

XI COMUNITA' MONTANA DEL LAZIO
"Castelli Romani e Prenestini"

Rocca Priora – Roma

**BANDO CONCORSO DI IDEE PER LA PROGETTAZIONE DELLA
RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE
DENOMINATO "VILLA GAMMARELLI" IN COMUNE DI M.PORZIO
CATONE**

ENTE BANDITORE DEL CONCORSO

XI Comunità Montana del Lazio Via della Pineta 117 – 00079 Rocca Priora (Roma) Codice fiscale /Partita Iva: 84002100588

Codice NUTS (ITE43) Tel. 06/9470820 fax 06.9470739 Sito internet: <http://www.cmcastelli.it> e-mail: protocollo@cert.cmcastelli.it

PRINCIPALE ATTIVITÀ ESERCITATA.

Comunità Montana- Ente locale pubblico Unione di comuni.

CONCORSO DI IDEE (CODICI CPV). 71241000-9 STUDI DI FATTIBILITÀ, SERVIZI DI CONSULENZA, ANALISI

CIG: ZAA1B6DCB6

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO - ART. 156 del D.LGS N. 50/2016

Provvedimento di indizione del presente concorso di idee:

Delibera di Giunta Comunitaria n. 71/2016 e Det. Resp. del Procedimento n. 332/2016

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Responsabile del Procedimento: Il Direttore Segretario Generale **Dott. Rodolfo Salvatori**

mail to: direttoregenerale@cmcastelli.it Tel 069470944/220

RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Responsabile del Servizio: **Geom. Giovanni Libertini** Tel 069470944/214

mail to: ufftec@cmcastelli.it

OBIETTIVI E OGGETTO DEL CONCORSO DI IDEE:

La Comunità Montana con il presente bando intende selezionare le migliori idee progettuali finalizzate alla valorizzazione dell'immobile denominato Villa Gammarelli in comune di Monteporzio catone e delle relative aree circostanti, attraverso interventi di riqualificazione formale e funzionale degli spazi interni ed esterni. L'obiettivo prioritario del concorso consiste:

- nella ricerca di soluzioni per valorizzare l'immobile con proposte che siano di indirizzo per le future azioni, sia di iniziativa pubblica che di privati operatori. Le idee e le proposte che saranno avanzate dovranno essere volte a individuare una nuova vocazione dell'immobile esaltandone la qualità urbana ed ambientale, preservandone l'identità;

- nel mettere a confronto idee per individuare la soluzione che garantisca il migliore e più coerente intervento di valorizzazione e di riqualificazione dell'immobile, attraverso l'acquisizione di proposte con contenuti progettuali, tecnici ed economici che valorizzino le aree e gli immobili esistenti, mantenendone la riconoscibilità oltre che a potenziarne e innovarne le funzioni;

-Nell'individuare:

- Idee e proposte di valorizzazione dell'identità dei singoli luoghi indicando interventi in grado di generare riconoscibilità degli spazi e incremento della loro fruibilità, la valorizzazione degli edifici di proprietà pubblica e la qualificazione degli spazi aperti. I progetti e le proposte devono riguardare l'immobile complessivamente. Singole parti dello stesso possono essere valorizzate con proposte di maggior dettaglio.
- idee di sostenibilità ambientale ed energetica : rapidità di costruzione, riciclabilità dei componenti e dei materiali di base, alte prestazioni energetiche, utilizzo di fonti rinnovabili, facilità di manutenzione, utilizzo di materiali naturali, rispetto delle indicazioni della Legge regionale del Lazio sulla bioedilizia, domotica
- Idee di gestione innovativa dell'area con particolare attenzione alla sostenibilità economica per almeno un quinquennio (individuazione di fonti di finanziamento attraverso bandi nazionali ed europei, ipotesi di intervento pubblico privato, etc).
- nel fornire soluzioni esteticamente valide e funzionalmente efficaci in grado di ottimizzare la vocazione socio culturale dell' immobile e del suo parco e proporre soluzioni alternative per migliorarne l'attuale accessibilità, fruizione, percezione dell'ambiente. Particolare attenzione dovrà essere posta alle relazioni tra il costruito, il verde, l'illuminazione, l'arredo interno e gli spazi di aggregazione.

Il livello di progettazione richiesto è a livello di studio di pre-fattibilità.

Le idee progettuali dovranno inoltre essere coordinate e dettagliate nel rispetto dei seguenti obiettivi:

- destinazione dell'immobile a servizi socio culturali polivalenti a servizio dello sviluppo socioeconomico del territorio della XI Comunità Montana del Lazio Castelli romani e prenestini ed in raccordo con il parco archeologico e culturale di Tuscolo.

- Piano di investimento previsto per circa € 2.000.000,00 complessivo anche in Lotti (max 3)

- Interazione con altro intervento già realizzato su immobile insistente all'interno del parco denominato " Casaletto di Villa Gammarelli " destinato a centro di formazione professionale per il turismo, la cultura e l'enogastronomia

DATI FISICO-STORICO-AMBIENTALI:

AI FINI DI UNA CORRETTA COMPrensIONE DEL COMPLESSO SUL QUALE SI INTENDE INTERVENIRE SI RENDONO NOTE LE CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE DI VILLA GAMMARELLI E DEGLI INTERVENTI GIÀ REALIZZATI CON IL PRIMO LOTTO DEI LAVORI

1) Localizzazione e individuazione catastale dell'immobile.

Il parco e la Villa, che formano il complesso denominato dei Gammarelli, fanno parte del Comune di Monte Porzio Catone, si trovano in via del Bosco n.2, e sono individuati al catasto al foglio 8, particelle n.n 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 65, 128, 127. Il complesso, situato alle pendici dei Colli del Tuscolo su un terreno che presenta un'orografia di tipo collinare, di fronte al centro storico della città di Monte Porzio Catone, offre una ampia visuale panoramica su Roma, sulla Campagna Romana e sull' abitato storico di Monte Porzio Catone. Fa parte di una zona caratterizzata da forti presenze storiche ed archeologiche quali:

- gli scavi archeologici del Tuscolo;
- le Ville Tuscolane, la più vicina a soli 500 mt, la più lontana a 5 km, vicino ai centri abitati di Monte Porzio Catone, Frascati, Monte Compatri, Grottaferrata. E' collegata da strade di importanza nazionale, quali la Maremmana III S.S. 216, ed è ad appena 1 km. dal casello dell'Autostrada Roma-Napoli, uscita Monte Porzio Catone.

2.Destinazione urbanistica dell'immobile

La destinazione urbanistica dell'intero complesso ha subito successive modifiche, fin dalla data di approvazione del primo strumento urbanistico di Monte Porzio Catone.

- Il PRG del 1972 destinava una parte dell'area a verde privato prevedendo per l'edificio principale la destinazione di albergo, e una parte a zona vincolata destinandola ad assumere la funzione di "Scuola Secondaria Superiore";

- La variante al P.R.G. n. 8 Delibera C.C. del 7.12.1983 n. 137, approvata dalla Regione Lazio, cambiava la destinazione dell'area su cui insiste l'edificio principale, in "zona vincolata speciale" ;

- L'area dove era prevista la Scuola venne inserita nel vincolo archeologico 1.6.1939 n. 1089, mantenendo la destinazione funzionale di "Scuola Secondaria Superiore";

- La variante al P.R.G adottata nella seduta consiliare del 6.8.1998, destinava tutta l'area del parco a "verde pubblico attrezzato", classificando la villa e le altre strutture del parco come "edifici o complessi d'interesse storico, con destinazione museale";

- La nuova variante al P.R.G adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.29 del 4 agosto 2003 inserisce l'area in zona F-Aree, servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico- classificando in modo più specifico la villa e gli edifici annessi nella sottozona F2 come "Attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse generale", il parco nella sottozona F3 come "Verde pubblico attrezzato";

- Il P.R.G. approvato nel 2008, definisce la zona oggetto d'intervento, "Aree per servizi e attrezzature pubbliche, zona territoriale omogenea F "aree destinate ad impianti ed attrezzature di interesse generale". L'edificio in oggetto in modo specifico ricade in Sottozona F2 - attrezzature pubbliche e di uso pubblico di livello superiore, mentre la zona circostante ricade in Sottozona F3 - verde pubblico attrezzato;

- Nel Piano territoriale Paesistico adottato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2276 del 28.04.1987 ed approvato con Il.rr. n. 24 - 25 del 6.7.98, l'area su cui insiste il complesso "Villa Gammarelli" è individuato nell' ambito 9 – Castelli Romani , "zone parzialmente alberate e cespugliate non compromesse

con modesto valore paesistico" e la villa è classificata nella definizione "edifici con volumi non praticabili, area archeologica monumentale";

- Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DGR n° 556 del 25.07.2007, modificato ed integrato con DGR 1025 del 21.12.2007, l'area in oggetto, per ciò che riguarda il sistema ed ambiti del paesaggio (tavola A), ricade nell'area classificata come: Sistema del paesaggio naturale, in particolare in "paesaggio naturale " ed in " Aree e punti visuali";

Per i beni paesaggistici (tavola B) "vincoli dichiarativi" è individuata in CD 058-001 lett. c) e d) beni d'insieme: "vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche " art. 136 Dlvo 42/04. Per i "Vincoli ricognitivi " ricade nell'area G058 "g) aree boscate" art. 10 L.R. 24/98 Ed in ml 0132 "m) aree di interesse archeologico già individuate- beni puntuali con fascia di rispetto" art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/9.

3 DOCUMENTAZIONE DI SUPPORTO

3.1 Documentazione storico-catastale dell'immobile

Riportiamo qui i documenti catastali, relativi all'edificio principale, il cui studio che ha fornito elementi utili all'analisi delle fasi di sviluppo dell'organismo principale, legate ai passaggi di proprietà di cui è stata oggetto la villa.

- Catasto Comunale di Monte Porzio Catone, via Formello 30.01.1889 Nella particella 502 la villa viene inserita con il tipo 1, con la particella 1484 passa al Catasto urbano con la seguente dicitura: Via dei Camaldoli – Casino di Villeggiatura, P.T. vani 7 , P.P vani 7, Nuova costruzione Nota "Resa abitabile nei primi mesi del 1890". 1891 Revisione senza variazioni. Passa ad Agnese De Angelis (partita 657) per successione dal coniuge Giovanni Gammarelli ; senza variazioni. 1925 Revisione.

Risulta passata a " Istituto di rieducazione della gioventù abbandonata" partita 657 n.35, con seguente consistenza: P.T vani 16, P.P vani 15, P.S. vani Totale piani 3, vani 35. - Nuovo Catasto - Revisione.

Istituto Gina Mazza "per il patronato di assistenza e protezione alle liberate del carcere". Le sagome degli attuali edifici compaiono per la prima volta sulla Mappa catastale del nuovo catasto. - Fino al 1972. Utilizzo del Comune di Monte Porzio Catone. Scuola Media Statale fino al 1972. Dopo questa data l'immobile e tutto il complesso sono stati oggetto di un forte degrado, dovuto ad azioni vandaliche, da parte di ignoti, che hanno apportato una serie di danni anche strutturali all'edificio.

3.2 Cenni storici e descrizione del complesso dell'immobile

Il complesso dei Gammarelli comprende la villa, che è l'edificio principale, il parco, con una superficie di tre ettari, in cui affiorano anche varie presenze archeologiche, e un edificio secondario di carattere rurale. Il fabbricato principale, la "Villa" formato da due parti, di cui una anteriore con due piani fuori terra e una posteriore di tre piani, ha una superficie lorda di 1600 mq e una volumetria pari a circa 7.000 mc, è un esempio di tipologia residenziale di carattere nobile-rurale della fine del secolo XIX°, che si inserisce nel filone delle ville nobiliari costruite nella campagna romana fin dall'antichità, tra i quali troviamo altri esempi notevoli, risalenti al XVII° secolo nello stesso abitato di Monte Porzio Catone (le ville seicentesche dei Lucidi e dei Mondragone), e in tutto il territorio della Campagna Romana. La Villa si ipotizza risalga al 1870, venne fatta costruire dalla famiglia dei Gammarelli, che in seguito le diede il nome. Da una analisi tipologica e costruttiva dell'edificio si possono evincere le successive fasi di sviluppo dell'organismo. La parte più antica si può riconoscere nella struttura semi-quadrata in cui è l'accesso all'edificio, che sembra sia stata in seguito oggetto di ristrutturazioni e ampliamenti, dei quali il più significativo è il corpo absidale aggiunto sul lato nord, che contiene una volta affrescata con struttura in legno, ormai quasi distrutta. In questa parte dell'edificio si possono riconoscere in maniera evidente caratteristiche costruttive ed elementi decorativi della fine dell'ottocento sia nelle stanze interne, che nei prospetti esterni, di cui daremo in seguito una descrizione più dettagliata. Si ipotizza che fino al 1925, epoca in cui finisce il periodo

di proprietà della famiglia dei Gammarelli, la villa resti invariata. Le scale e la piccola corte interna dividono questa ala del fabbricato dall'ala "moderna" di forma rettangolare, realizzata intorno al 1925, dopo il passaggio dell'edificio a "Istituto di rieducazione della gioventù abbandonata", che risulta dai documenti storico-catastali, a cui abbiamo dedicato il paragrafo seguente, che è di carattere nettamente differente, dovuto alla distribuzione interna, studiata sicuramente per svolgere una funzione diversa da quella residenziale, al trattamento più sintetico delle finiture e degli elementi architettonici e all'assenza di elementi decorativi.

In seguito l'edificio è stato sede dell'Istituto Gino Mazza, "per il patronato di assistenza e protezione alle liberate del carcere". Fino al 1972 il Comune di Monte Porzio ha utilizzato la villa come sede di una Scuola Media Statale, dopo questa data l'immobile e tutto il complesso sono stati oggetto di un forte degrado dovuto probabilmente ad azioni vandaliche, che hanno apportato ingenti danni anche sulle strutture. Ora è diventata proprietaria del complesso la XI Comunità Montana. Non lontano dalla villa si trova un edificio di carattere rurale composto da due piani fuori terra, di cui non è rilevabile l'effettiva consistenza, data l'inaccessibilità, se non attraverso documenti di archivio, e non è quindi facilmente individuabile la sua epoca di costruzione.

Il parco, che si sviluppa lungo le pendici di una collina attraverso vari terrazzamenti pianeggianti, è lo scenario, sicuramente non secondario, che accoglie questi due edifici, posizionati a quote differenti. È caratterizzato dalla presenza di vari tipi di essenze arboree di particolare pregio, quali lecci, castagni, querce, ulivi e piante da frutta, che donano a questo luogo un forte carattere naturalistico, che si unisce al valore panoramico, di cui

abbiamo già parlato, e al valore storico-archeologico dovuto alla presenza di reperti archeologici, all'interno del sito. Troviamo infatti: un muro poligonale, traccia dei resti di una villa di epoca romana, presumibilmente del II°-I° sec. a.C, e tre cisterne di cui una completamente interrata, di epoca incerta, ma ipoteticamente contemporanee alla villa romana. Nella parte più alta del parco troviamo, inoltre pianoli e terrazzamenti, al di sotto dei quali sono dei cunicoli, di cui non è ipotizzabile con sicurezza l'epoca di costruzione, forse utilizzati come canali di drenaggio o di irrigazione. Tutto il complesso è stato per lungo periodo in stato di abbandono e degrado. Negli anni 2014 - 2015 è stato oggetto di un intervento di consolidamento e parziale ristrutturazione descritto successivamente al punto 4.

3.3 Descrizione dell'edificio principale dell'immobile. Caratteri architettonici e costruttivi.

La villa come è formata da due corpi che si differenziano nei trattamenti architettonici, legati a stili di epoche differenti. La parte più antica, risalente al 1870, è trattata con un linguaggio neoclassico disomogeneo. Questa zona si trova a due differenti quote collegate dallo scalone a sinistra dell'entrata: al livello dell'entrata troviamo il salone centrale, dove affacciano l'abside ottagonale, con inserita la struttura in legno della volta affrescata, la scala, ormai inutilizzabile, che doveva servire il piano superiore prima dell'ampliamento del 1925, e altre due stanze; gli altri ambienti raggiungibili attraverso lo scalone d'entrata. Le stanze di questa ala sono tutte coperte da volte di diverso tipo, come si può vedere dal rilievo, alcune, tra le quali il salone centrale, sono ornate da affreschi di mediocre valore artistico, e apparati decorativi in stucco. Le pavimentazioni sono parzialmente visibili, e risalgono a epoche successive. I solai sono in laterizio e voltine in ferro, le caratteristiche delle travi a doppio T permettono di riferirli con sufficiente approssimazione a fine 800.

L'ala moderna è riconoscibile nella distribuzione degli ambienti: è centrata attorno al lungo corridoio che distribuisce le varie stanze che vi affacciano, tra cui la piccola corte e la scala più grande che collega ai piani superiori. I materiali e i sistemi costruttivi impiegati non si discostano da quelli in uso nell'altra ala, troviamo anche qui solai in voltine e laterizio, però abbiamo un trattamento sintetico delle pareti e sono assenti volte e apparati decorativi sia pittorici che in stucco. Le due ali presentano differenze anche in copertura: l'ala del 1870 è coperta da una terrazza praticabile, l'altra da un tetto a falde, sorretto da

capriate in legno e rivestito in tegole. Anche i prospetti esterni sono trattati in modo diverso. Le facciate più antiche, caratterizzate da una finitura a stucco decorata da un bugnato graffito sulla parete, sono ritmate da fasce marcapiano e marcadavanzale in stucco, presentano aperture con cornici e coronate da timpani triangolari, e terminano con il cornicione a mensole, ormai quasi del tutto distrutto. Tutti gli elementi decorativi sono per lo più stampati in gesso fuori opera e collegati alla muratura attraverso supporti metallici, tecnica visibile dato i consistenti fenomeni di distacco che si sono verificati. I prospetti dell'altra ala sono trattati in maniera più sintetica: la parete è trattata da una semplice finitura di intonaco, ritmata da fasce marcapiano molto meno elaborate delle precedenti e chiusa sugli spigoli da paraste angolari e in alto da una sintetica cornice a guscio; le aperture sono evidenziate da una semplice mostra.

4.0 - L'INTERVENTO DI RECUPERO E CONSOLIDAMENTO ESEGUITO NEGLI ANNI 2014 - 2015

4.1 Premessa principi e criteri guida

Inizialmente, la XI Comunità Montana, ha ottenuto un finanziamento da parte della Provincia di Roma per il Piano Restauri 2001/2003, per un importo di € 750.000,00 per la realizzazione di interventi di consolidamento strutturale. Successivamente è stato concesso un altro finanziamento da parte della Cassa Depositi e Prestiti di Roma di € € 418.571,42 con ammortamento a carico dello Stato. Considerando l'entità complessiva del finanziamento è stato necessario programmare l'intervento di recupero complessivo a stralci funzionali valutandoli in funzione dell'urgenza di realizzazione di alcuni interventi rispetto ad altri che verranno fatti successivamente. Il criterio generale seguito è stato quello di intervenire prima a livello di recupero e consolidamento strutturale, poi quello di delimitare la proprietà, impedendo così l'accesso a tutti, per evitare atti vandalici che danneggino l'immobile.

I criteri e le scelte che hanno guidato la progettazione, nella consapevolezza che questo primo stralcio del progetto, è stata solo una parte dell'intervento necessario per il Recupero dell'intero organismo architettonico. L'intervento è stato basato su criteri di conservazione e rispetto per i caratteri tipologici e costruttivi dell'edificio, su principi di correttezza formale, cercando di mantenere perfettamente leggibili tutte le stratificazioni e favorendo allo stesso tempo la lettura del testo architettonico, risarcendo le lacune e le mancanze. La tipologia e le caratteristiche di ogni azione sono stati ispirati ai principi del minimo intervento, della riconoscibilità e della lecita modificazione. Il progetto di consolidamento è stato condotto tramite operazioni che permettessero la riconoscibilità delle azioni, tutto quello che è nuovo ed aggiunto deve essere debitamente segnalato in modo da evitare pericolose mistificazioni, e per evitare di pregiudicare gli interventi che riguarderanno gli stralci successivi. Allo stesso modo, al fine di una maggiore conservazione, gli interventi si sono basati sul minor consumo di materia, con interventi meno invasivi possibile, consentendo la leggibilità del consolidamento, quanto più possibile, rispetto alle strutture originarie.

4.2 Descrizione delle indagini e dei rilievi sull'immobile

La prima parte degli interventi ha riguardato in particolare:

- La messa in sicurezza della struttura con l'installazione di manufatti a carattere provvisorio;
- L'eliminazione della vegetazione infestante arborea che copriva la struttura;
- La conservazione ed utilizzazione dei materiali di rilevante importanza crollati, per permetterne ove è possibile, il recupero ed il riutilizzo;
- Interventi di consolidamento strutturale, che hanno permesso di evitare che la struttura subisse ulteriori crolli e danneggiamenti tali da pregiudicare ulteriormente il recupero delle strutture e dei materiali originari;

Si è proceduto attraverso rilievi e indagini che hanno riguardato in particolar modo le strutture portanti dell'organismo, riservando agli elementi non strutturali un rilievo soprattutto fotografico che è stato approfondito prima dell'intervento di restauro durante la prima fase di svolgimento dei lavori che hanno riguardato la messa in sicurezza dell'organismo, la non sicurezza e agibilità della struttura e la presenza di materiali di crollo e vegetazione infestante, che non consentivano di effettuare rilievi dettagliati degli apparati architettonici decorativi dell'organismo sia interni che esterni e del disegno complessivo delle pavimentazioni.

In particolare per quanto riguarda i pavimenti si è cercato, nell'impossibilità di restituire graficamente il disegno complessivo, in quanto ne sono visibili ad oggi solo piccole porzioni in ognuna delle stanze, di effettuare una catalogazione fotografica, delle tipologie e dei colori presenti in ogni ambiente.

Sono state eseguite idonee analisi chimiche per determinare la composizione dei materiali delle murature esistenti: sono state eseguiti tre prelievi, che hanno determinato il tipo di malta la massa volumica a secco, la porosità e il contenuto di calce della malta originale. I risultati delle indagini hanno determinato una malta tipo pozzolanica classificabile come M4, ai fini del DM 20/11/1987. Per il confezionamento di una malta equivalente a quella originale, quindi, considerando una massa volumica apparente della calce idrata in polvere pari a 650 Kg/m cubo ed un titolo in idrossido di calcio del 85% si ottiene il rapporto in volume: 1/3 parti di calce idrata + 3 parti di pozzolana. Inoltre sono state eseguite analisi chimiche e prove di trazione sulle travi metalliche che costituiscono i solai e le strutture esistenti, in modo da poter determinare gli interventi necessari al consolidamento, e la tipologia dei materiali usati.

4.3 Descrizione e modalità dell'intervento sull'immobile

Il progetto ha avuto come obiettivo la conservazione e il recupero dell'edificio esistente e del parco in cui la villa è inserita, attraverso diverse modalità di intervento.

L'edificio si pensava potesse essere riutilizzato come sede di un Polo Museale Polivalente e Ambientale all'interno del Parco Archeologico del Tuscolo, cosa che avrebbe permesso di riqualificare l'intera area che oggi non è fruibile per i cittadini dei comuni della Comunità Montana.

La scelta di questa funzione non ha comportato modifiche sostanziali all'interno dell'apparato architettonico e distributivo dell'edificio, quindi gli interventi si sono basati principalmente sul consolidamento strutturale e degli apparati murari, dei solai e della copertura ancora in sito dopo i numerosi crolli, e sulla riprogettazione degli elementi mancanti. Il principio guida dell'iter progettuale è stato caratterizzato dalla volontà di distinguere le parti nuove, da quelle originarie, rispettando in ogni caso la lettura dei valori architettonici e formali della fabbrica; quindi i nuovi interventi, differenziandosi nei materiali, hanno la caratteristica di essere facilmente individuabili e riconoscibili rispetto agli elementi originari, denunciando la storia dell'edificio.

Il progetto di consolidamento è stato condotto, quindi, tramite operazioni che permettessero la riconoscibilità delle azioni: tutto quello che è nuovo e aggiunto deve essere debitamente segnalato in modo da evitare pericolose mistificazioni, e per evitare di pregiudicare gli interventi che riguarderanno gli stralci successivi dell'intervento di recupero. Oltre agli interventi di consolidamento strutturale e al miglioramento sismico dell'intero organismo, allo scopo di prevenire ulteriori crolli, il progetto è stato incentrato sulla ricostruzione di alcune parti crollate che, come abbiamo già detto, sono:

- una parte della copertura dell'ala "moderna" dell'organismo;
- le parti di solai crollate tra il piano terra e il primo piano e il primo piano e il secondo piano;
- parte della facciata posteriore;
- la più piccola delle due scale, che porta alla terrazza.
- le ultime due rampe della scala principale.

Il consolidamento delle murature è stato eseguito utilizzando materiali e malte simili all'originale, a questo proposito infatti sono stati eseguiti idonei saggi (di cui abbiamo trattato nel paragrafo " DESCRIZIONE RILIEVI E SAGGI"), limitando al minimo i tagli le demolizioni e le iniezioni previste, che sono state eseguite con idonee malte cementizie. Il ripristino della copertura è avvenuto con la stessa tessitura e tipologia di quella originale, documentata nell' elaborato grafico specifico, e dove possibile si sono riutilizzati gli elementi esistenti ancora in sito. Il consolidamento dei solai è stato eseguito attraverso tecniche chiaramente denunciate: i fenomeni di inflessione sono stati limitati attraverso la collocazione di travi in ferro all'intradosso di ogni piano.

Per la ricostruzione dei tratti di solaio crollati si è proceduto alla posa in opera di nuovi solai in ferro: essi sono stati realizzati utilizzando dei profilati metallici del tipo IPE, con interposti tavelloni in laterizio e alleggerimento con pani di polistirolo, sull'estradosso delle travi metalliche verrà eseguito il getto della soletta in calcestruzzo armato. Per la facciata posteriore, è stato previsto di ricostruire l'intera parte crollata come appariva originariamente, denunciando comunque la nuova struttura rispetto all'originale, tramite un segno visibile sull'intonaco della facciata. Il restauro della volta in legno, degli stucchi, degli intonaci e degli affreschi presenti nella sala dell'abside, oltre agli apparati decorativi che ornano il prospetto ottocentesco, è stato previsto nel secondo stralcio dei lavori, che verrà realizzato in futuro; durante la prima fase si procederà evitando, dove possibile, di rimuoverli e dove anche fosse necessaria la rimozione, gli elementi verranno opportunamente conservati in luoghi idonei. La villa, come sede museale, e quindi aperta al pubblico è stata adeguata anche dal punto di vista delle barriere architettoniche, attraverso l'installazione di un ascensore. Nell' intervento generale è stato previsto un ascensore, posizionato all'interno di una delle stanze esistenti vicino alla chiostrina , una posizione scelta in quanto centrale rispetto ai percorsi di distribuzione interni, in vetro trasparente.

Nel Primo lotto è stata realizzato il taglio e rinforzo dei solai, nonché la buca di base per l'alloggiamento ed il passaggio della cabina e degli impinati del medesimo ascensore.

4.5 Consolidamento strutturale e miglioramento sismico

L'intervento realizzato e collaudato ha previsto il consolidamento generale dell'edificio e la ricostruzione delle parti della struttura attualmente crollate. La destinazione d'uso finale dell'edificio (post operam) è a polo culturale polivalente, pertanto si è assunto un'intensità dei sovraccarichi variabili pari a 500 kg/m² (NTC 2008) . Essendo l'edificio tutelato in quanto bene storico monumentale, l'intervento di recupero, notevolmente condizionato dai pareri della Soprintendenza dei Beni Architettonici e il Paesaggio per il Lazio, e, secondo quanto disposto al comma 4), art. 29 del DLgs n. 42/2004, "Codice dei Beni culturali e del paesaggio", si è configurato come Intervento di Miglioramento Sismico. Gli interventi previsti sono descritti in modo più dettagliato nella relazione tecnica- strutturale depositata presso gli uffici. Ci limitiamo in questo paragrafo ad indicare solo la tipologia degli interventi effettuati. Gli interventi previsti per il consolidamento strutturale hanno riguardato:

1. Intervento di consolidamento delle Fondazioni Le fondazioni sono del tipo a sacco. L'intervento proposto è consistito nell'esecuzione di due cordoli in cemento armato, disposti lateralmente alla fondazione esistente e resi solidali con la medesima per mezzo di perforazioni armate e la posa in opera di ferri trasversali di collegamento.

2. Intervento di realizzazione dei Solai del Piano Terra.

I nuovi solai del piano terra dell'edificio sono stati realizzati in latero cemento, con una zona di intercapedine al di sotto degli stessi.

3. Intervento di consolidamento dei Solai in Ferro.

I solai in ferro, così come riportato nella relazione di calcolo delle strutture, possiedono una capacità portante nei confronti dei nuovi carichi (incrementati a causa del cambiamento di destinazione d'uso del

fabbricato) assolutamente insufficientemente. Si è reso pertanto necessario un intervento di consolidamento dei medesimi.

4. Intervento di Realizzazione Nuovi Solai.

Nelle zone ove i solai esistenti risultavano essere crollati o gravemente danneggiati, sia a causa dei sovraccarichi dovuti all'accumulo delle macerie derivanti dai crolli delle strutture sovrastanti (porzione del complesso immobiliare di epoca più recente) sia a causa della pessima conservazione degli elementi strutturali dovuti all'azione degli agenti atmosferici (avanzato stato di ossidazione nella copertura piana dell'edificio di epoca costruttiva più remota), si è proceduto alla posa in opera di nuovi solai in ferro. Essi sono stati realizzati utilizzando dei profilati metallici del tipo IPE, con interposti tavelloni in laterizio e alleggerimento con pani di polistirolo. Sull'estradosso delle travi metalliche è stato eseguito il getto della soletta in calcestruzzo armato.

5. Intervento di Consolidamento delle Murature Esistenti

Nella relazione di calcolo, si riportano le verifiche di resistenza inerenti la muratura portante esistente, dalle quali si evince che la medesima possiede capacità portante idonea a sopportare i carichi applicati in sicurezza. Interventi di miglioramento superficiale (ad esempio posa in opera di rete elettrosaldata e getto di malta cementizia) non sono stati previsti così come richiesto dalla Soprintendenza Beni Architettonici e il Paesaggio per il Lazio (Vedi Lettera Prot. N°5392/B del 07 luglio 2005).

6. Intervento di Rifacimento del Tetto di Copertura

Il tetto di copertura della porzione di edificio di epoca più recente (falde inclinate), è stato ripristinato utilizzando elementi strutturali in legno di castagno, con orditura degli elementi principali e secondari assolutamente identica a quella attuale.

7. Intervento di Consolidamento della Scala Esistente

La scala esistente è del tipo a voltine "alla romana", composta cioè da tre rampanti, da due pianerottoli intermedi e da uno o due principali (partenza ed arrivo); le volte sono state realizzate con mattoni disposti in foglio. In particolare le voltine che sorreggono i rampanti sono a collo d'oca impostate, di fianco, lungo i muri perimetrali della gabbia in senso rettilineo e, ai suoi estremi, sulle volte che sorreggono i pianerottoli, risultano essere a quarti di padiglione (per i pianerottoli intermedi) o a botte (per i pianerottoli principali). L'intervento di consolidamento ha previsto la posa in opera di un profilato metallico di bordo verso lo "sbalzo", con tiranti metallici da un lato ammorsati nella muratura portante esistente, e dall'altro saldati sul profilato metallico stesso.

8. Intervento di Realizzazione della Nuova Scala

Una delle due scale preesistenti risultava crollata, si è proceduto pertanto alla realizzazione di una nuova scala.

9. Intervento di Consolidamento delle Volte

In corrispondenza dell'edificio di epoca costruttiva anteriore, alcuni dei solai del primo ordine erano costituiti da volte a botte e a crociera. Di seguito si riportano le fasi lavorative costituenti l'intervento di consolidamento e rafforzamento.

- Stuccature Preliminari
- Puntellatura
- Rimozione Materiale Inerte
- Pulizia dell'Estradosso
- Cappa a "secco"
- Rinfianco

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DEL CONCORSO

TIPO DI PROCEDURA:

Procedura aperta, articolata in un unico grado (art. 60 e art. 156 del D.Lgs n. 50/2016). La stazione appaltante si riserva la facoltà di affidare al vincitore del concorso di idee la realizzazione dei successivi livelli di progettazione, con procedura negoziata senza bando, a condizione che il soggetto, singolo o associato, sia in possesso dei requisiti di capacità tecnico professionale (Architetto) ed economica previsti in rapporto ai livelli progettuali da sviluppare successivamente. In tal caso in sede di liquidazione della parcella spettante saranno detratte le somme liquidate a titolo di premio del presente concorso. Si specifica che le parcelle professionali per le eventuali fasi successive saranno calcolate ai sensi delle vigenti disposizioni tabellari 3e decurtate del 20% per le prestazioni rese a favore degli enti pubblici.

La partecipazione deve avvenire in forma anonima

Tutta la documentazione, compreso il presente bando e gli allegati, potrà essere scaricata direttamente dal sito internet dell'Ente www.cmcastelli.it/albopretorio/bandieavvisi

DATA LIMITE DI RICEZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA.

La documentazione di cui al punto 6 del Disciplinare dovrà essere presentata in forma anonima entro e non oltre le ore 13,00 del 30 Gennaio 2017 al seguente indirizzo: **XI COMUNITA' MONTANA DEL LAZIO CASTELLI ROMANI E PRENESTINI** ufficio protocollo " **Via della Pineta 117 " 00079 ROCCA PRIORA (RM)**. Il recapito dei documenti richiesti deve pervenire alla Stazione appaltante all'indirizzo di cui sopra, con una delle seguenti modalità:

- A) a mezzo raccomandata del servizio postale universale ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 22 luglio 1999, n. 261;
- B) mediante operatore (agenzia di recapito o corriere) titolare di licenza individuale o autorizzazione ai sensi degli articoli 5 e 6 del decreto legislativo 22 luglio 1999, n. 261;

La consegna all'indirizzo indicato, qualunque sia la modalità di invio, deve avvenire nei giorni feriali, escluso il sabato, dalle ore 9.00 alle ore 13.00 ed il Martedì e Giovedì dalle ore 15,00 alle ore 18,00; in tal caso fanno fede la data e l'ora di presentazione apposte sul plico a cura dell'addetto alla ricezione; eventuali modifiche ai predetti orari sono pubblicate all'indirizzo internet <http://www.cmcastelli.it>;

Nel caso venga richiesta l'indicazione del mittente dovrà essere indicata la XI Comunità Montana del Lazio castelli romani e prenestini. Non è consentita la consegna manuale del plico da parte del concorrente in quanto risulterebbe identificativa del partecipante, pertanto i plichi recapitati personalmente dal concorrente presso la Stazione banditrice, anche se presentati nei termini, non potranno essere accettati. In nessun caso i concorrenti potranno violare il carattere anonimo del concorso apponendo simboli, segni o altri elementi identificativi. Il mancato rispetto delle norme atte a garantire l'anonimato costituiranno causa di esclusione dal Concorso. Il recapito tempestivo, nei termini suddetti, dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti. Non fa fede il timbro postale. La documentazione consegnata deve essere contenuta in un plico chiuso, sigillato; la sigillatura deve essere effettuata con ceralacca o nastro adesivo antistrappo o altra modalità di chiusura ermetica idonea ad assicurare l'integrità del plico e impedirne l'apertura senza lasciare manomissioni o segni apprezzabili; per lembi di chiusura si intendono quelli incollati dall'offerente e non anche quelli preincollati meccanicamente in fase di fabbricazione. Il plico recapitato alla Stazione appaltante deve recare all'esterno esclusivamente la seguente dizione "CONCORSO DI IDEE "VILLA GAMMARELLI". Documenti di gara: NON APRIRE.

Con la partecipazione al Concorso i concorrenti accettano, senza riserva alcuna, tutte le norme contenute nel presente Bando. L'inosservanza di quanto in esso stabilito comporta l'esclusione dal Concorso.

DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA:

Busta 1 - Elaborati idea progetto

A) N. 3 Elaborati grafici: in formato UNI A2 su file PDF, orientati in senso orizzontale, che illustrino l'idea di progetto. In particolare la Tav.1 dovrà contenere l'inquadramento urbano in scala 1:1000. Le Tavv. 2 e 3 dovranno contenere planimetrie, rendering e viste prospettiche (che potranno essere utilizzate nella fase di comunicazione pubblica sub punto 14 del Disciplinare).

B) N. 3 RELAZIONI contenute ognuna in un numero massimo di 8 facciate, esclusa copertina, in formato UNI A4, orientate in senso verticale che illustrino, in relazione ai tre metodi di valutazione previsti dall'art. 13 del Disciplinare, i criteri guida anche attraverso schemi e immagini, le scelte progettuali e le caratteristiche dell'intervento e così distinte:

- **Relazione tecnico illustrativa e piano di fattibilità:** La relazione deve poter illustrare l'idea e le scelte paesaggistiche urbanistiche e progettuali proposte in funzione della destinazione finale dell'immobile che si propone. Devono essere, esplicate le giustificazioni e le motivazioni che hanno determinato le soluzioni adottate. La relazione illustrerà inoltre la coerenza del progetto con le indicazioni del programma funzionale e con le prescrizioni dell'Ente banditore.

- **Relazione economica:** Quadro economico complessivo dell'operazione e calcolo sommario della spesa (riferimento preziario Regione Lazio) inerente le lavorazioni e forniture previste dal progetto. Detto calcolo sommario della spesa deve essere completato con uno schema di quadro economico avente importo massimo di € 2.000.000,00 al cui interno devono essere comprese le seguenti voci:

- Importo dei lavori e delle forniture
 - Importo oneri sicurezza
 - I.V.A. di legge sulla somma dell'importo lavori e importo oneri per la sicurezza
 - Spese tecniche (progettazione, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza, determinate secondo le tariffe professionali di riferimento con un limite massimo del 7% sulla somma dell'importo dei lavori e degli oneri di sicurezza) oltre agli oneri e all'imposta sul valore aggiunto
- Il quadro economico potrà essere diviso anche in più lotti (max 3)

-**Relazione Piano di Gestione** Relazione su ipotesi di piano di gestione economico amministrativa di sostenibilità quinquennale successiva con indicazione delle possibili fonti di finanziamento regionali nazionali europee o private a cui si potrebbe realmente accedere.

I sopracitati elaborati dovranno essere stampabili e non dovranno eccedere la dimensione di 5 MB ciascuno, inoltre dovranno essere identificati, esclusivamente, mediante codice alfanumerico formato da tre lettere e quattro numeri, e numero progressivo dell'elaborato (es. ABC1234/n). Nessuno degli elaborati, a pena di esclusione, dovrà contenere simboli o scritte atti a identificare il concorrente

C) CD ROM contenente i sopracitati files in formato pdf o jpg in duplice risoluzione (massima risoluzione consentita per eventuale pubblicazione cartacea e risoluzione ottimizzata per il web jpeg 1024x768). Ai concorrenti che produrranno immagini tridimensionali (render e/o modelli 3D) è inoltre richiesta una copia dei files in formato Virtual Reality Modeling Language (VRML). Il CD ROM sarà trattenuto dall'Ente banditore.

I candidati potranno integrare i suddetti elaborati con quanto ritenuto opportuno per consentire l'ottimale lettura della soluzione proposta, pertanto le rappresentazioni grafiche andranno predisposte impiegando le tecniche reputate più idonee, ad illustrare e rendere meglio comprensibili gli elementi materiali costitutivi il progetto. Gli elaborati dovranno essere prodotti in copia unica.

Busta 2 - Documentazione amministrativa

La busta 2 recante la dicitura "DOCUMENTI AMMINISTRATIVI" dovrà essere anonima, opaca, chiusa, sigillata con nastro adesivo e dovrà contenere la documentazione di cui al punto 6 del Disciplinare.

PREMI E RICONOSCIMENTI:

Il concorso si concluderà con una graduatoria di merito per le proposte progettuali che abbiano ottenuto almeno una valutazione pari a 30/50 (trenta/cinquantiesimi) del punteggio massimo previsto e con l'attribuzione di un importo premi/spese complessivo di **€ 8.247,20** così suddiviso:

- n. 1 premio di **€ 4.500,00 (Quattromilacinquecento/00)** oltre oneri previdenziali ed IVA a carico dell'Ente che verrà considerato quale acconto per un eventuale successivo incarico;
- n. 1 premio di **€ 1.500,00 (Millecinquecento/00)** oltre oneri previdenziali ed IVA a carico dell'Ente al secondo classificato;
- n. 1 premio di **€ 500,00 (Cinquecento/00)** oltre oneri previdenziali ed IVA a carico dell'Ente al terzo classificato;

I candidati classificati dal 4° posto in poi NON riceveranno premi e/o rimborsi di qualunque genere

INCOMPATIBILITA' DEI PARTECIPANTI

Non possono partecipare al concorso:

- a) i componenti della commissione giudicatrice, i loro coniugi e i loro parenti ed affini fino al terzo grado compreso;
- b) gli amministratori e di dipendenti della XI Comunità Montana del Lazio, anche con contratto a termine e tutti coloro che abbiano partecipato direttamente e/o indirettamente alla definizione/scelta dell'oggetto del presente disciplinare;
- c) i datori di lavoro o coloro che abbiano qualsiasi rapporto di collaborazione continuata o i dipendenti dei componenti della commissione;
- d) coloro che hanno rapporti di lavoro dipendente con enti, istituzioni e/o amministrazioni pubbliche, salvo che siano titolari di autorizzazione specifica a norma di legge o regolamento o statuto, rilasciata dal soggetto pubblico da cui dipendono;
- e) coloro che partecipano alla stesura del bando, alla redazione dei documenti allegati e all'elaborazione delle tematiche del concorso nonché i loro coniugi, i loro parenti ed affini fino al terzo grado compreso.

Tutti i concorrenti sono ammessi al concorso con riserva di accertamento del possesso dei requisiti di partecipazione. L'Amministrazione può disporre l'esclusione dei concorrenti in qualsiasi momento della

procedure del concorso ove venga accertata la mancanza di tali requisiti alla data di pubblicazione del bando.

Criteri che verranno applicati alla valutazione dei progetti.

Le idee progetto presentate saranno valutate da apposita commissione di valutazione secondo i criteri e punteggi indicati al punto 10.4 del disciplinare e attribuiti in maniera insindacabile dalla stessa.

Commissione giudicatrice

I componenti della commissione giudicatrice saranno nominati a seguito dello spirare del termine di presentazione delle idee progettuali. Essa opererà secondo le modalità indicate nel Disciplinare.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

F.to Dott. Rodolfo Salvatori

IL PRESIDENTE

F.to Dott. Damiano Pucci