

---

**PROCEDURA FINALIZZATA ALL’AFFIDAMENTO DEI LAVORI DI PICCOLA MANUTENZIONE EDILE, SU CHIAMATA, DEGLI UFFICI DI ROMA DELL’AUTORITÀ DI REGOLAZIONE PER ENERGIA RETI E AMBIENTE.**

---

**PROCEDURA DI AFFIDAMENTO CIG Z7A335A869**

**Allegato n. 1 al Capitolato Tecnico  
informazioni e planimetrie degli Uffici di Roma dell’Autorità**

#### **A) FABBRICATO SITO IN ROMA, VIA DEI CROCIFERI, 19**

Lo stabile è stato ristrutturato nel periodo 2010-2011 al fine di adeguare gli uffici alle norme di sicurezza sui luoghi di lavoro ed alle nuove esigenze funzionali dell'Autorità. La ristrutturazione, oltre interventi di natura muraria, ha comportato la completa sostituzione di tutti gli impianti preesistenti.

La proprietà dell'Autorità comprende:

- gli uffici esistenti ai piani 2°-3°-4°-5°-6°-7°;
- una cantina al piano seminterrato;
- un lastrico solare, con locale tecnologico al piano 8°;
- un terrazzo collocato al 7° piano, che sviluppa una superficie pari a circa mq 32;
- un balcone esterno al 6° piano e n. 1 balcone esterno al 5° piano, che sviluppano complessivamente una superficie pari a circa mq 90.

Le caratteristiche costruttive dell'edificio sono di seguito sommariamente descritte:

- struttura portante di tipo misto (muratura portante e cemento armato) e solai in laterocemento;
- i prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati;
- i serramenti esterni (finestre e persiane) sono in legno;
- gli infissi interni (porte) sono in legno;
- le pareti interne sono in muratura, intonacata e tinteggiata.
- il collegamento verticale tra i piani è assicurato, oltre che da un impianto ascensore, da scale interne con gradini in marmo e ringhiere con profili in ferro verniciato e corrimano in legno ed ottone cromato;
- i controsoffitti sono costituiti da cartongesso tinteggiato e pannelli ignifughi. Il piano terra è in cartongesso;
- la pavimentazione dei vari ambienti di lavoro è rivestita in laminato (uffici, sale riunioni e corridoi), mentre l'atrio del piano terra e gli sbarchi ascensori sono in marmo. I pavimenti di bagni ed antibagni sono rivestiti in piastrelle di gres;
- i magazzini ed i locali tecnologici sono rivestiti con quadrotti di gres, mentre i lastrici solari ed i balconi sono in gres porcellanato;
- l'edificio è dotato complessivamente di n.11 servizi igienici (locali w.c.) dotati di lavabi e w.c. e n.6 antibagni, di cui quelli del 2°, 6° e 7° piano dotati di lavabo in acciaio e piastra elettrica, quelli del 3°, 4° e 5° piano sono provvisti di armadi in legno.

L'edificio, di tipo civile inglobato in un isolato con 8 piani fuori terra, è destinato ad uso promiscuo ed in particolare ad attività servizi (Piano Terra - Banca), ad abitazioni di tipo condominiale (1° Piano) ed a uffici (2° - 7° Piano). Esso ha un'altezza complessiva di circa m. 30.

L'epoca di costruzione si può far risalire tra il Settecento e l'Ottocento e presenta caratteristiche architettoniche particolarmente importanti dal punto di vista storico e stilistico. Per tale motivo è soggetto a vincoli di carattere storico conservativo. In adiacenza al vano scala è installato un ascensore adibito a trasporto persone con una corsa sopra il piano terreno maggiore di 20 metri.

Le strutture portanti del fabbricato sono miste: in muratura piena e cemento armato; mentre i solai, le rampe delle scale, le strutture murarie del vano ascensore e del locale macchinario sono realizzate in cemento armato, le tramezzature interne sono realizzate prevalentemente in laterizi forati.



Il fabbricato è costituito da un piano interrato, ove sono ubicati dei locali tecnici, un piano terra e n. 8 piani fuori terra collegati verticalmente da una scala interna.



Al primo piano sono ubicati due appartamenti di proprietà privata (pertanto non appartenenti all'Autorità e quindi esclusi dal servizio in oggetto) adibiti a civile abitazione, mentre nei rimanenti piani (dal 2° al 7° piano) sono ubicati gli uffici dell'Autorità.

Tutti gli ambienti dei vari piani sono serviti dalla stessa scala dell'edificio ad eccezione del collegamento tra il 6° e 7° piano, che è costituito da una scala interna di proprietà dell'Autorità.

La superficie lorda di ogni piano è pari a circa m<sup>2</sup>/piano 190.

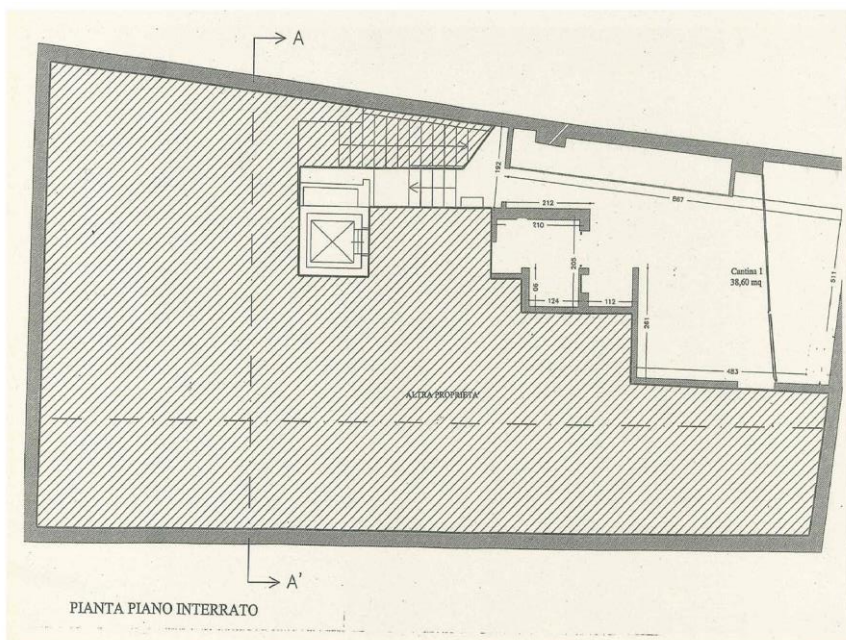
Il vano scala e l'ascensore non comunicano con il piano interrato ove sono ubicati i locali tecnici, mentre l'accesso al fabbricato avviene dal piano terra. Nel medesimo piano vi è un accesso al locale interrato ed uno ai locali della banca: quest'ultimo è inibito per evidenti motivi di sicurezza. L'ingresso ai locali della banca avviene su fronte stradale.

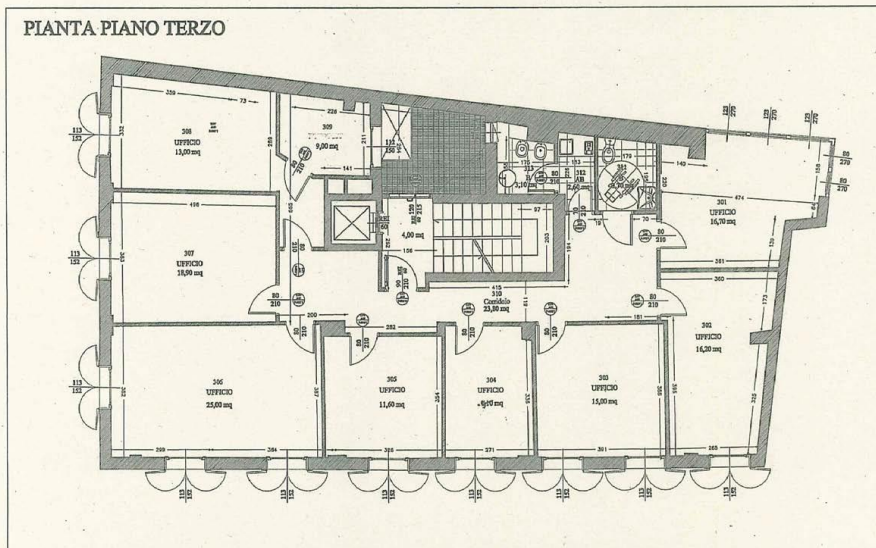
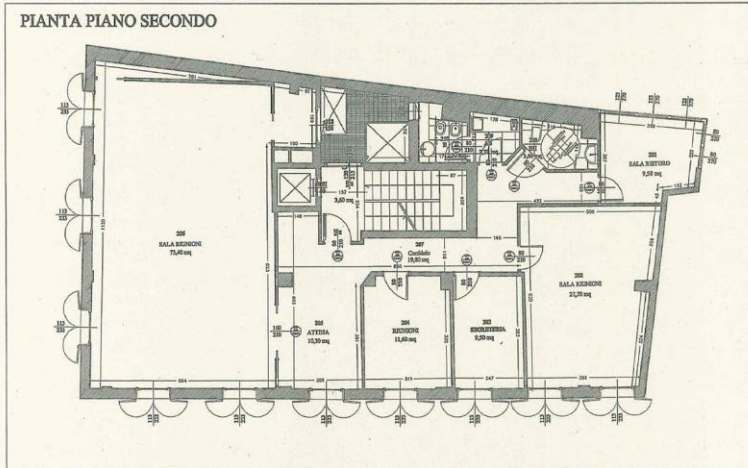
Sul terrazzo di copertura dello stabile vi è un locale tecnico attualmente utilizzato dall'Autorità come locale di allocazione di tre gruppi destinati al condizionamento estivo e invernale degli uffici e la centrale per la produzione di acqua calda e riscaldamento servizi.

### **A1) Descrizione via dei Crociferi, 19**

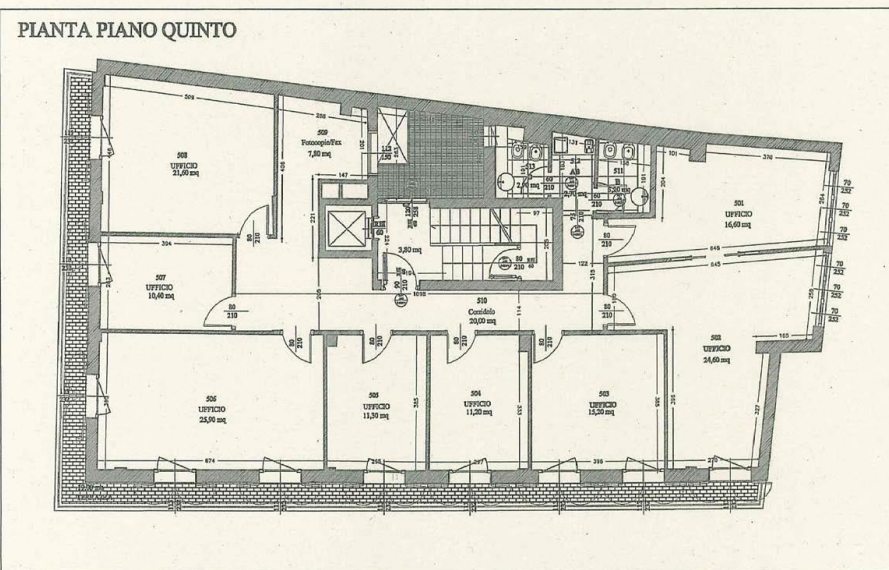
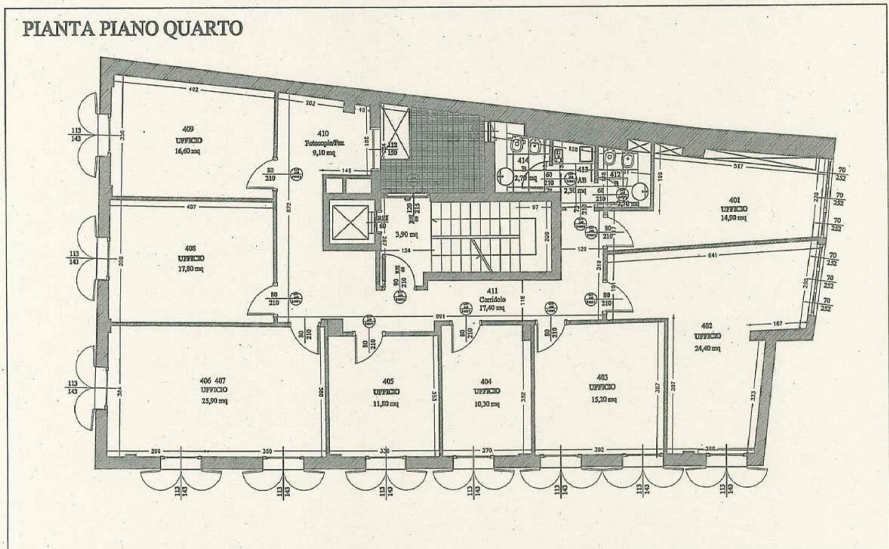
La proprietà immobiliare oggetto del servizio è costituita dai seguenti piani:

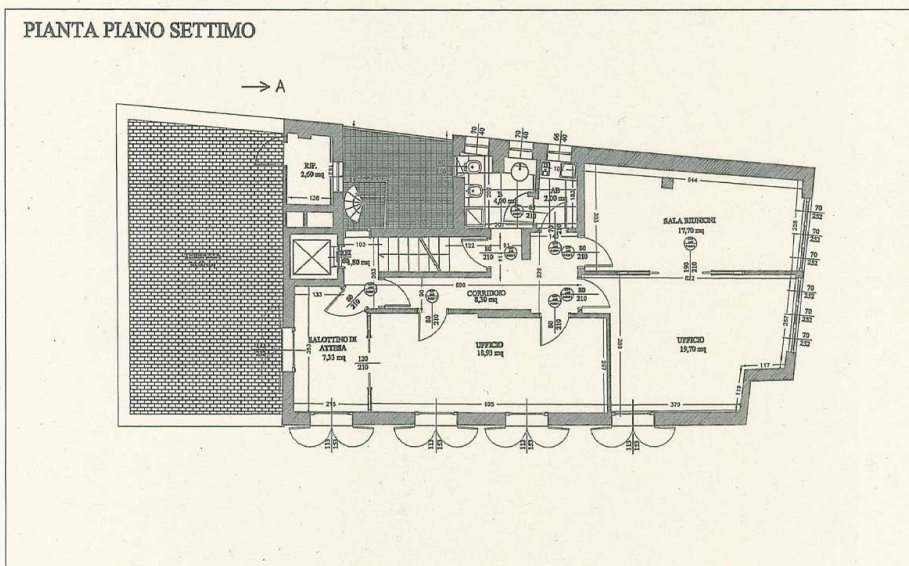
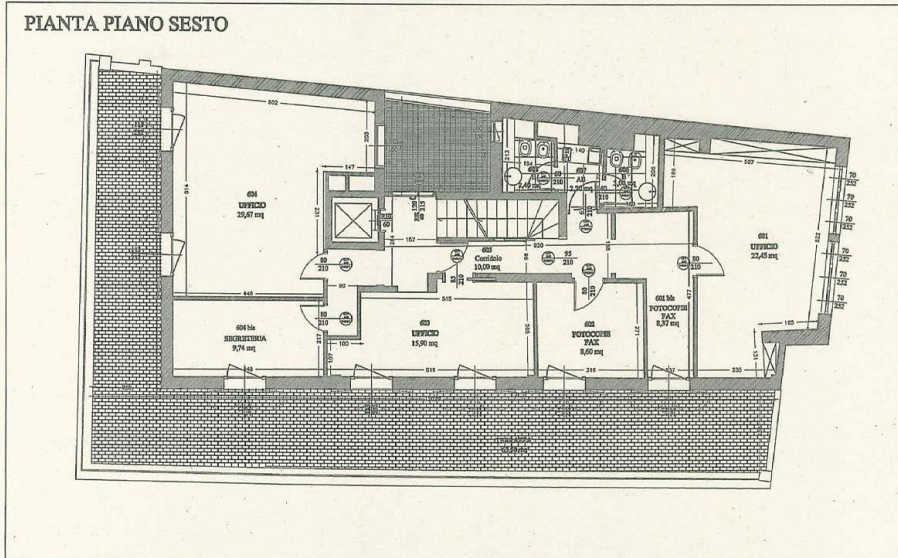
- PIANO INTERRATO
- PIANO SECONDO
- PIANO TERZO
- PIANO QUARTO
- PIANO QUINTO
- PIANO SESTO
- PIANO SETTIMO
- PIANO OTTAVO - LASTRICO SOLARE

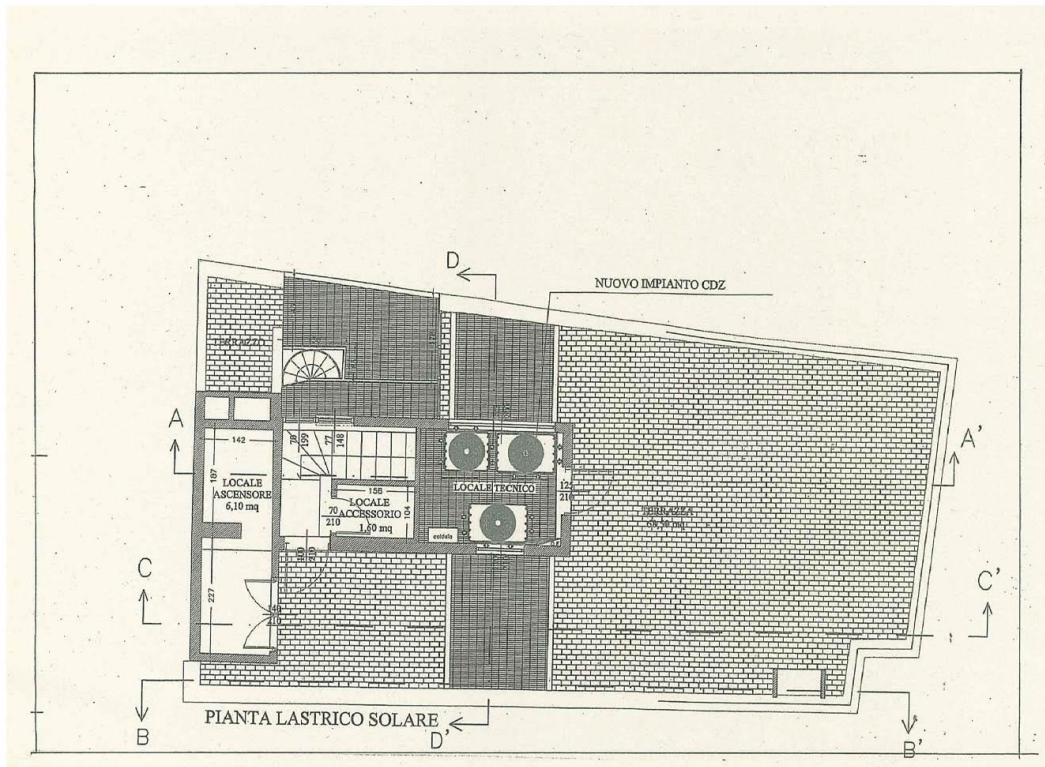












Planimetrie non in scala

Tali piani presentano le caratteristiche d'uso, di superficie e di occupazione riportate nelle tabelle allegate:

Tabella 1

SUPERFICIE NETTA DELL'EDIFICIO UTILIZZATA DALL'AUTORITA' PER SINGOLO PIANO		
DESTINAZIONE DEI LOCALI	SUPERFICI (mq)	LOCALI W.C. (Numero locali)
Piano Seminterrato	40	0
Piano Terra (ingresso/portineria)	25	0
Vano scala	83	0
P. 2° uffici	170	2
P. 3° uffici	170	2
P. 4° uffici	170	2
P. 5° uffici	170	2
P. 6° uffici	115	2
P. 7° uffici	82	1



P. 8° - Lastrico solare e locale tecnologico	82	0
<b>Totale</b>	<b>1.107</b>	<b>11</b>

Tabella 2

Aree Operative		Attrezzature
<b>Piano 2°</b>	Sale riunioni	- <u>Impianti ed apparati per Video-conferenza</u>
	Uffici	- <u>Personal Computer</u> - <u>Stampante multifunzione</u>
	Bar/Ristoro	- <i>Distributore bevande e prodotti alimentari</i>
<b>Piano 3°</b>	Uffici	- <u>Personal Computer</u> - <u>Stampanti</u>
	Al piano	- <u>Stampante multifunzione</u>
	CED n.1	- <u>Personal Computer</u> - <u>Stampanti</u> - <i>Armadi tecnici</i>
<b>Piano 4°</b>	Uffici	- <u>Personal Computer</u> - <u>Stampanti</u>
	Al piano	- <u>Stampante multifunzione</u>
<b>Piano 5°</b>	Sala Riunione	- <u>Impianti ed apparati di Video-conferenza</u>
	Uffici	- <u>Personal Computer</u> - <u>Stampanti</u>
	Al piano	- <u>Stampante multifunzione</u>
<b>Piano 6°</b>	Uffici	- <u>Personal Computer</u> - <u>Stampanti</u>
	Al piano	- <u>Stampante multifunzione</u>
<b>Piano 7°</b>	Uffici	- <u>Personal Computer</u> - <u>Stampanti</u>

Tabella 3

Piano	Persone con difficoltà motoria	Personale interno n.	Ditte esterne n.	Totale n.
<b>Terra</b>		0	1	<b>1</b>
<b>2°</b>		0		<b>0</b>
<b>3°</b>	1	9	1	<b>11</b>
<b>4°</b>		8		<b>8</b>
<b>5°</b>		7		<b>7</b>
<b>6°</b>		6		<b>6</b>
<b>7°</b>		2		<b>2</b>
<b>Totale</b>	<b>1</b>	<b>32</b>	<b>2</b>	<b>35</b>



**B) UFFICIO SITO IN ROMA, VIA SANTA MARIA IN VIA, 12 – 2° PIANO – SCALA A.**

Lo stabile è stato sottoposto ad un intervento di manutenzione ed adeguamento funzionale (con rifacimento parziale dei servizi igienici) nell'anno 2017, al fine di adeguare gli uffici alle norme di sicurezza sui luoghi di lavoro ed alle nuove esigenze funzionali dell'Autorità.

Le caratteristiche costruttive dell'edificio sono di seguito sommariamente descritte:

- struttura portante di tipo misto (muratura portante e cemento armato) e solai in laterocemento;
- i prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati;
- i serramenti esterni (finestre e persiane) sono in legno smaltato;
- le porte interne sono in parte in legno tamburato ed in parte in vetro, sul quale è stata installata una pellicola di protezione;
- le pareti interne sono in muratura, intonacata e tinteggiata;
- i pavimenti sono rivestiti in linoleum;
- i controsoffitti sono costituiti da pannelli in gesso;
- l'edificio è dotato complessivamente di n. 5 servizi igienici (locali w.c.) di cui tre completamente rinnovati nel corso dell'intervento effettuato nell'anno 2017 e 2 preesistenti a tale intervento, ma comunque di recente esecuzione.

L'ufficio in oggetto è sito al secondo piano di uno stabile risalente al 1800 circa, costituito da muratura portante e caratterizzato da uno sviluppo verticale di n. 5 piani fuori terra.

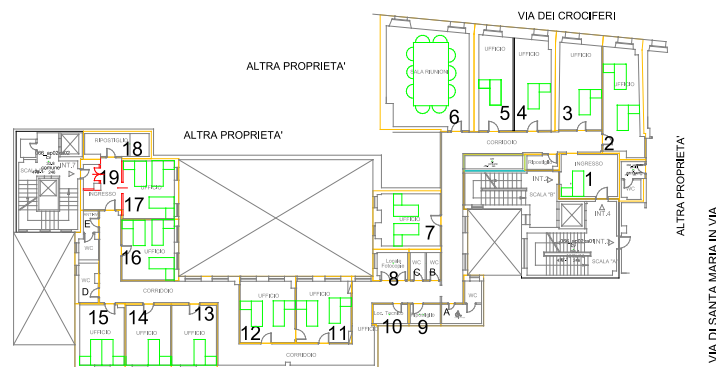
Lo stabile è prospiciente all'ingresso della Galleria "A. Sordi" (già Galleria Colonna) ed è ubicato a pochi metri dalla Fontana di Trevi, rientrando all'interno del perimetro del Municipio 1 del Comune di Roma.

La zona risulta ben servita dalla rete di trasporti pubblici del centro cittadino risultando a poca distanza dalle fermate di Piazza di Spagna, Barberini e Cavour delle linee A e B della Metropolitana.

Le finiture dell'immobile sono caratterizzate da finestre e persiane in legno, porte interne in parte in vetro ed in parte in legno, pavimenti con rivestimento in laminato, pareti tinteggiate e controsoffitti in quadrotti di gesso e/o fibra minerale posti in opera su supporti metallici.

L'immobile è inoltre dotato di 5 servizi igienici con rivestimento in piastrelle di ceramica, di cui uno dimensionato ed attrezzato per diversamente abili.

Si precisa che l'immobile risulta servito da n. 3 distinti corpi scala (sc. A, B e C), di cui due aventi accesso dal civ. 12 di via S. Maria in Via (provvisto di ascensore) e l'ultimo avente accesso dal civ. 41 di via dei Crociferi (provvisto di ascensore).



Planimetria non in scala

Tale piano presenta le caratteristiche d'uso, di superficie e di occupazione riportate nelle tabelle allegate:

Tabella 1

SUPERFICIE NETTA DELL'UNITA'IMMOBILIARE UTILIZZATA DALL'AUTORITA'		
DESTINAZIONE DEI LOCALI	SUPERFICIE (mq)	LOCALI W.C. (numero locali)
Piano Secondo	390	5

Tabella 2

Aree Operative		Attrezzature
<b>Piano 2°</b>	<i>Sala riunioni</i>	- Impianti ed apparati di Video-conferenza - Telefono
	<i>Uffici</i>	- Personal Computer - Telefoni - Apparecchiature elettriche (calcolatrici, lampade da tavolo, ecc.) - Stampanti multifunzione
	<i>Area Ristoro</i>	- Distributori bevande calde e fredde e prodotti alimentari
	<i>Ripostigli/Depositi</i>	- Scaffalature metalliche
	<i>CED</i>	- Armadio di permutazione e Quadro Elettrico

Tabella 3

Piano	Persone con difficoltà motoria	Personale interno n.	Ditte esterne n.	Totale n.
2°	0	19	3	22