operato dalla riforma del Decentramento comunale entrata in vigore nel 2013, degli ex Municipi II e III.

E' un'area ad elevata densità abitativa e il suo territorio si estende su una superficie di 13,67km². Ricomprende al suo interno i quartieri Flaminio, Parioli, Pinciano, Salario, Nomentano, S. Lorenzo e Trieste e numerose Ville Storiche tra cui Villa Borghese, Villa Torlonia e Villa Glori.

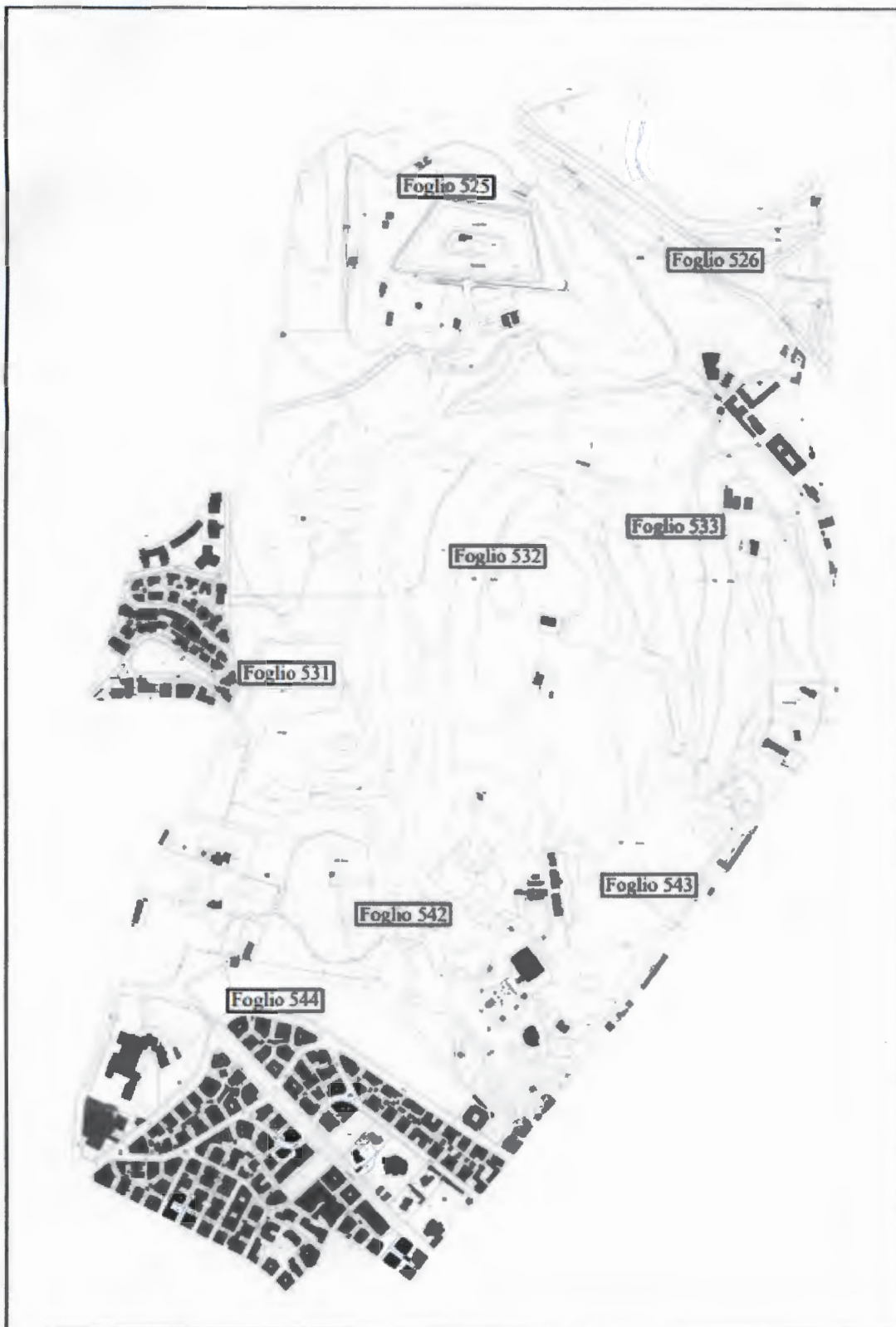


Ubicazione area di progetto

Villa Ada è una tra le maggiori Ville storiche di Roma e sorge nell'area nord del municipio, in prossimità della Circonvallazione Salaria tra i quartieri Trieste e Africano.

A livello catastale è identificata al foglio 533 e la particella principale è la 5 (lo stralcio di foglio catastale riportato sotto riporta tutte le particelle costituenti il parco).

Il Casale della Finanziaria è identificato al Foglio: 533, Part. 11, Cat. C/2 e A/4 . (IBU: 6745)



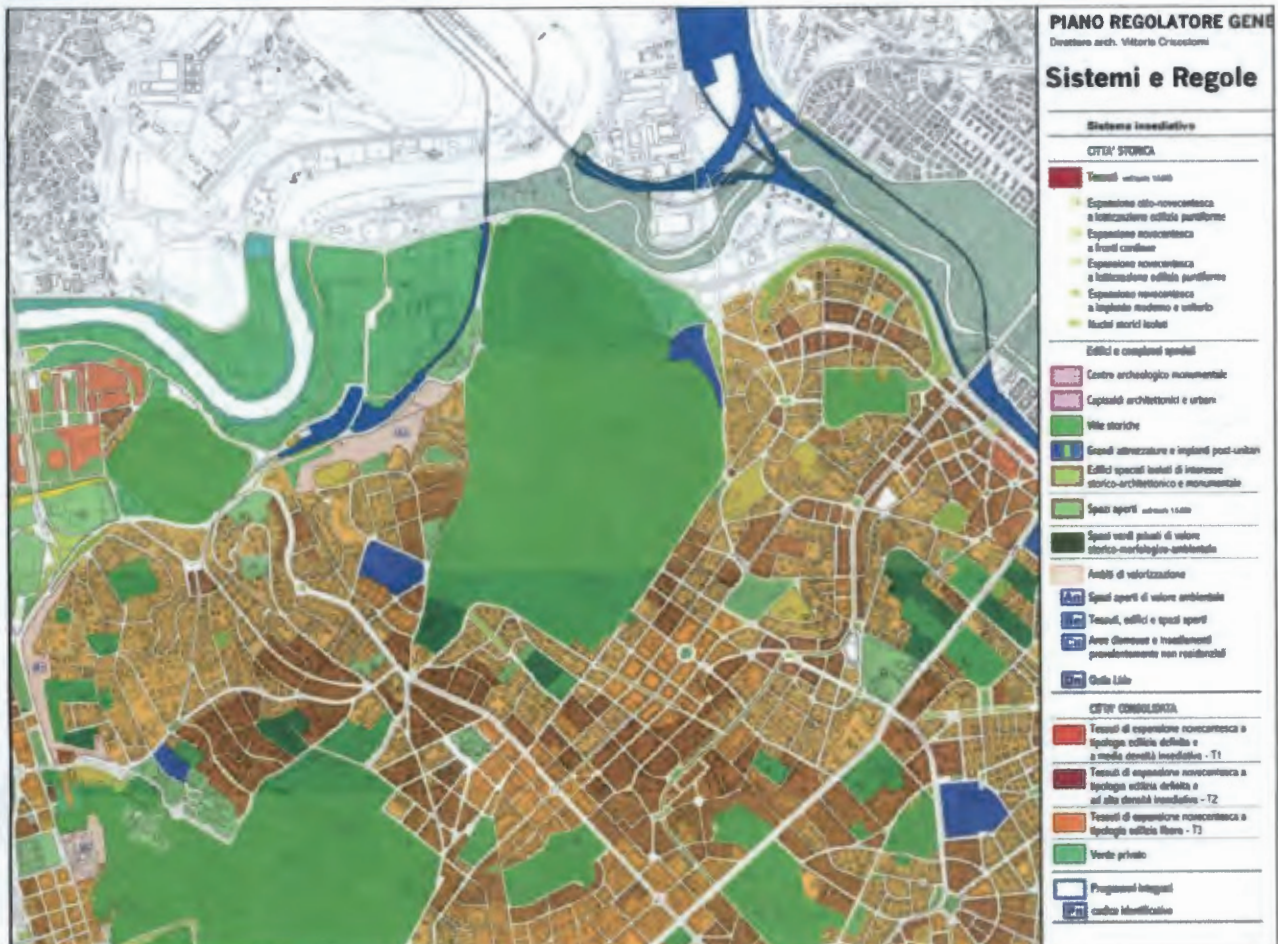
Pianta catastale – Comune di Roma

Villa Ada è localizzata nel settore nord della città, si estende tra la via Olimpica a Nord, via Salaria ad Est, Via Panama a Sud e via Romania, Via S. Filippo, via Pezzana e Viale della Moschea a Ovest.

Ha una estensione di oltre centocinquanta ettari ed il suo territorio è caratterizzato da piccole valli e da una stratigrafia varia

Piano Regolatore Generale (P.R.G.)

Come si evince dalla cartografia tematica "Sistemi e Regole" fogli 2.01 e 2.03 scala 1:5000 il parco è identificato come "Villa Storica"



Stralcio PRG – Sistemi e Regole 1:5000 Fogli 2.01 e 2.03 e stralcio Legenda

Carta Agro

La Carta storica archeologica monumentale e paesistica del suburbio e dell'agro romano ci riferisce che sul parco è presente il Vincolo Paesistico (D.M. 27-4-1954 L.1497/39) poi ricompreso nel D.Lvo n.42/04.

All'interno della superficie di Villa Ada sono presenti numerosi elementi puntuali di interesse archeologico – monumentale.

Esempi sono la presenza dell'acquedotto vergine ("Acqua virgo") il cui tracciato attraversa trasversalmente il parco o i resti dell'antica città di Antemnae sull'omonimo Monte Antenne.



Stralcio carta storica archeologica monumentale e paesistica del suburbio e dell'ager romano

Piano Territoriale Paesaggistico Territoriale (P.T.P.R.)

TAVOLA A – Sistemi ed ambiti del paesaggio – Sistema del Paesaggio Insediativo: “Parchi, ville e giardini Storici”

TAVOLA B – Beni Paesaggistici – 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 D.Lvo 42/04 e art. 136 D.lvo 42/04)

Rif. Legenda:

mp058_001. Aree di interesse archeologico già individuate – beni puntuali con fascia di rispetto. Art. 13 co. 3 lett. A L.R. 24/98

ml058_001. Aree di interesse archeologico già individuate – beni lineari con fascia di rispetto. Art. 13 co. 3 lett. A L.R. 24/98

cd058_001. Lett.a) e b) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche. Art. 136 Dlvo 42/04

TAVOLA C – Beni del Patrimonio Culturale e azioni strategiche del PTPR

Rif. Legenda:

sir_021 – Zone a Conservazione Speciale – Siti di interesse Regionale (Direttiva Comunitaria 92/43/CEE –Habitat – bioitaly D.M. 03/04/2000.

ca 041, ca 033 – centri Antichi, necropoli, abitati (“Forma Italiae” Unione Accademica Nazionale Istituto di Topografia Antica dell’Università di Roma “Carta Archeologica” Prof. Giuseppe Lugli.

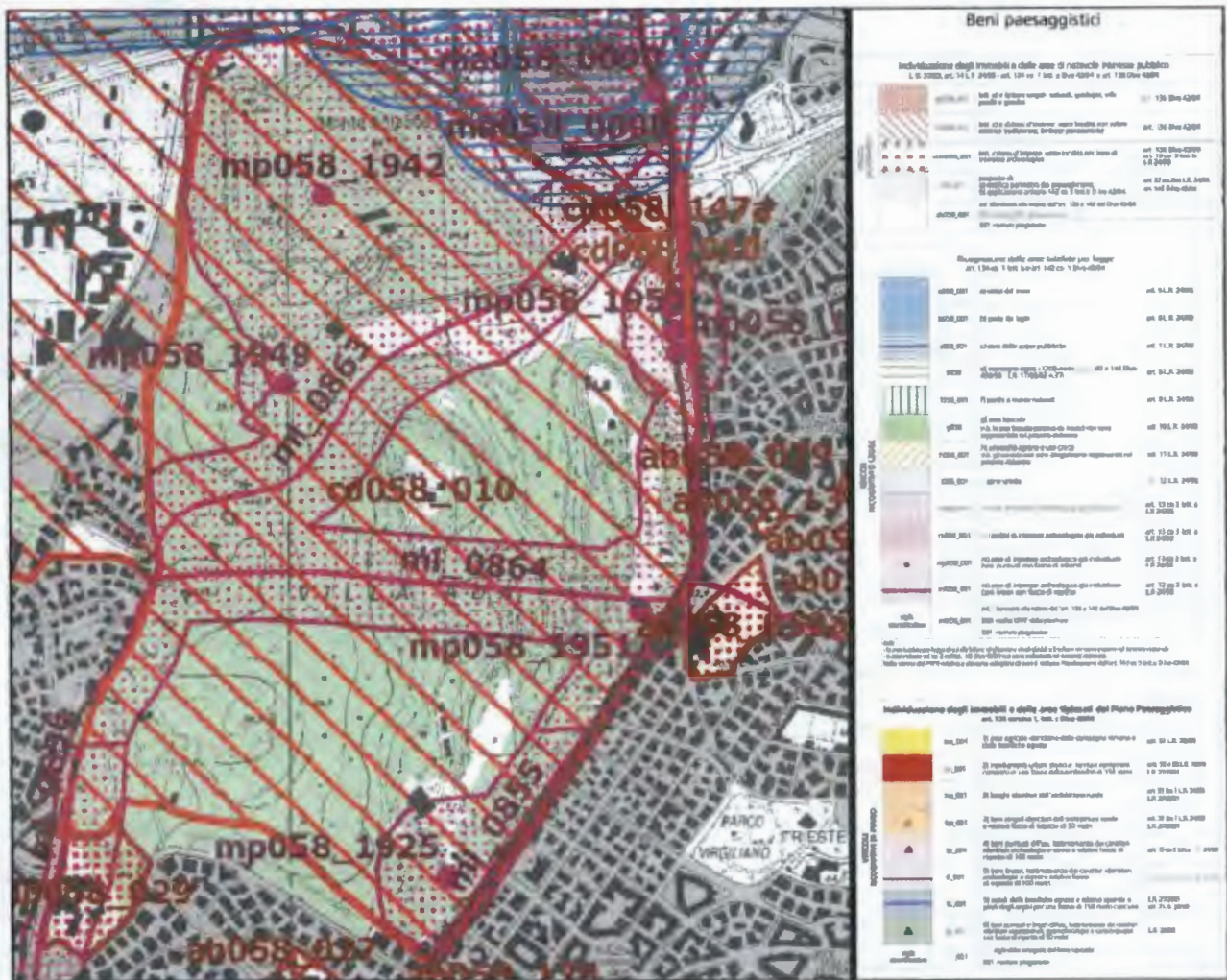
ara 0146, ara 0174, ara 0176 – Beni del Patrimonio Archeologico (areali) – Art. 10 D.Lvo 42/04

TAVOLA D – Rif. Legenda – Inviluppo dei beni paesaggistici art. 134 lett.

a) e b) D.Lvo 42/2004 – art 22 L.R. 24/1998 Vincoli paesaggistici



Stralcio PTPR Tav. A








Stralcio PTPR Tav. B



Stralcio PTPR Tav. C



Legenda

-  Sigla identificativa dell'osservazione per ambito comunale
 099 codice ISTAT della provincia - 091 codice ISTAT del comune - P01 numero progressivo
 Osservazioni preliminari proposte dai Comuni
-  Osservazioni preliminari su temi specifici proposti dai Comuni
-  Involuppo dei beni paesaggistici
 art. 136 lett. a e b D.lvo 42/2004 - art. 12 L.R. 24/1995
-  Area urbanizzata
-  Limiti amministrativi comunali

Gli simboli delle osservazioni individuate nella presente tavola hanno natura localizzativa e riguardano esclusivamente le proposte comunali di modifica del Piano Territoriale Paesistico vigente. Gli dati, con valore presuntivo, sono contenute nella raccolta sottostante per ambito provinciale, concernenti la descrizione della proposta comunale, la relativa contraddizione e, ove necessario, gli strati cartografici di dettaglio.

Gli archivi numerici delle informazioni contenute nel presente elaborato costituiscono i Sistemi Informativi Territoriali del PTP, art. 3 della L.R. 24/95, originato dalla Carta Tecnica Regionale scala 1:50.000 e della banca dati AFD-numerica ad esso associata e cui si rinvia per gli attributi del sistema.

Stralcio PTPR Tav. D

4.1 Brevi cenni storici

Villa Ada è conosciuta soprattutto come residenza della famiglia Savoia che la possedette dal 1872 al 1878 e poi di nuovo dal 1904 al 1946. Con l'avvento della Repubblica ed in seguito alle complesse vicende ereditarie della famiglia reale, venne sancita la suddivisione della tenuta in 2 zone, una di 34 ettari, divenuta **pubblica nel 1957**, cui si sommarono altri 32 ettari di Monte Antenne, ed una di 84 ettari rimasta privata fino al 1996, quando è stata acquisita in gran parte dal Comune di Roma e aperta al pubblico.



Fig. 5: Suddivisione della parte pubblica e privata di villa Ada prima del 1996.

Negli anni 90 infatti la Legge 396 del 15-12-1990 "Interventi per Roma Capitale della Repubblica", all'art. 1 disciplina l'acquisizione delle aree ancora private del comprensorio di Villa Ada. Vengono stanziati 26 miliardi di lire per l'esproprio ed il piano di utilizzazione.

Viene approvato pertanto lo strumento urbanistico attuativo ("Piano di Utilizzazione"), sulla base del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma che consentirà l'espropriazione delle aree ancora private e la definizione degli usi delle aree e degli immobili presenti all'interno del parco.

In questo modo Villa Ada, che con decreto del Presidente della Repubblica in data 30 giugno 1954 era stata destinata a parco pubblico, acquisì gli ulteriori 84 ettari della proprietà di Vittorio Emanuele III che erano, attraverso vari passaggi, giunte in mano a società private, per arrivare ad avere la consistenza e l'estensione odierne.

4.2 Inquadramento territoriale



Fig 6: Localizzazione



Fig 7: Il territorio del Municipio II

Villa Ada è situata nel quadrante Nord della città e si estende per circa 150 ettari proprio a ridosso della confluenza del fiume Aniene nel Tevere.

Essa pertanto è connessa, almeno a livello virtuale, con le valli del Tevere e dell'Aniene e con i **corridoi verdi** legati a questi fiumi. Attraverso la valle del Tevere è poi legata sia all'Agro Romano che al centro della Città.

Sui lati est sud e ovest il parco risulta completamente immersa all'interno del tessuto urbano ponendosi come parco pubblico per la fruizione di quartiere: affacciano sul parco le aree del quartiere Trieste/Salario e Parioli all'interno del territorio del **2° Municipio**

05- ANALISI DEL PATRIMONIO ANTROPICO E NATURALE

5.1 Patrimonio antropico

Archeologico

Numerosi resti testimoniano che l'area del comprensorio di Villa Ada è stata colonizzata sin dall'epoca romana. Nell'VIII secolo a. C. il villaggio di Antemnae, che sorgeva sul Monte Antenne, lottava in alleanza con i Sabini contro Roma. Venne in seguito conquistata da Romolo e una parte degli abitanti del villaggio venne trasferita a Roma e sostituita da coloni romani. Presto l'abitato perse importanza fino a divenire possedimento privato. I resti di una villa tardo-repubblicana, rinvenuti durante la costruzione del Forte antenne nella seconda metà dell'ottocento, testimoniano la scomparsa dell'antico villaggio. Purtroppo gli stessi lavori per la costruzione del Forte fecero perdere quasi completamente i resti antichi. Ricerche più recenti fanno pensare però che la città di Antemnae non fosse circoscritta al monte omonimo ma comprendesse anche il colle vicino. Altre due infrastrutture urbane testimoniano l'importanza del sito in epoca romana: il tracciato della via Salaria e quello sotterraneo dell'Acquedotto Vergine.

Storico

Villa Ada conserva al suo interno numerosi elementi del suo passato. I primi resti in realtà sono situati al di sotto del piano stradale: si tratta infatti delle numerose catacombe, realizzate ai primordi della cristianità. Le più famose ed anche le uniche aperte al pubblico sono quelle di S. Priscilla che si

trovano a cavallo della via Salaria. Si incontrano poi la catacomba dei Giordani e quella anonima di Via Anapo.

Sono infatti presenti i segni del gusto neoclassico del XVIII secolo nel corso del quale il principe Luigi Pallavicini fece risistemare la villa seicentesca, costruita lungo l'antica via consolare Salaria e già sede del Collegio Irlandese. La villa Pallavicini comprendeva oltre al **Casino Nobile** anche due corpi di fabbrica lungo la via Salaria: la **Tribuna** e il **Coffee House**. Il giardino esistente intorno al casino era stato sistemato dall'architetto paesaggista **Francesco Bettini** che operava in quel tempo a Villa Borghese. Gli elementi settecenteschi pertanto coesistono con gli interventi fatti realizzare successivamente dai Savoia. Dopo l'acquisto il re avviò un vasto intervento con la sistemazione del parco e la costruzione di nuovi edifici. Vennero edificate la **residenza reale** e una **torre gotica**, alcuni edifici rurali furono modificati per realizzare le **scuderie** e una **capanna svizzera**. La tenuta fu trasformata in un grandioso **parco all'inglese** arricchito da numerose piante ed alberi, voliere e **serre** per le piante esotiche" (da Comune di Roma -Dipartimento Tutela Ambientale 1996). Nel 1878, dopo la morte di Vittorio Emanuele II (avvenuta l'8 dicembre dello stesso anno) e poco prima di Natale, il figlio, Umberto I vendette al conte Telfener il parco con tutti gli edifici. Il conte diede alla villa il nome della moglie Ada Hungerford. Nel 1904 Vittorio Emanuele III riacquistò, dopo alterne vicende, la Villa e ne fece la sua residenza fino al 1943 quando l'abbandonò a seguito della resa firmata dal governo Badoglio per rifugiarsi a Brindisi.

L'essere stata residenza reale salvò Villa Ada dalla speculazione edilizia, conservandola quasi interamente all'uso pubblico. Nel PRG del 1909 infatti era stata colorata in bianco salvandola dalla destinazione a Verde Privato che prevedeva la possibilità di lottizzazioni fino ad 1/20 dell'area del lotto.

Fig. 8: Individuazione delle emergenze storico archeologiche. Comune di Roma – Dipartimento Tutela Ambiente (1996)

5.2 Patrimonio naturale

Geomorfologia. Villa Ada è caratterizzata da valli in cui scorrono 2 corsi d'acqua di piccola portata che alimentano il lago realizzato negli anni '70 situato nella zona pianeggiante a sud di Monte Antenne. Da un punto di vista geologico il comprensorio di Villa Ada, a sud della piana del Tevere, è uno dei luoghi della città dove le formazioni geologiche sono ancora riscontrabili in affioramento. Presenta una conformazione tipica delle aree collinari della città con 4 alture principali: il colle della Finanziaria, Monte Antenne, Colle Roccolo, colle delle Cavalle Madri. La stratigrafia è molto varia essendo costituita da 4 tipi litologici differenti sia per genesi che per processo di formazione e databili dal pliocene al pleistocene inferiore, il substrato geologico è costituito essenzialmente da tufi e lapilli grigi, pomice e arenili piroclastiche leucitiche

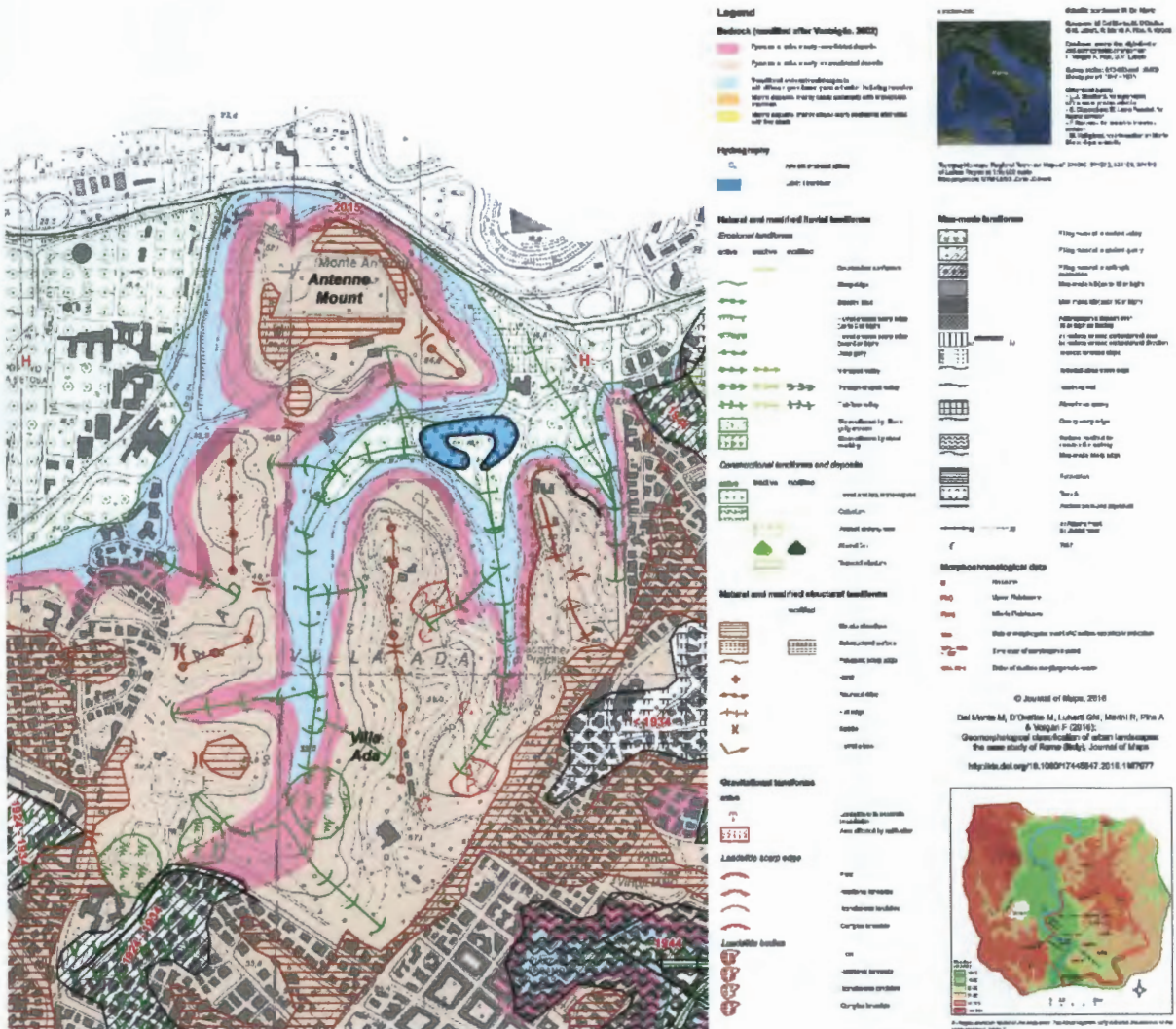


Fig. 8: Del Monte, D'Orefice, Luberti, Marini, Pica, Vergari (2016). Classificazione geomorfologica del paesaggio urbano – Il caso studio di Roma (Italia)



Fig. 9: Carta della flora e della fauna. Comune di Roma – Dipartimento Tutela Ambiente (1996)

Aspetti botanici. Il patrimonio vegetazionale del parco è piuttosto rilevante. Villa Ada presenta strutture arboree ed arbustive ricche di specie distribuite in estese fasce di essenze omogenee o in associazioni di specie interrotte da vaste aree a prato, radure e zone arbustive. L'area più fruita dal pubblico è costituita da viali bordati da siepi di alloro che delimitano aree di dimensioni diverse sistemate a prato e con copertura arborea variabile. L'area di Forte Antenne e l'area annessa al parco nel 1993 presentano invece prevalenti aree boscate.



Dipartimento Tutela Ambientale
Direzione gestione Ambientale Territoriale e del Verde

In generale si rileva una notevole presenza di lecci (*Quercus ilex*), allori (*Laurus nobilis*), querce da sughero (*Quercus suber*), pini (*Pinus pinea*) e cedri dell'Himalaia (*Cedrus deodora*).

Sono inoltre presenti il tiglio (*Tilia cordata*), il cipresso (*Cupressus sempervirens*), la sequoia (*Sequoia sempervirens*), il cedro del Libano, palme di varie specie, l'olmo (*Ulmus minor*) e l'orniello (*Fraxinus ornus*).

Sono poi presenti varie specie infestanti come la robinia (*Robinia pseudoacacia*) e l'ailanto (*Ailanthus altissima*).

Tra gli arbusti sono rilevanti il sambuco nero (*Sambucus nigra*), la felce aquilina (*pteridium aquilinum*) e rovi (*Rubus ulmifolius*).

Fauna. Si rileva una grande ricchezza di specie avicole sia stabili che di passaggio. Sono davvero innumerevoli le specie di uccelli complessivamente rilevate a villa Ada: un dato degli anni '90 fa riferimento ad oltre 59 specie complessivamente osservate.

Sono presenti poi anfibi, rettili e mammiferi (lo scoiattolo, il riccio ed il coniglio selvatico sono solo alcune). Per quanto riguarda le specie legate alla presenza di acqua ne sono presenti solamente poche introdotte dall'uomo nel laghetto di Ponte Salario (come pesci rossi e carpe).

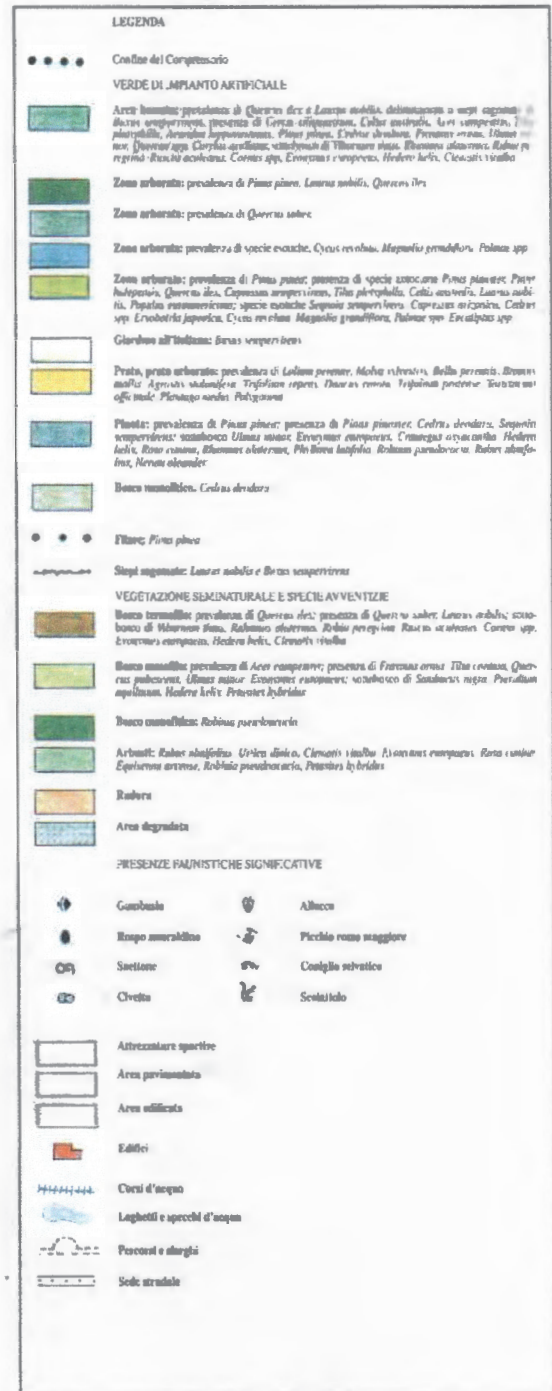


Fig. 10: Legenda Carta della flora e della fauna.
Comune di Roma – Dipartimento Tutela
Ambiente (1996)

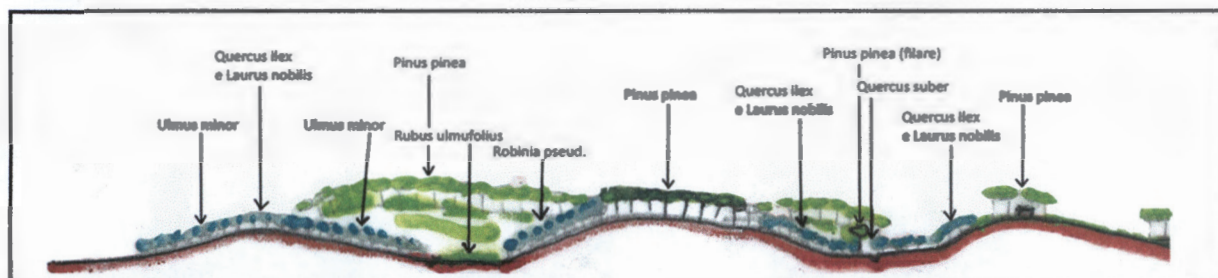


Fig. 11: Analisi dei profili (sezione trasversale verso Monte Antenne)

06 – GLI INTERVENTI REALIZZATI A VILLA ADA NEL TEMPO

Primi interventi

I primi importanti interventi sulla prima parte di Villa Ada acquisita al patrimonio pubblico si succedono per buona parte degli anni '70. La realizzazione dei 2 laghi principali, gli interventi sulla gestione delle acque, la realizzazione dei percorsi come li vediamo ancora oggi, bordati da siepi di alloro, risalgono appunto a questi anni.

La fase di acquisizione della parte rimasta privata e Interventi giubilari

Per l'acquisizione a parco pubblico della parte rimasta in mano degli eredi Savoia sono stati fatti importanti studi sia storici che sul patrimonio botanico del parco e programmati gli interventi manutentivi sia sul verde che sui viali realizzati. Per quanto riguarda gli immobili, **negli anni 2000, è stato effettuato il restauro del Tempio di Flora**. Altri fondi successivamente sono stati destinati alla realizzazione del Museo del Giocattolo che avrebbe dovuto includere i 3 edifici delle Scuderie e le Serre. Il progetto alla fine non fu più realizzato e i fondi furono utilizzati altrove.

Il Casale della Finanziaria, in contemporanea con l'acquisizione della parte privata della Villa alla fine degli anni '90, fu dato in uso al WWF che lo utilizzava principalmente per attività didattica. Anche il CNR (con il Ministero dell'Ambiente e l'Università Federico II di Napoli) e ARPA Lazio hanno avuto spazi all'interno del Casale.

Quando uno dei pini che circondano l'edificio crollò sul tetto distruggendone una parte, *la Finanziaria* fu abbandonata.

07 – DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO, DEI MATERIALI COSTRUTTIVI UTILIZZATI E DELLO STATO ATTUALE

Il Casale della Finanziaria è un edificio in muratura portante con copertura a falde risalente al XIX secolo. Non si hanno molte informazioni su questo immobile. E' rappresentato sulla mappa del Catasto Gregoriano e fu parte della Tenuta Savoia. Presenta una forma rettangolare "aggregata" e dei prospetti semplici con marcapiano e cornici alle finestre.

Il casale della Finanziaria si trova oggi in stato di abbandono.

Numerosi atti vandalici hanno interessato i prospetti esterni con graffiti. E' stata rimossa una delle grate in ferro che proteggono le finestre del piano terra (murata poi in emergenza per interrompere le scorribande all'interno



dell'edificio), sono stati tirati sassi per rompere i vetri degli infissi del piano superiore.

Esterno:

- tetto distrutto dal crollo di un pino;
- infissi esterni danneggiati;
- intonaci esterni danneggiati;
- canali di gronda danneggiati;
- marciapiedi esterni da recuperare;
- recinzione perimetrale esterna divelta.

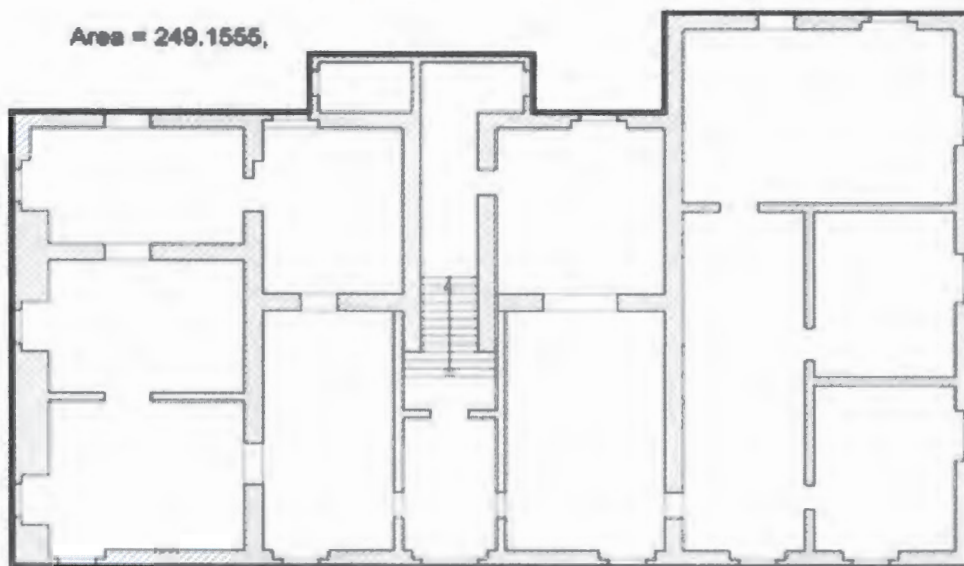
Interno:

- infissi interni distrutti da atti vandalici;
- arredi e attrezzature distrutti da atti vandalici;
- impianto elettrico danneggiato;
- impianti (riscaldamento, idrico-sanitario, ecc.) da verificare;
- intonaci interni con presenza di graffiti;

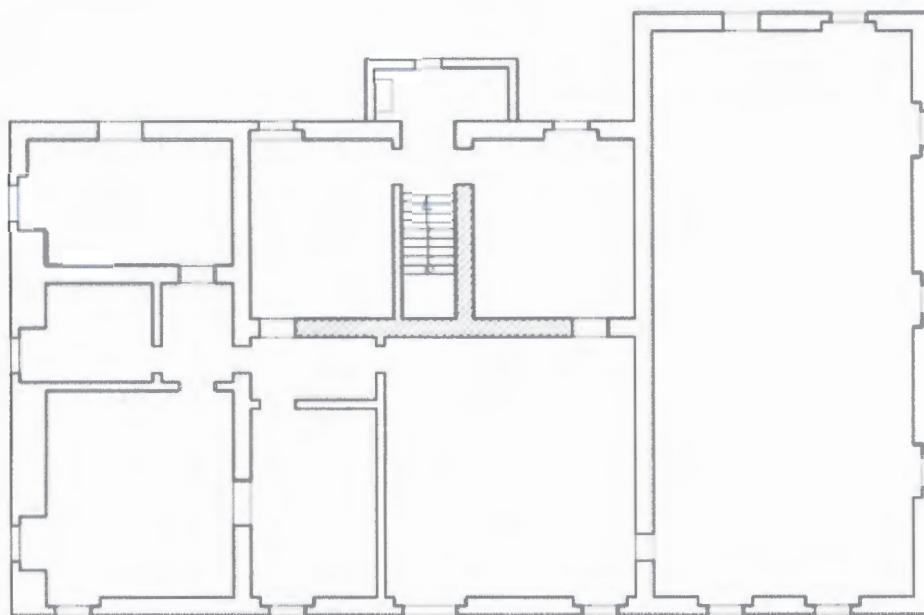
08 – ELABORATI GRAFICI

Pianta edificio Finanziari (Villa Ada)

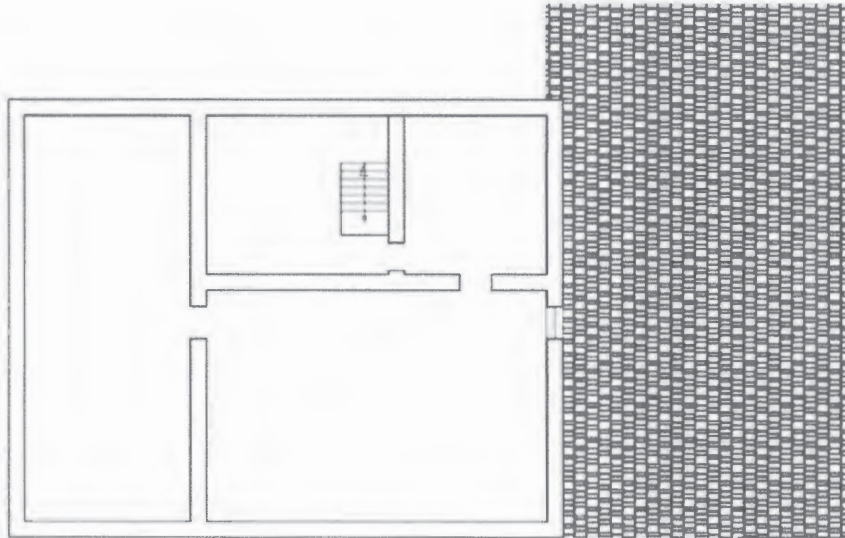
Area = 249.1555,



Pianta Piano Terra

Pianta edificio Finanziari (Villa Ada)**Area = 249.1555,****Pianta Piano Primo**

Scala 1 : 100

Pianta Casale della Finanziaria (Villa Ada)

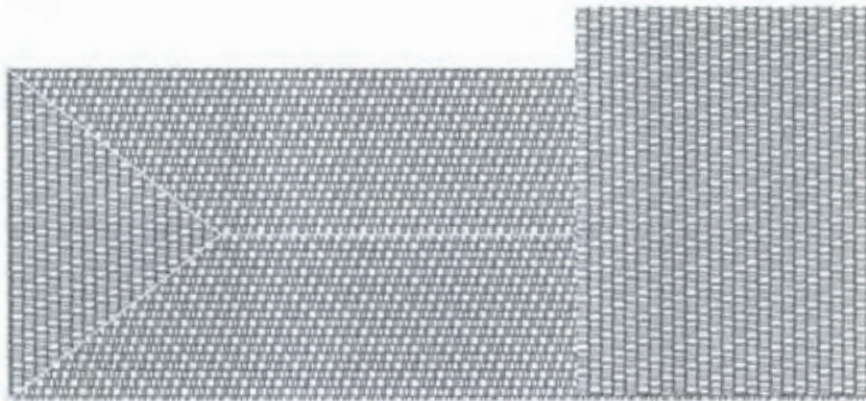
Pianta Soffitta Area = 154.0000
Scala 1 : 100

ROMA



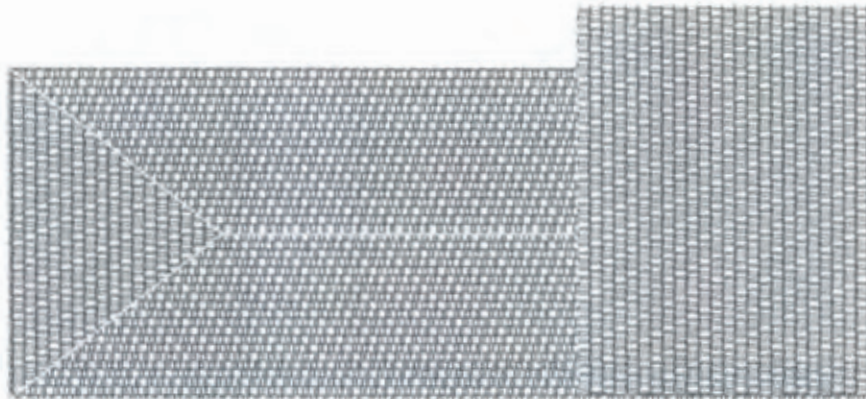
DIPARTIMENTO TUTELA AMBIENTALE
 Direzione Gestione Territoriale Ambientale e del Verde

Pianta Casale della Finanziaria (Villa Ada)



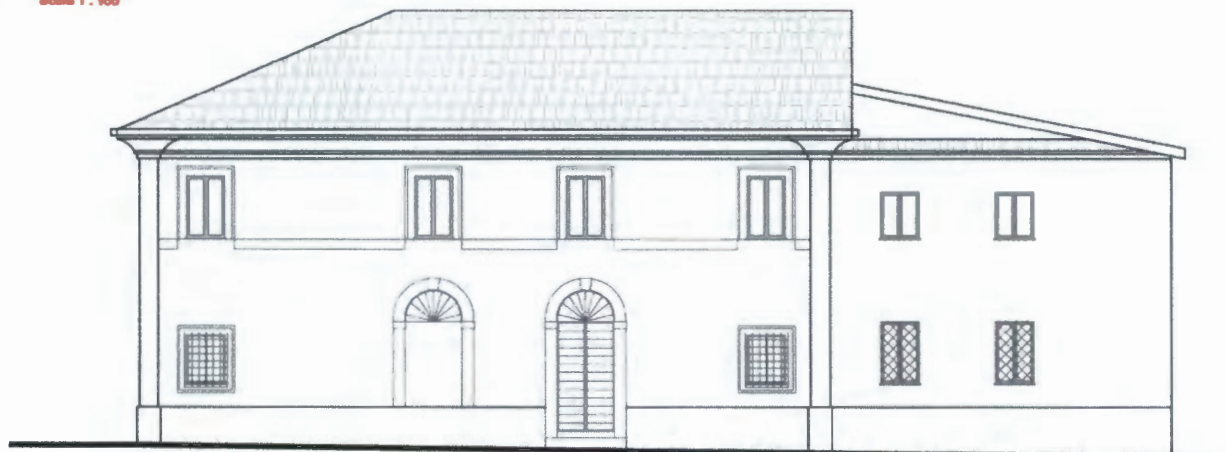
Pianta Tetto

Scala 1 : 100
Pianta Casale della Finanziaria (Villa Ada)



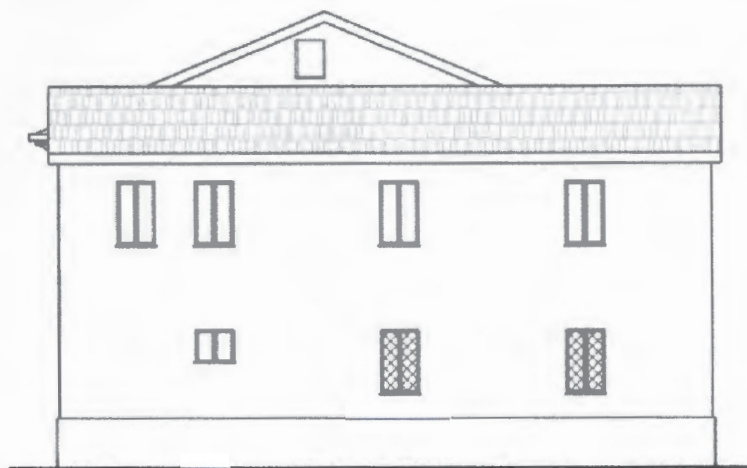
Pianta Tetto

Scala 1 : 100



Prospetto -A-

**Prospetto -B-****Prospetto -C-**



Prospetto -D-

Calcolo area totale:

Pianta Piano Terra mq. 257.30

Pianta Piano Primo mq. 257.30

Pianta Piano soffitta mq. 154,00

Totale mq. 668,60

Calcolo metri cubi:

mq. 257.30 x H. 3,20 ml. = 823,37 mc.

mq. 257.30 x H. 3,20 ml. = 823,37 mc.

mq. 154.00 x H. 1.65 media ml. = 254.10 mc.

Totale mc. 1900,84

09 – PRINCIPALI INTERVENTI PREVISTI

I principali interventi previsti per il restauro della Finanziaria consistono principalmente in:

- - rifacimento del tetto;
- manutenzione degli infissi esterni e realizzazione di persiane in legno; verifica e risarcimento degli intonaci esterni e nuova tinteggiatura delle superfici;
- ripristino dei canali di gronda danneggiati;

- ripristino dei marciapiedi esterni da recuperare;
- rifacimento di nuova recinzione perimetrale esterna.

Interno:

- sostituzione degli infissi interni;
- rimozione di arredi e attrezzature;
- rifacimento dell'impianto elettrico;
- verifica e rifacimento degli impianti (riscaldamento, idrico-sanitario, ecc.);
- risarcimento e verifica degli intonaci interni e tinteggiatura delle superfici;
- verifica dello stato delle pavimentazioni ed eventuale sostituzione.

10 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Di seguito alcune immagini.

01. Casino Nobile

02. Viale principale

03. Rotonda sul viale principale

04. Scalinata del Belvedere

05. Seduta in travertino nella "stanza verde"

06- Viale lato via Valnerina

07. Ulivo secolare

08. Uliveto

09. "Giardino degli Anziani"

Le foto riportate di seguito sono invece relative ai sopralluoghi effettuati tra marzo e luglio 2019.

10. Dissesto travertini e dilavamento collina belvedere

11. Cestini immondizia

12. Esemplare di leccio morto



13. Area gioco bimbi dismessa

14. Area gioco bimbi dismessa

15. Area gioco bimbi dismessa

16. Giardino degli anziani

17. Giardino degli anziani – infestanti

18. Ciglio in ferro sagomato danneggiato

19. Cancellotto pedonale lato via Valnerina

20. Griglia per il deflusso delle acque

21. Area cani – fontanella

22. Vista verso l'area cani e la scuola

23. Panchina nella zona del belvedere

24. Seduta in travertino nella Stanza Verde

25. Uliveto

26. Viale lato via Piccinni

27. Scalinata del Belvedere - vista verso l'alto

28. Scalinata del Belvedere – vista verso il basso

29. Scogliera in tufo e percorso spontaneo



10- CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA

Il calcolo sommario della spesa è stato il frutto di una stima sommaria degli interventi che si ritiene necessario effettuare. Sono stati valutati mediante un calcolo sommario della spesa facendo riferimento ove possibile alla Tariffa dei Prezzi per Opere Edili della Regione Lazio (2012) e ove non possibile stimando i prezzi a corpo sulla base di dati in possesso dell'Amministrazione (precedenti interventi, preventivi, ecc.) e quantificata come riportato sinteticamente di seguito:

**Interventi di restauro e ri-funzionalizzazione del Casale della Finanziara:
500.000,00€**

**Interventi di Messa in Sicurezza di altri beni immobili all'interno di Villa
Ada: 129.464,285**

Totale: 629.464,285€ (escluso iva)

Si desume che il quadro economico per i Lavori di riqualificazione del parco è il seguente:

QUADRO ECONOMICO LAVORI	NETTO IVA	IVA (10%)	
Interventi di restauro degli edifici presenti all'interno del parco di Villa Ada (importo stimato)	629.464,285 €	62.946,43 €	692.410,71 €
Oneri sicurezza	31.473,214 €	3.147,32 €	34.620,54 €
Totale Lavori			727.031,25 €
Contributo ANAC			375,00 €
Incentivi 2%			13.218,749 €
TOTALE GENERALE			740.625,00 €



11- CAPITOLATO SPECIALE PRESTAZIONALE – INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE

INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE

La progettazione definitiva e successivamente esecutiva, derivanti dalle linee guida del presente studio di fattibilità saranno gestite dalla Stazione Appaltante in modalità condivisa con gli enti territoriali di riferimento per le specifiche competenze (Soprintendenza, Sovrintendenza, etc..).

All'uopo saranno attivati dei gruppi di lavoro formati dagli *stakeholder* individuati per poter dar seguito a tavoli di concertazione.

a) INTERVENTI PREVISTI

Trattandosi di Villa Storica soggetta vincolo monumentale e paesistico, si prevede una progettazione finalizzata a salvaguardare l'integrità del bene nella sua interezza.

b) DESCRIZIONE SINTETICA DELLE FUNZIONALITA' CHE DOVRANNO ESSERE RIPRISTINATE

L'edificio dovrà vedere ripristinate i seguenti servizi:

- Impianto di riscaldamento;
- Impianto idrico- sanitario;
- Impianto gas (o alternativo);
- Impianto internet (cablaggio);
- Impianto telefonico;
- Eccetera

c) ELEMENTI PER UN CORRETTO PROCESSO DI PROGETTAZIONE

Di seguito vengono elencate e sinteticamente descritte le principali linee guida sulle caratteristiche di cui tenere conto nelle varie fasi progettuali:

La progettazione si sviluppa secondo livelli di approfondimento consequenziali che consentono di elaborare le scelte progettuali in modo progressivo e di controllarle in riferimento ai vincoli presenti, allo stato di fatto, alle esigenze legate alla fruizione dell'area,

Per il progetto di restauro di uno degli edifici presenti all'interno di Villa Ada sarà necessario partire dall'analisi delle risorse disponibili che deve guidare il corretto processo progettuale, acquisendo esempi virtuosi in qualche modo confrontabili con il caso in questione.

Il progetto di restauro che prevede il ripristino del tetto del Casale della Finanziaria (e gli ulteriori interventi minori che saranno individuati) dovrà essere inserito nel contesto territoriale e paesaggistico di riferimento, verificando e valutando preliminarmente le norme e i regolamenti, di tipo vincolistico e pianificatorio (riportati in sintesi nel presente studio), ai vari livelli di scala.

Particolare cura dovrà essere posta agli aspetti storici, sottoposti a tutela dalle disposizioni della normativa vigente in materia.



L'analisi reale di tutti gli elementi costituenti il sito diventa fondamentale per lo sviluppo del processo progettuale.

Si deve procedere al rilievo dello stato di fatto dell'area circostante al sito in cui sorgono gli immobili, al fine di documentarne nel dettaglio, dimensioni, geometria e consistenza. Analizzare il degrado e prevedere gli interventi di restauro.

Il rilievo e l'analisi delle dimensioni spaziali tuttavia non sono esaustive e vanno valutati segni ed evidenze della loro evoluzione nel tempo, infatti la quarta dimensione (il tempo) è parte essenziale e costitutiva di ogni bene inserito all'interno del paesaggio in cui sorge.

Si dovrà quindi considerare la storia del sito sulla base di documenti e conoscenze al fine di comprendere al meglio forme e funzioni a diverse soglie storiche, valutando quanto e come possa essere tutelato e valorizzato il passato e quanto invece sarà opportuno trasformare, in coerenza con esso, tenendo conto delle evoluzioni future, determinate dalle scelte di intervento o di non intervento.

Particolare cura dovrà essere posta nelle fasi di analisi storica, nel qual caso dovranno fare da guida le norme vigenti e gli indirizzi di riferimento.

Nel rilievo dello stato di fatto dovranno essere incluse analisi riguardanti il contesto all'interno del quale l'area di intervento si inserisce e con cui si relaziona, per valutare le ricadute in termini ambientali, sociali ed economici per l'intera comunità.

L'individuazione della tipologia dei Fruitori e delle loro aspettative è un elemento molto importante per la strutturazione del progetto.

Inoltre l'analisi delle esigenze delle parti coinvolte e ancor più l'applicazione di metodologie di progettazione partecipata, consentono la sistematizzazione del percorso di progettazione, restauro e manutenzione dei beni, massimizzando la possibilità di successo attraverso la migliore integrazione dei diversi Attori.

A partire dalla analisi del sito, dello stato di fatto, delle risorse disponibili, delle esigenze richieste, il percorso progettuale procede, secondo norme di qualità, verso gli obiettivi di progetto per arrivare alla definizione complessiva dell'intervento; successivamente le scelte progettuali saranno verificate anche con "i fruitori".

Per le specifiche e come si declinano i vari criteri si fa riferimento ai documenti di progetto.

Dovranno inoltre essere identificati dei valori di qualità

- Valore identitario e culturale

Con valore identitario e culturale si intende il rispetto e la valorizzazione dell'insieme di caratteristiche architettoniche, socio-culturali, di inserimento all'interno del paesaggio, di linguaggi e di abitudini che caratterizzano un luogo, un ambiente, un territorio. E' un riferimento trasversale, che riguarda le caratteristiche proprie di un ambiente fortemente connesso con l'uomo e le abitudini con cui vive questo ambiente.

Al fine di una maggiore garanzia di qualità di un progetto posto all'interno di un'area verde occorre ricercare i segni e le testimonianze, risultati di processi



costruttivi del territorio dovute all'azione dell'uomo, che costituiscono "...memorie, singole e collettive, ma soprattutto creano legami, nodi e reti di relazioni spazio-temporali, su cui si fonda l'appartenenza territoriale, momento specifico e caratterizzante della cittadinanza".

- Costi e benefici

I costi e i benefici sono importanti per valutare la convenienza economica in funzione degli obiettivi prefissati. Analizzare già nelle prime fasi di progettazione i costi complessivi di restauro e manutenzione e rapportarli ai benefici futuri è fondamentale per determinare l'economicità dell'intervento.

È noto che la struttura demografica e socioeconomica di una area urbana potrà cambiare anche radicalmente la domanda e solo una attenta analisi di quest'ultima potrà consentire di definire in modo adeguato l'intervento da attuare, anche da un punto di vista finanziario, e di quantificare il tipo e l'entità dei benefici che ne possono derivare.

L'analisi dei costi e la loro quantificazione scandita nel tempo non si deve fermare analizzando solo l'entità dei costi diretti per la progettazione e il restauro, ma è importante che il decisore valuti anche l'entità dei costi indiretti, necessari per la realizzazione delle opere complementari e i costi futuri per una corretta manutenzione.

La valutazione dei benefici dovrà comprendere effetti quali il miglioramento del benessere della collettività, il valore di uso sociale e il mantenimento di un bene culturale e storico oltre alla redditività che dovrà essere garantita, insieme al beneficio sociale, per permettere la gestione del bene da parte di "privati".

I benefici infatti sociali non derivano esclusivamente dalla fruizione ricreativa dell'area, ma anche dalla valorizzazione e dal mantenimento del suo valore culturale e storico. Ciò è vero per tutti i parchi storici per i quali sussistono particolari valenze di carattere ambientale, storico- culturale e di memoria collettiva.

È quindi auspicabile che una sempre maggiore attenzione sia posta all'analisi economica degli interventi sui beni presenti all'interno delle ville storiche, favorendo l'acquisizione di informazioni di dettaglio oltre che sui costi, anche sui benefici che derivano alle diverse categorie di fruitori dei parchi urbani, oltre alla loro distribuzione sul territorio.

- Sostenibilità ambientale

In particolare dovrà essere valutato in termini qualitativi e quantitativi quali sono le ripercussioni ambientali e sociali della realizzazione del progetto, determinare il costo economico e ambientale del suo mantenimento e prevedere il contributo al miglioramento ambientale e sociale in cui questa è inserita.

- Fruizione e accessibilità

La fruizione di un luogo è data dal suo godimento. Il processo di gestione del luogo attuato dal progetto dovrà mettere a sistema le esigenze dei fruitori con la capacità di rendere utilizzabile lo spazio a qualsiasi tipologia di utente.

In particolare, trattandosi di interventi sul un bene storico, dovranno essere valutati gli aspetti legati alla fruizione, all'accessibilità e alla sicurezza. Il bene



storico deve essere fruito in relazione alla sua identità storica che in tal senso deve essere conosciuto, rispettato e curato per il nostro futuro.

Obiettivi del Progetto

Il progetto del verde storico si pone i seguenti obiettivi:

- conservazione dell'impianto storico e del territorio/paesaggio circostante
- continuo mantenimento nel tempo delle finalità e degli obiettivi progettuali e formali
- fruizione sicura e conservativa.

Questi ambiti, di valore per il patrimonio storico-culturale, vanno adeguatamente tutelati, compresi gli elementi architettonici e artistici di arredo presenti (statue, fontane, panchine, piccole costruzioni, ecc.), che ne aumentano ulteriormente il significato culturale. Gli interventi di manutenzione, restauro e sostituzione vanno attuati e valutati nel contesto dell'unitarietà del verde/parco/giardino storico.

Il restauro, programmato a seguito di attento rilievo dello stato di fatto e approfondita ricerca storica, dovrà rispettare il complessivo processo storico, identificandosi con un intervento di conservazione e tale obiettivo dovrà essere conseguito e garantito nel tempo attraverso un programma di manutenzione continuo affidando la gestione e verificandone l'efficacia.

Il RUP
Arch. Tiziana Pescosolido

L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, la suestesa proposta di deliberazione che risulta approvata all'unanimità.

*Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara all'unanimità immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.
(O M I S S I S)*

IL PRESIDENTE
V. Raggi

IL SEGRETARIO GENERALE
P.P. Mileti

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 10 aprile 2020 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 24 aprile 2020.

Li, 9 aprile 2020

SECRETARIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina

IL DIRETTORE
F.to: M.L. Sabato