

SEDE UNICA ISTAT – PIETRALATA

CITTA' DELLA STATISTICA

06 Febbraio 2018



DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE

Art. 31 comma 1 D.Lgs. 50 / 2016

Linee Guida ANAC – RUP punti 2.1.1.1 e 2.1.1.2

DIREZIONE GENERALE

CDG – Ufficio di coordinamento del Direttore Generale

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Massimo Babudri

1. PREMESSA.....	3
2. LA STORIA DEL PROGETTO	5
3. CONTESTO ATTUALE	7
4. SEDE UNICA – I BENEFICI ATTESI	9
5. IL QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO.....	12
5.1. COSTI DI COSTRUZIONE.....	12
5.2. SPESE TECNICHE	13
5.3. QUADRO ECONOMICO.....	15
6. LA PROCEDURA INDIVIDUATA DAL DPCM DEL 23.12.2018	16
7. PROGRAMMAZIONE E PRIME INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE	16
7.1. PROGRAMMAZIONE DELLE ATTIVITÀ.....	16
7.2. PRIME INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE	17
7.3. PREMESSE ALLA PROGETTAZIONE.....	18
8. IL SITO – ELEMENTI DESCRITTIVI.....	19
8.1. FINALITÀ DELL'INTERVENTO.....	20
8.2. URBANISTICA E QUADRO ESIGENZIALE	22
8.3. URBANISTICA.....	23
8.4. LE POTENZIALITÀ E I NODI CRITICI DELL'AREA DI PIETRALATA.....	27
8.5. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DA REALIZZARE	29
8.6. IL QUADRO DELLE ESIGENZE E L'ANALISI DELLE FUNZIONI.....	38
8.7. IMPIANTI TECNOLOGICI	41
9. AMBIENTE E TERRITORIO.....	43

1. Premessa

Il presente documento, redatto ai sensi dell'Art. 31 comma 1 D.Lgs. 50 / 2016 e delle Linee Guida ANAC, si propone di fornire gli elementi di base per lo sviluppo della progettazione della Sede Unica dell'Istat.

Il tema della realizzazione e della gestione dei grandi complessi immobiliari dove svolgere la propria attività, rappresenta ormai da diversi anni uno dei più importanti ed essenziali elementi nodali, spesso critico, con il quale tutte le grandi amministrazioni sia pubbliche sia private sono chiamate a confrontarsi.

La necessità di disporre di ambienti in grado di garantire adeguati livelli di *comfort* lavorativo, basati su tecnologie all'avanguardia, rappresenta, infatti, elemento fondamentale per garantire l'ottimizzazione dei processi organizzativi.

Inoltre, in un'epoca così complessa anche dal punto di vista della gestione ottimale delle risorse economiche ed umane, si vanno via via profilando quadri normativi e giuridici che, di norma, chiamano le amministrazioni al perseguimento di obiettivi strategici essenziali quali:

- la razionalizzazione degli spazi
- il contenimento dei costi di locazione passiva
- l'ottimizzazione dei costi di gestione
- il contenimento delle emissioni nocive e la riduzione dei costi energetici
- la flessibilità degli spazi
- il rispetto delle normative di igiene, sicurezza, prevenzione incendi etc.
- adeguato *layout* e *facility* per il benessere e il *comfort* lavorativo
- condivisione delle esperienze/conoscenze e mobilità del personale
- l'utilizzo di materiali e tecnologie eco-sostenibili
- la conduzione "intelligente" dell'immobile secondo le tecnologie di *Building Information Modeling*.

E' evidente che la realizzazione di una Sede Unica per l'Istat, in grado di accogliere in un unico complesso tutto il personale presente su Roma (rimangono inalterate le risorse che operano presso le sedi territoriali), consentirà il perseguimento di tali obiettivi e comporterà una serie di straordinari vantaggi:

- per l'Istat e per la sua attività, che potrà contare su flussi lavorativi più efficaci ed efficienti in ambienti di alto profilo tecnologico;
- per tutti i singoli dipendenti, che oltre a disporre di ambienti confortevoli vedranno moltiplicarsi le possibilità di crescita e di sviluppo professionale;
- per la collettività, in quanto il progetto si andrà ad inserire all'interno di un più ampio quadro di riqualificazione urbano di un'area strategica, attualmente degradata, ubicata in un'area centrale della città;

- per l'ambiente, dal momento che verranno dismesse sedi caratterizzate da elevati consumi energetici e, di conseguenza, dall'emissione di sostanze nocive.

Per quanto riguarda l'Istituto, dunque, i vantaggi saranno molteplici e questi non saranno limitati alla riduzione dei costi di locazione e gestione del patrimonio immobiliare, ma andranno dal recupero di efficacia ed efficienza dei processi, allo sviluppo del senso di appartenenza, dall'ottimizzazione degli spazi - e di conseguenza delle funzioni - alla razionalizzazione delle risorse.

Quanto anticipato assume ancora maggior rilievo considerato che l'attuale assetto del patrimonio immobiliare dell'Istituto e delle sedi condotte in locazione risponde solo parzialmente a tali obiettivi.

In tale contesto deve essere collocato il progetto di realizzazione di una nuova sede istituzionale, per il quale l'Istituto ha avviato nell'anno 2000 iniziative di concerto con altri soggetti pubblici che hanno condotto all'acquisizione, nell'anno 2007, di un'area edificabile in località Roma - Pietralata.

Dopo una sospensione delle attività legate al progetto di realizzazione di una Sede Unica dell'Istituto, decisa dal Consiglio nell'anno 2011 e determinata anche da una fase di "sofferenza finanziaria" patita dall'Istituto sino all'anno 2013, è oggi possibile procedere con il riavvio del c.d. programma Pietralata, anche in virtù di una nuova prospettiva procedurale consentita dalla nuova norma in tema di iniziative immobiliari pubbliche ad opera dell'INAIL, di cui si tratterà nel presente documento.

Si sottolinea inoltre come il processo di "modernizzazione dell'Istituto" avviato nel biennio 2015-2016, che ha introdotto innovative strategie anche per rendere più efficiente la propria struttura organizzativa, ha come obiettivo strategico la realizzazione della Sede Unica.

Al riguardo si ribadisce quanto contenuto nel documento del 28 gennaio 2016 dal titolo "*Il programma di modernizzazione dell'ISTAT*", approvato dal Consiglio, nel quale vengono evidenziati i benefici di lavorare in un luogo gradevole tale da aumentare il senso di appartenenza, la qualità del lavoro e, di conseguenza, tali da esercitare effetti positivi sull'efficacia e sull'efficienza dell'organizzazione.

Inoltre la realizzazione di una sede unica per l'Istituto, qualora la stessa venga progettata e costruita secondo i dettami delle più moderne tecnologie di tutela ambientale e con la presenza di servizi di ausilio alle risorse umane, favorirà l'integrazione sul lavoro, e assicurerà al tempo stesso una forte riduzione dei costi di manutenzione ed esercizio.

Infine, la razionalizzazione degli spazi porterà a un forte incremento in termini di efficienza, efficacia e produttività ed eserciterà un forte impatto sulla mobilità, anche dal punto di vista della riduzione degli spostamenti dei dipendenti durante l'orario di lavoro.

2. La storia del progetto

Si ritiene opportuno ripercorrere preliminarmente e in estrema sintesi l'*iter* che ha caratterizzato il programma Pietralata dall'anno 2000 sino ad oggi.

Al fine di conseguire riduzioni dei costi di gestione, derivanti dalla dispersione delle sue sedi sul territorio della Capitale, l'Istituto nell'anno 2000 ha avviato un progetto per la realizzazione di una nuova Sede Unica e a tale scopo, in data 14.04.2000 l'Istituto ha stipulato con il Comune di Roma, insieme con altre amministrazioni pubbliche, un protocollo di intesa che prevedeva la collocazione della sede da realizzare nell'ambito del sistema direzionale orientale (SDO) nell'area di Pietralata.

In data 25.01.2007, l'Istat ha acquisito nella predetta area una superficie di 15.880 mq con un'edificabilità di 60.000 mq di superficie utile linda (S.U.L.) per complessivi 192.000 mc di volumetria.

Dopo un lungo periodo nel quale sono state avviate e interrotte alcune attività finalizzate all'avanzamento del programma di realizzazione della nuova sede, l'Istituto ha deciso di dare nuovo impulso alle attività finalizzate alla realizzazione della nuova Sede Unica, anche al fine di valorizzare il terreno acquisito in proprietà nel 2007.

Tale obiettivo, contestualmente al piano di modernizzazione dell'Istituto, era stato già indicato come strategico e prioritario dal Presidente, sin dall'audizione presso la Commissione Affari Costituzionali della Camera del 26.06.2014, nell'ambito del procedimento di nomina da parte del Consiglio dei Ministri.

La prima attività svolta ha comportato il riesame del progetto preliminare redatto dal Provveditorato delle OO.PP. per il Lazio, Abruzzo e Sardegna nell'anno 2007, in esito al quale sono emerse numerose difformità, più avanti dettagliate, tra il progetto stesso ed il nuovo quadro urbanistico del comparto di Pietralata del 2012.

In esito a tale verifica, dopo ripetuti confronti tecnici con l'Assessorato all'Urbanistica, il Comune di Roma ha confermato la necessità di una nuova e diversa progettazione in quanto è risultato evidente che il progetto preliminare del 2007 non poteva in alcun modo essere adattato al nuovo quadro urbanistico del Comparto.

Sono state, pertanto, avviate da parte dell'Istituto le complesse verifiche tecniche e urbanistiche per verificare la compatibilità dell'area con le esigenze dell'Istituto e le procedure di attuazione per la realizzazione della Sede Unica.

In tale contesto nel mese di luglio 2015, la Presidenza del Consiglio dei Ministri – Dipartimento per il Coordinamento amministrativo ha pubblicato (Gazzetta Ufficiale Serie Generale n.160 del 13-7-2015) un *"Avviso relativo alla selezione delle manifestazioni di interesse per l'effettuazione di iniziative immobiliari di*

elevata utilità sociale valutabili nell'ambito dei piani triennali di investimento dell'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro".

L'Istituto, valutata l'importanza dell'iniziativa della Presidenza del Consiglio dei Ministri ed esaminate le condizioni economiche e procedurali contenute nell'avviso, ha manifestato il proprio interesse in data 15 settembre 2015.

In data 27 gennaio 2016 la Presidenza del Consiglio dei Ministri ha pubblicato il D.P.C.M. del 23 dicembre 2015¹, con il quale sono state individuate le iniziative valutabili a fini dell'ammissione al programma immobiliare. Con tale decreto è stato disposto l'inserimento della sede unica dell'Itat tra le iniziative valutabili da parte dell'INAIL per l'intero importo dell'iniziativa pari ad € 125.000.000,00 (il dettaglio dell'importo è riportato più avanti nel capitolo relativo al quadro economico).

All'esito di tale inclusione tra le iniziative di investimento dell'INAIL, l'Amministrazione ha proceduto con i necessari approfondimenti e valutazioni in relazione alle fasi propedeutiche da perfezionare preliminarmente all'eventuale formalizzazione di uno specifico rapporto convenzionale con l'INAIL, giusto quanto previsto dal D.P.C.M. anzidetto e dalle linee guida previste.

¹ DPCM 23.12.2015 su proposta del Ministro del lavoro e delle politiche sociali di concerto con il Ministro dell'economia e finanza

3. Contesto Attuale

Nell’anno 2015, in attuazione della Legge 121/2009 in materia di riduzione degli oneri di locazione, l’Istituto ha avviato il Piano di razionalizzazione delle proprie sedi che, al momento dell’avvio del piano stesso, vedeva per il solo personale delle sedi romane dell’Istat una frammentazione su otto sedi:

POLO CENTRALE	POLI ESTERNI
Via Balbo 16 (Uso governativo)	Viale Liegi 13 (Proprietà Istat)
Via Depretis 74 (Proprietà Istat)	Via Tuscolana 1788 (Locazione)
Via Depretis 77 (Locazione)	Viale Oceano Pacifico 171
Via Torino 6 (Locazione)	(Locazione)
Piazza Indipendenza (Locazione)	

Le problematiche e le criticità connesse a tale dispersione territoriale risultano ancora presenti e alle stesse l’Istituto ha più volte posto particolare cura e attenzione amministrativa e tecnica.

Uno dei principali limiti dell’utilizzo di un elevato numero di sedi è rappresentato dalla dispersione delle strutture su più siti, circostanza che ha reso particolarmente complessa la gestione organizzativa delle strutture, obbligando peraltro il personale dell’Istituto ad articolati flussi di lavoro, nonché a continui spostamenti tra sedi.

Inoltre la “compartimentazione” fisica di aggregati di strutture in sedi fra loro così diverse e distanti ha contribuito a creare e a sviluppare un senso di appartenenza alla singola “struttura di sede” rendendo difficile la condivisione delle esperienze, la mobilità del personale e il completo sfruttamento degli spazi disponibili e contribuendo negativamente alla creazione di “*Silos*” autoreferenziali. Entrambi gli aspetti hanno costituito un limite all’efficacia e all’efficienza dei processi lavorativi ed hanno inciso negativamente sullo sviluppo del personale.

Altro aspetto estremamente negativo dell’assetto logistico attuale e di quello del recente passato è costituito dal fatto che l’Istat non mai ha potuto adattare alle proprie esigenze, se non per i tratti e gli aspetti essenziali, le sedi in uso ma, al contrario ha dovuto “piegare” le proprie necessità tecniche e funzionali ai vincoli fisici costituiti da strutture spesso nate con uno scopo completamente diverso e su concetti costruttivi molto rigidi.

Oltre a questi aspetti prevalentemente di natura organizzativa e gestionale vi sono altri due elementi squisitamente tecnici di grande negatività dell’attuale contesto logistico.

Il primo deriva dal fatto che l’evoluzione normativa in tema di gestione dei patrimoni immobiliari impone alle sedi attualmente in dotazione all’istituto, continui adattamenti, riparazioni e ristrutturazioni che comportano

costi manutentivi rilevanti, ma anche notevoli lavori di adattamento alle vigenti norme con ricadute in termini di costi di gestione, costi di ristrutturazione e tempi di inagibilità degli spazi per i periodi di attività dei cantieri.

Inoltre la continua presenza di cantieri in adiacenza all'attività istituzionale comporta disagi al personale. È evidente altresì che, nelle more della realizzazione dei lavori di adeguamento, è necessario sopportare il disagio di ambienti obsoleti talvolta caratterizzati da scarso comfort.

Il secondo aspetto tecnico riguarda il fatto che gli impianti e le caratteristiche edili di tutte le sedi in uso, nessuna esclusa, fanno riferimento a *concept* progettuali che, nei migliori dei casi, risalgono agli anni '70, ovvero a periodi nei quali si prestava un'attenzione minore a quella attuale verso le tematiche energetiche.

Pertanto, in un'epoca nella quale gli aspetti di *Green Public Procurement* (GPP) e il rispetto dell'ambiente in genere sono le chiavi di lettura essenziali e basilari nella scelta del patrimonio immobiliare, l'Istat intende raggiungere l'obiettivo di realizzare la migliore gestione energetica possibile dei propri uffici.

Preso atto di tutte queste problematiche, l'Istat nel giugno 2015 ha approvato un complesso programma di razionalizzazione delle sedi l'ISTAT, che oltre alla riduzione degli oneri di locazione e di gestione, ha previsto la realizzazione di una sede unica a Pietralata in grado di ospitare tutto il personale di Roma (circa 2.000 addetti) e tutte le attività attualmente svolte nelle sedi romane dell'Istat.

4. Sede Unica – I benefici attesi

Prima di valutare gli aspetti procedurali connessi alla realizzazione della Sede Unica, è opportuno fare una prima valutazione sui benefici attesi rispetto all'attuale situazione.

Gestione

La progettazione della Sede Unica dovrà essere improntata ai più moderni principi tecnici ed organizzativi tesi al contenimento dei costi di manutenzione ordinaria, straordinaria, predittiva e programmata.

Il sistema degli accessi sarà inoltre organizzato al fine di contenere i costi di vigilanza e portierato e dovrà dunque essere organizzato preferibilmente con un unico punto di accesso attraverso il quale smistare il personale interno ed esterno verso tutte le funzioni previste nel complesso.

Potranno essere previsti accessi differenziati negli spazi condivisibili con l'esterno come la biblioteca, la mensa e il centro congressi.

Uno degli aspetti rilevanti è quello del contenimento dei consumi energetici. Le possibilità sono molteplici e comprendono anche la possibilità di realizzare in sinergia con l'Università, proprietaria di un altro lotto del comparto, una stazione energetica condivisa. In ogni caso dovranno essere utilizzate tecnologie avanzate in tema di risparmio energetico in tutte le componenti: impianti, serramenti, tamponature esterne e coperture e saranno adottati sistemi per la produzione e il recupero del calore.

Come detto in precedenza, oltre ai costi immediatamente misurabili, la realizzazione di una sede unica comporterà l'eliminazione di svariate situazioni di ridondanza e inefficienza grazie alla possibilità di poter realizzare un intero complesso edilizio disegnato "su misura" sulle specifiche caratteristiche dell'Istat.

Nei punti successivi sono brevemente descritte le considerazioni che evidenziano come gli elementi negativi dell'attuale situazione logistica possano diventare spunto per la perfetta progettazione della nuova sede.

Efficienza organizzativa e comfort lavorativo

Ambienti tecnologicamente avanzati e realizzati sulla base dei più moderni principi consentono la realizzazione di ambienti a misura d'uomo caratterizzati da un elevato livello di comfort lavorativo teso a realizzare soluzioni caratterizzate dal benessere organizzativo. Ciò incide in senso estremamente positivo sulla produttività e sulla qualità del lavoro.

La contemporanea presenza di tutto il personale in un'unica struttura favorisce i percorsi di mobilità e il reciproco arricchimento professionale grazie anche alla condivisione delle esperienze lavorative.

Devono essere realizzati ampi spazi polivalenti di incontro in grado di ospitare eventi, seminari e ogni altra possibile situazione caratterizzata dalla necessità di lavorare in team anche multidisciplinari; in ogni piano devono essere previste sale riunioni e spazi di incontro anche eventualmente esterni.

Deve essere realizzata un'area dedicata a centro congressi in grado di ospitare eventi anche di grande richiamo. È data importanza, inoltre, ad altri spazi comuni quali le aree di ristoro, la mensa, l'asilo nido, la palestra, aree formative e spazi a verde, al fine di migliorare il benessere dei lavoratori e dei soggetti esterni che si troveranno ad interagire con l'Istituto.

Il concetto è quello di una “città della statistica” in grado di evolversi ed adattarsi a seconda delle esigenze.

Gli ampi spazi a verde a ridosso dell'edificio o eventualmente nelle terrazze in elevazione e/o nello sviluppo verticale del complesso, rappresentano un valore aggiunto teso alla realizzazione di spazi a misura d'uomo.

Da tutti questi aspetti è atteso un miglioramento della produttività in termini di qualità, ottimizzazione dei tempi e riduzione dei costi.

Ambiente e territorio

La facile raggiungibilità dell'area (con fermata della metropolitana B “Quintiliani” a ridosso della Sede Unica e la Stazione Tiburtina distante meno di un chilometro) contribuisce ad incentivare l'uso dei mezzi pubblici e può così offrire un contributo prezioso e importante all'ambiente.

Contributo destinato a diventare più rilevante grazie ad una progettazione attenta al contenimento dei consumi energetici ed all'emissione di sostanze nocive da attuare tramite una attenta progettazione eco-sostenibile.

Informatica

I benefici del settore informatico sono ovviamente di alto profilo in termini di ottimizzazione per il settore IT grazie alla realizzazione di locali CED ampi e adeguati alle esigenze, alla razionalizzazione delle risorse ed all'adozione di tecnologie unitarie e condivise all'interno di tutta la sede.

Archivi

Anche per quanto riguarda gli archivi, è finalmente possibile la centralizzazione di questa importante funzione che può essere organizzata secondo le tecnologie più avanzate verso la più ampia dematerializzazione possibile, con il completo controllo dei contenuti e dei flussi documentali.

Le linee guida del progetto vertono sui concetti base della certezza della conservazione di ciò che è realmente necessario, della circolazione prevalente delle versioni digitali dei documenti e della registrazione automatica dei movimenti del materiale.

BENEFICI ATTESI

SEDE UNICA Vs DISPERSIONE TERRITORIALE

- 1 FLESSIBILITÀ E CRESCITA Vs ORGANIZZAZIONE RIGIDA** – Organizzare il lavoro in un unico complesso crea opportunità per l'arricchimento professionale, la condivisione delle conoscenze e la crescita del personale
- 2 BENESSERE ORGANIZZATIVO Vs SCARSO COMFORT** – Lavorare in ambienti confortevoli, tecnologicamente avanzati e organicamente progettati “su misura” incide favorevolmente sulla qualità del lavoro
- 3 GESTIONE UNICO POLO Vs GESTIONE DI PIU’ POLI** – Unico presidio per l’accesso - Assenza di spostamenti tra sedi - Minori costi di manutenzione, vigilanza, pulizia etc.
- 4 UNICO PRESIDIO IT – FRAMMENTAZIONE IT** – Un unico presidio per l’informatica consente di ottimizzare la gestione tecnica e di migliorare la qualità dei servizi e, al contempo, di ridurre i costi
- 5 RISPETTO AMBIENTE Vs CONSUMI ENERGETICI ELEVATI** – Rispetto dei principi di progettazione sostenibile per il contenimento delle emissioni inquinanti.
- 6 SPAZI DI INCONTRO Vs SALE RIUNIONI** – La nuova Sede Unica consente il salto di qualità verso il concetto di spazi polivalenti di incontro e condivisione in sostituzione delle attuali “rigide” Sale Riunioni

5. Il Quadro Economico dell'Intervento

5.1. Costi di costruzione

Per la stima sommaria dei costi, rapportata allo stato pre-progettuale attuale ed al livello delle informazioni al momento disponibili, si fa riferimento a valori parametrici dei soli costi di costruzione che sono riportati nello schema seguente.

CATEGORIE AGGREGATE		DIMENSIONAMENTO		COSTI	
		Unità di misura	Quantità (A)	Costi parametrici (B)	Costi totali (A x B)
A	Opere Civili				
A1	Movimento di materie e opere strutturali				
A.1.1	Scavi e Riporti	mc	24.000,00	40,42	970.080,00
A.1.2	Strutture fondali ivi comprese eventuali opere di sottomurazione	mc	7.500,00	492,44	3.693.300,00
A.1.3	Strutture portanti orizzontali	mc	6.000,00	745,91	4.475.460,00
A.1.4	Strutture portanti verticali	mc	6.000,00	834,65	5.007.900,00
A.1.5	Opere Provvisionali	anno	2,00	750.000,00	1.500.000,00
A2	Opere di finiture				
A.2.1	Tamponamenti	mq	23.500,00	177,03	4.160.205,00
A.2.2	Tramezzature	mq	40.500,00	48,37	1.958.985,00
A.2.3	Intonaci e tinteggiature	mq	155.000,00	41,38	6.413.900,00
A.2.4	Rivestimenti	mq	31.000,00	49,83	1.544.730,00
A.2.5	Pavimenti e relativi sottofondi	mq	45.000,00	81,16	3.652.200,00
A.2.6	Impremeabilizzazioni	mq	9.500,00	29,65	281.675,00
A.2.7	Isolamenti	mq	42.500,00	68,26	2.901.050,00
A.2.8	Vetrate e serramenti interni ed esterni	mq	6.500,00	903,88	5.875.220,00
A.2.9	Controsoffittature	mq	45.000,00	55,56	2.500.200,00
A3	Opere esterne				
A.3.1	Aree verdi, piazzali e accessi	corpo			1.200.000,00
A	TOTALE OPERE CIVILI				
B	OPERE IMPIANTISTICHE				
B1	Impianti interni				
B.1.1	Impianto idrico sanitario e di climatizzazione				15.000.000,00
B.1.2	Impianto elettrico, illuminazione, fonia e TD				14.000.000,00
B.1.5	Impianti speciali, impianti di sollevamento e impianti per la gestione				4.500.000,00
B.1.6					
B 2	Assistenze murarie				3.350.000,00
C	TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE				82.984.905,00

5.2. Spese tecniche

Una volta stabilito il valore complessivo dei lavori necessari per realizzare l'opera è possibile determinare gli oneri per le spese tecniche e in particolare i costi per i corrispettivi nella fase di progettazione e per quella di esecuzione. Di seguito si riporta il calcolo effettuato sulla base del DM 143/2013.

DATI COMUNI PER IL CALCOLO DEGLI ONORARI

V = Valore dell'Opera = € 82.984.905

Categoria d'Opera = Edilizia

P = Parametro sul valore dell'Opera = $0.03 + 10/V^{0,4} = 3.678930\%$

Destinazione Funzionale dell'Opera = Sedi amministrative

E.16 Sedi ed Uffici di Società ed Enti

Grado di complessità = 1.20

ONORARI FASE PROGETTAZIONE

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA

- bl.01: Relazioni, planimetrie, elaborati grafici (art.17, comma1, lettere a), b), e), d.P.R. 207/10-art.242, comma 2, lettere a), b), c) d) d.P.R. 207/10)
- Qbl.02: Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto (art.17, comma 1, lettere g), h), d.P.R. 207/10)
- Qbl.04: Piano economico e finanziario di massima (art.17, comma 4, d.P.R. 207/10 - art.164 D. lgs. 163/06 - art.1, comma 3, all.XXI)
- bl.05: Capitolato speciale descrittivo e prestazionale, schema di contratto (art.17, comma 3, lettere b), c), d.P.R. 207/10 - art.164, d.lgs. 163/06 - art.7, Allegato XXI)
- Qbl.06: Relazione geotecnica (art.19, comma 1, d.P.R. 207/10)
- Qbl.09: Relazione sismica e sulle strutture (art.19, comma 1, d.P.R. 207/10)
- Qbl.10: Relazione archeologica (art.19, comma 1, d.P.R. 207/10)
- Qbl.11: Relazione geologica (art.19, comma 1, d.P.R. 207/10)
- Qbl.15: Prime indicazioni di progettazione antincendio (d.m. 6/02/1982)
- Qbl.16: Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza (art.17, comma 1, lettera f) d.P.R. 207/2010)
- Qbl.20: Supporto al RUP: verifica della progettazione preliminare (art.49, d.P.R. 207/2010- art.164, d.Lgs 163/2006-art.30, allegato XXI)

PROGETTO DEFINITIVO

- QbII.01: Relazioni generale e tecniche, Elaborati grafici, Calcolo delle strutture e degli impianti, eventuali Relazione sulla risoluzione delle interferenze e Relazione sulla gestione materie(art.24, comma 2, lettere a), b), d), f), h) d.P.R. 207/10-art.26, comma 1, lettera i) d.P.R. 207/10)
- QbII.03: Disciplinare descrittivo e prestazionale (art.24, comma 2, lettera g), d.P.R. 207/10)
- comma 2, lettere l), m), o), d.P.R. 207/10)
- QbII.08: Schema di contratto, Capitolato speciale d'appalto (art.24, comma 3, d.P.R. 207/10 - art.164, d.lgs. 163/06 - art.8, Allegato XXI)
- QbII.09: Relazione geotecnica (art.26, comma 1, d.P.R. 207/2010)
- QbII.12: Relazione sismica e sulle strutture (art.26 , comma 1, d.P.R. 207/10)
- QbII.13 (2): Relazione geologica (art.26, comma 1, d.P.R. 207/10)
- QbII.17: Progettazione integrale e coordinata - Integrazione delle prestazioni specialistiche (art.90, comma 7, d.lgs. 163/2006-(art.3, comma 1, lettera m), d.P.R. 207/10)
- QbII.18: Elaborati di progettazione antincendio (d.m. 16/02/1982)
- QbII.20: Elaborati e relazioni per requisiti acustici (Legge 447/95-d.p.c.m. 512/97)
- QbII.21: Relazione energetica (ex Legge 10/91 e s.m.i.)
- QbII.22: Diagnosi energetica (ex Legge 10/91 e s.m.i.) degli edifici esistenti, esclusi i rilievi e le indagini

- QbII.23: Aggiornamento delle prime indicazioni e prescrizioni per la redazione del PSC(art.24, comma 2, lettera n), d.P.R. 207/2010)
- QbII.26: Supporto al RUP: supervisione e coordinamento della prog. def.(art.10, comma 1, lettere f), o), p), q), d.P.R. 207/2010)
- QbII.27: Supporto RUP: verifica della prog. def.(art.49, d.P.R. 207/2010- art.164, d.Lgs 163/2006-art.30, allegato XXI)

PROGETTO ESECUTIVO

- QbIII.01: Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi (art.33, comma 1, lettere a), b), c), d), d.P.R. 207/10)
- QbIII.02: Particolari costruttivi e decorativi (art.36, comma 1, lettera c), d.P.R. 207/10)
- QbIII.03: Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera (art.33, comma 1, lettere f), g), i), d.P.R. 207/10)
- QbIII.04: Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto, cronoprogramma (art.33, comma 1, lettere I), h), d.P.R. 207/10)
- QbIII.05: Piano di manutenzione dell'opera (art.33, comma 1, lettera e) d.P.R. 207/10)
- QbIII.06: Progettazione integrale e coordinata - Integrazione delle prestazioni specialistiche (art.90, comma 7, d.lgs. 163/2006)
- QbIII.07: Piano di Sicurezza e Coordinamento (art.33, comma 1, lettera f), d.P.R. 207/2010)
- bIII.08: Supporto al RUP: per la supervisione e coordinamento della progettazione esecutiva (art.10, comma 1, lettere f), o), p), d.P.R. 207/2010)
- bIII.09: Supporto al RUP: per la verifica della progettazione esecutiva (art.49, d.P.R. 207/2010- art.164, d.Lgs 163/2006- art.30, allegato XXI)
- QbIII.10: Supporto al RUP: per la programmazione e progettazione appalto (art.10, comma 1, lettere h), i), m), s), d.P.R. 207/2010)
- QbIII.11: Supporto al RUP: per la validazione del progetto (art.55, d.P.R. 207/2010- art.164, d.Lgs 163/2006-art.35, allegato XXI)

$\sum Q_i = 1,79$

Compenso per la progettazione (CP) = $\sum (V \times P \times G \times Q_i) =$ € 6.554.089,03

Spese max 10% di CP = € 655.408,90

TOTALE ONORARI FASE PROGETTAZIONE = € 7.209.497,93

ONORARI FASE ESECUZIONE DEI LAVORI

DIREZIONE LAVORI

- Qcl.01: Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione (art.148, d.P.R. 207/10)
- Qcl.02: Liquidazione (art.194, comma 1, d.P.R. 207/10)-Rendicontazioni e liquidazione tecnico contabile (Reg. CE 1698/2005 e s.m.i.)
- Qcl.03: Controllo aggiornamento elaborati di progetto, aggiornamento dei manuali d'uso e manutenzione (art.148, comma 4, d.P.R. 207/2010)
- Qcl.04: Coordinamento e supervisione dell'ufficio di direzione lavori (art.148, comma 2, d.P.R. 207/2010)
- Qcl.05: Ufficio della direzione lavori, per ogni addetto con qualifica di direttore operativo (art.149, d.P.R. 207/2010)
- Qcl.05.01 (2): Ufficio della direzione lavori, per ogni addetto con qualifica di direttore operativo "GEOLOGO" (art.149, d.P.R. 207/2010).
- Qcl.06: Ufficio della direzione lavori, per ogni addetto con qualifica di ispettore di cantiere (art.150, d.P.R. 207/2010)
- Qcl.10a: Contabilità dei lavori a corpo (art.185, d.P.R. 207/10).
- Qcl.11: Certificato di regolare esecuzione (art.237, d.P.R. 207/2010)
- Qcl.12: Coordinamento della sicurezza in esecuzione (art.151, d.P.R. 207/2010)
- Qcl.13: Supporto al RUP: per la supervisione e coordinamento della D.L. e della C.S.E. (art.10, comma 1, lettere l), n), r), t), u), v), z), aa), bb), cc), d.P.R. 207/2010)

VERIFICHE E COLLAUDI

- QdI.01: Collaudo tecnico amministrativo (Parte II, Titolo X, d.P.R. 207/10)
 - QdI.02: Revisione tecnico contabile (Parte II, Titolo X, d.P.R. 207/10)
 - QdI.05: Attestato di certificazione energetica (art.6 d.lgs. 311/2006) esclusa diagnosi energetica
- $\sum Q_i = 1,10$**

Compenso per la progettazione (CP) = $\sum (V \times P \times G \times Q_i)$ = € 4.025.302,08

Spese max 10% di CP = € 405.530,20

TOTALE ONORARI FASE ESECUZIONE LAVORI = € 4.427.832,28

Si evidenzia che gli importi di cui sopra sono da ritenersi come limite superiore di importo al di sotto del quale è possibile fissare l'importo da porre a base d'asta per il Concorso di Progettazione.

5.3. Quadro economico

Definiti i costi dell'opera e le spese tecniche per la fase di progettazione ed esecuzione dei lavori è ora possibile calcolare un primo quadro economico di riferimento per l'intervento.²

QUADRO ECONOMICO – STIMA SOMMARIA					
	DESCRIZIONE VOCE	IMPORTI NETTI	IVA	TOTALE	
A.1	TOTALE LAVORI	€ 82.984.905,00	€ 8.298.490,50	€ 91.283.395,50	
a	Onorari Fase Progettazione	€ 7.209.497,93	€ 1.586.089,54	€	8.795.587,47
b	Onorari Fase Esecuzione Lavori	€ 4.427.832,28	€ 974.123,10	€	5.401.955,38
	CNPAIA (4% di A.1.a + A.1.b)			€	465.493,21
A.2	TOTALE SPESE TECNICHE PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE			€ 14.663.036,06	
	SOMMANO (A.1 + A.2)			€ 105.946.431,56	
B.1	Arredi e allestimenti, IT, sistemi audio video			€	4.564.169,78
B.2	Rimborsi a fattura (0,5% di A.1)			€	456.416,98
B.3	Rilievi accertamenti indagini (2% di A.1)			€	1.825.667,91
B.4	Allacciamento ai pubblici servizi	€ 25.000,00	€ 5.250,00	€	30.250,00
B.5	Allestimenti e apparecchiature complementari (4% di A.1)			€	3.651.335,82
B.6	Imprevisti (5% di A.1 + A.2)			€	5.297.321,58
B.7	Acquisizione aree (Già effettuata)			€	-
B.8	Accantonamento art. 133 co. 3			€	912.833,96
B.9	Commissioni Giudicatrici	€ 20.000,00	€ 4.400,00	€	24.400,00
B.10	Commissione di collaudo statico	€ 1.563.721,00	€ 344.018,62	€	1.907.739,62
B.11	Prove di carico e accessori al collaudo	€ 50.000,00	€ 11.000,00	€	61.000,00
B.12	Spese per pubblicità	€ 8.000,00	€ 1.680,00	€	9.680,00
B.13	Contributo Autorità di Vigilanza LL.PP.			€	1.000,00
	IMPORTO TOTALE			€ 124.688.247,20	

² Si evidenzia che sia nella definizione delle attività tecniche che nella formulazione del quadro economico si è continuato a far riferimento al DPR 207 / 2010 ai sensi dell'art. 216 comma 4 del D. Lgs. 50/2016

6. La Procedura Individuata dal DPCM del 23.12.2018

Come si è detto grazie alla positiva situazione finanziaria dell’Istituto, è stato deciso di riavviare il programma per la realizzazione della sede unica dell’Istat e al riguardo l’Istituto ha stabilito di non poter accedere, se non in parte, al patrimonio dell’Amministrazione da preservare ai fine della copertura di altre spese.

Pertanto l’Istituto, dopo aver valutato le possibili procedure alternative per la realizzazione dell’opera ha ritenuto percorribile e immediatamente attuabile l’adesione ai piani di investimento dell’INAIL in attuazione al D.P.C.M. del 23.12.2015 suddetto.

Il costo dell’iniziativa è stato stimato dall’ISTAT in 125 milioni di euro, in coerenza con il quadro economico dell’intervento di cui al capitolo precedente.

La progettazione realizzata a cura e spese dell’Istituto sino all’ottenimento di un progetto “cantierabile”, ovvero già in possesso di tutte le necessarie autorizzazioni, sarà successivamente acquisita dall’INAIL al fine di utilizzare il progetto per bandire la gara pubblica per l’affidamento dei lavori di realizzazione dell’opera.

Successivamente l’INAIL realizzerà a propria cura e spese la Sede Unica dell’ISTAT.

7. Programmazione e Prime Indicazioni per la Progettazione

7.1. Programmazione delle attività

Al fine di avviare la convenzione con l’INAIL, come si è detto, è necessario che l’Istat proceda alla progettazione almeno dei primi due livelli di approfondimento (Preliminare e definitivo), riservandosi la facoltà di affidare anche il progetto esecutivo.

Il Concorso di Progettazione sarà dunque così finalizzato:

- Progetto di fattibilità tecnico ed economica³ (Fase di offerta)
- Progetto definitivo da affidare al I classificato del Concorso di Progettazione se in possesso dei requisiti
- Progetto esecutivo (affidamento facoltativo al I classificato se in possesso dei requisiti).

Ciascuno dei livelli di progettazione dovrà essere sottoposto a procedura di verifica, ai sensi dell’art. 26 del Codice dei Contratti (D.Lgs. 50 del 2016), in esito al quale il Responsabile del Procedimento dell’Istituto sottoscriverà, in caso di esito positivo delle verifiche, il certificato di validazione del progetto ai sensi del comma 8 del medesimo articolo. Dal momento che il progetto supera i 20 milioni di euro, il soggetto

³ Si evidenzia che nella definizione delle attività tecniche si è continuato a far riferimento al DPR 207 / 2010 ai sensi dell’art. 216 comma 4 del D. Lgs. 50/2016.

verificatore dovrà essere un organismo esterno accreditato ai sensi della norma europea UNI CEI EN ISO/IEC 17020.

Per quanto riguarda le fasi di progettazione si ricorrerà alla procedura prevista dal “Concorso di progettazione” con la presentazione di progetti e piani con livello di approfondimento pari al progetto di fattibilità tecnico ed economica (Progetto Preliminare).

Al fine di contenere i tempi complessivi, il concorso di progettazione dovrà essere finalizzato all'affidamento almeno del progetto definitivo, in considerazione della eventualità che si possa ricorrere successivamente alla procedura di affidamento congiunto dei lavori e del progetto esecutivo.

Per quanto concerne il ruolo di Stazione Appaltante / Centrale di Committenza, l'Istituto ha affidato tale ruolo al Provveditorato alle OOPP per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna utilizzando la convenzione in corso tra ISTAT e il Provveditorato.

7.2. Prime Indicazioni per la Progettazione

Di seguito si riportano alcune indicazioni tecniche di base che, unitamente alle valutazioni già espresse nei precedenti capitoli, costituiranno il riferimento che il progettista dovrà utilizzare per tenere in debito conto le esigenze e i fabbisogni di spazi, locali ed ambienti dell'Istituto Nazionale di Statistica.

Il progetto dovrà essere sviluppato secondo l'assetto tipo – morfologico, architettonico, distributivo e tecnico ritenuto più opportuno dal progettista nel rispetto del fabbisogno dell'ISTAT e dei rigidi vincoli urbanistici.

Nel progetto dovranno essere previsti uno o due livelli interrati destinati ad ospitare i posti auto e moto riportati nel quadro dei fabbisogni.

Nella fase attuale sono già state effettuate campagne geognostiche, la bonifica da ordigni bellici e una prima campagna archeologica.

Si raccomanda la massima attenzione dei progettisti, in particolare per il livello di progettazione definitivo ed esecutivo, nell'esame dei risultati delle campagne effettuate e sull'eventualità di operare specifici approfondimenti sia sulla base delle risultanze delle attività già effettuate, che sulla base della natura e delle caratteristiche del sito oltre, ovviamente, alle novità normative intervenute (quali ad esempio il Regolamento Regionale 13 luglio 2016 n.14).

I livelli successivi di progettazione dovranno pertanto contenere al loro interno specifiche sezioni ed elaborati progettuali atti a dimostrare ed evidenziare gli approfondimenti, gli studi e le indagini effettuate al fine di garantire all'impresa che eseguirà i lavori una perfetta conoscenza del sito e un regolare andamento dei lavori in assenza di rischi di varianti.

I gradi di progettazione successivi dovranno elaborare e prevedere soluzioni tecnologicamente avanzate per il controllo automatizzato ed intelligente del complesso edilizio da realizzare privilegiando soluzioni di domotica avanzata, di controllo e gestione remota su piattaforme rigorosamente basate su tecnologie BIM (Building Information Modeling) dalla fase di progettazione sino alla fase di esercizio.

Gli impianti tecnologici, gli elementi edili e tutte le apparecchiature dovranno garantire il rispetto dell’ambiente nonché il contenimento dei consumi energetici e delle emissioni nocive.

Il progetto dovrà evidenziare, anche con calcoli, elaborati tecnici e conteggi economici, i vantaggi e gli obiettivi che si intendono perseguire.

7.3. Premesse alla Progettazione

Nella prima parte del presente documento è stata ricostruita una breve storia dell’intervento e in particolare il momento in cui, nel gennaio del 2007, con apposita convenzione tra Istat e Comune di Roma, venne conclusa la prima parte del percorso finalizzato alla realizzazione della Sede Unica dell’ISTAT, con l’assegnazione del terreno edificabile in località Pietralata che risulta tutt’ora in possesso dell’Istituto.

Le condizioni di assegnazione furono estremamente vantaggiose per l’Istituto che non dovette sostenere costi per l’acquisto del terreno, ma solo il pagamento di oneri di urbanizzazione e la restituzione di una parte delle indennità di esproprio sostenute dal Comune.

Si è anche detto che questo fu l’atto finale di un lunghissimo percorso tecnico e amministrativo avviato formalmente nell’aprile del 2000 con la sottoscrizione del protocollo di intesa tra:

- il Ministro dei LL.PP. delegato per Roma Capitale
- il Ministro per la Funzione Pubblica
- il Ministro per l’Ambiente
- il Ministro delle Politiche agricole e Forestali
- il Presidente della Regione Lazio
- il Sindaco del Comune di Roma
- il Rettore dell’Università di Roma “La Sapienza”
- il Presidente dell’Istat
- il Presidente dell’Agenzia Nazionale per la Protezione dell’Ambiente
- il Presidente dell’Istituto Centrale per la Ricerca Scientifica e Tecnologica Applicata al Mare.

Con tale atto, venne prevista la possibilità per l’Istat di realizzare, sul terreno assegnato di 15.580 mq, sino a 60.000 mq di Superficie Utile Lorda (S.U.L.) per complessivi 192.000 mc., sufficienti ad ospitare tutte le attività attualmente svolte nelle sette sedi romane ubicate su cinque poli dell’area metropolitana.

La presente premessa ha lo scopo di evidenziare che lo sviluppo tecnico e le analisi rappresentate nel presente studio, fanno riferimento ad uno scenario di fondo, organizzativo, sociale, ambientale e logistico sostanzialmente mutato rispetto alle ipotesi delineate all'avvio effettivo del progetto di realizzazione della nuova sede, coincidente con l'assegnazione da parte del Comune di Roma all'Istat dell'Area edificabile, sita nella zona di Pietralata a Roma.

Infatti, la previsione originaria che prevedeva l'insediamento nel comparto di una molteplicità di enti e istituzioni pubbliche, sembra limitarsi oggi al trasferimento di sede dell'ISTAT e di alcune strutture dell'Università di Roma "La Sapienza". Anche di tale aspetto occorrerà tener conto nello sviluppo della progettazione.

8. Il sito – Elementi descrittivi

La realizzazione della nuova sede è prevista all'interno del Polo Direzionale di Pietralata come disciplinato dalla Variante Non sostanziale del 2012 in merito al quale si riportano alcuni elementi di riferimento.

Caratterizzazione del sito

La caratterizzazione del sito verso l'esterno viene affidata alla nuova "Porta Ovest", affacciata sul parco, ed alla "Porta Nord" prospiciente via dei Monti Tiburtini.

Entrambi gli edificati delle Porte prevedono nella variante l'inserimento di elementi artistici (quali bassorilievi) e/o fontane.

La "Porta Nord" include il passaggio aereo tra le due parti componenti l'area fondiaria "e", sovrappassante il tratto longitudinale mediano della via Sublata.

La "Porta Ovest" include una passerella pedonale per l'attraversamento, con relativi nodi di comunicazione verticale conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche. È prevista la prosecuzione di tali nodi di comunicazione verticale per i livelli dei parcheggi interrati prospicienti, costituente quindi anche il collegamento pedonale tra i parcheggi ed il Polo Direzionale e tra i parcheggi stessi.

Percorribilità pedonale e viabilità

Viene ribadito il carattere prevalentemente pedonale del nuovo quartiere, seppur in ambiente misto carrabile/pedonale con introduzione di percorsi anche ciclopedonali e viabilità ridotta adattata al modello di quartiere.

Aree fondiarie

Dopo l'adozione dell'ultima variante non sostanziale, si ha in sintesi il seguente assetto:

- Area “d”(ISTAT) viene mantenuta nella forma e dimensione identica come indicato nella tavola 3BV allegata alla Variante non Sostanziale del 2012;
- Area “c” (Università La Sapienza) viene anch’essa mantenuta nella forma e dimensione prevista dall’assegnazione, con la prescrizione però che possa variare catastalmente, ferma restando cubatura massima realizzabile e la Superficie Utile Lorda assegnata, all’interno del reticolo determinato dalla viabilità pubblica; la possibilità di detta variazione è introdotta per eventuali future esigenze di pubblica utilità, quali l’allargamento di Via Casale Quintiliani (lungo il margine sud, prospiciente il quartiere);
- Area “a” (sede a disposizione per P.A. originariamente prevista per il Ministero dell’Ambiente), è stata mantenuta nella posizione, modificandone la forma ma mantenendone la superficie fondiaria;
- Area “b” (sede a disposizione per P.A. - originariamente posta a disposizione della Provincia), è stata spostata ad ovest, modificandone la forma ma mantenendone la superficie fondiaria;
- Terziario (aree “e”, “f”, “g”), sono state spostate, modificate ma con superficie fondiaria totale inalterata;
- Residenze (area “h”) modificata la forma, sdoppiandola, mantenendo la superficie fondiaria totale inalterata. Il frazionamento è conseguente alla necessità di migliorare la realizzabilità nell’area fondiaria h, originariamente prevista circondante la h1 esistente; il rispetto dei distacchi conduceva all’impossibile realizzazione dell’intera volumetria prevista. La nuova sistemazione introduce un’edificazione simmetrica, comprendente al suo interno l’edificio esistente.

8.1. Finalità dell’intervento

Prima di entrare nel dettaglio delle esigenze e degli atti di indirizzo da parte dell’Istituto Nazionale di Statistica, si invitano i progettisti, nel loro approccio progettuale, a considerare la straordinaria opportunità offerta dal presente progetto che costituisce uno dei primi passi nell’attività di riqualificazione di un importante quadrante urbano collocato in un’area strategica e centrale di una delle città metropolitane più importanti del mondo.

L’Istat e i progettisti incaricati, avranno dunque la possibilità di rendere la Sede Unica dell’Istituto un simbolo unico e rappresentativo di tale riqualificazione che possa contribuire a identificare e indirizzare un intero comparto direzionale nonché un progetto urbanistico nel segno della qualità urbana, dell’innovazione tecnologica e della dimensione umana.

Il primo obiettivo della presente iniziativa sarà pertanto quello di restituire dignità a un’area potenzialmente strategica e di grande valore, oggi degradata e in stato di abbandono.

Altro obiettivo prioritario la realizzazione di una sorta di “città della statistica” improntata a sviluppare il senso di appartenenza del personale Istat che dovrà trovare, al momento del suo trasferimento nella sede, ambienti nei quali sviluppare le proprie professionalità e competenze in armonia con le altre strutture e

nell'ottica di un'innovazione continua basata sullo scambio, la valorizzazione e la condivisione delle esperienze.

Una "Città della statistica" aperta agli incontri con studiosi ed esponenti di istituzioni ed enti nazionali ed internazionali.

Diretta conseguenza di questo grande obiettivo è il recupero di produttività, dell'efficacia e dell'efficienza dei flussi lavorativi e dei risultati.

Un ulteriore aspetto da tenere in considerazione è che il personale Istat, attualmente ubicato su più poli dispersi nella città ha disegnato le proprie abitudini e la propria vita sulla attuale realtà lavorativa.

La difficoltà legata al trasferimento verso una sede diversa, dovrà essere mitigata attraverso la realizzazione di un complesso edilizio dotato di grande comfort e decoro degli ambienti e allo stesso tempo della presenza di attività accessorie che trasformino questa potenziale "*minaccia*" e "*debolezza*" in un'opportunità di miglioramento delle proprie condizioni di vita.

Nello sviluppo del progetto sarà necessario prevedere dunque la massima flessibilità degli ambienti, necessaria per affrontare adeguatamente gli inevitabili mutamenti organizzativi e funzionali che potranno verificarsi nel tempo.

Inoltre si ritiene di evidenziare, anche se si tratta di concetti ormai finalmente entrati nelle moderne concezioni costruttive e severamente pretesi da norme sempre più dettagliate e attente, che dovrà essere prestata la massima attenzione agli aspetti legati alla salute e salubrità dei posti di lavoro che, pertanto, dovranno essere realizzati nel rispetto di tutte le norme in materia di salute, sicurezza, adeguamento degli impianti e di prevenzione incendi.

Ciò che viene chiesto al progettista della Sede Unica dell'Istat non è una semplice risposta alle richieste delle norme, ma uno specifico "*Progetto Sicurezza*" che preveda piani e programmi atti a mantenere nel tempo le condizioni di sicurezza e salubrità di tutte le componenti edili ed impiantistiche della sede, attraverso piani specifici di manutenzione e protocolli di intervento da sviluppare in funzione delle caratteristiche lavorative dell'Istituto e in rapporto alle scelte progettuali morfo – tipologiche e tecniche del progetto.

Altro argomento di fondamentale importanza per il progetto riguarda gli aspetti tecnologici che dovranno essere improntati ai massimi livelli prestazionali e dovranno investire tutti i principali settori della progettazione, dal settore informatico a quello impiantistico, dalla domotica al controllo ed alla manutenzione, dalla gestione degli spazi comuni alla condivisione delle informazioni e delle esperienze anche con l'ausilio delle tecnologie e degli strumenti previsti dal Building Information Modeling.

Infine dovrà essere tenuta in considerazione primaria la problematica del rispetto dell'ambiente; pertanto la progettazione dovrà essere eco – sostenibile sia per le fasi di costruzione che per quelle di esercizio e

manutenzione, limitando consumi energetici e emissioni nocive, favorendo il recupero e la produzione dell'energia ovunque possibile, realizzando ogni possibile economia in tal senso, minimizzando i costi per la gestione energetica del complesso edilizio.

8.2. Urbanistica e Quadro Esigenziale

Prima di descrivere i requisiti essenziali che il progetto dovrà possedere si rende noto che è già stato redatto nel 2007, nell'ambito della convenzione tra Istat e Ministero delle Infrastrutture - Provveditorato alle OO.PP. per il Lazio, Abruzzo e la Sardegna, un progetto preliminare che si basava sulle prescrizioni urbanistiche dettate dal Piano Particolareggiato del Comprensorio di Pietralata approvato in variante con delibera del Consiglio Comunale n 156 del 28 settembre 2006 e sulle esigenze dell'Istituto delle quali si parlerà più avanti.

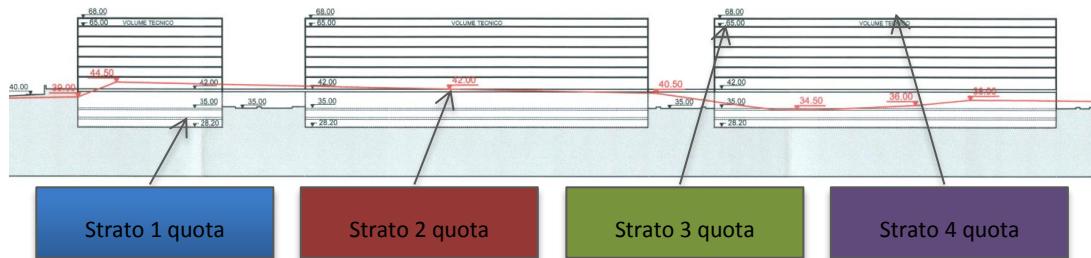
Il progetto dell'epoca è da considerarsi superato, sia in riferimento alle mutate esigenze dell'Istituto, sia in ragione del fatto che nel 2010 e nel 2011 il piano particolareggiato è stato oggetto di numerosi interventi di modifica, sino alla variante non sostanziale che è stata approvata con delibera della Giunta Comunale n. 208/2012 che rende il progetto preliminare del 2007 difforme dall'attuale contesto urbanistico.

Si riportano di seguito gli elementi dei quali si dovrà tenere conto per la progettazione riferiti all'assetto urbanistico e al quadro esigenziale dell'ISTAT aggiornato.

8.3. Urbanistica

Il Piano Particolareggiato del 2006 prevedeva uno sviluppo edificatorio per “isolati” e per “strati” basati su un reticolo a maglie quadrate da sei metri.

Nei vari strati si inseriva un sistema di “piazze interconnesse” secondo le seguenti indicazioni:



Analisi della sezione dei profili del P.P. del 2006

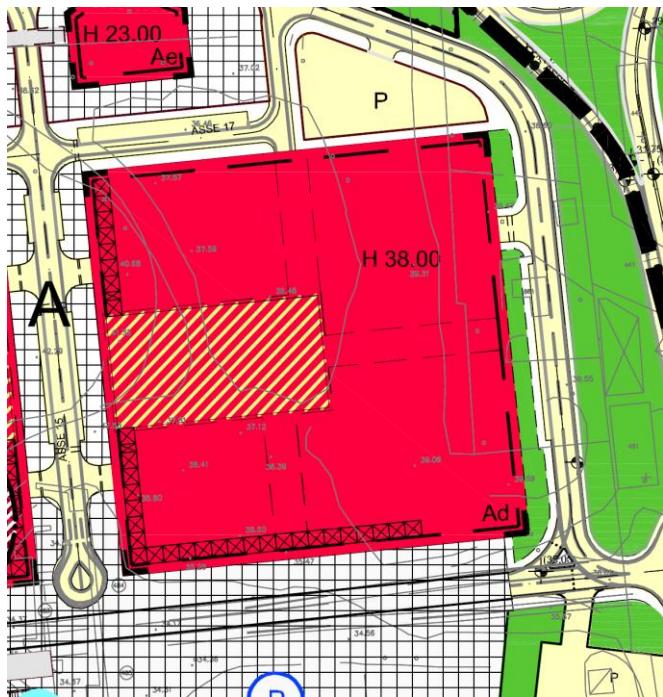
1. Il basamento pedonale: ubicato a quota +42,00 e con una superficie di circa 134.000 mq aveva la funzione di piano pedonale interno di collegamento in quota con gli accessi alle diverse sedi delle P.A.;
2. L'ipogeo e la viabilità stradale: a quota +35,00 trovava collocazione la via Sublata che, con un tracciato anulare, metteva in collegamento i singoli isolati offrendo gli accessi stradali ai diversi parcheggi nonché alla linea B della Metropolitana. La differenza di quota tra la viabilità stradale e la viabilità pedonale dava origine a un vasto ipogeo;
3. Gli uffici: nel terzo strato, che andava da quota + 42,00 sino a quota + 65,00, si sviluppavano i corpi uffici dei vari complessi edilizi, determinando così una altezza massima fuori terra per gli uffici era pari a m 23,00.
4. I volumi tecnici: il quarto e ultimo strato, fra le quote +65,00 e +68,00 era costituito dai volumi tecnici pertanto l'altezza massima degli edifici veniva fissata in complessivi 26,00 compresi anche i volumi tecnici.

I fattori caratterizzanti del piano particolareggiato erano pertanto l'ipogeo tra le quote +35,00 e + 42,00, l'altezza uguale per tutti i fabbricati del comparto (26,00 mt) e la netta separazione della viabilità pedonale da quella stradale.

La variante non sostanziale del 2012 ha abbandonato sostanzialmente tale organizzazione per strati orizzontali, mantenendo sì il carattere prevalentemente pedonale del nuovo quartiere, ma in un ambiente

misto carrabile / pedonale dove l'identità della pedalizzazione viene affidata sostanzialmente a accorgimenti di dissuasione e/o moderazione del traffico (Traffic arming).

Di seguito l'estratto della planimetria della Variante non sostanziale riferita al terreno dell'Istat sul quale si ritroverà più avanti:



La viabilità è quindi caratterizzata oggi da raggi di curvatura ridotti, strade trattate come viali a velocità di percorrenza ridotta, avanzamento dei marciapiedi, attraversamenti pedonali rialzati, elementi dissuasori per l'attraversamento pedonale con inserimento, ove possibile, anche di percorsi ciclopipedonali.

A fianco dell'abbandono della concezione "a strati" con separazione delle viabilità e degli aspetti funzionali, sono stati introdotti due concetti di rappresentatività e riconoscibilità degli edifici e dei percorsi urbani.

In particolare nell'area A (che ospita il terreno di proprietà dell'Istat) e nell'area B del comparto, i fabbricati **dovranno essere caratterizzati da un basamento prevalentemente murario**, che dalla quota del parapetto del secondo piano fuori terra (minimo 8,50 m) dovrà aderire a determinati allineamenti delle sagome indicate nella variante del Piano Particolareggiato.

Dalla "lettura" dell'estratto della planimetria dell'area, appare evidente come siano stati introdotti elementi porticati, limiti di attestamento e allineamenti vincolati per i fabbricati e coorti pedonali interni alle edificazioni.

Altro elemento di grande novità è l'innalzamento dell'altezza massima prevista per i fabbricati sino ad una quota di m 38,00 rispetto ai m 26,00 delle prescrizioni del precedente P.P.

All'interno dei singoli complessi edilizi il basamento è destinato a diventare elemento caratterizzante che potrà ospitare, un porticato di altezza di due piani, con attività terziarie: esercizi commerciali, negozi, agenzie e servizi pubblici e privati.

L'edificato al di sopra del suddetto basamento, che insiste sulla copertura del secondo piano fuori terra, potrà svilupparsi con un impianto planimetrico libero da allineamenti e anche arretrato dal filo del basamento sottostante.

Le coperture del secondo piano fuori terra, libere e non interessate dai suddetti fabbricati, dovranno essere progettate con le caratteristiche di un “tetto giardino”, praticabile e alberato, predisposto con tutti gli accorgimenti tecnici necessari (impermeabilizzazione, raccolta acque piovane ecc). Tale giardino pensile dovrà essere collegato ai fabbricati contigui, attraverso ponti aerei, al fine di realizzare un percorso pedonale unitario e attrezzato con strutture e servizi per il comfort dei fruitori.

L'indicazione relativa ai percorsi, agli spazi e alle piazze pedonali individuati negli elaborati allegati al P.P. è da considerarsi in forma indicativa. Pertanto, in sede di progetto esecutivo, potrà essere modificata la forma interna al fine di migliorarne gli aspetti formali e funzionali.

In ogni caso le piazze e gli spazi pedonali dovranno essere caratterizzati da pavimentazioni in materiali lapidei tradizionali della città di Roma quali sampietrini, lastre di basalto, liste e cordoli in travertino.

Sebbene non vengano alterati gli standard urbanistici, quali la SUL e la cubatura che rimangono rispettivamente pari a mq 60.000 (per la S.U.L.) e mc 192.000 (per il volume fuori terra), nelle nuove indicazioni tecniche contenute nella variante non sostanziale viene precisato il concetto di S.U.L. che aveva destato qualche dubbio interpretativo nella vecchia formulazione.

È ora chiaro, in particolare, che dal computo della SUL sono escluse le superfici relative a vani scala, androni, spazi non interamente chiusi anche se coperti quali: logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano terra.

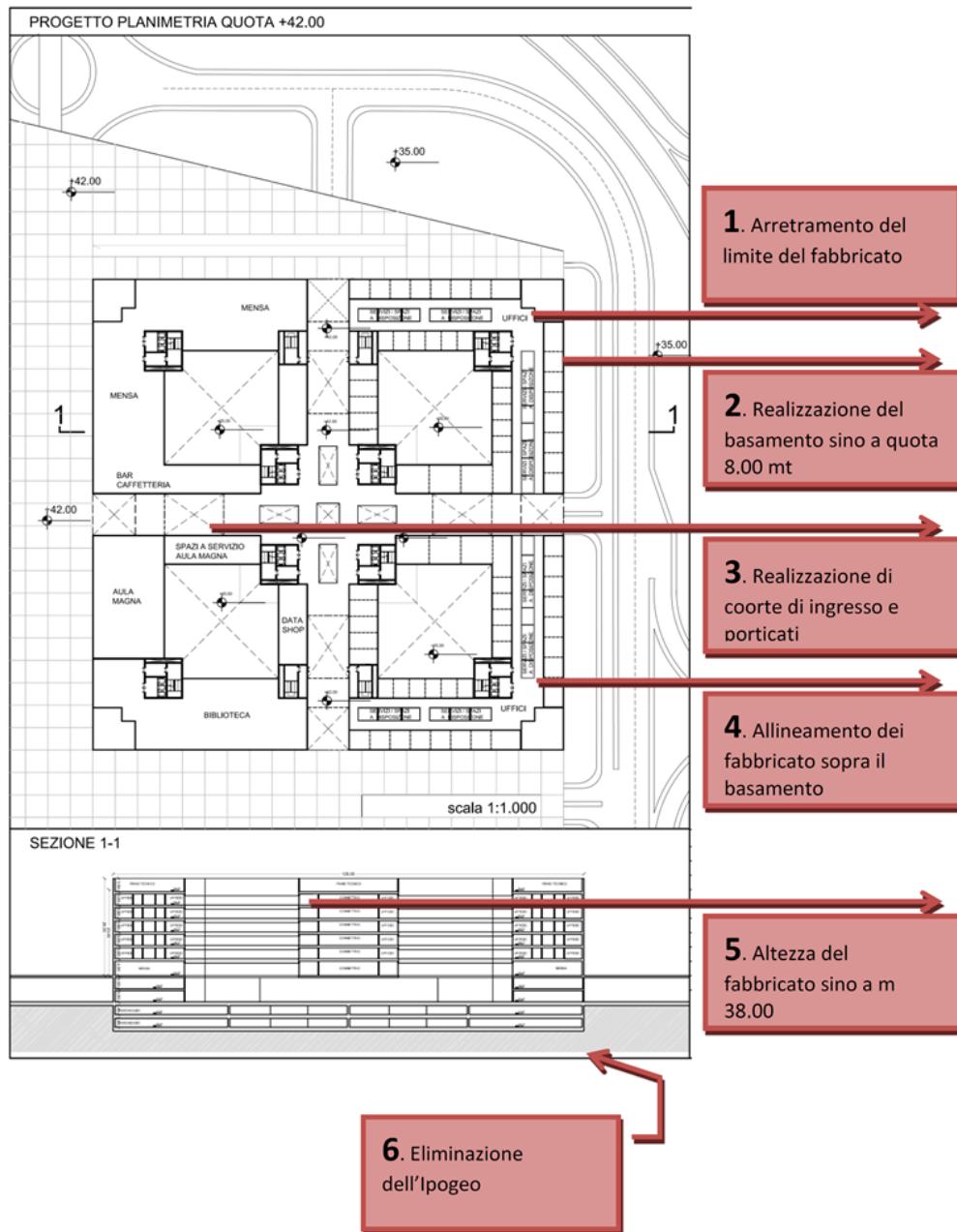
Questi aspetti tecnici sono importanti perché rendono più flessibile l'attività progettuale. Sfruttando altezze più elevate si riescono infatti a realizzare, all'interno dell'involucro edilizio, spazi caratterizzati da doppie altezze che non devono essere computate ai fini della SUL.

Rispettando la superficie utile lorda disponibile, potranno essere realizzati interpiani di altezza superiore a 3,2 mt senza incidere sulla volumetria prevista dal piano approvato.

Di seguito, ad ausilio del progettista, è stata riportata la planimetria del piano tipo, non più valida, del progetto preliminare del 2007 e sono state evidenziate le incongruenze con l'attuale quadro urbanistico che hanno determinato l'abbandono del progetto già elaborato in quanto incompatibile con le norme attuali. Come si vede l'edificio era caratterizzato da un unico corpo di fabbrica a pianta sostanzialmente quadrata

che occupava il lotto sino al suo limite più esterno, aveva un limite di altezza pari a 26,00 metri fuori terra e prevedeva le due viabilità alle quote indicate nel P.P. vigente dell'epoca con la creazione di un ipogeo tra la quota +42,00 e la quota +35,00.

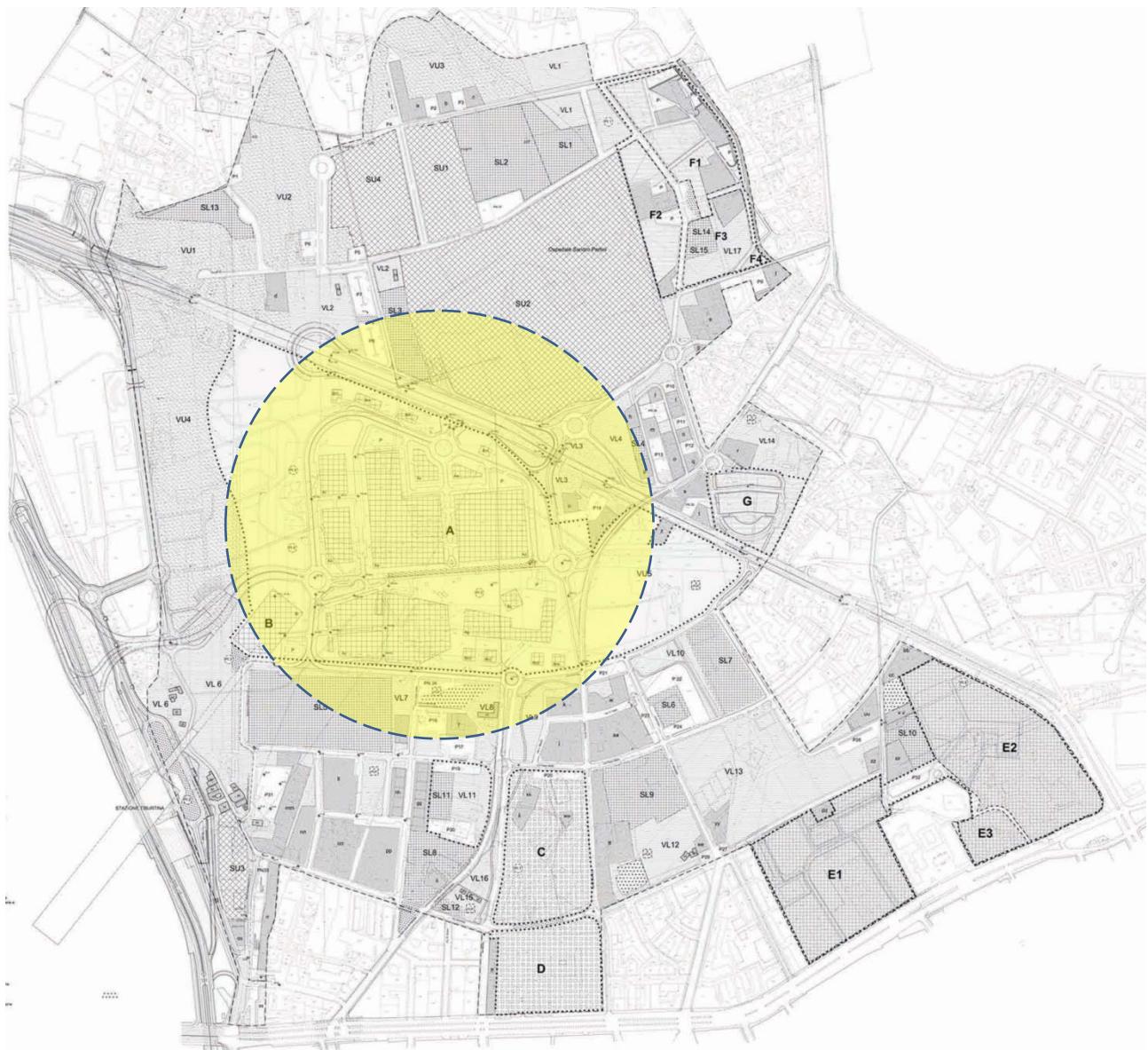
Questa impostazione progettuale non è più adeguata né adeguabile per i motivi riportati nella figura successiva.



Il progettista dovrà prestare particolare attenzione a questi 6 elementi vincolanti dell'area e a tutte le prescrizioni contenute nella variante sostanziale del 2012 nonché a tutti i documenti ad essa collegati in quanto soluzioni non conformi all'attuale quadro urbanistico non saranno prese in considerazione dalla Commissione giudicatrice del Concorso di Progettazione e pertanto escluse.

8.4. Le Potenzialità e i Nodi Critici dell'Area di Pietralata

Il comparto A del piano particolareggiato del Comprensorio Direzionale Pietralata all'interno del quale è inserita l'area di proprietà dell'Istituto è ubicato a ridosso della stazione Tiburtina di fronte all'Ospedale Sandro Pertini.



La superficie fondiaria del lotto Istat è pari a 15.880 mq e prevede una SUL complessiva di 60.000 mq pari ad un indice di 3,77 e una volumetria massima di 192.000 mc.

Nell'area, a pianta sostanzialmente quadrata, insistono alcuni importanti vincoli che limitano le scelte progettuali all'interno dell'area.

Per fornire un primo quadro, non esaustivo e meramente indicativo, di alcuni dei principali vincoli esistenti si riporta di seguito un estratto della Variante non Sostanziale del 2012⁴, riferito all'area dell'Istat con le relative prescrizioni planivolumetriche.

È previsto un basamento di 8,00 metri di altezza con un limite obbligato di attestamento dello stesso, al di sopra del quale è possibile realizzare i fronti degli edifici ad impronta planimetrica libera sino ad un'altezza non superiore a 38,00 metri (comprensivi degli 8,00 metri di basamento).



Si richiama l'attenzione dei progettisti sulle norme e sugli strumenti urbanistici che insistono nell'area; tra i vincoli esistenti, si segnalano a titolo non esaustivo i seguenti :

- Altezza massima dei fabbricati
- Elementi porticati
- Passaggi e spazi pedonali coperti
- Corti e spazi pedonali interni alle edificazioni delle aree direzionali
- Basamento H m 8,00
- Linea esterna: limite di attestamento obbligato del basamento degli edifici (Sino ad h + 8,00 dal marciapiede)

⁴ Vedi "Estratti strumenti urbanistici vigenti" Elaborati EU01 – EU02 – EU03 – EU04 relativi alla "Variante non sostanziale" del P.P. Pietralata conforme alle Norme Tecniche di Attuazione approvate con Deliberazione G.R.L. n. 79 del 24 gennaio 2001 e con Deliberazione C.C. n. 156 del 28 settembre 2006 (Variante)

- Linea interna: limite massimo di attestamento dei fronti degli edifici ad impronta planimetrica libera sopra il basamento (da h + 8,00 m ad h max + 38,00 dal marciapiede)
- Arretramento obbligato rispetto al limite del lotto

8.5. Descrizione dell’Intervento da Realizzare

8.5.1. L’ISTAT

8.5.1.1. Organizzazione

L’assetto organizzativo dell’Istituto trova fondamento nel Regolamento (UE) 759/2015 del Parlamento europeo e del Consiglio normativo, nel D.lgs. n. 322 del 1989 “Norme sul sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell’Istituto Nazionale di Statistica” (e successive modifiche e integrazioni), nel D.P.R. n. 166 del settembre 2010 “Regolamento recante il riordino dell’Istituto nazionale di statistica”, nel regolamento di organizzazione approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 28 aprile 2011 e nel D.lgs. 218 del 25/11/2016, in vigore dal 10/12/2016 contenente la riforma degli Enti pubblici di ricerca. Quest’ultimo decreto che detta, per la prima volta, una disciplina normativa comune per il settore della ricerca, colloca l’ISTAT tra gli enti di ricerca lasciando agli stessi la possibilità di disciplinare con i propri statuti e regolamenti le rispettive specificità organizzative, scientifiche e funzionali in accordo con i rispettivi enti vigilanti. Al riguardo, ai sensi dell’art. 4 del medesimo decreto, il 28 dicembre 2017 l’Istituto ha concluso, con l’avviso in Gazzetta Ufficiale, l’iter di adozione del proprio Statuto, approvato dal Consiglio nella seduta del 7 dicembre.

L’assetto interno dell’Istituto è conforme al principio della distinzione, di cui al D.lgs. 165 del 2001 e modifiche successive, tra le funzioni d’indirizzo, spettanti agli organi di governo e i compiti di gestione, svolti dai dirigenti preposti alle strutture organizzative.

L’amministrazione ha posto in essere, a partire dalla fine del 2014, un progetto di modernizzazione dell’Istituto al fine di renderne più efficiente la struttura organizzativa, che poggia su 3 elementi fondamentali della Business Architecture adottata dall’Istituto: linee di produzione modellate sui registri statistici, due strutture di supporto alla produzione (una per i servizi generali e una per i servizi tecnico-scientifici) e una governance forte e strutturata.

In conseguenza alla riorganizzazione avvenuta nel corso del 2016, l’attuale struttura organizzativa (figura 1), secondo lo Statuto approvato, prevede:

- la **Direzione generale (DGEN)**, che comprende tutti i servizi di supporto e coordinamento amministrativo (risorse umane, affari legali, gestione del patrimonio, contabilità e bilancio); da essa dipendono la Direzione centrale per gli affari amministrativi (DCAA) e la Direzione centrale risorse umane (DCRU);

- il **Dipartimento per la raccolta dati e lo sviluppo di metodi e tecnologie per la produzione e diffusione dell'informazione statistica (DIRM)**, presso il quale sono consolidati tutti i servizi trasversali a carattere tecnico-scientifico (metodologia, informatica, raccolta e diffusione dei dati); esso comprende la Direzione centrale per la raccolta dati (DCRD), la Direzione centrale per le tecnologie informatiche e della comunicazione (DCIT), la Direzione centrale per la metodologia e il disegno dei processi statistici (DCME) e la Direzione centrale per lo sviluppo dell'informazione e della cultura statistica (DCSI); Direzione centrale per la comunicazione (DCCO);
- il **Dipartimento per la produzione statistica (DIPS)**, che si caratterizza per la sua modellazione organizzativa basata sul sistema dei registri statistici e comprende la Direzione centrale per le statistiche sociali e il censimento della popolazione (DCSS), la Direzione centrale per le statistiche economiche (DCSE), la Direzione centrale per le statistiche ambientali e territoriali (DCAT) e la Direzione centrale per la contabilità nazionale (DCCN);
- la **Direzione centrale per la pianificazione strategica, l'indirizzo del Sistema statistico nazionale, le relazioni istituzionali e gli affari internazionali (DCPS)**, che comprende le funzioni di raccordo strategico delle attività dell'Istituto, nonché l'armonizzazione delle azioni dell'Istituto al contesto istituzionale e internazionale nell'ambito del Sistema statistico nazionale ed europeo.

Vengono di seguito descritti i principali soggetti del nuovo sistema di governo dell'Istituto.

8.5.1.2. Organi dell'Istituto

Presidente

È il rappresentante legale, sovrintende all'andamento dell'ISTAT e ne assicura il coordinamento tecnico-scientifico, cura i rapporti istituzionali e con le organizzazioni internazionali, verifica l'attuazione degli indirizzi espressi dal Consiglio, cui riferisce periodicamente.

Ai sensi dell'art. 16, c. 1, del D.lgs. n. 322/89, il Presidente dell'Istituto è nominato con D.P.R., su proposta del Presidente del Consiglio, previa deliberazione del Consiglio dei ministri.

Consiglio

Come previsto dall'art. 4 del D.P.R. n. 166/2010, la composizione del Consiglio è la seguente:

- Presidente dell'ISTAT;
- due membri designati, tra i propri componenti, dal Comitato di indirizzo e coordinamento dell'informazione statistica (COMSTAT);

- due membri nominati dal Presidente del Consiglio dei ministri scelti tra professori ordinari oppure tra direttori d'istituti di statistica o di ricerca statistica;

Il Direttore Generale partecipa alle riunioni del Consiglio e ne è il segretario.

Collegio dei Revisori dei conti

Controlla la regolarità amministrativa e contabile dell'Istituto; nominato con D.P.C.M. 18 dicembre 2012 e scaduto nel corso dell'esercizio 2015, è stato rinnovato con il D.P.C.M. del 19 gennaio 2016 (per il triennio 2016-2019). E' composto da tre membri, di cui due designati dal Ministero dell'economia e delle finanze e dal dipartimento della funzione pubblica; il Presidente è nominato dall'Amministrazione vigilante.

Comitato di indirizzo e coordinamento dell'informazione statistica (COMSTAT)

E' l'organo di governo del Sistema statistico nazionale, esercitando funzioni direttive nei confronti degli uffici di statistica e delibera il Programma statistico nazionale;

Ai sensi dell'art.3 del D.P.R. n. 166/2010 il Comitato è composto:

- dal Presidente dell'ISTAT che lo presiede;
- da due membri in rappresentanza del Ministero dell'economia e finanze e da quattro membri in rappresentanza di altre amministrazioni statali, individuati dal Presidente del Consiglio dei Ministri, sentito il Presidente dell'ISTAT;
- da tre rappresentanti delle regioni e degli enti locali, designati dalla Conferenza Unificata di cui all'art.8 del d.lgs. n. 281/1997;
- da un rappresentante designato dal Presidente di UNIONCAMERE;
- da due rappresentanti di enti pubblici;
- da due esperti scelti tra i professori ordinari di ruolo di prima fascia in materie statistiche, economiche ed affini.

8.5.1.3. Direttore Generale

Al Direttore generale compete il coordinamento, l'organizzazione e la gestione dell'attività giuridico-amministrativa, la semplificazione delle procedure e la comunicazione interna, la promozione dell'utilizzo delle migliori pratiche amministrative e di gestione del personale.

Il nuovo Direttore generale, che non è un organo dell'Istituto, è stato nominato il 2 febbraio 2015 (cfr. delibera n. 4/PRES del 28 gennaio 2015). Tale incarico è stato successivamente revocato con delibera n. 15 del 7 aprile 2016, contestualmente al conferimento di un nuovo incarico per il periodo dal 15 aprile 2016 (entrata in vigore dell'atto di organizzazione generale dell'ISTAT n. 1 del 9 febbraio 2016) al 14 aprile 2019.

8.5.1.4. Controlli interni, trasparenza e valutazione

L'Organismo indipendente di valutazione della performance (OIV)

Creato ai sensi dell'art. 8 del D.lgs. n. 150 del 2009, è in posizione di autonomia rispetto alle altre strutture e svolge i compiti stabiliti dal medesimo decreto in materia di valutazione delle performance e controllo strategico.

A seguito della scadenza del mandato dei componenti dell'OIV ISTAT e dei nuovi requisiti di nomina ai sensi del decreto del Ministro per la Semplificazione e la Pubblica amministrazione del 2 dicembre 2016, è attualmente in corso la procedura di valutazione per la ricostituzione dell'Organismo Indipendente di Valutazione dell'Istituto.

La Commissione per la garanzia della qualità dell'informazione statistica (COGIS)

È l'organo esterno all'Istituto cui è affidata la vigilanza a carattere generale sulle attività svolte dagli enti del SISTAN, attività svolta in passato dalla Commissione per la garanzia dell'informazione statistica (COGIS), soppressa dall'art. 12, c. 20, del D.L. n. 95/2012, convertito nella legge n. 135/2012.

La Commissione, composta da cinque membri, è stata nominata (per la durata di 5 anni) con D.P.R. del 6 novembre 2013. La Segreteria tecnica è stata costituita con decreto del Segretariato generale della Presidenza del Consiglio dei ministri del 22 maggio 2014.

8.5.1.5. Comitati consultivi e di coordinamento

Comitato di Presidenza (CdP)

Coordina la pianificazione strategica e definisce l'insieme delle iniziative dell'ente (portfolio).

Si tratta di un organismo informale che, in forma ristretta, è composto dal Presidente, dal Direttore Generale e dai Direttori di Dipartimento e, in forma allargata, anche dei Direttori Centrali.

Comitato di programmazione operativa (CPO)

Coordina la gestione integrata della programmazione operativa; adottato con delibera n.1 /PRES del 13 gennaio 2017, è composto dal Presidente, dal Direttore Generale e dai Direttori di Dipartimento.

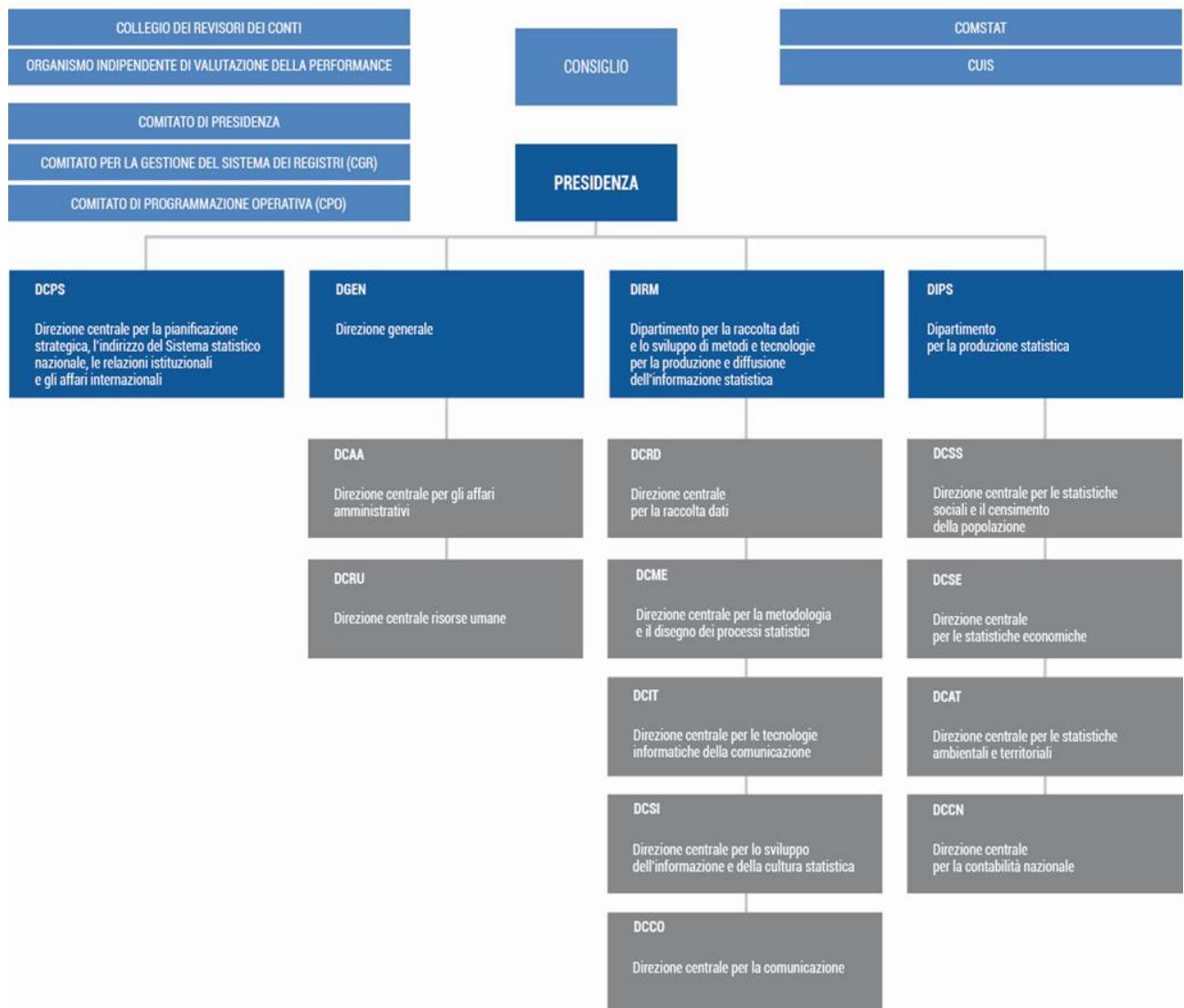
Comitato per la gestione del sistema dei registri (CGR)

Coordina gli aspetti tematici del sistema dei registri, al fine della realizzazione progressiva di un sistema integrato di essi. Adottato con delibera N.20/DGEN del 7 febbraio 2017, è coordinato dal Direttore del Dipartimento DIPS e comprende tutti i Direttori del DIPS e DIRM, nell'ambito della produzione statistica e della raccolta dati.

Commissione degli utenti dell'informazione statistica (Cuis)

È un organo consultivo dell'Istituto e contribuisce al costante miglioramento della produzione statistica ufficiale: rappresenta il raccordo tra l'Istituto e le esigenze esterne degli utenti fruitori dell'informazione statistica. La Commissione viene adottata nel 2011, ricostituita con delibera n.7/PRES del 23 febbraio 2016 e modificata con delibera n.15/PRES del 18 luglio 2017. È formata da una rappresentanza di utenti dell'informazione statistica.

Organigramma ISTAT



8.5.2. Primi Elementi Per la Progettazione

All'interno del lotto di proprietà dell'Istat, caratterizzato dai vincoli descritti nei precedenti paragrafi, deve essere realizzata la parte del complesso edilizio destinato ad accogliere il personale dell'istituto e a consentire lo svolgimento delle molteplici attività istituzionali dell'ISTAT da personalizzare e realizzare sulla base delle peculiari caratteristiche delle singole funzioni e destinazioni.

Una prima grande macro-categoria prestazionale è individuata nel complesso delle attività comuni tra le quali si segnalano, in via principale, le seguenti:

- Hall di ingresso e distribuzione verso l'intero complesso edilizio
- Centro congressi caratterizzato da almeno un'aula da 600 posti
- Aree per la formazione
- Area palestra
- Aree Ristoro - Mensa
- Area biblioteca / archivi / "museo della statistica"
- Asilo nido.

Il progetto potrà prevedere liberamente più corpi di fabbrica con uno sviluppo in elevazione sino ad un'altezza massima, comprensiva del basamento, di 38 m.

All'interno del complesso edilizio saranno allocate circa 2000 unità di personale dipendente dell'Istituto, oltre ad addetti e collaboratori esterni da prevedere in numero non inferiore ad ulteriori 100 unità di personale.

Nel complesso la sede dovrà prevedere la presenza continuativa di 2.000 addetti per i quali vanno previsti, in fase di progettazione, max 20 mq cad. per uno sviluppo di Superficie complessiva linda di 40.000 m oltre a circa 8.000 mq per attività accessorie di cui all'elenco sopra citato, il tutto entro il limite massimo di cubatura realizzabile imposta dai vincoli urbanistici (192.000 mc).

Pertanto la superficie complessiva da realizzare fuori terra sarà pari a circa 48.000 mq.

Qualora si optasse per la soluzione a più corpi di fabbrica, sarà opportuno prevedere eventualmente collegamenti orizzontali a vari livelli fra i volumi in elevazione.

Le aree in elevazione saranno prevalentemente con destinazione uffici e sale riunioni e dovranno essere caratterizzati da moduli standard in grado di garantire la flessibilità d'uso degli ambienti.

Dovranno essere progettate aree di maggior prestigio e di rappresentanza per gli organi di governo dell'Istituto.

8.5.3. Le Aree Esterne

Il terreno sul quale sorgerà il complesso edilizio dell'Istat, come si è detto è a matrice sostanzialmente quadrata, e copre una superficie di 15.880 mq.

Su tale superficie, vincolata come descritto in precedenza, è necessario prevedere significative superfici da destinare a verde attrezzato.

La soluzione progettuale dovrà dimensionare adeguatamente le aree verdi a livello dei percorsi pedonali e stradale, proponendo un design e uno sviluppo delle aree tali da consentire di fruire di ogni spazio verde disponibile con la creazione di prati, composizioni arboree, gazebo, panchine e spazi di incontro all'aperto.

L'area dovrà essere attrezzata con essenze arboree di facile manutenzione e sarà completa di impianti di illuminazione e di innaffiamento automatico programmabile.

Gli spazi verdi dovranno essere facilmente fruibili e agevolmente raggiungibili e potranno costituire una continuazione ideale per lo svolgimento delle attività degli spazi comuni.

8.5.4. Il Basamento

La Hall

Uno degli elementi caratterizzanti del nuovo complesso edilizio sarà la hall che potrà essere lo snodo verso tutte le principali funzioni e attività che saranno svolte all'interno della sede.

Il volume previsto ha un'altezza interpiano di 8 metri (altezza imposta dalla variante non sostanziale del 2012) e potrà svolgere il ruolo di accoglienza e disimpegno verso il complesso.

Da notare che l'altezza del volume è tale da consentire la realizzazione di due diversi livelli operativi; può quindi anche essere previsto che al secondo livello vengano ubicati locali proposti dai progettisti.

L'accesso al complesso edilizio potrà avvenire attraverso una reception unica e devono essere previsti almeno 14 passaggi ad accesso controllato atti a garantire un elevato numero di passaggi giornalieri, 4 dei quali dovranno essere idonei a consentire l'accesso dei soggetti diversamente abili.

Può essere prevista all'interno del basamento l'area sportiva costituita da una piccola palestra dotata di docce, spogliatoio, locale medico etc. atta a garantire l'attività sportiva contemporanea di circa 50 persone.

L'area di accesso è da considerarsi di alta rappresentanza e, pertanto, è necessario prevedere finiture e accorgimenti adeguati alla funzione. Tutta l'area dovrà essere dotata di collegamenti Wi Fi performanti ed assumerà un ruolo determinante la presenza di schermi per la proiezione di comunicati, filmati e dati legati all'attività dell'Istituto o ad eventi significativi

All'interno della Hall devono poi essere previsti punti di incontro e informazione, postazioni informatiche per i visitatori esterni e impianti di diffusione acustica.

La Biblioteca – L'Archivio e il Data Shop

Archivi

Il progetto prevede una gestione unitaria e informatizzata degli archivi che favorisca la dematerializzazione degli stessi e la circolazione di documenti esclusivamente in formato digitale con sistema di monitoraggio, controllo e tracciamento della movimentazione fisica dei documenti che in ogni caso dovranno essere protetti dai furti e dagli ingressi non autorizzati.

Le richieste progettuali prevedono pareti, pavimenti e soffitti saranno facilmente pulibili, temperature comprese tra 15-18° con umidità relativa tra il 50-60%.

Dovranno essere previsti sistemi di archiviazione anche di documenti di grandi formati (mappe, disegni, etc.)

Archivio storico

È previsto il deposito di circa 2500 metri lineari di elementi da inserire nell'archivio storico e si prevede un espansione del 50%.

Biblioteca

La capienza in metri lineari da prevedere è di circa 15.000 metri lineari di scaffali per ospitare gli attuali volumi presenti che ammontano a circa 600.000.

In adiacenza alla biblioteca è opportuno prevedere aree per il servizio di gestione e distribuzione dei volumi e aree di consultazione e incontro che potranno costituire un ulteriore punto per la condivisione di esperienze anche con soggetti esterni per il quale sarà pertanto opportuno prevedere un sistema di accessi differenziato. All'interno dello spazio destinato alla biblioteca andrà riservata un'area di circa 100 mq per il "Museo della Statistica".

Area Ristoro

Il bacino di utenza per la sala mensa sarà mediamente di circa 1500 unità di personale.

Dovranno quindi essere progettati con grande attenzione i flussi di utenti, al fine di evitare lunghe code e attese, prevedendo punti di distribuzione e di consumo dei pasti, aree di cottura, zone per il consumo dei pasti autonomamente prodotti dagli utenti adeguati in numero, tipologia e morfologia alle esigenze.

Dovrà inoltre essere prevista la possibilità di sezionare gli ambienti al fine di utilizzare quelli strettamente necessari nei casi di afflusso minore (periodo estivo) ed essere adottati accorgimenti per la riduzione del rumore e dell'inquinamento acustico.

Infine, pur non essendo prevista al momento la condivisione di tali spazi con gli utenti esterni, in vista di possibili sinergie con l'Università limitrofa e con eventuali altri soggetti esterni, deve essere previsto un

controllo degli accessi differenziato che preveda anche un eventuale afflusso di utenti esterni anche in esecuzione delle indicazioni della variante non sostanziale al Piano Particolareggiato.

Arearie accessorie

È prevista la realizzazione di una palestra, di un asilo nido e di spazi di aggregazione (Common room).

La palestra (per la quale si prevede un afflusso di 50 persone max contemporaneamente) e l'asilo nido (min. 25 posti) potranno essere eventualmente anche aperti all'esterno.

Il Centro Congressi e il Foyer Polifunzionale

L'area congressuale costituisce elemento importante dell'oggetto edilizio che si andrà a realizzare; si dà pertanto indicazione ai progettisti di approfondirne con cura lo studio.

È prevista una grande aula da 600 posti alla quale dovranno essere affiancate almeno due aule da 100 posti ciascuna connesse all'Aula Magna attraverso uno spazio destinato a foyer attrezzato caratterizzato da grande flessibilità tecnica e funzionale.

È di particolare importanza che tali spazi dispongano delle più moderne tecnologie in materia di:

- Climatizzazione / trattamento aria autonomo per ciascun ambiente
- Impianti audio / video
- Impianti di traduzione simultanea con cabine di regie per traduzioni in almeno tre lingue differenti
- Impianti TD anche WiFi
- Impianti di allarme e di emergenza
- Impianti di illuminazione versatili e adattabili alle diverse tipologie di eventi
- Adeguati spazi a servizio
- Possibilità di controllo degli accessi indipendente

In connessione al centro congressi potranno essere realizzate aule di formazione e il centro stampa.

8.5.5. L'area Uffici

Il Modulo Base – Key Word: Flexibility

Per l'area uffici il progettista dovrà proporre un modulo base per l'ufficio tipo, da adottare nello sviluppo della progettazione, che dovrà prevedere la possibilità di ospitare sino 3 postazioni di lavoro.

Il progetto dovrà evidenziare come il medesimo modulo, attraverso l'aggregazione di più elementi, possa dare luogo a varietà di ambienti da realizzare con facilità.

Gli ambienti di lavoro così aggregabili potranno prevedere la realizzazione di:

- Stanze singole operative (da 1 a 3 postazioni)
- Open space anche di grandi dimensioni
- Stanze dirigenziali
- Ambienti di lavoro polivalenti
- Stanze di incontro e di riunione
- Aree tecniche e archivi di piano.

Materiali e componenti proposti saranno pertanto in grado di garantire flessibilità di utilizzo e in tal senso devono essere progettati i divisorii, i controsoffitti, le pavimentazioni, l'illuminazione, gli impianti, gli arredi fissi e mobili e le dotazioni standard.

In generale, ma con particolare attenzione agli ambienti in open space o di grande dimensione, si dovrà prestare particolare attenzione alle caratteristiche acustiche interne ed esterne utilizzando ogni possibile accorgimento per la riduzione del rumore e dell'inquinamento acustico.

8.6. Il Quadro Delle Esigenze e l'Analisi delle Funzioni

Sulla base delle indicazioni precedenti può essere definito il quadro delle esigenze che dovranno essere sviluppate nel progetto che dovrà garantire quindi la presenza degli ambienti e delle funzioni di seguito riportate.

AREE COMUNI

Oltre alle aule di formazione / convegni descritte, all'interno del basamento sono previste aree comuni da destinare a:

Hall (Ingresso, spazi accessori, etc.)	mq	2.000
Area Biblioteca / Archivio (eventualmente anche su due livelli – è possibile prevedere la parte di deposito ai livelli interrati) / “museo storico della statistica”	mq	2.800
Area Ristoro (Fuori terra – eventualmente anche due livelli – Previsti max tre turni)	posti	500
Palestra / Asilo Nido	mq	600

CENTRO CONGRESSI - AREE PER LA FORMAZIONE- AULE VARIE

Rappresentano un elemento importante per l'Istituto le aree comuni destinate a congressi, formazione e alla condivisione delle esperienze. Nel progetto dovranno pertanto essere previste numerose aree da utilizzare per queste tipologie di attività la cui organizzazione e allestimento costituisce un elemento essenziale nello sviluppo del progetto della sede.

Questa è la dotazione minima prevista per il complesso edilizio per quanto riguarda il centro congressi e le aree di formazione:

Quantità	Descrizione locale	Posizionamento consigliato	Caratteristiche	
1	Aula Magna	Area Congressuale	posti	600
2	Aule Tipo A	Area Congressuale	posti	100 cad.
1	Aule Tipo B1	Media Center	mq	100
6	Aule Tipo B2	Area Congressuale – Area Formazione - Uffici	posti	70 cad.
4	Aule Tipo C	Area Congressuale – Area Formazione - Uffici	posti	50 cad.
36	Aulette Riunioni	Area Uffici	mq	20 cad.
30	Sale tecniche / laboratori	Area Uffici - CED	mq	20 cad.
7	Common Room	Area Uffici	mq	100 cad.

AREA UFFICI E AREA DI GOVERNO / ALTA RAPPRESENTANZA

Come detto è richiesto che in fase di progetto siano previsti moduli unitari attrezzati con almeno 3 postazioni di lavoro e che questi moduli possano essere all'occorrenza aggregati per realizzare ambienti di dimensioni più ampi quali stanze dirigenziali, open space, etc.

Di seguito è riportata l'esigenza minima in termini di locali destinati a uffici e di aree specifiche

Moduli unitari per uffici attrezzati con 3 postazioni disponibili	Num.	1.000
Stanze Dirigenti / Responsabili Progetti	Num.	90
Area Presidenza / DG / Dipartimenti	Num.	5

ALTRÉ AREE

Le altre aree del complesso richieste sono

Verde Attrezzato (superficie orientativa)	mq	5.000
Parcheggio interrato auto	Posti	400
Parcheggio interrato moto	Posti	200
Parcheggio esterno / coperto biciclette	Posti	100

QUADRO ESIGENZIALE - RIEPILOGO

Il Progetto dovrà quindi tener conto del quadro esigenziale riassunto nella tabella seguente con l'avvertenza che in fase di progettazione dovrà essere considerato come requisito base sul quale sarà possibile, compatibilmente con i vincoli edilizi ed urbanistici, proporre integrazioni e migliorie.

La volumetria e la superficie utile lorda disponibile nel terreno Istat di Pietralata, consente di realizzare il quadro esigenziale descritto. I parametri utilizzati sono stati ipotizzati in coerenza con i contenuti della circolare dell'Agenzia del Demanio del 16 luglio 2012 in materia di indicazioni metodologiche riferite agli adempimenti ex decreto legge n. 95/2012.

L'Agenzia, infatti, sulla base dell'analisi della *best practice* nazionali e internazionali, ha determinato il parametro di occupazione degli spazi ad uso ufficio per gli edifici di nuova costruzione che va dai 12 ai 20 mq per addetto.

Utilizzando quindi il parametro massimo previsto di 20 mq per addetto e rapportandolo all'attuale personale presente nelle sedi romane (circa 2000 unità) si ottiene un valore di superficie complessiva pari a 40.000 mq.

Ulteriori 8.000 mq circa, che compongono la superficie complessiva da realizzare fuori terra pari a circa 48.000 mq, trovano la loro motivazione nel fabbisogno di spazi per il centro congressi, per l'area formazione, per le common room e il media center, per la biblioteca, per il museo, per la palestre, per l'asilo nido, etc.

QUADRO DELLE ESIGENZE			
AREE COMUNI			
Area Biblioteca / Archivio	2.800 mq	Area Ristoro	600 posti
Hall, Spazi accessori, etc.	2.000 mq	Area CED (Interrato)	1500 mq
Palestra / Asilo Nido	600 mq		
AREA FORMAZIONE – CENTRO CONGRESSI			
Aula Magna	600 posti	N. 4 Aule Tipo C	50 posti
N. 2 Aule Tipo A	100 posti	N. 36 Aulette riunioni	mq 20
N. 1 Aula Tipo B1 - Media Center	100 mq	N. 30 Sale tecniche / laboratori	mq 20
N. 6 Aule tipo B2	70 posti	N. 7 Common room	mq 100
AREA UFFICI			
Moduli attrezzati con 3 postazioni disponibili	1.000	Stanze Dirigenti / Responsabili Progetti	90
Aree Presidenza / DG / Dipartimenti	5		
ALTRE AREE			
Parcheggio Interrato – Posti auto	400	Posti biciclette	100
Parcheggio Interrato – Posti moto	200	Verde Attrezzato	5.000 mq
ASPETTI DIMENSIONALI			
Superficie complessiva Fuori Terra	ca 48.000 mq	Altezza Massima Fuori Terra	38 m
Piani Fuori Terra	Basamento + 8 piani max	Piani Interrati	1 / 2
Dimensione del lotto	15.880 mq		

Si evidenzia che l'utilizzo del parametro massimo di 20 mq/addetto, consentirà di assorbire gli eventuali futuri ingressi di personale per le mutate esigenze dell'Istituto, con un margine di "accoglimento" pari ad oltre 500 unità di personale.

Qualora infatti dovesse essere ospitato nella sede un contingente di 2.500 unità di personale, il parametro mq/addetto si ridurrebbe da 20 mq/addetto a 16 mq/addetto, parametro ampiamente contenuto all'interno del range ottimale stabilito dall'Agenzia del Demanio⁵.

In conclusione il progetto preliminare si concentrerà esclusivamente sulla realizzazione nel terreno di Pietralata di un complesso unitario avente le seguenti caratteristiche principali:

⁵ La circolare dell'Agenzia del Demanio prot. 24016 del 04.10.2013 prevede per gli immobili di nuova costruzione un parametro di 12-20 mq/addetto per gli immobili in uso da parte delle P.A.

- Ca 40.000 mq fuori terra per l'area uffici
- Ca 8.000 mq fuori terra per gli spazi accessori (Centro Congressi, Area Formazione, Area Ristoro, Biblioteca, Archivi, Asilo Nido, Palestre, etc.)
- Un volume massimo pari a 192.000 mc
- Uno / due piani interrati destinati ad ospitare parcheggi auto/moto, archivi di deposito, locali CED, etc.

8.7. Impianti tecnologici

Il progetto, dal punto di vista tecnologico, dovrà prevedere soluzioni di alto profilo per la gestione del complesso edilizio, per l'ottimizzazione delle attività di manutenzione, per il comfort lavorativo e per il contenimento dei costi e delle emissioni nocive.

Dovranno essere previsti sistemi per la produzione di energia e per il recupero della stessa ove possibile, con integrazioni eventuali con fonti energetiche pubbliche limitrofe (teleriscaldamento, collegamenti elettrici MT, ecc.).

L'integrazione “energetica” del nuovo edificio con sistemi energetici collettivi esistenti è obiettivo da perseguire tramite un'attenta analisi energetica del complesso edilizio, un accurato studio delle reti primarie pubbliche esistenti (teleriscaldamento, acqua potabile, acqua antincendio, reti elettriche in media tensione, ecc.) ed una verifica delle soluzioni impiantistiche da adottare per il costruendo edificio, al fine di individuare i collegamenti funzionali necessari ed ottimizzare la scelta dei materiali e delle apparecchiature.

La ricerca delle soluzioni ecocompatibili ottimali sarà condotta mediante:

- la riduzione dei consumi energetici da fonti convenzionali a favore dell'impiego di fonti energetiche alternative come gli impianti a pannelli solari e/o gli impianti fotovoltaici destinati alla produzione di acqua calda (per usi idrico-sanitari) e di energia elettrica, ecc. ;
- la limitazione dei consumi elettrici tramite l'impiego di apparecchi illuminanti a basso consumo ed alta efficienza, di sistemi di spegnimento automatico e di accensione tramite fotocellula, di sistemi di spegnimento della luce in caso di assenza di persone, ecc.;
- la riduzione dei consumi idrici di acqua potabile tramite recupero, accumulo e trattamento delle acque meteoriche delle coperture dell'edificio da riutilizzare per l'alimentazione delle cassette dei servizi igienici, dell'impianto d'innaffiamento, oppure per utenze acqua industriale (lavaggio autorimesse, piazzali, ecc.).

La ricerca delle soluzioni energeticamente e gestionalmente ottimali sarà condotta mediante:

- l'analisi delle componenti passive dell'edificio volta a determinare per il contesto dell'area e per il tipo di utilizzo dell'edificio, nel pieno rispetto delle leggi sul contenimento dei consumi energetici, il rapporto ottimale superfici opache/superfici vetrate;
- la scelta tipologica dei materiali costituenti l'involucro edilizio;
- l'impiego, a protezione delle superfici vetrate maggiormente esposte, di schermi esterni lamellari di adeguate caratteristiche di resistenza meccanica e dotati di meccanismi cinematici per la variazione della loro inclinazione, che nel periodo estivo consentiranno di ridurre al minimo le rientranze dell'irraggiamento solare diretto favorendo al massimo l'aliquota di illuminazione indiretta (illuminazione naturale);
- l'utilizzo di tecnologie ed apparecchiature che consentano effettivi e comprovabili risparmi economici legati al contemporaneo abbattimento del costo energetico con i minimi costi di acquisto, di gestione e manutenzione;
- l'utilizzo di tecnologie Building automation che consentano risparmi dei costi di gestione e manutenzione quali sistemi automatici di controllo e gestione da remoto degli impianti tecnologici;

La ricerca delle soluzioni che garantiscano adeguati livelli di comfort e di igiene ambientale sarà condotta mediante:

- la scelta di soluzioni impiantistiche che garantiscano condizioni termo-igrometriche adeguate e differenziate a seconda dei vari ambienti da trattare, tramite il controllo della temperatura, dell'umidità ambiente, della purezza dell'aria di rinnovo, della velocità della circolazione dell'aria, etc.
- la scelta di soluzioni impiantistiche che garantiscano il controllo dei livelli pressori nelle aree che debbano essere mantenute in pressione positiva (es. CED) od in pressione negativa (es. zona cottura Cucina);
- la previsione di unità di trattamento aria con umidificazione invernale di tipo adeguato al fine di evitare il rischio della proliferazione batterica di legionella nelle sezioni di umidificazione;
- la scelta di componenti l'involucro edilizio, di apparecchiature e di criteri del loro dimensionamento atti a garantire adeguati livelli di comfort acustico;
- la scelta delle componenti vetrate, del loro rapporto con le superfici opache, dei corpi illuminanti per assicurare in ogni circostanza adeguati livelli di comfort visivo favorendo sempre il più possibile l'impiego della illuminazione naturale;
- l'utilizzo di apparecchi illuminanti a basso consumo con luce riflessa e fonte luminosa schermata nell'ottica di garantire il maggior comfort per il personale in particolare in considerazione dell'utilizzo di postazioni con videoterminale;
- la scelta di apparecchi igienici di tipo sospeso, possibilmente con rubinetteria "non tocco" per tutti i servizi igienici;

- sistemi di controllo accessi, videosorveglianza e intrusione con gestione in locale e in remoto;
- sistemi TV attraverso canali IT, Digitale, satellitare etc.

9. Ambiente e territorio

Il lotto di proprietà dell'ISTAT è inserito in un contesto più ampio sul quale sono stati effettuati numerosi studi e in particolare quelli riferiti all'ambiente ed alle valutazioni di impatto ambientale.

Di seguito si riporta un breve quadro sintetico e non esaustivo degli aspetti legati all'ambiente e al territorio quali utili elementi di riferimento per la progettazione

Rilevanza ambientale dell'intervento

“La valutazione di compatibilità ambientale di un’opera pubblica dovrebbe assicurare che nei processi di formazione delle decisioni non siano compromessi gli obiettivi generali di protezione della salute e della qualità della vita, di mantenimento della biodiversità, di riproduzione degli ecosistemi, di utilizzo razionale e durevole delle risorse naturali e più in generale sia garantita la sostenibilità dell’intervento antropico”⁶. D’altra parte, l’intervento in esame si caratterizza in modo preponderante per non avere una natura autonoma, bensì per essere la porzione di un quadro di interventi ben più ampio ed eterogeneo che riguardano la riqualificazione del settore orientale di Roma, ed, in particolare, della zona di Pietralata.

Inoltre la Giunta Capitolina con la delibera sul *Programma Integrato di Pietralata* (Print), ha inteso promuovere e coordinare, mediante incentivi urbanistici, fiscali e finanziari, gli interventi pubblici e privati volti alla riconversione urbana e ambientale della zona. Il *Print Pietralata* mira, infatti, alla riqualificazione del quartiere attraverso l’attuazione di nuove opere pubbliche e di interventi di edilizia privata, con la realizzazione di opere di urbanizzazione e servizi pubblici⁷.

Pertanto, la complessità dell’intervento di riqualificazione urbana e ambientale della zona di Pietralata nel suo insieme, richiede al progettista di valutare l’intervento nell’ambito di un quadro più ampio di riflessioni preliminari rapportato al “Polo Direzionale di Pietralata”.

Alla luce di ciò, considerata la fase progettuale attuale, si ritiene opportuno fornire un sintetico quadro qualitativo dei principali fattori di impatto ambientale per lo sviluppo del progetto in relazione a:

- lo stato attuale dell’ambiente;
- la descrizione degli impatti dovuti all’opera e le eventuali misure compensative da prevedersi;

⁶ Nucleo di valutazione e verifica degli investimenti pubblici, *Guida per la redazione degli studi di fattibilità*, 2001.

⁷http://www.comune.roma.it/wps/portal/pcr?contentId=NEW197345&jp_pagecode=newsview.wp&ahew=contentId:jp_pagecode

- la coerenza dell'intervento con il quadro normativo in materia ambientale.

Lo stato dell'ambiente

La descrizione dello stato dell'ambiente relativo all'ambito territoriale interessato dall'intervento, sintetizza le caratteristiche generali del sito e le indagini preliminari svolte per la verifica dell'assetto delle risorse ambientali *ante operam* coinvolte dall'intervento.

Il Comparto è delimitato a Nord dalle pendici della Valle dell'Aniene, ad Est da Via di Pietralata e Via dei Monti Tiburtini, a Sud dalla Via Tiburtina e ad Ovest dalla Valle di Boccaleone, ed è occupata in parte dal parco ferroviario della Stazione Ferroviaria⁸.

In primo luogo, prendendone in esame l'***ambiente naturale***, la morfologia e l'orografia dell'area definiscono un territorio caratterizzato da una variabilità altimetrica da Nord a Sud e da Est a Ovest, che presenta quote minime di circa 20-25 metri s.l.m. in prossimità delle sedi viarie di Via Tiburtina e di Via dei Monti di Pietralata, fino ad arrivare a quote massime di circa 40 metri s.l.m., nella parte centro-settentrionale, in presenza del terrazzamento naturale affacciato sulla Valle di Boccaleone e la Valle dell'Aniene. Le suddette pendici collinari sono segnate da numerose cave di tufo ormai dismesse. Infatti, la morfologia originaria della zona risulta notevolmente modificata dalle attività antropiche sviluppatesi in questo territorio sin da tempi remoti e proseguita in età recente. In particolare, parte dei Colli di Pietralata e la zona tra Casale Quintiliani e via dei Monti Tiburtini sono state interessate in passato da attività estrattiva a cielo aperto, mentre nei pressi della zona di Casale Quintiliani un'ampia zona di scavo rimane a testimonianza dei lavori della linea B della metropolitana. Tali aree sono pertanto caratterizzate dal susseguirsi di pareti di scavo e di ampie depressioni, che nel caso delle cave, sono state parzialmente riempite con materiali di riporto di varia natura⁹.

Dalle indagini paesaggistico-vegetazionali condotte sul Lazio ed in particolare sull'area Romana¹⁰ emergono per l'area in esame potenzialità vegetazionali legate a diverse unità ambientali riconosciute; in particolare, nel settore orientale di Roma il riconoscimento della potenzialità vegetazionale è reso difficile dall'intenso sfruttamento antropico del territorio, prevalentemente urbanizzato. La vegetazione matura a carattere forestale risulta infatti quasi del tutto scomparsa, ad eccezione di comunità discontinue e di ridotta estensione. Lo stato di conservazione della vegetazione potenziale è quindi generalmente compromesso, anche all'interno della Riserva Naturale della Valle dell'Aniene, adiacente al Comprensorio. Sostanzialmente, le indagini rilevano che la vegetazione che caratterizza attualmente l'area in esame presenta un elevato grado

⁸ Comune di Roma, Relazione generale illustrativa del Piano Particolareggiato Comprensorio di Pietralata, Elab. 7.

⁹ Comune di Roma e Università degli Studi di Roma "La Sapienza", "Relazione", Comprensorio Direzionale di Pietralata. Assetto geologico, geomorfologico, idrogeologico e geologico – tecnico (a cura di Mario Sciotti).

¹⁰ Per approfondimenti si rimanda a Blasi C., "Flora, vegetazione ed ecologia del paesaggio delle aree protette di Roma Natura", *Informatore Botanico Italiano*, 2001, 33, Suppl. 1; Blasi C., "La vegetazione naturale potenziale dell'area romana", *Atti Accademia Nazionale dei Lincei*, 115, 1995.

di alterazione riguardo la vegetazione potenziale, risentendo dello sfruttamento antropico del territorio oltre che della diffusa alterazione del reticolo idrografico superficiale. La vegetazione presente nella zona in esame allo stato attuale si caratterizza per una prevalenza di inculti erbacei, arbusteti, boscaglie ed alcune specie arboree esotiche naturalizzate¹¹.

Al fine della caratterizzazione **geologica, idrogeologica e geotecnica** dei terreni interagenti con il Comprensorio di Pietralata, il Comune di Roma ha effettuato nel tempo una serie di specifiche indagini¹², alle quali si affiancano, fornendo approfondimenti specifici per l'area della "Nuova sede Istat", quelle svolte, alla fine del 2009, dalla Geoter S.r.l.¹³.

Il suddetto studio si è articolato nell'esecuzione di una campagna di indagini geognostiche (articolate in tredici sondaggi geologici) necessaria per fornire una verifica della fattibilità dell'opera sulla base delle valutazioni relative alle caratteristiche litostratigrafiche, geomorfologiche, geotecniche e idrogeologiche dei terreni costituenti il sottosuolo dell'area interessata dal progetto della "Nuova sede Istat". Tali analisi, di seguito brevemente descritte, hanno dimostrato la fattibilità da un punto di vista geologico, idrogeologico e geotecnico dell'intervento in esame, nonché la mancanza di problematiche relative a preesistenze archeologiche e ad aspetti vegetazionali da tutelare.

Le indagini geologiche e geotecniche hanno evidenziato la presenza di una successione di litotipi differenziati in funzione delle caratteristiche geomecaniche, sintetizzate nelle sezioni geologiche interpretative indicate alla Relazione Geologico-Tecnica¹⁴. L'area in oggetto dal punto di vista geomorfologico presenta un andamento morfologico moderatamente ondulato che si attesta a quote comprese tra 32 m e 40 m s.l.m. L'area in esame presenta, in particolare, una morfologia alterata da molteplici attività antropiche (tra le quali gli scavi connessi alla realizzazione della linea B della metropolitana) che hanno prodotto una parziale asportazione dei terreni in situ e l'accumulo di sensibili quantità di materiali di riporto. Lo studio non esclude che la zona possa essere anche stata sede, nel tempo, di attività di cava a cielo aperto.

¹¹ Comune di Roma e Università degli Studi di Roma "La Sapienza", *Indagine vegetazionale sul comprensorio direzionale Pietralata*, Comune di Roma, Settembre 2003.

¹² In particolare si rimanda a: Comune di Roma e Università degli Studi di Roma "La Sapienza", "Relazione", *Comprensorio Direzionale di Pietralata. Assetto geologico, geomorfologico, idrogeologico e geologico – tecnico* (a cura di Mario Sciotti); Comune di Roma, *Relazione generale illustrativa del Piano Particolareggiato Comprensorio di Pietralata*, Elab. 7.

¹³ Geoter S.r.l., Indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione geologica, idrogeologica e geotecnica dei terreni interagenti con le strutture previste dal progetto relativo al nuovo edificio dell'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) all'interno del comprensorio di Pietralata nel settore orientale della città di Roma, Presidenza del Consiglio dei Ministri, giugno 2009.

¹⁴ Geoter S.r.l., "Relazione Geologico-Tecnica", Indagini geognostiche finalizzate alla caratterizzazione geologica, idrogeologica e geotecnica dei terreni interagenti con le strutture previste dal progetto relativo al nuovo edificio dell'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) all'interno del comprensorio di Pietralata nel settore orientale della città di Roma, Presidenza del Consiglio dei Ministri, giugno 2009.

Per quanto riguarda la stabilità generale del sito, la Relazione Geologico-Tecnica riporta, come unica potenziale causa di dissesto, l'eventuale presenza di cavità nel sottosuolo, che sono, d'altra parte, già state individuate nella parte settentrionale del Comprensorio¹⁵, ma che la presente indagine non ha, invece, rilevato nella zona interessata dal progetto della "Nuova sede Istat"¹⁶.

Per quanto riguarda l'assetto *idrogeologico* del Comprensorio, esso ricade nel bacino idrografico del fiume Aniene, sviluppandosi all'interno di due piccoli sottobacini il cui drenaggio è rappresentato rispettivamente dalla Marrana di Portonaccio e dal Fosso di Pietralata.

Prendendo in considerazione l'area della "Nuova sede Istat", l'analisi delle letture piezometriche eseguite nel giugno 2009 evidenzia che le operazioni di scavo previste dall'intervento avverranno sopra falda¹⁷. Le indagini svolte inducono a disporre la falda acquifera a quote inferiori a 15 m s.l.m. In generale, relativamente agli aspetti idrografici e idrologici, l'intero Comprensorio di Pietralata presenta impluvi di scarsa importanza, che assumono forme più marcate nel settore settentrionale ed occidentale, in corrispondenza della Valle dell'Aniene e della Valle di Boccaleone¹⁸.

I dati disponibili e le considerazioni ad essi connesse, portano lo studio a concludere che la falda acquifera (a quota circa 15 m s.l.m.) non interferisce con l'intervento in esame.

Infine, allo scopo di misurare la velocità delle onde sismiche nel sottosuolo e di definire l'azione *sismica* del progetto, sempre nell'abito delle indagini svolte dalla Geoter S.r.l., è stata predisposta l'esecuzione di quattro prove geofisiche in foro di tipo down-hole.

I risultati acquisiti nel corso di questa prospezione sismica down-hole e l'interpretazione dei dati sperimentali rilevano valori conformi ai litotipi investigati nel corso del sondaggio e la Relazione Geofisica¹⁹ conclude che il sito interessato dall'intervento è stato classificato come appartenente a classi di suolo di fondazione di tipi B e di tipo C²⁰.

L'aspetto **storico-archeologico** dell'area di Pietralata, considerata nel suo insieme, presenta alcune preesistenze di interesse, che possono essere brevemente richiamate: l'acquedotto Vergine, che risulta interrato lungo il confine settentrionale del Comprensorio e poi lo attraversa da Nord a Sud lungo la direzione di via E. Checchi; le cave di tufo antiche, segnalate dalle Carte dell'Agro a testimonianza dell'attività estrattiva

¹⁵ Comune di Roma, *op.cit.*, p. 6.

¹⁶ Geoter S.r.l., "Relazione Geologico-Tecnica", *op cit.*

¹⁷ Geoter S.r.l., *op.cit.*, p. 43.

¹⁸ Comune di Roma, *op.cit.*, p. 6.

¹⁹ Geoter S.r.l., "Relazione Geofisica", Indagine geofisica mediante misure sismiche in foro tipo down-hole finalizzata alla caratterizzazione sismica locale dei terreni interessati dal progetto per la realizzazione della nuova sede Istat in località Pietralata a Roma, Presidenza del Consiglio dei Ministri, giugno 2009.

²⁰ Per i risultati dettagliati delle misure sismiche relative al territorio in esame si rimanda a: Geoter S.r.l., "Relazione Geofisica", *op.cit.*

del tufo dagli antichi romani fino all'inizio del secolo; un probabile tracciato viario antico lungo via dei Monti di Pietralata-Portonaccio; i resti di una cisterna romana, probabilmente annessa ad una villa, localizzabili sulla sommità collinare immediatamente a Sud di Via dei Monti Tiburtini; il borgo sorto in epoca moderna intorno al Casale Galvani²¹.

In tale contesto, in relazione alla zona interessata dalla costruzione della “Sede ISTAT”, in accordo con la Soprintendenza Archeologica di Roma, è stata disposta un’indagine archeologica preliminare. Quest’ultima è stata condotta tra ottobre 2008 e giugno 2009 dalla Land s.r.l.²² con lo scavo di otto trincee orientate quasi ovest/est, parallele tra loro, lunghe 120 m ca., larghe 5 m ca. e distanti tra di loro 10 metri.

In sintesi, sia l’esame dei carotaggi sia quello delle trincee non hanno restituito tracce di evidenze archeologiche; infatti, in relazione all’unità stratigrafica più antica è stata riscontrata solamente la presenza di frammenti di ceramica romana di piccole dimensioni relativi probabilmente a presenza antropica nelle cave di tufo.

Infine in merito alle caratteristiche della **vegetazione** presente nell’area in esame, recenti studi²³ attestano che il riconoscimento della potenzialità vegetazionale nel settore orientale del Comune di Roma è reso difficile dall’intenso sfruttamento antropico del territorio, prevalentemente coltivato e urbanizzato. La vegetazione matura a carattere forestale risulta infatti quasi del tutto scomparsa, ad eccezione di comunità discontinue e di ridotta estensione. Le formazioni forestali sono estremamente sporadiche a causa della maggior attitudine allo sfruttamento dei terreni morfologicamente pianeggianti e rilevati, come i sottosistemi dei terrazzi fluviali e dei fondovalle alluvionali, anch’essi oggetto di sfruttamento antropico che ha portato alla diffusa alterazione del reticolo idrografico superficiale. Lo stato di conservazione della vegetazione potenziale è quindi generalmente compromesso, anche all’interno della Riserva Naturale della Valle dell’Aniene, adiacente al Comprensorio Direzionale di Pietralata. Esempi significativi di vegetazione forestale legata a questi ambienti sono, invece, rinvenibili solo lungo le maggiori aste fluviali (principalmente Tevere ed Aniene), soprattutto nelle sezioni più lontane dal centro urbano.

Pertanto, l’area in esame, sotto l’aspetto vegetazionale non risulta di particolare interesse ambientale, anzi il soprassuolo vegetale risulta molto compromesso dall’incidenza del tessuto urbano, dalle attività culturali e da fenomeni di eutrofizzazione. Pertanto, gli interventi di riqualificazione e recupero ambientale previsti nella pianificazione si possono rilevare particolarmente utili per la riconversione di situazioni di fragilità ambientale.

²¹ Per approfondimenti di rimanda alla Relazione generale illustrativa del Piano Particolareggiato Comprensorio di Pietralata.

²² Land S.r.l., Indagine archeologiche preventive alla costruzione della nuova sede dell’Istat Pietralata – Roma, Presidenza del Consiglio dei Ministri, giugno 2009.

²³ Comune di Roma e Università degli Studi di Roma “La Sapienza”, *op.cit.*

La strategia di recupero urbanistico-edilizio e ambientale dichiarata nel progetto del “Polo” prevede la destinazione degli spazi non edificabili alla costituzione di un tessuto verde continuo e concentra i nuovi interventi di edificazione soprattutto all’interno delle maglie del tessuto urbano preesistente. Malgrado ciò è comunque evidente che focalizzandosi sulle potenzialità naturalistiche delle aree interessate dalla costruzione di nuovi edifici e strutture, si devono rilevare possibili impatti negativi. Ma considerato nel suo complesso, il progetto costituisce una opportunità per il recupero della valenza ambientale dell’area²⁴.

In conclusione, la rassegna delle indagini geomorfologica, idrogeologica, geotecnica, vegetazionale e archeologica relative all’area d’interesse, permette di proporre alcune considerazioni. In primo luogo, i terreni interagenti con le strutture previste dall’intervento in esame presentano caratteristiche geotecniche tali da farli ritenerne idonei per l’intervento; essi inoltre rivelano una sostanziale stabilità ed una bassa potenzialità di dissesto. Le indagini di riferimento escludono, altresì, la possibilità di amplificazioni anomale rispetto alla risposta sismica massima attesa. Riguardo all’assetto idrogeologico, i risultati delle indagini richiamate non portano a ritenerne che la falda acquifera possa interferire con l’intervento. Sotto l’aspetto vegetazionale l’area in esame non mostra zone di particolare pregio ambientale, essa inoltre non presenta preesistenze archeologiche di rilievo.

Coerenza dell’intervento con la normativa applicabile in materia ambientale

L’accertamento della normativa applicabile in materia ambientale, in riferimento all’intervento in esame, si sostanzia nell’analisi della coerenza con gli strumenti di pianificazione e programmazione in vigore a livello regionale e comunale

- **Piano Particolareggiato del Comprensorio Direzionale di Pietralata** approvato con deliberazione G.C. n. 169 del 30/03/2004 ed in sede di Conferenza dei Servizi l’1/08/2005.
- **Piano Regolatore Generale di Roma** approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 18 del 12/02/2008 (BUR 14/03/2008)
- Piano Particolareggiato del Comprensorio Direzionale di Pietralata approvato dalla Regione Lazio con deliberazione G.R. n. 79 del 24/01/2011
- **Progetto Unitario dell’Area A** - approvato con la Delibera G.C. n. 169 del 30/03/2004 così come modificato dalla variante non sostanziale del 2006 e quella successiva del 2011 (esteso su un’area di 28,5 ha e sviluppa una cubatura non residenziale di 850mila mc ed una cubatura residenziale di 20.900 mc, e risulta coerente con gli standard richiesti dal Comune attraverso la previsione di 22,3 ha di verde pubblico di 0,4 ha per servizi pubblici tecnologici, di 7,5 ha per piazze e spazi pedonali e di 106.760 mq di parcheggi pubblici

²⁴ Comune di Roma e Università degli Studi di Roma “La Sapienza”, *op.cit.*

- **Variante non Sostanziale del Comprensorio Direzionale Pietralata:** Piano Particolareggiato Approvato con DEL. G.R.L. n. 79 del 24.01.2001 e DEL C.C. n. 156 del 28.09.2006 (Variante) VARIANTE NON SOSTANZIALE conforme alle prescrizioni dell'Art. 1 bis della L.R. L. 36/87 e ss.mm.ii. – 2 luglio 2012

Nello specifico, all'interno del Progetto Unitario, l'area individuata per la "Sede dell'Istat", rientra tra le "Aree destinate ad attività direzionali della P.A.", di cui ne costituisce per intero l'isolato direzionale (individuato con la lettera "d" nella relativa mappa).

La "Sede dell'Istat" dovrà essere coerente con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti, ed, in particolare, dovrà rispettare i parametri urbanistici per quanto riguarda: la superficie fondiaria, la superficie utile lorda, la cubatura e i parcheggi pertinenziali.

Il progetto dovrà inoltre essere coerente con le previsioni degli strumenti di pianificazione vigenti che si riferiscono ad aspetti ambientali. In primo luogo con il **Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)**, il nuovo Piano è stato adottato dalla Giunta Regionale nel 2007 (n.556 del 26/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007) ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98.

L'intervento in esame riguarda un'area limitrofa all'ambito naturale della Valle del fiume Aniene, malgrado ciò essa non rientra né all'interno del Piano Territoriale Paesistico né nell'ambito della Riserva Naturale dell'Aniene. La **Carta della Rete Ecologica del Nuovo Piano Regolatore** mostra che la suddetta zona è attualmente occupata da una discreta quantità di aree libere per la maggior parte incolte. Una porzione di esse risulta interna al tessuto edilizio e pertanto può costituire opportunità di riqualificazione dell'intero contesto urbano. Infatti, il piano particolareggiato prevede la costituzione di un parco urbano del sistema di aree libere situato a nord e a sud di via dei Monti Tiburtini. Tale assetto consente la valorizzazione dell'intero sistema ambientale con una possibile riconnessione con il parco dell'Aniene.

Principali modificazioni previste sull'ambiente

L'intervento relativo alla realizzazione della Sede Istat, come sottolineato, va inserito in un quadro più ampio di valutazioni preliminari effettuate dal Comune di Roma e della Regione Lazio in merito alla realizzazione del progetto di "Polo Direzionale di Pietralata".

La progettazione dovrà pertanto sviluppare e affrontare le tematiche del sito quali l'uso del suolo, la riqualificazione dell'area, il contenimento dell'inquinamento ambientale ed acustico, i problemi connessi alla mobilità, l'arricchimento della vegetazione, etc.

Descrizione delle connessioni dell'intervento proposto con altri interventi regionali o di amministrazioni locali, simili o complementari

L'intervento è parte integrante del Progetto Unitario dell'area A del comprensorio di Pietralata.

La revisione del Progetto Unitario è stata condotta dall’Ufficio Progetti Metropolitani (U.O. P.A.C.D.) del Comune di Roma secondo la filosofia progettuale della massima integrazione tra le nuove funzioni direzionali, il tessuto urbano e sociale insediato e il sistema del verde.

Il Progetto Unitario ricerca la migliore coerenza dell’insieme della scena urbana, favorendo l’appropriata interazione di ogni singolo intervento nel dialogo complessivo con l’assetto di spazi aperti pubblici dal carattere unitario e organico.

Le sedi della P.A. (Università “La Sapienza” ed Istat) determinano importanti zone di contatto tramite le biblioteche, le sale per convegni e conferenze, mense/ristoranti e bar/caffetterie; molte di queste attività possono essere prorogate in orari serali offrendo una preziosa opportunità di amplificare l’intreccio di relazioni tra ambiente urbano pubblico e gli spazi privati.

Tale funzioni di uso pubblico, regolate da orari flessibili, affacciantesi su uno spazio unitario ed organico, attraversato da flusso pedonale e carrabile ed in diretto collegamento con gli spazi pubblici di maggiore fruizione (stazione Quintiliani e parco pubblico), determinano uno spazio vivibile dal naturale controllo sociale.

Sempre per la ricerca di fruibilità sicura, è stata confermata la prescrizione dell’adeguata permeabilità dell’edificato per mezzo di passaggi ed attraversamenti, incrementandola con il concetto della visuale libera e del collegamento alle aree private ma di uso pubblico.

Per raggiungere i risultati attesi, gli edifici sono allineati su vie e piazze e, laddove arretrati, la impossibilità di realizzare muri e cancellate di confine determinerà la realizzazione di spazi esterni di uso pubblico quali filtri di passaggio dallo spazio pubblico al privato. L’utilizzo di edifici sghembi o ruotati così come la realizzazione di muri di confine, impedisce infatti la creazione di spazi pubblici da essi definiti (cfr. N.T.A. – ancorché in versione non definitiva).