



ALLEGATO 02

Descrizione generale degli immobili del Lotto 1



01 - Palazzo Uffici

Il Palazzo Uffici è l'unica opera permanente progettata e terminata prima del secondo conflitto mondiale, nell'ambito delle realizzazioni previste per l'Esposizione Universale di Roma E42.

Progettato dall'architetto Gaetano Minnucci nel 1937 e ultimato nel 1940, l'edificio è un gioiello di tecnica e tecnologia, unitamente alla composizione ed equilibrio dei suoi elementi architettonici e stilistici.

Tra le particolarità presenti all'interno del Palazzo Uffici, va certamente ricordata quella della realizzazione di un ricovero antiaereo posto al secondo piano seminterrato. Collocato in posizione baricentrica rispetto all'edificio, si caratterizza come un grande "giunto" tecnico di dilatazione tra la struttura di cemento armato e muratura portante costituente il palazzo.

Ubicazione

L'edificio si trova in Via Ciro il Grande.

Superfici lorde Destinazione

A.1a Primaria Uffici	mq 10.439
A.1b Primaria - espositiva Salone delle Fontane	mq 2.552
A.2a Secondaria	
Magazzini, locali tecnici, bunker storico	mq 4.678
A.2b Secondaria Bunker storico	mq 475
A.3a Esterna: pertinenze Porticati	mq 1.551
A.3b Esterna: pertinenze Chiostrine	mq 6.205
A.4 Esterna: attinenze Parcheggio e giardini	mq 2.120
As Totale	mq 28.020
Av Totale (volumetria)	mc 117.000

Disciplina urbanistica, paesaggistica ed edilizia

Classificazione P.R.G. Vigente: C1-Capisaldi architettonici e urbani (Città Storica, Edifici e complessi speciali) artt. 24, 36 e 38 N.T.A. P.R.G. Roma.

Sull'immobile grava un vincolo ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004.

Analisi delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile

L'immobile ospita principalmente funzioni amministrative nonché funzioni di accoglienza-conferenza.

L'accesso all'edificio risulta agevole (accesso da Via Ciro il Grande; antistante l'immobile si trova un ampio piazzale con aree in parte adibite a parcheggio).

Presenta una conformazione planimetrica regolare con struttura portante in parte in calcestruzzo armato a travi e pilastri, e in parte in muratura portante, questa è caratterizzata da altezze interpiano e passi strutturali extra-ordinari.

Esternamente l'immobile presenta una forma razionale costituita da due ali rettangolari che si innestano in un nodo centrale; il prospetto è arricchito da aree porticate sui fronti principali, la finitura esterna è interamente in travertino, di particolare pregio risulta il "bassorilievo in travertino" posto accanto all'ingresso, e le due fontane monumentali poste negli spazi esterni.

L'ala adibita ad uffici presenta delle finiture di pregio con pavimenti in marmo e parquet, fatta eccezione per il secondo piano in cui per esigenze impiantistiche è stato inserito un pavimento flottante; le pareti sono intonacate, fatta eccezione per la sala riunioni posta al primo piano in cui si può ammirare un affresco di L. Quaroni.



All'interno dell'edificio assume particolare rilievo la rampa di scale in marmo verde alpi con parapetto in marmo e vetro realizzato in un'unica "gettata".

Il Salone delle Fontane è quella porzione del Palazzo Uffici caratterizzato, verso la parte occidentale, da un porticato monumentale a tutt'altezza che si affaccia sul piazzale antistante la porta d'ingresso all'Esposizione. Costituito alla quota d'ingresso da un monumentale salone con una altezza di 12 m rivestito in marmo cipollino, oggi utilizzato per manifestazioni ed eventi, al piano secondo presenta uno "spettacolare" spazio architettonico attualmente ad uso ufficio; originariamente venne utilizzato dai progettisti e disegnatori delle opere del piano espositivo. Un imponente scalone, impreziosito da marmi pregiati e da un'ardita copertura in vetrocemento completano la grandiosità del luogo. L'effetto di grande suggestione scenografica è infine sancito dalla presenza esterna verso il porticato di una monumentale fontana luminosa, suddivisa in tre bacini e impreziosita da particolarissime aree mosaicate in marmo bianco e nero.

La dotazione impiantistica comprende impianto elettrico, di elevazione, idrico-sanitario, antintrusione, antincendio, illuminazione e di climatizzazione (quest'ultimo è presente solo negli uffici dove sono stati inseriti degli elementi *split*).

Gli infissi esterni sono in legno e ferro; i serramenti interni sono in legno.

04 - Palazzo dell'Urbanistica

Il Palazzo dell'Urbanistica, inizialmente ideato come Palazzo del Ministero dei Lavori Pubblici, fu anch'esso realizzato per l'Esposizione Universale di Roma E42. Si trova nel quadrante nord-est, su di un alto basamento a ridosso del primo decumano. In posizione speculare rispetto al Palazzo ex Ristorante.

L'aspetto di diversità rispetto alle altre architetture dell'E42 è evidente nel materiale usato nel rivestimento esterno in laterizio faccia a vista, che avvolge la quasi totalità delle facciate dell'edificio.

Ubicazione

L'edificio si trova in Viale della Civiltà del Lavoro.

Superfici lorde Destinazione

A.1 Primaria Uffici, archivio	mq 18.262
A.2 Secondaria Soppalchi, locali tecnici	mq 338
A.3 Esterna: pertinenze Chiostrine, terrazza praticabile	mq 3.856
A.4 Esterna: attinenze Scalinate, spazio antistante lo stilobate	mq 2.043
A.5 Commerciale Esercizi commerciali	mq 189
As Totale	mq 24.688
Av Totale (volumetria)	mc 109.300

Disciplina urbanistica, paesaggistica ed edilizia

Classificazione P.R.G. Vigente: T8 - Tessuti di espansione novecentesca ad impianto moderno e unitario (Città Storica, Tessuti), Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale; artt. 24, 25 33, 83 e 85 N.T.A. P.R.G. Roma.

Sull'immobile grava un vincolo ai sensi della parte seconda del D.Lgs. 42/2004.

Analisi delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile

L'immobile ospita funzioni amministrative. L'accesso all'edificio risulta agevole (accesso da Viale della Civiltà del Lavoro).

Presenta una conformazione planimetrica regolare assimilabile ad un parallelogrammo con struttura portante in calcestruzzo armato a travi e pilastri, caratterizzata da altezze interpiano e passi strutturali ordinari.



C APITOLATO SPECIALE D'APPALTO

Accordo Quadro con unico operatore per l'esecuzione dei servizi di manutenzione ordinaria preventiva e/o a guasto e di manutenzione straordinaria edile ed impiantistica presso gli edifici di proprietà di EUR S.p.A.

L'immobile è adagiato su di un alto basamento accessibile da una scalinata monumentale in lastre di travertino posta perpendicolarmente a Viale della Civiltà del Lavoro. L'immobile si sviluppa per tre piani fuori terra adibiti ad uffici, fatta eccezione per l'atrio di ingresso che si presenta come uno spazio a doppia altezza; gli uffici hanno altezze ordinarie di 3,5 m mentre nel piano seminterrato in cui è localizzato il locale adibito ad archivio l'altezza interpiano è di 6,6 m. I collegamenti verticali sono garantiti da due corpi scala a C rivestiti in marmo e da due ascensori; questi risultano adeguati e ben distribuiti su tutta l'estensione dell'edificio.

Esternamente è interamente rivestito in laterizio faccia a vista disposto a ricorsi. Gli ambienti interni presentano delle finiture di livello medio con pavimenti prevalentemente in marmo anche se in alcuni uffici sono presenti pavimenti in parquet; nel piano seminterrato le finiture sono di livello inferiore con pavimenti in marmette; le pareti sono intonacate.

La dotazione impiantistica comprende impianto elettrico, di elevazione, idrico-sanitario, antintrusione, antincendio, illuminazione inserito nel controsoffitto in cartongesso e di riscaldamento/raffrescamento sono stati inseriti degli *split*, tuttavia i caloriferi originari non sono stati rimossi.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio, mentre quelli interni in legno.

05 - Palazzo ex Ristorante

L'edificio dell'Ex Ristorante Ufficiale dell'Ente è stato progettato da E. Rossi.

Ubicazione

L'edificio si trova in Piazzale Konrad Adenauer.

Superfici lorde Destinazione

A.1 Primaria Uffici, archivio	mq 6.579
A.2 Secondaria Locali tecnici	mq 376
A.3 Esterna: pertinenze Terrazza	mq 1.171
A.4 Esterna: attinenze Camminamenti esterni	mq 619
A.5 Commerciale Esercizi commerciali	mq 1.315
As Totale	mq 10.060
Av Totale (volumetria)	mc 26.000

Disciplina urbanistica, paesaggistica ed edilizia

Classificazione P.R.G. Vigente: T8 - Tessuti di espansione novecentesca ad impianto moderno e unitario (Città Storica, Tessuti), artt. 24, 25 33, N.T.A. P.R.G. Roma.

Sull'immobile grava un vincolo ai sensi della parte seconda del D.Lgs. 42/2004.

Analisi delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile

L'immobile ospita funzioni commerciali e amministrative (Bar Palombini, uffici del Comune di Roma - Dipartimento VI). L'accesso all'edificio risulta agevole (accesso da Piazzale Konrad Adenauer e da Via del Turismo).

L'immobile presenta una conformazione planimetrica regolare assimilabile ad un parallelogrammo con struttura portante in calcestruzzo armato a travi e pilastri, caratterizzata da altezze interpiano e passi strutturali ordinari.

Gli ambienti risultano così strutturati: al piano terra, con funzione di basamento vi sono i locali adibiti a "bar" e l'atrio di accesso agli uffici del VI Dipartimento. Questi spazi presentano una altezza di circa 3,60 m. Il piano sopraelevato e il primo sono adibiti ad uffici. Questi hanno un'altezza interpiano rispettivamente di 5 m e 3,70 m.

Il piano sopraelevato è caratterizzato dalla presenza di una terrazza porticata praticabile raggiungibile dalla scalinata monumentale rivestita in travertino.

L'esterno è impreziosito dal rivestimento in marmo bianco scannellato. Le finiture interne dell'edificio sono di pregio per il bar e per l'ambiente di accesso agli uffici del VI Dipartimento, con pavimenti, pilastri e scale interamente rivestiti in travertino, appartenenti all'originaria costruzione, perfettamente conservati; di tipo medio nei locali in uso al VI Dipartimento dove le pareti sono rivestite ad intonaco e i pavimenti in linoleum. Al piano terra è presente una zona verandata costituita da una struttura leggera con intelaiatura metallica e sovrastante copertura a teloni.

La dotazione impiantistica comprende impianto elettrico, di elevazione, idrico-sanitario, antintrusione, antincendio, illuminazione e di riscaldamento/raffrescamento, questi ultimi sono inseriti nel controsoffitto in cartongesso.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio, mentre quelli interni sono in legno.

07 - Palazzo dei Congressi

Il Palazzo dei Congressi, è stato progettato alla fine degli anni '30 dall'architetto Adalberto Libera. Sui fronti principali dell'immobile si trovano due ampi piazzali pavimentati. L'immobile si presenta come un corpo di fabbrica autonomo con conformazione planimetrica regolare, la struttura portante è in calcestruzzo armato a travi e pilastri caratterizzata da altezze interpiano e passi strutturali extra-ordinari. Il Palazzo dei Congressi risulta composto di un corpo di fabbrica rettangolare, ed è contraddistinto nella sua parte centrale dall'importante volume cubico del Salone dei Ricevimenti, chiuso in sommità da una copertura a crociera realizzata interamente in metallo. I due prospetti principali sono preceduti da piazzali pedonali, uno dei quali arricchito dalla presenza di fontane ornamentali. La particolare successione longitudinale delle diverse aree, contrassegnate dal continuo passaggio in altezza da quote più basse a quelle più alte, conferisce al palazzo un effetto complessivo che vive sul dualismo pressione-depressione. La copertura è arricchita dalla presenza di una Terrazza con Giardini Pensili e da un Teatro rivestito con marmo di carrara. Anche se privo all'esterno di apparati decorativi e sculture, al suo interno invece sono presenti decorazioni pittoriche e musive anche se in parte incompiute. Il sistema impiantistico ha subito nel tempo degli interventi di adeguamento, pertanto oggi presenta caratteristiche tecnico-funzionali allineate con le più aggiornate tecnologie che rendono il Palazzo una struttura congressuale altamente efficiente. Gli infissi esterni sono in ferro e legno; internamente gli infissi sono in legno. Sull'immobile grava un vincolo ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004.

08 - Palazzo della Civiltà Italiana

L'edificio si trova in Viale della Civiltà del Lavoro

L'edificio ospita attualmente la sede di Fendi. L'accesso all'edificio risulta agevole (accesso da Viale della Civiltà del Lavoro, Viale Pasteur, Piazzale Ferruccio Parri; antistante l'asset si trova un ampio piazzale asfaltato).

L'asset ha la forma di un parallelepipedo con lato pari a m 51,60 ed altezza pari a m 68; si erge su di un basamento in travertino della misura di m 108 x m 78,40; presenta un nucleo centrale chiuso da infissi completamente circondato da porticati con volte a crociera.

La struttura portante è in cemento armato in travi e pilastri, con luci extra-ordinarie comprese tra i 6 m e gli 8 m.



Gli ambienti risultano così strutturati: al piano terreno (all'interno del basamento) vi è un grande ambiente la cui altezza è pari a circa 5,5 m; i sovrastanti 6 piani, di dimensioni ridotte rispetto il piano terreno, presentano tipologia tra loro pressoché analoga: altezze extra ordinarie "monumentali" di circa 8 m, con luci tra pilastro e pilastro comprese tra gli 8 m ed i 10 m.

La facciata è scandita da 6 file di 9 bucatore ad arco, completamente rivestita in travertino.

Le finiture interne dell'edificio sono di particolare pregio: i pavimenti, i pilastri e le scale, sono interamente rivestiti in marmi policromi, appartenenti all'originaria costruzione, perfettamente conservati.

Sotto il profilo impiantistico, nei recenti lavori di restauro dell'edificio sono state sostituiti sia per l'impianto elettrico sia per quello di riscaldamento/raffrescamento: tali impianti devono essere terminati con l'installazione degli elementi terminali (corpi illuminanti e punti di corrente per l'impianto elettrico; elementi radianti/raffrescanti per l'impianto di riscaldamento/raffrescamento). Sono presenti ascensori all'interno del corpo scale centrale.

Gli infissi esterni sono in ferro, mentre quelli interni in alluminio. All'esterno dell'edificio assume particolare rilievo la sequenza di 28 statue in travertino e la scalinata monumentale.

Sull'immobile grava un vincolo ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004.

09 - Serbatoio sopraelevato (Fungo)

Ubicazione

L'edificio si trova in Piazza Pakistan.

Superfici lorde Destinazione

A.1 Secondaria Locali tecnici	mq 616
A.2 Esterna: attinenze Piazzale di accesso	mq 417
A.3 Commerciale Esercizi commerciali	mq 498
As Totale parziale	mq 1.531
Avp Totale parziale (volumetria)	mc 8.624
Ax Servizi tecnologici Invaso vasca serbatoio	mc 2.500
Av Totale (volumetria)	mc 11.124

Disciplina urbanistica, paesaggistica ed edilizia

Classificazione P.R.G. Vigente: C4-Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale (Città Storica, Edifici e complessi speciali) artt. 24, 36 e 41 N.T.A. P.R.G. Roma.

Sull'immobile grava un vincolo ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004.

Analisi delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile

Attualmente l'edificio oltre la funzione di serbatoio idrico ospita funzioni commerciali (Bar e Ristorante).

L'accesso all'edificio risulta agevole (accesso da Viale dell'Umanesimo e Viale Iran; antistante l'immobile si trova un ampio piazzale asfaltato adibito a parcheggio).

L'edificio presenta le caratteristiche di torre piezometrica interamente in calcestruzzo armato. I locali commerciali al piano terra ed al piano quattordicesimo presentano un livello di finitura medio-evoluto.



10 - Ristorante Picar

L'edificio, attualmente in fase di ricostruzione, ospita attività di ristorazione all'interno dell'area ex Luneur; è comunque presente un ingresso autonomo su Via dell'Artigianato.

Ubicazione

L'edificio si trova in Via dell'Artigianato.

Superfici lorde Destinazione

A.1 Commerciale Ristorante e servizi mq 3.093

A.2 Esterna: pertinenze Giardino, cortili e piazzali mq 1.958

As Totale mq 5.051

Av Totale (volumetria) mc 12.517

Disciplina urbanistica, paesaggistica ed edilizia

Classificazione P.R.G. Vigente: Spazi prevalentemente attrezzati per attività sportive e del tempo libero (Città Storica, Spazi aperti), artt. 24 e 42 N.T.A. P.R.G. Roma.

14 – Chiosco bar Viale America

Il Chiosco è un piccolo edificio, adibito a bar, posto su Viale America, a pochi metri da Via Cristoforo Colombo.

18 - Piscina delle Rose

Descrizione dell'edificio

La Piscina delle Rose è uno degli impianti sportivi facenti parte del patrimonio di EUR S.p.A., realizzata tra il 1958 ed il 1960 in vista delle Olimpiadi del 1960.

Ubicazione

L'edificio si trova in Viale America.

Superfici lorde Destinazione

A.1 Primaria Uffici, spogliatoio, alloggio mq 824

A.2 Secondaria Locali tecnici, magazzino mq 337

A.3 Esterna: pertinenze Camminamenti esterni mq 6.038

A.4 Vasca Piscina mq 1.250

As Totale mq 8.449

Av Totale (volumetria)* mc 4.064

Disciplina urbanistica, paesaggistica ed edilizia

Classificazione P.R.G. Vigente: Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, artt. 83 e 85 N.T.A. P.R.G. Roma.

Analisi delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile

Il *compendio* è costituito da due corpi di fabbrica e una vasca olimpionica scoperta di 25x50 m.

L'accesso all'edificio risulta agevole (accesso da Viale America).

Gli *assets*, inseriti all'interno del Parco Centrale del Lago artificiale, presentano caratteristiche strutturali, morfologiche analoghe tra loro.

Si presentano come due corpi di fabbrica isolati di dimensioni ridotte e conformazione plani-volumetrica regolare assimilabile ad un parallelepipedo, la struttura portante è in calcestruzzo armato a travi e pilastri caratterizzata da altezze interpiano e passi strutturali ordinari.



C APITOLATO SPECIALE D'APPALTO

Accordo Quadro con unico operatore per l'esecuzione dei servizi di manutenzione ordinaria preventiva e/o a guasto e di manutenzione straordinaria edile ed impiantistica presso gli edifici di proprietà di EUR S.p.A.

La Piscina delle Rose, così come il vicino palazzo dello Sport e il Velodromo Olimpico, rientrava nell'ambito delle realizzazioni sportive previste per la XVII Olimpiade del 1960, la cui costruzione contribuì anche ad integrare la dotazione sportiva delle attrezzature del quartiere.

Esternamente gli *assets* presentano un rivestimento in laterizio faccia vista, mentre i rivestimenti interni sono costituiti da pavimenti in gres e parquet, e pareti intonacate. Questi edifici ospitano rispettivamente gli spogliatoi, gli uffici e uno spazio di ristoro.

Ristrutturata e implementata nel 2007 da altre funzioni strettamente connesse all'attività natatoria, accoglie oggi anche una palestra per il fitness, un centro benessere, ed è connessa ad un'area dedicata al canottaggio e alla canoa, dove è presente un altro fabbricato adibito a palestra.

Gli infissi esterni sono in alluminio, internamente i serramenti sono in legno.