



## **CAPITOLATO 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.**

### **LOTTO 02**

#### **ALLEGATO 02**

**Descrizione generale degli immobili del Lotto 2**



## 02 - Palazzo Arte Antica

L'edificio, progettato da F. Fariello, S. Muratori e L. Quaroni e realizzato tra marzo 1939 e giugno 1942, occupa parte del lato sudovest della ex Piazza Imperiale (attuale piazza G. Marconi).

### **Ubicazione**

L'edificio si trova in Piazza Guglielmo Marconi.

### **Superfici lorde Destinazione**

A.1 Primaria	
Espositiva/congressuale, uffici	mq 14.950
A.2 Secondaria	
Magazzini e garage, locali tecnici, soppalchi	mq 6.359
A.3a Esterna: pertinenze Porticati	mq 4.011
A.3b Esterna: pertinenze Cortile e chiostrine	mq 2.795
A.4 Commerciale Esercizi commerciali	mq 1.874
As Totale	mq 29.989
Av Totale (volumetria)	mc 163.000

### **Disciplina urbanistica, paesaggistica ed edilizia**

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

Relazione di Stima sul Costo di Ricostruzione di un compendio di beni immobili siti in Roma, di proprietà della Società EUR S.p.A.

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 (negozi e Comune Roma). L'accesso all'edificio risulta agevole (accesso da Piazza Guglielmo Marconi).

L'immobile presenta una conformazione planimetrica articolata in bracci che si innescano in un nodo centrale; la struttura portante è in calcestruzzo armato a travi e pilastri, caratterizzata da passi strutturali extra-ordinari; il corpo di fabbrica si eleva per tre piani fuori terra con altezze extra-ordinarie (tra i 7 e i 15 m), oltre ad un piano seminterrato con un'altezza interpiano di 5 m.

Il Palazzo dell'Arte Antica ricalca nel complesso le soluzioni architettoniche degli altri tre edifici costituenti il complesso baricentrico dell'intero quartiere espositivo.

L'immobile esternamente è rivestito interamente in travertino, e i fronti principali sono schermati da un ordine di colonne a tutta altezza interamente rivestite in marmo di carrara, mentre nelle balconate del primo piano le colonne sono rivestite in marmo egiziano.

Gli ambienti interni presentano delle finiture diversificate: i pavimenti sono in travertino, le pareti sono intonacate. Elemento di grande suggestione dell'intera

composizione è sicuramente il grande spazio circolare al piano terra, posto al centro della grande corte, originariamente aperto in sommità e arricchito dalla presenza di una coppia di collegamenti verticali semicircolari, perimetrata da un sistema colonnato rivestito in marmo verde chiaro.

Una serie di grandi aule rettangolari aventi diverse dimensioni circonda il cuore dell'edificio. Il palazzo è caratterizzato dalla presenza al primo piano di un grande salone rettangolare di rappresentanza a tutta altezza, definito nei lati più corti da due coppie monumentali di colonne rivestite in marmo di portoro dal colore scuro con fiammate dorate (Spazio Novecento).

La dotazione impiantistica comprende impianto elettrico, di elevazione, idrico-sanitario, di riscaldamento/raffrescamento, antintrusione, antincendio, illuminazione quest'ultimo è inserito nel controsoffitto in cartongesso.



Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio; i serramenti interni sono parte in alluminio, parte in legno.

### **03 - Palazzo Arte Moderna**

La composizione esterna del Palazzo Arte Moderna, progettato dagli architetti F. Fariello, S. Muratori e L. Quaroni, e realizzato tra marzo 1939 e giugno 1942.

#### **Ubicazione**

L'edificio si trova in Piazza Guglielmo Marconi.

#### **Superfici lorde Destinazione**

A.1 Primaria Uffici, archivi	mq 7.504
A.2 Secondaria	
Magazzini e garage, locali tecnici	mq 7.986
A.3a Esterna: pertinenze Porticati	mq 3.214
A.3b Esterna: pertinenze Cortile e chiostrine	mq 590
A.4 Esterna: attinenze	
Cortile antistante Piazza G. Marconi	mq 500
A.5 Commerciale Esercizi commerciali	mq 6.550
As Totale	mq 26.344
Av Totale (volumetria)	mc 145.000

#### **Disciplina urbanistica, paesaggistica ed edilizia**

Classificazione P.R.G. Vigente: C1-Capitali 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 funzioni commerciali e amministrative.

Presenta una conformazione planimetrica articolata in bracci che si innescano in un nodo centrale con struttura portante in calcestruzzo armato a travi e pilastri, caratterizzata da passi strutturali straordinari.

L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica che si eleva per tre piani fuori terra che presentano delle altezze extra-ordinarie (tra i 7 e i 15 m), oltre ad un piano seminterrato con un'altezza interpiano di 5 m.

Il Palazzo dell'Arte Moderna ripropone le soluzioni architettoniche adottate negli altri tre edifici costituenti il complesso centrale (Piazza G. Marconi) del quartiere espositivo.

Esternamente l'edificio è rivestito interamente in travertino bocciardato fino al primo livello e in lastroni lisci nella parte alta, i fronti principali sono schermati da un ordine di colonne a tutta altezza interamente rivestite in marmo di carrara, mentre nelle balconate del primo piano le colonne sono rivestite in marmo egiziano.

Gli ambienti interni presentano delle finiture diversificate di livello medio-alto per gli uffici, di livello molto alto per la parte destinata ad attività commerciale. I pavimenti sono in travertino, le pareti sono intonacate. Gli spazi interni sono articolati in una serie di grandi aule rettangolari aventi diverse dimensioni.

La dotazione impiantistica comprende impianto elettrico, di elevazione, idrico-sanitario, di riscaldamento/raffrescamento, antintrusione, antincendio, illuminazione quest'ultimo è inserito nel controsoffitto in cartongesso.

Gli infissi interni ed esterni sono realizzati in alluminio.



## **06 - Complesso ex Confederazione dell'Agricoltura (oggetto dell'appalto dei servizi è il solo Palazzo Nord - ACEA)**

L'edificio progettato da P. Marconi, G. Samonà e G. Viola, destinato ad ospitare il Museo dell'Agricoltura e Bonifiche, venne parzialmente realizzato tra il 1938 e il 1941 ed interrotto successivamente per le note vicende legate al secondo conflitto mondiale; fu ultimato solo nel 1951.

### **Ubicazione**

L'edificio si trova in Via dell'Arte.

### **Superfici lorde Destinazione**

A.1 Primaria Uffici	mq 15.513
A.2 Secondaria	
Soppalchi, locali tecnici, magazzini	mq 1.075
A.3a Esterna: pertinenze Accessi carrabili	mq 1.129
A.3b Esterna: pertinenze Terrazza	mq 1.345
A.4 Esterna: attinenze Parcheggio	mq 4.766
As Totale	mq 23.828
Av Totale (volumetria)	mc 91.234

### **Disciplina urbanistica, paesaggistica ed edilizia**

Classificazione P.R.G. Vigente: T6-Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (Città Storica, Tessuti) art. 24, 25 e 31 N.T.A. P.R.G. Roma.

### **Analisi delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile**

Il *compendio* è costituito da due corpi di fabbrica ospitanti funzioni amministrative. L'accesso agli *immobili* risulta agevole (accesso da Via dell'Arte).

I due *immobili* presentano caratteristiche tecnologiche, morfologiche e strutturali analoghe tra loro. Si presentano come due corpi di fabbrica autonomi di dimensioni ridotte e conformazione plani-volumetrica regolare assimilabile ad un parallelepipedo, la struttura portante è in calcestruzzo armato a travi e pilastri ed è caratterizzata da altezze interpiano e passi strutturali ordinari.

Gli immobili si sviluppano per quattro piani fuori terra oltre una terrazza praticabile in copertura. Gli ambienti hanno altezze ordinarie di 3,5 m fatta eccezione per il piano terra e il primo che raggiungono altezze di 5,5 m. I collegamenti verticali sono garantiti un corpo scala rivestita in travertino e da ascensori, questi risultano adeguati e ben distribuiti su tutta l'estensione dell'edificio.

Esternamente gli *immobili* sono interamente rivestiti in travertino.

Gli ambienti interni presentano delle finiture con pavimenti prevalentemente in marmo; le pareti sono intonacate.

La dotazione impiantistica comprende impianto elettrico, di elevazione, idrico-sanitario, antintrusione, antincendio, illuminazione e di riscaldamento/raffrescamento.

Gli infissi esterni sono realizzati in ferro; internamente i serramenti sono in legno e pvc.

## **11 - Immobile Ex Salba**

L'immobile ospita funzioni commerciali (negozio). Si presenta come un corpo isolato ad un solo piano fuori terra con conformazione planimetrica regolare, con annessa area pertinenziale recintata e pavimentata.

### **Ubicazione**

L'edificio si trova in Viale Egeo.

### **Superfici lorde Destinazione**



## 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.

A.1 Commerciale Esercizi commerciali	mq 295
A.2 Esterna: attinenze	
Area esterna recintata e pavimentata	mq 4.605
As Totale	mq 4.900
Av Totale (volumetria)	mc 1.180

### ***Disciplina urbanistica, paesaggistica ed edilizia***

Classificazione P.R.G. Vigente: T9-Edifici isolati (Città Storica, Tessuti) artt. 24, 25 e 34 N.T.A. P.R.G. Roma.

### ***Analisi delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile***

L'immobile ospita funzioni commerciali. L'accesso all'edificio risulta agevole (accesso da Viale Egeo; antistante l'immobile si trova un ampio piazzale pavimentato di pertinenza).

L'immobile si presenta come un corpo di fabbrica autonomo con conformazione plani-volumetrica regolare assimilabile ad un parallelepipedo con struttura portante in calcestruzzo armato a travi e pilastri, caratterizzata da altezze interpiano extra-ordinari e passi strutturali ordinari.

Esternamente il rivestimento è realizzato in intonaco. All'interno le finiture sono di livello medio alto con pavimenti in gres e pareti intonacate. La copertura è a falde su capriate lignee.

La dotazione impiantistica comprende impianto elettrico, idricosanitario, antintrusione, antincendio, illuminazione e di condizionamento.

Gli infissi esterni ed i serramenti interni sono in alluminio.

## **12 - Ufficio postale Piazzale Douhet**

L'immobile ospita funzioni terziarie (ufficio postale): si presenta come un corpo isolato ad un solo piano fuori terra e un piano seminterrato con conformazione planimetrica regolare, privo di spazi esterni di pertinenza.

### ***Ubicazione***

L'edificio si trova in Piazzale Douhet.

### ***Superfici lorde Destinazione***

A.1 Primaria Uffici	mq 320
A.2 Secondaria Magazzini	mq 151
As Totale	mq 471
Av Totale (volumetria)	mc 1.938

### ***Disciplina urbanistica, paesaggistica ed edilizia***

Classificazione P.R.G. Vigente: T7-Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (Città Storica, Tessuti); Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale; artt. 24, 25, 32, 83 e 85 N.T.A. P.R.G. Roma.

### ***Analisi delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile***

L'immobile ospita funzioni terziarie (ufficio postale). L'accesso all'edificio risulta agevole (accesso da Piazzale Douhet; antistante l'immobile si trova un piazzale asfaltato).

Si presenta come un corpo di fabbrica autonomo con un solo piano fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a magazzino; la conformazione planimetrica è regolare, ed assimilabile ad un parallelepipedo, con struttura portante in calcestruzzo armato a travi e pilastri e con copertura a falde; la struttura è altresì caratterizzata da altezze interpiano e passi strutturali ordinari.

Gli ambienti del piano terra adibiti ad uffici presentano delle altezze di 4,5 m, mentre i locali del magazzino hanno altezze inferiori pari a 3,3 m.

Esternamente il rivestimento è realizzato parte in intonaco e parte in cortina; all'interno le finiture sono in gres porcellanato.



La dotazione impiantistica comprende impianto elettrico, idricosanitario, antintrusione, antincendio, illuminazione e di condizionamento.

I collegamenti verticali tra i piani sono garantiti da un'unica scala che mette in collegamento il piano terra con il piano seminterrato.

Gli infissi sono realizzati in alluminio, internamente i serramenti sono in legno e pvc.

### **13 - Chiosco Bar Viale dell'Umanesimo**

Il Chiosco Bar Viale Umanesimo è un piccolo edificio, adibito a bar, posto su Viale dell'Umanesimo, davanti l'ospedale Sant'Eugenio.

#### **Ubicazione**

L'edificio si trova in Viale dell'Umanesimo.

#### **Superfici lorde Destinazione**

A.1 Commerciale Bar	mq 28
A.2 Superficie secondaria Deposito	mq 35
As Totale	mq 63
Av Totale (volumetria)	mc 221

#### **Disciplina urbanistica, paesaggistica ed edilizia**

Classificazione P.R.G. Vigente: T7-Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (Città Storica, Tessuti), artt. 24, 25 e 32 N.T.A. P.R.G. Roma.

#### **Analisi delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile**

L'immobile ospita funzioni commerciali. L'accesso all'edificio risulta agevole (accesso da Viale dell'Umanesimo; antistante l'immobile si trova un piazzale asfaltato).

Si presenta come un corpo di fabbrica autonomo con un solo piano fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a magazzino; la conformazione planimetrica regolare assimilabile ad un parallelepipedo con struttura portante in calcestruzzo armato a travi e pilastri, caratterizzata da altezze interpiano e passi strutturali ordinari.

La tamponatura è realizzata con elementi in laterizio. I rivestimenti esterni sono in intonaco. Internamente le finiture sono di livello medio con pavimenti in marmo. La dotazione impiantistica comprende impianto elettrico, idrico-sanitario, antintrusione, antincendio, illuminazione e di condizionamento.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio, internamente non sono presenti serramenti.

### **15 - Chiosco Bar Via Libano**

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

#### **Ubicazione**

L'edificio si trova in Viale Libano.

#### **Superfici lorde Destinazione**

A.1 Commerciale Esercizi commerciali	mq 63
A.2 Esterna: attinenze Area esterna recintata e pavimentata	mq 20
As Totale	mq 83
Av Totale (volumetria)	mc 291

#### **Disciplina urbanistica, paesaggistica ed edilizia**

Classificazione P.R.G. Vigente: l'immobile ricade su area destinata a "Strade", capo IV N.T.A. P.R.G. Roma.

#### **Analisi delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile**



L'*immobile* ospita funzioni commerciali. L'accesso all'edificio risulta agevole (accesso da Viale Libano).

L'*immobile* si presenta come un corpo di fabbrica autonomo con un solo piano fuori terra, la conformazione planimetrica regolare assimilabile ad un trapezio con struttura portante in calcestruzzo armato a travi e pilastri caratterizzata da altezze interpianto e passi strutturali ordinari. Esternamente i rivestimenti sono realizzati in intonaco e travertino.

Internamente le finiture sono di buon livello con pavimenti in gres porcellanato e pareti intonacate. La dotazione impiantistica comprende impianto elettrico, idricosanitario, antintrusione, antincendio, illuminazione e di condizionamento.

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

### **17 - Sporting Club EUR**

Lo Sporting Club EUR è un circolo sportivo, adibito principalmente per la pratica dello sport del tennis; lo Sporting Club EUR sorge su un parco di oltre 4 ettari, sotto molti aspetti analogo al C.T. EUR, particolarmente curato, dove oltre ai campi da tennis, sono presenti fabbricati per la pratica di altre attività sportive, nonché ricreative ed una piscina scoperta.

#### **Ubicazione**

Il complesso si trova in Via di Vigna Murata.

#### **Superfici lorde Destinazione**

##### **A.1 Primaria**

Uffici, spazi per attività ricreative, servizi mq 1.831

A.2 Esterna: attinenze Campi sportivi attrezzati mq 25.611

A.3 Vasca Piscina mq 375

As Totale mq 27.442

Av Totale (volumetria) mc 6.409

Dato indicativo

#### **Disciplina urbanistica, paesaggistica ed edilizia**

Classificazione P.R.G. Vigente: Spazi verdi privati di valore storicomorfologico-ambientale (Città Storica, Spazi aperti), artt. 24 e 42 N.T.A. P.R.G. Roma.

#### **Analisi delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile**

Il *compendio* è costituito da un edificio principale e cinque corpi di fabbrica secondari adibiti a palestre, spogliatoi e centro estetico; oltre a campi da tennis, calcetto, beach volley e una piscina di 25 m per 12,5 m.

L'accesso al compendio risulta agevole (accesso da Via di Vigna Murata).

L'*immobile* principale, che ospita la Casina sociale e il bar, è costituito da un corpo di fabbrica di un solo piano fuori terra realizzato con una struttura portante con travi e pilastri in calcestruzzo armato con copertura a falde.

Esternamente il rivestimento è realizzato in intonaco, all'interno le finiture sono di livello medio con pavimenti in gres ceramico e parquet le pareti sono intonacate.

Gli altri *immobili* costituenti il compendio presentano caratteristiche architettoniche di tipo ordinario.

La dotazione impiantistica comprende impianto elettrico, idricosanitario, antintrusione, antincendio, illuminazione e di condizionamento.

Gli infissi esterni sono in alluminio, i serramenti interni sono realizzati in legno e pvc.



## 19 - Biblioteca del Parco del Turismo

La Biblioteca del Parco del Turismo è un piccolo edificio ad un solo piano all'interno del Parco del Turismo con funzione di biblioteca.

L'edificio si trova all'interno del Parco del Turismo.

### **Superfici lorde Destinazione**

A.1 Primaria Biblioteca	mq 103
A.2 Secondaria Servizi	mq 49
A.3 Esterna: pertinenze Porticato coperto	mq 91
As Totale	mq 243
Av Totale (volumetria)	mc 532

### **Disciplina urbanistica, paesaggistica ed edilizia**

Classificazione P.R.G. Vigente: Giardini configurati (Città Storica, Spazi aperti), Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, artt. 24, 42, 83 e 85 N.T.A. P.R.G. Roma.

### **Analisi delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile**

L'immobile ospita funzioni commerciali, bar. L'accesso all'immobile non risulta agevole dato l'inserimento di questo all'interno dell'area del Parco del Turismo.

L'immobile si presenta come un corpo di fabbrica isolato di dimensioni ridotte e conformazione plani-volumetrica regolare assimilabile ad un cilindro, la struttura portante è in calcestruzzo armato a travi e pilastri caratterizzata da altezze interpiano e passi strutturali ordinari.

Il rivestimento esterno è in intonaco, come quello interno i pavimenti sono in marmo.

Gli infissi esterni sono in alluminio, internamente non sono presenti serramenti.

## 22 - Liceo Classico Vivona

Il Liceo Classico Vivona è un edificio con funzione terziaria (scolastico, medie superiori) collocato nel quadrante nord ovest del quartiere.

L'edificio, circondato da un'area esterna pertinenziale, è costituito da due corpi di fabbrica autonomi adibiti l'uno ad aule e laboratori, l'altro a palestra.

### **Ubicazione**

L'edificio si trova in Viale della Fisica.

### **Superfici lorde Destinazione**

A.1 Primaria	
Aule, uffici, palestra, alloggio	mq 4.669
A.2 Secondaria Locali tecnici	mq 80
A.3 Esterna: attinenze	
Giardino e campo sportivo polivalente	mq 2.982
As Totale	mq 7.731
Av Totale (volumetria)	mc 16.622

### **Disciplina urbanistica, paesaggistica ed edilizia**

Classificazione P.R.G. Vigente: T7-Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (Città Storica, Tessuti); Servizi pubblici di livello urbano; artt. 24, 25, 32, 83 e 84 N.T.A. P.R.G. Roma.

### **Analisi delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile**

Il compendio ospita funzioni terziarie (Liceo Classico Vivona).

L'accesso all'edificio risulta agevole (accesso da Via della Fisica).





L'*immobile* è composto da 2 corpi di fabbrica autonomi: il blocco delle aule di 4 piani altezze di interpiano ordinarie di 3,5 m e la palestra di 1 piano fuori terra. La struttura portante è in calcestruzzo armato a travi e pilastri, caratterizzata da altezze interpiano e passi strutturali ordinari. La proprietà è circondata da un giardino in parte attrezzato con un campo sportivo polivalente posto sul retro dell'edificio.

Esternamente presenta finiture murarie in cortina. Internamente presenta delle finiture di livello medio con pavimenti in veneziana e scale in marmo; le pareti sono intonacate.

La dotazione impiantistica comprende impianto elettrico, di elevazione, idrico-sanitario, di riscaldamento ordinario a gas, antintrusione, antincendio, illuminazione.

Gli infissi interni ed esterni sono realizzati in alluminio.

### **23 - Scuola Elementare EUR**

La Scuola Elementare EUR è un edificio con funzione terziaria (scolastico, scuola dell'infanzia ed elementare) collocato nel quadrante nord ovest del quartiere. L'edificio, circondato da un'area esterna per il gioco dei bambini della scuola, è costituito da un unico corpo di fabbrica, con conformazione planimetrica articolata in "rami".

#### ***Ubicazione***

L'edificio si trova in Viale dell'Elettronica.

#### **Superfici lorde Destinazione**

A.1 Primaria	
Aule, uffici, alloggio, mensa, palestra	mq 3.495
A.2 Secondaria Locali tecnici	mq 85
A.3 Esterna: pertinenze Terrazza praticabile	mq 1.012
A.4 Esterna: attinenze Giardino e piazzale carrabile	mq 3.076
As Totale	mq 7.668
Av Totale (volumetria)	mc 12.530

Dato indicativo

#### ***Disciplina urbanistica, paesaggistica ed edilizia***

Classificazione P.R.G. Vigente: T7-Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (Città Storica, Tessuti); Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale; artt. 24, 25, 32, 83 e 85 N.T.A. P.R.G. Roma.

#### ***Analisi delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile***

L'*immobile* ospita funzioni terziarie (scuola dell'infanzia ed elementare). L'accesso all'edificio risulta agevole (accesso da Via dell'Elettronica). Presenta una conformazione plani-volumetrica articolata in 3 rami, che si innestano su di un nodo centrale dove sono inseriti l'ascensore e il corpo scale rivestito in marmo; con struttura portante in calcestruzzo armato a travi e pilastri, caratterizzata da altezze interpiano e passi strutturali ordinari. I tre rami sono costituiti da un corpo centrale dove sono inserite le aule (altezza interpiano di 3 m) e da due secondari più bassi adibiti a mensa e palestra (6 m). L'*immobile* è circondato da un giardino in parte attrezzato con un'area gioco inoltre davanti la rampa di accesso è presente un piazzale carrabile. L'immobile si eleva per 3 piani fuori terra, l'esterno è interamente rivestito in cortina. Internamente le finiture sono di livello medio con pavimenti in marmo e pareti intonacate. La dotazione impiantistica comprende impianto elettrico, di elevazione, idrico-sanitario, di riscaldamento ordinario a gas, antintrusione, antincendio, illuminazione. Gli infissi interni ed esterni sono realizzati in alluminio.



## 28- La Casina dei 3 Laghi

La Casina dei 3 Laghi è un immobile inserito all'interno del Parco centrale del Lago artificiale, al cui interno è collocata una struttura commerciali (bar e ristorazione); da anni sede dello storico bar gelateria di quartiere Giolitti, l'edificio si articola in due corpi (uno che ospita il bar, l'altro che ospita la sala ristorante) che formano una T circondati da un'area pertinenziale per funzioni connesse alla stessa attività di bar e ristorazione.

### **Ubicazione**

L'edificio si trova in Viale Oceania.

### **Superfici lorde Destinazione**

A.1 Commerciale Bar	mq 384
A.2 Secondaria Locali tecnici e magazzini	mq 282
A.3 Esterna: pertinenze Chiostrine e terrazzi	mq 272
As Totale	mq 938
Av Totale (volumetria)	mc 2.331

### **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**

L'immobile ospita funzioni commerciali (Bar Giolitti).

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

Si presenta come un corpo autonomo e isolato inserito nel Parco centrale del Lago artificiale, ha una conformazione planimetrica articolata in due corpi di fabbrica rettangolari che si innestano su di un corpo centrale; la struttura portante è in calcestruzzo armato a travi e pilastri, ed è caratterizzata da altezze interpianto e passi strutturali ordinari.

L'immobile si sviluppa per un solo piano fuori terra oltre ad un piano seminterrato adibito a magazzino e locale tecnico, è dotato di un'area esterna pertinenziale adibita a ristorazione.

Esternamente presenta finiture in marmo, come i pavimenti interni, mentre le pareti sono trattate con intonaco.

La dotazione impiantistica comprende impianto elettrico, illuminazione, idrico-sanitario, antintrusione, antincendio, e di climatizzazione.

Gli infissi esterni sono in ferro; internamente i serramenti sono in legno, qualità media.

## 34 - Chiosco Viale Algeria

Il Chiosco Viale Algeria è un piccolo edificio, adibito ad esercizio commerciale (vendita di abiti da cerimonia), posto su Viale Algeria, a pochi metri da Via Cristoforo Colombo.

### **Ubicazione**

L'edificio si trova in Viale Algeria.

### **Superfici lorde Destinazione**

A.1 Commerciale Negozi	mq 63
A.2 Esterna: attinenze	
Area esterna recintata e pavimentata	mq 20
As Totale	mq 83
Av Totale (volumetria)	mc 291
Dato indicativo	

### **Disciplina urbanistica, paesaggistica ed edilizia**



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.

Classificazione P.R.G. Vigente: Infrastrutture tecnologiche (Infrastrutture tecnologiche), art. 102 N.T.A. P.R.G. Roma.

***Analisi delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile***

L'*immobile* ospita funzioni commerciali. L'accesso all'edificio risulta agevole (accesso da Viale Algeria).

L'*immobile* si presenta come un corpo di fabbrica autonomo con un solo piano fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a magazzino con conformazione planimetrica regolare assimilabile ad un trapezio con struttura portante in ferro a travi e pilastri caratterizzata da altezze interpiano e passi strutturali ordinari.

Esternamente i rivestimenti sono realizzati in intonaco e travertino. Internamente le finiture sono di buon livello con pavimenti in marmo e pareti intonacate.

La dotazione impiantistica comprende impianto elettrico, idricosanitario, antintrusione, antincendio, illuminazione e di condizionamento.

Gli infissi sono realizzati in alluminio, internamente sono in legno.