



Nell'anno **duemiladieci**, addì **6 luglio** alle ore **16.00**, presso l'Aula degli Organi Collegiali, si è riunito il Consiglio di Amministrazione, convocato con nota rettorale prot. n. 0037286 del 01.07.2010, per l'esame e la discussione degli argomenti iscritti al seguente ordine del giorno:

..... **O M I S S I S** .....

**Sono presenti:** il **rettore**, prof. Luigi Frati; il **prorettore**, prof. Francesco Avallone; i consiglieri: prof. Aldo Laganà, prof. Giorgio Graziani, prof. Massimo Moscarini (entra alle ore 16.50), prof. Maurizio Saponara (entra alle ore 16.10), prof. Antonio Mussino, prof. Maurizio Barbieri, prof.ssa Roberta Calvano, prof. Marco Merafina, prof. Marco Biffoni, dott. Roberto Ligia, sig. Sandro Mauceri, sig. Marco Cavallo, sig. Matteo Fanelli, sig.ra Ludovica Formoso, sig. Pietro Lucchetti, dott. Paolo Maniglio (entra alle ore 18.20), sig. Gianfranco Morrone, sig. Giuseppe Romano; il **direttore amministrativo**, Carlo Musto D'Amore, che assume le funzioni di segretario.

**Assiste per il Collegio sindacale:** dott. Domenico Oriani.

Il **presidente**, constatata l'esistenza del numero legale, dichiara l'adunanza validamente costituita e apre la seduta.

..... **O M I S S I S** .....

- 6 LUG. 2010

D. 152/10  
Edilino  
4/1



Consiglio di  
Amministrazione

Seduta del

- 6 LUG. 2010

**“S.D.O. PIETRALATA” - APPROVAZIONE ATTIVITA' DI PROGETTAZIONE PRELIMINARE DEI COMPARTI 1 E 2**

Il Presidente ricorda che la realizzazione del sistema direzionale orientale è stata originariamente prevista dalla legge 15 dicembre 1990, n. 396 per decentrare sedi della Pubblica Amministrazione. Successivamente la legge 23 dicembre 1996, n. 662, ha delineato il quadro degli strumenti per raggiungere l'obiettivo del decongestionamento delle sedi universitarie sovraffollate e, con il Protocollo d'Intesa del 6 aprile 2000, sottoscritto dal Comune di Roma, la Provincia di Roma, la Regione Lazio e l'Università “La Sapienza” *“per il decongestionamento delle sedi dell'Ateneo di Roma 'La Sapienza'”* il Comprensorio Direzionale di Pietralata è stato individuato - tra gli altri - quale polo di sviluppo universitario.

Con l'Accordo di Programma sottoscritto dal MIUR e da questa Università il 3.5.2001, è stato accordato il cofinanziamento dell' intervento in parola, mediante accensione di mutui presso la Cassa Depositi e Prestiti, con oneri di ammortamento a carico dello stesso Ministero.

Anche il Piano di Assetto Generale del 2002 ha individuato l'area nel comprensorio di Pietralata tra le nuove sedi da acquisire lungo la direttrice Tiburtina, e vi ha previsto la realizzazione di 60.000 mq di s.u.l.

Con deliberazione n. 6 del 18.1.2006 la Giunta Comunale di Roma ha determinato l'entità del contributo finanziario da versare per l'assegnazione in proprietà delle aree del Comprensorio, quantificata in € 12.431.965,00.

Con delibera 291/06 del 7.2.2006 il C.d.A. ha autorizzato l'acquisizione delle aree alle condizioni economiche riportate, approvando contestualmente lo schema di Convenzione da stipulare con il Comune di Roma.

Nella seduta tematica del 27.7.06 il C.d.A., con delibera 365/06, ha deliberato di verificare la possibilità di acquisire nella stessa area ulteriori 11.000 mq, alle medesime condizioni indicate dalla delibera della Giunta Comunale di Roma del 18.1.2006. Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 167 del 16.10.2006 ha approvato il relativo schema di convenzione per l'assegnazione all'Università degli ulteriori 11.640 mq., approvato successivamente da questo C.d.A. con deliberazione n. 428/06 del 21.12.2006.

Con D.R. 456 del 12.10.2006, è stato definito il piano generale degli affidamenti delle progettazioni preliminari e definitive degli interventi rientranti nel piano di sviluppo edilizio dell'Ateneo nonché le attività di supporto ai RUP; con successiva D.D. n. 117 del 31.1.2007 è stata affidata al Dipartimento Architettura e Costruzione (ARCOS) l'attività di progettazione ed al Dipartimento Industrial Design, Tecnologia dell'Architettura e Cultura Ambientale (ITACA) l'attività di supporto tecnico-amministrativo al RUP, relativamente al Comparto 1; con D.D. 118 del 31.1.2007 è stata affidata al Dipartimento Architettura Di.Ar. l'attività di progettazione ed al Dipartimento Industrial Design, Tecnologia dell'Architettura e Cultura Ambientale (ITACA) l'attività di supporto tecnico-amministrativo al RUP, relativamente al Comparto 2.

PERVENUTO IL  
 RIPARTIZIONE VI-ATTIVITÀ EDILIZIE  
 IL DIRIGENTE  
 - 1 LUG. 2010  
 Arch. Paola Di Bisceglia  
 RIP. V - SETT. III

IL RESPONSABILE UNICO  
 DEL PROCEDIMENTO  
 Arch. Lamberto Orazi

*uu*



Consiglio di  
Amministrazione

Seduta del

**- 6 LUG. 2010**

REPARTIZIONE VII - ATTIVITÀ EDILIZIE

IL DIRIGENTE

Arch. Paola Di Pasquale

IL RESPONSABILE UNICO  
DEL PROCEDIMENTO

Arch. Lemberle Orazi

Successivamente l'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori servizi e forniture, con deliberazione n. 11 del 2.4.2008, ha ritenuto l'affidamento delle progettazioni ai Dipartimenti, considerati come strutture interne all'Ateneo, rispondente a criteri generali di economicità in quanto tali Dipartimenti possono essere considerati alla stregua di uffici tecnici con conseguenti compensi nel limite stabilito dall'art. 92, comma 5, del D. Lgs. 163/2006.

Conseguentemente, l'Amministrazione ha emanato, con D.D. n. 1070 del 17.11.2008, il proprio Regolamento recante norme per la costituzione e la ripartizione dell'incentivo di cui all'art. 92, comma 5, del D. Lgs. 163/2006 e successive modificazioni e integrazioni, che consente di adeguare i compensi previsti dalle Convenzioni con i Dipartimenti individuati per le progettazioni a quanto previsto dalla normativa vigente e in ossequio alla deliberazione dell'Autorità di Vigilanza di cui sopra. Con successiva con D.D. n. 576 del 2.7.2009, tale Regolamento è stato modificato adeguandolo al dettato della L. 201/08.

La documentazione relativa alla progettazione preliminare dei Comparti 1 e 2, è stata consegnata in data 31 Marzo 2007, quindi sottoposta a due aggiornamenti alle date 14 Giugno 2007 e 3 Settembre 2007 sulla base di rapporti tecnici forniti dalla Società SICIV s.r.l. ed infine verificata dal RUP con nota prot. 21940 del 28.4.2008 relativamente al Comparto 1 e con nota prot. 21943 del 28.4.2008 relativamente al Comparto 2.

Il progetto del nuovo insediamento de La Sapienza si pone nell'ambito del P.P. approvato con delibera GRL n.79 del 24/1/2001 e della relativa variante approvata con del. C.C. n.156 del 28.9.2006, nonché del Progetto Unitario area A approvato con delibera di Giunta 169/2004.

Lo strumento urbanistico che norma in dettaglio le caratteristiche del polo direzionale, e tra esse quelle dell'isolato destinato alla La Sapienza per il decongestionamento delle strutture esistenti, è il Planovolumetrico del Progetto Unitario dell'area A che definisce forma, posizione ed estensione dell'area edificabile (sup. fondiaria) nonché le altezze massime ed in generale la stereometria dell'edificio.

I lati del poligono, proiezione a terra del volume edilizio che il P.P. delinea, costituiscono infatti la traccia di piani di attestamento delle facciate, ortogonali a tale giacitura, rispetto ai quali l'articolazione spaziale delle stesse, secondo le norme tecniche di attuazione del Piano, può arretrare o aggettare in misura minima. Dalla quota 35, l'attuale quota media del terreno, sino a quota 42 è prevista una piastra basamentale destinata a contenere spazi di servizio degli edifici nonché la viabilità di attraversamento e quella di accesso ai parcheggi interrati pertinenziali. In particolare gli spazi di pertinenza di ciascun edificio sono quelli delimitati dalla proiezione sulla quota 35, con esclusione di qualsiasi altra area eventualmente recuperabile negli spazi attigui all'edificio.

Il Progetto Unitario prevede inoltre l'inserimento di una piazza pubblica all'interno dell'isolato della Sapienza, la cosiddetta Piazza dell'Ateneo.



- 6 LUG. 2010

RIPARTIZIONE VII - ATTIVITÀ EDILIZIE

IL DIRIGENTE

Arch. Paola Di Bisceglie

IL RESPONSABILE UNICO  
DEL PROCEDIMENTO

Arch. Umberto Orzi

L'altezza di tutti gli edifici è fissata in m. 23 a partire dalla quota della piastra basamentale, che viene considerata a tutti gli effetti come piano di imposta degli edifici stessi. L'estradosso della piastra basamentale ha un uso esclusivamente pedonale.

Tali regole in realtà definiscono solo il volume apparente dell'isolato, quello percepibile da un osservatore esterno, ovvero una sorta di involucro dei volumi realizzabili che risultano dal prodotto della superficie utile lorda assegnata alla Sapienza su quel lotto per una altezza virtuale standard di 3,20 metri, cioè mc. 229.248; il volume apparente dell'isolato (area fondiaria di mq.19.010 assegnata con delib. G.C. 167/2006 x altezza max prescritta di m. 23) è pari a 437.230 mc ovvero a circa 1,9 volte la cubatura prima indicata e realizzabile (S.U.L. assegnata di mq. 71.640 x altezza virtuale di m 3,2 = mc 229.248 + 20% autorizzabile con deroga secondo la procedura prevista dal DPR 18/4/1994 n.383 per un totale di mc 275.098).

Lo strumento urbanistico prevede altresì la presenza di un asse centrale del lotto rispetto al quale la proiezione a terra dell'isolato risulta divisa in due porzioni approssimativamente simmetriche e di superficie sostanzialmente uguale; lungo tale allineamento è stata definita la demarcazione degli spazi destinati alle varie strutture didattiche e di ricerca, secondo le localizzazioni stabilite con DD.RR. nn. 00632 - 15/12/2006 e 00633 - 15/12 /2006: edificio della Facoltà di Scienza della Comunicazione e/o altre Facoltà con laboratori non sperimentali, convenzionalmente denominato Comparto 1, ed edificio per la Facoltà di Farmacia e Laboratori Biotecnologici, detto Comparto 2. L'asse centrale diventerà poi in sede progettuale la così detta via Mediana, ovvero la strada di accesso al lotto ed ai parcheggi sotterranei.

Le progettazioni preliminari del Comparto 1 e del Comparto 2 sono state rispettivamente svolte dai Dipartimenti Ar\_Cos e DiAr.

Dati metrici globali (Comparto 1 + Comparto 2)

Quota media terreno: + 35,00

Quota della piastra basamentale: + 42,00 che è anche quota di spiccato dell'isolato

Area fondiaria: mq 19.010 (delib. G.C. 167/2006);

Altezza massima: 23 m dalla quota 42 + 3 m di piano tecnico destinato agli impianti

Standard dimensionali

Per verificare il fabbisogno di spazi in rapporto alle quantità previste dallo strumento urbanistico per ciascun Comparto sono stati seguiti standard dimensionali verificati in base al parametro dello "studente equivalente" ed a fabbisogni di spazio in mq di superficie utile lorda per studente.

Per il dimensionamento è stato tenuto conto di quanto stabilito dal M.I.U.R. nel documento "Requisiti minimi di risorse per i corsi di studio universitari" e nel Documento del Comitato Nazionale per la valutazione del sistema universitario



- 6 LUG. 2010

del M.I.U.R. (dicembre 2001) nonché ad uno studio elaborato dall'Università degli Studi di Firenze.

#### Superficie utile lorda realizzabile (SUL)

La superficie utile lorda complessiva ammessa dal progetto unitario è di mq 71.640.

La SUL è correlata ad una altezza virtuale di piano di 3,20 m. Tale altezza virtuale non può essere assunta come altezza di piano effettiva nel progetto, in quanto inadeguata alle funzioni da insediare e alle moderne tecnologie di costruzione riferite a destinazioni non residenziali per le quali, anche per esigenze di carattere impiantistico, occorre prevedere interpiani significativamente maggiori.

#### Cubatura realizzabile

La cubatura realizzabile, definita dalle Norme Tecniche di Attuazione del Progetto Unitario come prodotto tra la SUL e l'altezza virtuale di 3,20 m., è pari a mc 229.248.

Rispetto a quanto previsto dalle Norme Tecniche, è stata prevista dall'U.Pro.M. la possibilità di deroga in aumento del 20% con riferimento al DPR 18/4/94 n.383 in modo che sia possibile prevedere progettualmente una cubatura pari a  $229.248 + 45.850 = 275.098$  mc a parità di S.U.L.

#### Altezze d'interpiano

Il Progetto Unitario non dà indicazioni vincolanti sugli interpiani degli edifici, tranne un'indicazione rispetto al primo livello, da quota 42 sulla piastra, che dovrebbe essere di 4,50 m.

Negli elaborati del Progetto Unitario sono riportate delle sezioni con un numero di piani pari a 6.

Considerando l'altezza massima degli edifici di 23 m e il primo livello di 4,50 m, i progettisti hanno optato per la realizzazione di soli 5 piani complessivi, con un'altezza d'interpiano di 4,60 m circa.

#### Parcheggi

Il Piano Particolareggiato di Pietralata ed il Progetto Unitario del Comparto Direzionale all'interno del quale si localizza l'intervento della Sapienza, prevedono che lo standard di parcheggio pubblico venga soddisfatto in aree specifiche indicate nel Piano, con costi a carico del Comune che verranno parzialmente inglobati nel prezzo d'acquisto delle aree. La quota di parcheggio cosiddetto pertinenziale dovrà invece essere oggetto dei progetti dei singoli isolati.

Nel Progetto Preliminare dei comparti universitari sono previsti due livelli interrati di parcheggio pertinenziale, al di sotto della quota 35, nello specifico a quota 31,60 e 28,20, che coprono l'intera superficie fondiaria ad esclusione della Piazza dell'Ateneo in quanto area pubblica nelle previsioni di Piano. Tali livelli sono raggiungibili attraverso un doppio sistema di rampe, il primo, lineare, si dispone lungo la via Mediana, il secondo, con un disegno a C, sul fronte est

RIPARTIZIONE VII - ATTIVITÀ EDILIZIE  
IL DIRIGENTE  
Arch. Paola Di Bisceglia

IL RESPONSABILE UNICO  
DEL PROCEDIMENTO  
Arch. Umberto Orzi

UW



dell'isolato, al di fuori dell'area di sedime e per il quale lo stesso Ufficio Progetti Metropolitan del Comune di Roma ha elaborato una previsione progettuale.

La superficie complessiva dell'area a parcheggio rispetta lo standard previsto per le funzioni da insediare (7,5 mq per ogni 10 mc di costruzione) e permette di realizzare circa 540 posti auto e 120 posti per motocicli.

### Il progetto del Comparto 1

#### Caratteristiche tipo morfologiche e distributive

Il Comparto 1, progettato quale nuova sede della Facoltà di Scienza della Comunicazione e di altre Facoltà umanistiche dotate di laboratori non sperimentali, è modulato con riferimento allo standard di 3,5 mq di S.U.L./studente.

La S.U.L., progettata in misura di 33.880 mq, è inferiore a quella realizzabile per l'esigenza di contenere la cubatura corrispondente (riferita ad una altezza media di piano di 4,60 mt) entro quella autorizzabile in deroga secondo la procedura del D.P.R. 18 Aprile 1994 n. 383.

Il complesso edilizio del Comparto 1 consiste di un corpo di fabbrica lineare emergente da quota 42, estradosso pedonale della piastra di servizi prevista dal P.P. approvato con delibera GRL n.79 del 24/1/2001.

Nel suo complesso l'edificio è costituito da due corpi di fabbrica che si sviluppano parallelamente al perimetro della sagoma che delimita il comparto definendo un vuoto che a quota 42 costituisce una piazza comunicante con i livelli inferiori ed è attraversata da strutture a ponte che ospitano spazi di studio. Su detto spazio si affacciano i collegamenti orizzontali, gli spazi seminariali e la biblioteca.

Ai piani più bassi (entro la piastra da quota 35 a quota 42) sono previsti depositi, archivi e percorsi di accesso riservato. I percorsi risultano studiati per rendere agevole il carico e lo scarico dei materiali ed il relativo trasporto ai piani.

Alla quota 42 i percorsi pedonali mettono in relazione gli ambienti d'uso collettivo e risultano parzialmente selettivi nelle ore non destinate alla didattica. Lo schema distributivo tende, secondo criteri di sicurezza, a ridurre in verticale il numero degli utenti dal basso verso l'alto ed a disporre orizzontalmente le funzioni dello stesso tipo.

E' stata posta particolare attenzione a conferire agli spazi progettati la capacità di adattarsi a modalità d'uso diverse senza richiedere sostanziali adeguamenti, nonché una potenziale flessibilità d'uso, come capacità del sistema progettato di essere modificato fisicamente.

Il sistema strutturale: è impostato su una maglia strutturale di ml 7,20 x 7,20 che sottende strutture orizzontali dimensionalmente uguali o multiple di tale modulo e suscettibili di essere studiate per la prefabbricazione.

### Il progetto del Comparto 2

Sono previste n. 24 aule per didattica frontale mq 10.535 (7.689 posti).

- 6 LUG. 2010

REPARTIZIONE VII - ATTIVITÀ EDILIZIE

IL DIRIGENTE

Arch. Paolo Di Bisceglie

IL RESPONSABILE UNICO  
DEL PROCEDIMENTO

Arch. Lembera Orezi



- 6 LUG. 2010

RIPARTIZIONE VII - ATTIVITÀ EDILIZIE

IL DIRIGENTE

Arch. Paola Di Bisceglie

IL RESPONSABILE UNICO  
DEL PROCEDIMENTO

Arch. Lamberto Orazi

### Caratteristiche morfologiche e destinazioni d'uso

Il Comparto 2 è principalmente destinato alla Facoltà di Farmacia in ragione della elevata criticità della mancanza di spazi di tale Facoltà. Una quota dei nuovi spazi viene attribuita ai Laboratori di Biotecnologia ed all'area Biologico Medica.

L'articolazione morfologica e funzionale dell'edificio prevede la realizzazione di due corpi edilizi articolati in cinque settori funzionali.

I due corpi si attestano sul fronte meridionale dei due lotti originari del P.P., i lotti C (corpo occidentale) ed F (corpo orientale) separati da un passaggio di 18 metri, che connette la città al nuovo quartiere.

Il corpo occidentale si articola serialmente su tre corpi a torre ciascuno dei quali comprende una serra bioclimatica estesa da quota 42 a quota 65 affiancata a cinque piani di laboratori.

In successione un volume più articolato con destinazioni diverse ai vari piani.

Le destinazioni funzionali risultano leggibili sul fronte esterno verso Sud per l'alternanza di materiali diversamente permeabili alla luce costituendo soprattutto con l'illuminazione artificiale un elemento leggibile a grande distanza.

Destinazione funzionale dei livelli:

rispetto alle quote dei piani (interpiano di m. 4,60) le destinazioni d'uso sono in sintesi le seguenti:

- spazio a livello della piastra, tra quota 35 e quota 42: centrali tecnologiche, spazi tecnici serviti dalla così detta via Mediana;
- cinque piani superiori (h media 4,60): laboratori di Biotecnologia, laboratori didattici, Biblioteche, Sale studio, alcune aule seminariali;
- in prossimità della piazza dell'Ateneo: Atrio, Aula Magna, spazi per l'Amministrazione universitaria.

Il corpo orientale ha la funzione prevalente di ospitare le aule per la didattica frontale.

Destinazione funzionale dei livelli:

- nella zona appartenente alla piastra, tra quota 35 e quota 42: servizi condivisi con la città (caffetteria, bar, book shop, saletta riunioni), Segreterie studenti;
- nei cinque piani superiori alla piastra: aule per didattica frontale.

I due corpi di fabbrica sono collegati da passerelle a partire dal secondo piano al di sopra del passaggio tra il quartiere e la Piazza dell'Ateneo.

Le passerelle sono inglobate in una struttura di acciaio e vetro che si prolunga sui due lati del fronte interno della piazza.

Il corpo della via Mediana segue la via Mediana con un aggetto esteso da quota 46 alle due quote superiori.

La parte di facciata in aggetto è interamente vetrata e segnata da una cornice che ne avvolge il volume.

Gli spazi di tale parte dell'edificio sono in generale riservati agli studenti: biblioteche didattiche, sale studio, sale di riunione.



Consiglio di  
Amministrazione

Seduta del

- 6 LUG. 2010

RIPARTIZIONE VI - ATTIVITÀ EDILIZIE

IL DIRIGENTE

Arch. Paola Di Bisceglie

IL RESPONSABILE UNICO  
DEL PROCEDIMENTO

Arch. Lamberini

Parallelamente all'espletamento dell'attività progettuale, l'Università ha più volte sollecitato al Comune di Roma la disponibilità delle aree interessate all'intervento edilizio ma ancora occupate a vario titolo, ritenendo necessaria l'acquisizione di dette aree libere da persone e cose.

Ciò non ha consentito la stipula della Convenzione tra Comune di Roma e Università, pur avendo quest'ultima acquisito le risorse necessarie.

Il Progetto Unitario A del Piano Particolareggiato Pietralata – SDO, approvato con deliberazione G.C. di Roma n. 169 del 30 marzo 2004 prevedeva, tra l'altro, che l'edificazione degli immobili delle Amministrazioni interessate avvenisse al di sopra di una c.d. "piastra", sotto la quale avrebbero trovato collocazione i parcheggi, parte della viabilità, impiantistica, ecc., e i cui costi di realizzazione erano stati calcolati e ricompresi nel prezzo unitario di cessione oggetto delle deliberazioni di questo C.d.A. n. 291/06 del 7.2.2006 e n. 428/06 del 21.12.2006.

Dalla seconda metà del 2008, il Comune di Roma ha però rivisto la configurazione generale del nuovo insediamento in relazione alla realizzazione della piastra basamentale ed ha richiesto

alle Amministrazioni interessate di rivedere le ipotesi progettuali.

Successivi incontri con il Comune di Roma hanno quindi confermato le aree assegnate all'Università ed anche l'eliminazione della piastra e la necessaria rilocalizzazione dei servizi sottostanti e conseguentemente determinato la necessità di una revisione delle previsioni progettuali, già verificate positivamente da parte del RUP.

In seguito la Giunta Comunale di Roma ha deliberato, in data 5.8.09, di approvare la variante al progetto unitario A del P.P. Pietralata – SDO, chiarendo la definitiva eliminazione della piastra come peraltro riportato nella cartellina istruttoria del C.d.A. del 27.10.09.

Il Presidente ricorda che, in tale seduta, su parere conforme della Commissione Edilizia, questo Consesso con deliberazione n. 199/09, ha stabilito: "di dare incarico al RUP dell'intervento per lo S.D.O. Pietralata, una volta ottenute assicurazioni formali da parte del Comune di Roma, di avviare, subordinatamente all'approvazione delle progettazioni preliminari, la successiva fase di progettazione definitiva che tenga conto: a) per il Comparto 1, la riprogettazione ad edificio residenziale da realizzarsi attraverso il ricorso alla finanza di progetto (project financing); b) per il Comparto 2 delle attuali disponibilità finanziarie".

Il progetto preliminare, completo e verificato in vigenza delle previsioni dello strumento urbanistico precedente la suesposta variante, non è pertanto formalmente approvabile, stante la intervenuta sostanziale modifica al Piano Particolareggiato Pietralata-SDO; tuttavia l'intera attività di progettazione preliminare viene ritenuta, su parere del RUP, un valido riferimento per l'avvio della successiva fase di progettazione definitiva che potrà altresì valersi dell'insieme degli studi, ricerche, indagini, disponibili con piena valorizzazione delle risorse già impegnate.





Consiglio di  
Amministrazione

Seduta del

- 6 LUG. 2010

Con riferimento alla citata deliberazione del C.d.A. n. 199/09, il Presidente comunica che, relativamente alla realizzazione di residenze universitarie, sono in corso intese con il Comune di Roma, volte alla rilocalizzazione di un appalto di concessione per progettazione costruzione e gestione di lavori pubblici, precedentemente previsto dallo stesso Comune in un'area esterna all'area universitaria.

Ciò consente di fare propria un'attività già espletata dal Comune di Roma con evidenti vantaggi anche economici e di tempi di realizzazione.

Il Presidente ricorda inoltre che l'Università, nel procedere ad un'approfondita riflessione sulla situazione edilizia e sul progetto di decongestionamento (P.A.G. condiviso con il Comune di Roma e approvato con delibera C.C. n. 76/2003), nonché delle risorse finanziarie effettivamente disponibili, ha ritenuto necessario ricalibrare gli interventi edilizi con la recente approvazione del Documento "Rivisitazione del Piano di assetto generale per lo sviluppo territoriale ed edilizio dell'Università degli Studi 'La Sapienza' nel Comune di Roma" (delib. C.d.A. n.14/10 del 23.2.2010, e S.A. del 9.3.2010), successivamente sottoposto all'attenzione degli Enti locali e del MIUR, e in attesa di analoga deliberazione da parte del Consiglio Comunale di Roma.

Il Presidente ricorda che in tale documento, relativamente all'intervento allo SDO - Pietralata, nell'espone la criticità rappresentata dai costi e dalle "attuali disponibilità finanziarie che consentono l'edificazione diretta del solo Comparto 2", è stata ipotizzata una compensazione di superfici equivalenti a quelle cedute dall'Azienda Policlinico Umberto I nel Compendio dell'Ex Regina Elena da collocare "in uno dei due previsti Comparti dello SDO Pietralata, con opere di adattamento funzionale a cura e spese dell'Azienda stessa".

Nello stesso Documento è stata quindi prevista presso lo SDO-Pietralata la realizzazione "di un edificio per attività scientifico-didattiche nel settore delle biotecnologie mediche, farmaceutiche e tecnologie avanzate (ad es. nanotecnologie), ivi compresi reparti ospedalieri ad alta tecnologia da completare funzionalmente a cura e spese dell'Azienda Policlinico Umberto I, mediante l'allocazione di aule e laboratori e la realizzazione di ca. 150-200 posti letto nei settori dell'ematologia, dell'oncologia, delle malattie cardio-toracico-vascolari, dei trapianti d'organo, della medicina rigenerativa".

Pertanto, al fine di contenere al massimo i costi ed ottimizzare l'edificio, la successiva fase progettuale dovrà necessariamente essere improntata ai seguenti criteri:

- realizzazione di un solo edificio universitario per attività scientifico-didattiche nel settore delle biotecnologie mediche, farmaceutiche e tecnologie avanzate, nel quale si riserva una superficie al rustico di circa 20.000 mq per l'Azienda Policlinico Umberto I, da completare a cura e spese dell'Azienda stessa, il tutto nei limiti della S.U.L. realizzabile sul lotto, detratta quella necessaria allo Studentato;
- realizzazione della S.U.L. nella stretta osservanza dei limiti imposti dal P.P. Pietralata - SDO e dalle N.T.A. del P.R.G. vigente che ha accolto al suo interno

RIPARTIZIONE VII - ATTIVITÀ EDILIZIE  
IL DIRIGENTE  
Arch. Paola Di Bisceglie

uw

IL RESPONSABILE UNICO  
DEL PROCEDIMENTO  
Arch. Lamberto Orzari



Consiglio di  
Amministrazione

Seduta del

- 6 LUG. 2010

il piano suddetto, al fine di evitare lo slittamento indeterminato dei tempi di approvazione da parte del Comune di Roma ed ogni costo aggiuntivo rispetto a quanto previsto."

- previsione della realizzazione di aule e laboratori per la sola attività didattica e di ricerca, ovvero aule modulabili, con esclusione di spazi di minor utilizzo quali aula magna o simili;

- previsione di spazi da adibire a servizi onde consentirne la valorizzazione anche al fine di contribuire ai costi di futura gestione dell'edificio.

Resta quindi da affidare progettazione definitiva del solo edificio universitario che dovrà coordinarsi con la realizzazione dello studentato perché l'intero intervento sull'area universitaria dello SDO risulti globalmente coerente.

Appare vantaggioso a tal fine utilizzare il personale che ha svolto la precedente attività di progettazione ed afferente ai due distinti Dipartimenti sopra menzionati che indicheranno, di comune accordo, il nominativo dell'unico progettista (persona fisica incaricata dell'integrazione tra le varie prestazioni specialistiche), come previsto dalla normativa vigente, nonché del coordinatore artistico dell'intero intervento.

E' evidente il vantaggio di disporre di un unico gruppo di progettazione, frutto della convergenza delle risorse di entrambi i dipartimenti, così realizzando il massimo della sinergia al fine pratico di far confluire l'attività di progettazione preliminare nell'elaborazione del definitivo.

Le spese tecniche di progettazione saranno compensate come previsto dal vigente "Regolamento recante norme per la costituzione e la ripartizione dell'incentivo di cui all'art. 92, comma 5, del D. Lgs. 163/2006 e successive modificazioni e integrazioni".

Nella fase di progettazione definitiva l'attività di supporto tecnico-amministrativo al RUP, affidata in precedenza al Dipartimento Industrial Design, Tecnologia dell'Architettura e Cultura Ambientale (ITACA), non è ritenuta più necessaria dallo stesso RUP, che pertanto potrà valersi all'occorrenza delle competenze degli Uffici dell'Amministrazione.

Il Presidente ricorda che l'acquisizione da parte del Comune di Roma delle aree necessarie per la realizzazione dello SDO – Pietralata è in parte avvenuta mediante procedure espropriative e che, pertanto, è necessario che l'Università agisca tempestivamente per il mutamento dello stato dei luoghi, affinché scaduto il termine decennale di validità del decreto di esproprio (febbraio 2011) non si incorra nella eventuale richiesta della c.d. "retrocessione" dei beni agli enti espropriati, che impedirebbe così la realizzazione dell'intero intervento.

La Commissione Edilizia, nella seduta del 30.6.2010, si è così espressa sull'argomento in esame:

Alla luce di quanto esposto, il Presidente invita il Consiglio a deliberare in ordine:

RIPARTIZIONE VII - ATTIVITÀ EDILIZIE

IL DIRIGENTE

Arch. Paola Di Bisceglie

uw

IL RESPONSABILE UNICO

DEL PROCEDIMENTO

Arch. Lamberto Orzi



Consiglio di  
Amministrazione

Seduta del

- 6 LUG. 2010

all'approvazione delle attività di progettazione preliminare, da compensare secondo quanto previsto dal "Regolamento recante norme per la costituzione e la ripartizione dell'incentivo di cui all'art. 92, comma 5, del D. Lgs. 163/2006 e successive modificazioni e integrazioni";  
all'autorizzazione dell'avvio immediato della successiva fase di progettazione di un unico edificio, tenendo conto delle indicazioni contenute nel Documento di Rivisitazione PAG 2010 nonché dei limiti finanziari stabiliti dalla modifica dell'Accordo di Programma MIUR/Università del 11.5.2010 in €. 40.000.000,00, (esclusi i costi di acquisto delle aree);  
all'approvazione dell'affidamento della progettazione definitiva ai Dipartimenti Architettura Di.Ar. e Architettura e Costruzione (ARCOS), che indicheranno nel termine massimo di giorni quindici, e di comune accordo, il nominativo dell'unico progettista, nonché del coordinatore artistico dell'intero intervento;  
alla cessazione dell'attività di supporto tecnico-amministrativo al RUP, affidata al Dipartimento Industrial Design, Tecnologia dell'Architettura e Cultura Ambientale (ITACA), non ritenuta più necessaria dallo stesso RUP.

**Allegati in consultazione:**

Protocollo d'Intesa del 6.4.2000

Accordo di Programma MIUR/Università del 3.5.2001

Delibera C.d.A. n. 291/06 del 7.2.2006

Delibera C.d.A. n. 365/06 del 27.7.06

D.R. n. 456 del 12.10.2006

Delibera C.d.A. n. 428/06 del 21.12.2006

D.D. n. 117 del 31.1.2007

D.D. n. 118 del 31.1.2007

nota RUP prot. 21940 del 28.4.2008 di verifica progetto preliminare Comparto 1

nota RUP prot. 21943 del 28.4.2008 di verifica progetto preliminare Comparto 2

Delibera Giunta Comunale di Roma n. 251 del 5.8.09

Delibera C.d.A. n. 199/09 del 27.10.2009

Documento "Rivisitazione PAG" 2010

Delibera C.d.A. n. 118/10 del 11.5.2010

Elaborati progettuali

**Allegati parte integrante:** relazione RUP del 22.12.2009

RIPARTIZIONE VII - ATTIVITÀ EDILIZIE

IL DIRIGENTE

Arch. Paola Di Bisceglia

IL RESPONSABILE UNICO  
DEL PROCEDIMENTO

Arch. Lombardi Grazia



..... O M I S S I S .....

Consiglio di  
Amministrazione

**DELIBERAZIONE N. 152/10**

**IL CONSIGLIO**

Seduta del

**- 6 LUG. 2010**

- **Letta la relazione istruttoria;**
- **Visto il Protocollo d'Intesa del 6.4.2000, sottoscritto dal Comune di Roma, la Provincia di Roma, la Regione Lazio e l'Università "La Sapienza" "per il decongestionamento delle sedi dell'Ateneo di Roma 'La Sapienza'" che ha individuato – tra gli altri – il Comprensorio Direzionale di Pietralata quale polo di sviluppo universitario;**
- **Visto l'Accordo di Programma MIUR/Università del 3.5.2001, così come modificato con delibera del Consiglio di amministrazione n. 118/10 del 11.5.2010;**
- **Visto il D.R. n. 456 del 12.10.2006 con il quale è stato definito il piano generale degli affidamenti delle progettazioni preliminari e definitive degli interventi rientranti nel piano di sviluppo edilizio dell'Ateneo nonché le attività di supporto ai RUP;**
- **Visto il D.D. n. 117 del 31.1.2007 con il quale è stato affidato al Dipartimento Architettura e Costruzione (ARCOS) l'attività di progettazione ed al Dipartimento Industrial Design, Tecnologia dell'Architettura e Cultura Ambientale (ITACA) l'attività di supporto tecnico-amministrativo al RUP, relativamente al Comparto 1;**
- **Visto il D.D. n. 118 del 31.1.2007 con il quale è stato affidato al Dipartimento Architettura Di.Ar. l'attività di progettazione ed al Dipartimento Industrial Design, Tecnologia dell'Architettura e Cultura Ambientale (ITACA) l'attività di supporto tecnico-amministrativo al RUP, relativamente al Comparto 2;**
- **Vista la deliberazione n. 11 del 2.4.2008 dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori servizi e forniture per la quale i Dipartimenti universitari affidatari di progettazioni possono essere considerati alla stregua di Uffici tecnici con conseguenti compensi nel limite stabilito dall'art. 92 , comma 5, del D. Lgs. 163/2006;**
- **Vista la nota RUP prot. 21940 del 28.4.2008 di verifica del progetto preliminare relativo al Comparto 1;**
- **Vista la nota RUP prot. 21943 del 28.4.2008 di verifica del progetto preliminare relativo al Comparto 2;**
- **Visto il Regolamento recante norme per la costituzione e la ripartizione dell'incentivo di cui all'art. 92, comma 5, del D. Lgs. 163/2006 e successive modificazioni, emanato con D.D. n. 1070 del 17.11.2008;**
- **Vista il D.D. n. 576 del 2.7.2009 di emanazione del nuovo testo di tale Regolamento, modificato e adeguato al dettato della L. 201/08;**



**- 6 LUG. 2010**

- **Vista la scheda riassuntiva dell'attività di progettazione preliminare relativa al Comparto 1;**
- **Vista la scheda riassuntiva dell'attività di progettazione preliminare relativa al Comparto 2;**
- **Vista la delibera della Giunta Comunale di Roma n. 251 del 5.8.09, di approvazione della variante al progetto unitario A del P.P. Pietralata – SDO, nella quale è stata prevista la definitiva eliminazione della c.d. “Piastra”;**
- **Considerato che tale variante ha reso improduttivi, ai fini della formale approvazione, i progetti preliminari del Comparto 1 e del Comparto 2, già verificati dal RUP;**
- **Considerato che l'intera attività di progettazione preliminare è stata comunque ritenuta dal RUP congrua ed adeguata per l'avvio della successiva fase di progettazione definitiva;**
- **Vista la delibera del Consiglio di Amministrazione n. 199/09 del 27.10.09 che ha esplicitato la possibilità di realizzazione diretta di un solo Comparto (edificio), tenuto conto delle disponibilità finanziarie;**
- **Visto il Documento “Rivisitazione del Piano di assetto generale per lo sviluppo territoriale ed edilizio dell'Università degli Studi “La Sapienza” nel Comune di Roma” approvato dal Consiglio di Amministrazione con delibera n.14/10 del 23.2.2010 e dal Senato Accademico nella seduta del 9.3.2010, che ha confermato tale indirizzo;**
- **Vista la relazione del RUP del 22.12.2009;**
- **Considerato che il costo totale dell'intervento di entrambi i Comparti 1 e 2, così come definito dall'acquisizione della documentazione di progetto preliminare, è di €. 139.715.927,21**
- **Verificata la disponibilità complessiva del finanziamento per l'intervento, derivante dall'Accordo di Programma Università/M.I.U.R. del 3.5.2001 e successive modifiche, pari ad €. 57.000.000,00, comprensivi dell'acquisto delle aree;**
- **Considerata l'urgenza che l'Università agisca tempestivamente per il mutamento dello stato dei luoghi, affinché allo scadere del termine del febbraio 2011 non si incorra nella eventuale richiesta di retrocessione dei beni agli enti espropriati, impedendo così la realizzazione dell'intero intervento;**
- **Considerato il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6.7.2010;**
- **Presenti e votanti n. 17, maggioranza n. 9: con voto unanime espresso nelle forme di legge dal rettore, dal prorettore, dal direttore amministrativo e dai consiglieri: Barbieri, Biffoni, Calvano, Cavallo, Graziani, Laganà, Ligia, Mauceri, Merafina, Moscarini, Saponara, Lucchetti, Morrone e Romano**



## PRENDE ATTO

Consiglio di  
Amministrazione

Seduta del

- 6 LUG. 2010

- che l'attività di progettazione preliminare, svolta dal Dipartimento Architettura e Costruzione (ARCOS) relativa al Comparto 1, è stata ritenuta dal RUP un valido riferimento per l'avvio della successiva fase di progettazione definitiva;
- che l'attività di progettazione preliminare svolta dal Dipartimento Architettura Di.Ar., relativa al Comparto 2, è stata ritenuta dal RUP un valido riferimento per l'avvio della successiva fase di progettazione definitiva;

## DELIBERA

- di autorizzare l'avvio immediato della successiva fase di progettazione di un unico edificio, tenendo conto delle indicazioni contenute nel Documento di Rivisitazione PAG 2010 nonché dei limiti finanziari stabiliti dalla modifica dell'Accordo di Programma MIUR/Università del 11.5.2010 in €. 40.000.000,00, (escludendo, cioè, i costi di acquisto delle aree);
- di approvare l'affidamento della progettazione definitiva ai Dipartimenti Architettura Di.Ar. e Architettura e Costruzione (ARCOS), che indicheranno nel termine massimo di giorni quindici e di comune accordo, il nominativo dell'unico Progettista nonché del Coordinatore artistico dell'intero intervento;
- che tale fase progettuale debba perseguire il massimo contenimento dei costi e l'ottimizzazione dell'edificio, attenendosi ai seguenti criteri:
  - realizzazione di un solo edificio universitario per attività scientifico-didattiche nel settore delle biotecnologie mediche, farmaceutiche e tecnologie avanzate, nel quale si riserva una superficie al rustico di circa 20.000 mq per l'Azienda Policlinico Umberto I, da completare a cura e spese dell'Azienda stessa, il tutto nei limiti della S.U.L. realizzabile sul lotto, detratta quella necessaria allo Studentato;
  - realizzazione della S.U.L. nella stretta osservanza dei limiti imposti dal P.P. Pietralata - SDO e dalle N.T.A. del P.R.G. vigente;
  - previsione di realizzazione di aule e laboratori per la sola attività didattica e di ricerca, ovvero aule modulabili, con l'esclusione di spazi di minor utilizzo quali aula magna o simili;
  - previsione di spazi da adibire a servizi onde consentirne la valorizzazione anche al fine di contribuire ai costi di futura gestione dell'edificio;
- la cessazione dell'attività di supporto tecnico-amministrativo al RUP, affidata al Dipartimento Industrial Design, Tecnologia dell'Architettura e Cultura Ambientale (ITACA);
- di porre in essere ogni azione utile alla rapida definizione ed approvazione della progettazione definitiva, onde scongiurare



**SAPIENZA**  
UNIVERSITÀ DI ROMA

**l'eventualità del mancato materiale avvio dell'intervento nei tempi necessari ad impedire possibili azioni di "retrocessione".**

Consiglio di  
Amministrazione

Seduta del

**- 6 LUG. 2010**

**Letto, approvato seduta stante per la sola parte dispositiva.**

**IL SEGRETARIO**  
**Carlo Musto D'Amore**

**IL PRESIDENTE**  
**Luigi Frati**

..... O M I S S I S .....



## RELAZIONE TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE Nuova sede della Sapienza a Pietralata

Il progetto del nuovo insediamento de La Sapienza si pone nell'ambito del P.P. approvato con delibera GRL n.79 del 24/1/2001 e della relativa variante approvata con del. C.C. n.156 del 28.9.2006, nonché del Progetto Unitario area A approvato con delibera di Giunta 169/2004.

Lo strumento urbanistico che norma in dettaglio le caratteristiche del polo direzionale, e tra esse quelle dell'isolato destinato alla La Sapienza per il decongestionamento delle strutture esistenti, è il Planovolumetrico del *Progetto Unitario* dell'area A che definisce forma, posizione ed estensione dell'area edificabile (sup. fondiaria) nonché le altezze massime ed in generale la stereometria dell'edificio.

I lati del poligono, proiezione a terra del volume edilizio che il P.P. delinea, costituiscono infatti la traccia di piani di attestamento delle facciate, ortogonali a tale giacitura, rispetto ai quali l'articolazione spaziale delle stesse, secondo le norme tecniche di attuazione del Piano, può arretrare o aggettare in misura minima. Dalla quota 35, l'attuale quota media del terreno, sino a quota 42 è prevista una *piastra basamentale* destinata a contenere spazi di servizio degli edifici nonché la viabilità di attraversamento e quella di accesso ai parcheggi interrati pertinenziali. In particolare gli spazi di pertinenza di ciascun edificio sono quelli delimitati dalla proiezione sulla quota 35, con esclusione di qualsiasi altra area eventualmente recuperabile negli spazi attigui all'edificio.

Il Progetto Unitario prevede inoltre l'inserimento di una piazza pubblica all'interno dell'isolato della Sapienza, la cosiddetta Piazza dell'Ateneo.

L'altezza di tutti gli edifici è fissata in m. 23 a partire dalla quota della *piastra basamentale*, che viene considerata a tutti gli effetti come piano di imposta degli edifici stessi. L'estradosso della *piastra basamentale* ha un uso esclusivamente pedonale.

Tali regole in realtà definiscono solo il volume apparente dell'isolato, quello percepibile da un osservatore esterno, ovvero una sorta di involucro dei volumi realizzabili che risultano dal prodotto della superficie utile lorda assegnata alla Sapienza su quel lotto per una altezza virtuale standard di 3,20 metri, cioè mc. 229.248; il volume apparente dell'isolato (area fondiaria di mq.19.010 assegnata con delib. G.C. 167/2006 x altezza max prescritta di m. 23) è pari a 437.230 mc ovvero a circa 1,9 volte la cubatura prima indicata e realizzabile (S.U.L. assegnata di mq. 71.640 x altezza virtuale di m 3,2 = mc 229.248 + 20% autorizzabile con deroga secondo la procedura prevista dal DPR 18/4/1994 n.383 per un totale di mc 275.098).

Lo strumento urbanistico prevede altresì la presenza di un asse centrale del lotto rispetto al quale la proiezione a terra dell'isolato risulta divisa in due porzioni approssimativamente simmetriche e di superficie sostanzialmente uguale; lungo tale allineamento è stata definita la demarcazione degli spazi destinati alle varie strutture didattiche e di ricerca, secondo le localizzazioni stabilite con DD.RR. nn.00632 – 15/12/2006 e 00633 – 15/12 /2006: edificio della Facoltà di Scienza della Comunicazione e/o altre Facoltà con laboratori non sperimentali, convenzionalmente denominato Comparto 1, ed edificio per la Facoltà di Farmacia e Laboratori Biotecnologici, detto Comparto 2. L'asse centrale diventerà poi in sede progettuale la così detta via Mediana, ovvero la strada di accesso al lotto ed ai parcheggi sotterranei.

Le progettazioni preliminari del Comparto 1 e del Comparto 2 sono state rispettivamente svolte dai Dipartimenti Ar\_Cos e DiAr.

DA



### Dati metrici globali (Comparto 1 + Comparto 2)

Quota media terreno: + 35,00

Quota della piastra basamentale: + 42,00 che è anche quota di spiccato dell'isolato

Area fondiaria: mq 19.010 (delib. G.C. 167/2006);

Altezza massima: 23 m dalla quota 42 + 3 m di piano tecnico destinato agli impianti

### Standard dimensionali

Per verificare il fabbisogno di spazi in rapporto alle quantità previste dallo strumento urbanistico per ciascun Comparto sono stati seguiti standard dimensionali verificati in base al parametro dello "studente equivalente" ed a fabbisogni di spazio in mq di superficie utile lorda per studente.

Per il dimensionamento è stato tenuto conto della normativa M.I.U.R. "Requisiti minimi di risorse per i corsi di studio universitari" e del Documento del Comitato Nazionale per la valutazione del sistema universitario del M.I.U.R. (dicembre 2001) sulla base dei dati forniti dall'Amministrazione Universitaria riguardo alle risorse attuali nonché ad uno studio elaborato con l'Università degli Studi di Firenze.

### Superficie utile lorda realizzabile (SUL)

La superficie utile lorda complessiva ammessa dal progetto unitario è di **mq 71.640**.

La SUL è correlata ad una altezza virtuale di piano di 3,20 m. Tale altezza virtuale non può essere assunta come altezza di piano effettiva nel progetto, in quanto inadeguata alle funzioni da insediare e alle moderne tecnologie di costruzione riferite a destinazioni non residenziali per le quali, anche per esigenze di carattere impiantistico, occorre prevedere interpiani significativamente maggiori.

### Cubatura realizzabile

La cubatura realizzabile, definita dalle Norme Tecniche di Attuazione del Progetto Unitario come prodotto tra la SUL e l'altezza virtuale di 3,20 m., è pari a mc 229.248.

Rispetto a quanto previsto dalle Norme Tecniche, è stata prevista dall'U.Pro.M. la possibilità di deroga in aumento del 20% con riferimento al DPR 18/4/94 n.383 in modo che sia possibile prevedere progettualmente una cubatura pari a  $229.248 + 45.850 = 275.098$  mc a parità di S.U.L.

### Altezze d'interpiano

Il Progetto Unitario non da indicazioni vincolanti sugli interpiani degli edifici, tranne un'indicazione rispetto al primo livello, da quota 42 sulla piastra, che dovrebbe essere di 4,50 m. Negli elaborati del Progetto Unitario sono riportate delle sezioni con un numero di piani pari a 6.

Considerando l'altezza massima degli edifici di 23 m e il primo livello di 4,50 m, i progettisti hanno optato per la realizzazione di soli 5 piani complessivi, con un'altezza d'interpiano di 4,60 m circa.

### Cubatura di progetto

La cubatura di progetto è leggermente minore di quella massima realizzabile, pari, come si è detto, a 275.098 mc. I Progetti Preliminari nella loro ultima versione (aggiornamento 2 del 2 settembre 2007) indicano una cubatura di progetto pari a **mc 273.642**.

Secondo quanto previsto dalle norme vigenti al momento della stesura del progetto, dal calcolo della cubatura sono esclusi:

- i locali tecnici ed i magazzini posizionati nella *piastra basamentale* tra quota 35 e quota 42
- le aree porticate a quota 42 sul fronte della via Mediana
- le opere finalizzate alle prescrizioni in materia di risparmio energetico, in particolare le 3 serre bioclimatiche previste nel Comparto 2, quota parte dello spessore dei muri di tamponamento nell'intervallo tra 30 e 50 cm max e di quota parte dello spessore dei solai min 20 cm, max 45 (art 48/ter D.C.C. n.48/2006)
- i pozzi di ventilazione dei parcheggi interrati

- i cavedi per impianti che interessano tutta l'altezza degli edifici del Comparto 2
- le corti aperte
- le scale di sicurezza aperte e a cielo libero
- i vani ascensore, ad esclusione dei pianerottoli di attesa
- l'intero piano tecnico di altezza 3 m in copertura degli edifici

#### S.U.L. di progetto

La Superficie Utile Lorda totale del progetto è pari a  $33.880 + 31.956 = 65.836 \text{ mq}$ , calcolata come somma delle S.U.L. rispettivamente del Comparto 1 e del Comparto 2.

Questo valore è leggermente inferiore al massimo realizzabile in quanto non sarebbe stato possibile ottenere una superficie maggiore senza superare la cubatura massima realizzabile. Dal computo della S.U.L. sono esclusi gli stessi elementi esclusi dal calcolo della cubatura.

#### Parcheggi

Il Piano Particolareggiato di Pietralata ed il Progetto Unitario del Comparto Direzionale all'interno del quale si localizza l'intervento della Sapienza, prevedono che lo standard di parcheggio pubblico venga soddisfatto in aree specifiche indicate nel Piano, con costi a carico del Comune che verranno parzialmente inglobati nel prezzo d'acquisto delle aree. La quota di parcheggio cosiddetto *pertinenziale* dovrà invece essere oggetto dei progetti dei singoli isolati.

Nel Progetto Preliminare dei comparti universitari sono previsti due livelli interrati di parcheggio pertinenziale, al di sotto della quota 35, nello specifico a quota 31,60 e 28,20, che coprono l'intera superficie fondiaria ad esclusione della Piazza dell'Ateneo in quanto area pubblica nelle previsioni di Piano. Tali livelli sono raggiungibili attraverso un doppio sistema di rampe, il primo, lineare, si dispone lungo la via Mediana, il secondo, con un disegno a C, sul fronte est dell'isolato, al di fuori dell'area di sedime e per il quale lo stesso Ufficio Progetti Metropolitan del Comune di Roma ha elaborato una previsione progettuale.

La superficie complessiva dell'area a parcheggio rispetta lo standard previsto per le funzioni da insediare (7,5 mq per ogni 10 mc di costruzione) e permette di realizzare circa 540 posti auto e 120 posti per motocicli.

Le ventilazioni dei parcheggi vengono assicurate attraverso la realizzazione di pozzi che attraversano tutta l'altezza degli edifici, nonché l'inserimento di una fascia continua di griglie lungo i marciapiedi del fronte sud degli isolati. Sugli altri fronti non è stato possibile inserire griglie di ventilazione, poiché l'U.PRO.M non ha permesso di forare la piastra per garantire il libero fluire dell'aria. Ciò ha costretto i progettisti ad optare per i pozzi di ventilazione.

#### Acquisizione delle aree

La Giunta Comunale di Roma con deliberazione n.6 del 18.1.2006 ha determinato l'importo da corrispondere al Comune per la cessione in proprietà delle aree in ragione di:

- € 64,70 per mq di superficie di area assegnata in proprietà;
- € 190.00 per mq di superficie utile lorda (S.U.L.) da realizzare nell'area assegnata.

In relazione all'entità di tale corrispettivo è dato considerare come esso sia esplicitamente legato, secondo lo schema di convenzione approvato con Deliberazione C.C. n.167/16.10.2006, ad una determinata quantità di S.U.L. che potrà essere realizzata, secondo le indicazioni fornite dall'U.PRO.M., in virtù della deroga alla cubatura massima prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione del Progetto Unitario ottenibile a norma del DPR 18.4.94/n.383

#### Autorizzazione all'aumento della cubatura

Come già accennato, la cubatura massima prevista nelle Norme Tecniche del Progetto Unitario non avrebbe permesso di realizzare la S.U.L. assegnata alla Sapienza.

Per inciso, lo stesso problema si è posto per l'ISTAT.

Ciò a causa di un meccanismo che era alla base delle norme del vecchio Piano Regolatore di Roma (a cui il Piano Particolareggiato di Pietralata deve aderire ancora oggi, essendo stato approvato prima dell'entrata in vigore del N.P.R.G. di Roma), secondo il quale la S.U.L. veniva calcolata partendo dalla cubatura e dividendo questa per l'altezza virtuale di 3,20 m.

In una costruzione moderna e nel caso di strutture destinate alla ricerca e alla didattica universitaria, non è pensabile utilizzare interpiani inferiori ai 4,50-5,00 metri, anche perché una cospicua parte dell'altezza libera tra i due solai dovrà obbligatoriamente essere occupata dagli impianti, allo scopo di garantire standard di confort ed abitabilità degli spazi oramai inderogabili nel rispetto delle esigenze normative e *materiali*.

Ciò comporta una scelta obbligata, ovvero suddividere il pacchetto di 23 metri dell'edificio in non più di 5 piani.

Di fatto è come se, rispetto alle indicazioni di massima del Piano che prevedevano 6 livelli, nel progetto dell'Università si venisse a perdere una quota di S.U.L. pari ad un intero piano.

Facendo un calcolo approssimativo, ovvero dividendo la cubatura massima assegnata dal P.P. per un interpiano di 4,60 metri (cioè 23 metri di altezza massima diviso 5 piani), si otterrebbe una S.U.L. inferiore a 50.000 mq ( $229.248 / 4,60 = 49.836$  mq), cioè circa il 20% in meno della S.U.L. che la Sapienza dovrebbe acquistare ad un costo parametrizzato proprio rispetto alla Superficie Utile Lorda.

L'Ufficio progetti Metropolitan del Comune di Roma (U.PRO.M.) dopo aver segnalato l'eccesso di cubatura presente nella prima versione dei Progetti Preliminari ed in esito ad una serie di incontri con il Rettore, il Prorettore all'edilizia e gli stessi progettisti, ha riconosciuto le necessità della Sapienza, e formalizzato ufficialmente tale riconoscimento in una lettera (nota prt 15/5/2007 n. 2246 a firma del Direttore dell'U.PRO.M.) che sostanzialmente contiene l'impegno alla concessione di un aumento di cubatura del 20%, al quale riferire il compimento della progettazione in fase definitiva prevedendo la realizzazione di una S.U.L. più vicina a quella assegnata.

La lettera, diretta al Magnifico Rettore, al Prorettore con delega all'edilizia ed all'Assessore alle Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio – Roma Capitale, dopo una parte introduttiva relativa alle procedure in atto, recita:

"... resta la necessità più volte rappresentata dall'Università La Sapienza e dalle altre Pubbliche Amministrazioni, già in sede ministeriale di poter disporre di una superficie utile lorda effettiva, riferita ad una altezza interpiano adeguata e quindi superiore a m.3,20. Nel merito, comprendendo le necessità di codesta Università, e trattandosi di opera pubblica di interesse statale da realizzarsi da parte dell'ente istituzionalmente competente, questo Ufficio ritiene possibile attivare la procedura del D.P.R. 18 Aprile 1994 n. 383 che consente l'approvazione del progetto definitivo dell'opera anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti. La deroga potrà riguardare solo l'aumento dell'altezza virtuale a parità di S.U.L. (60.000 mq + 11.640 mq), calcolata quest'ultima con le norme degli strumenti urbanistici vigenti.

L'aumento della cubatura conseguente all'aumento dell'altezza virtuale non dovrà ragionevolmente superare il 20% della cubatura assegnata (229.248 mc), fermo rimanendo il rispetto dei limiti di altezza (23 m dalla quota pedonale +42,00), delle sagome dei fabbricati e dei fili fissi prescritti dal progetto unitario area A, approvato con Deliberazione G.C. 169 del 30 Marzo 2004". Nella stessa nota viene infine precisato che l'assenso alla deroga, a norma del D.P.R. 383/94, sarà reso previa deliberazione del Consiglio Comunale e si assicura "il massimo impegno per far sì che l'Università La Sapienza possa realizzare in tempi rapidi le nuove sedi nella centralità Pietralata".

Sembra evidente che, quanto così precisato prospettando - mentre è in corso la messa a punto dei progetti preliminari - l'applicazione "al progetto definitivo" della procedura D.P.R. 383/1994, è necessariamente inteso a consentire che l'attività di progetto prosegua sulla base dell'aumento in deroga della cubatura.

A detto limite si sono attenuti i progettisti nel primo e nel secondo aggiornamento del Progetto Preliminare, quest'ultimo eseguito anche per tener conto delle osservazioni contenute nel primo rapporto tecnico fornito da SICIV s.r.l., incaricata del supporto al R.U.P.

nella verifica del progetto preliminare (il Regolamento 554/94 definisce verifica la **validazione** del progetto preliminare).

In definitiva è forse opportuno evidenziare il significato oggettivo dell'aumento di cubatura a suo tempo rilevato dall'U.PRO.M. con nota 2/5/2007 dopo la verifica della prima stesura del Progetto Preliminare: in effetti si tratta di un aumento tutto interno al solido definito dal planovolumetrico del Progetto Unitario area A e si deve, come riconosce la stessa nota successiva del Comune di Roma, alla necessità di poter disporre di altezze funzionali alle destinazioni d'uso proprie delle attività previste in rapporto alle reali necessità dell'ateneo e, nondimeno, a realizzare una quota della S.U.L. ragionevolmente prossima a quella verosimilmente concessa in relazione a tali stesse necessità, come in effetti si è ottenuto nell'ultimo aggiornamento dei progetti preliminari (2 e 3 Settembre 2007) che, sfruttando l'aumento di cubatura del 20%, raggiungono una quantità di S.U.L. inferiore solo del 9% a quella massima consentita.

Il progetto del Comparto 1

#### DATI DIMENSIONALI RIASSUNTIVI

SUL massima realizzabile 35.000 mq

Cubatura massima realizzabile in deroga ( D.P.R. 18 Aprile 1994 n. 383):  $35.000 \times h$  virtuale  $3,20 + 20\%$  (22.400) = 134.400 mc

SUL di progetto = 33.880 mq

Cubatura di progetto = 133.640 mc

Potenzialità fruitiva: circa 10.000 studenti.

Nota: la SUL di progetto è minore della SUL realizzabile in misura di 1.120mq (SUL progetto - SUL realizzabile = - 1.120 mq)

Fruibilità complessiva: 10.000 studenti

#### Caratteristiche tipo morfologiche e distributive

Il Comparto 1, progettato quale nuova sede della Facoltà di Scienza della Comunicazione e di altre Facoltà umanistiche dotate di laboratori non sperimentali, è modulato con riferimento allo standard di 3,5 mq di S.U.L./studente.

La S.U.L., progettata in misura di 33.880 mq, è inferiore a quella realizzabile per l'esigenza di contenere la cubatura corrispondente (riferita ad una altezza media di piano di 4,60 mt) entro quella autorizzabile in deroga secondo la procedura del D.P.R. 18 Aprile 1994 n. 383.

Il complesso edilizio del Comparto1 consiste di un corpo di fabbrica lineare emergente da quota 42, estradosso pedonale della piastra di servizi prevista dal P.P. approvato con delibera GRL n.79 del 24/1/2001.

Nel suo complesso l'edificio è costituito da due corpi di fabbrica che si sviluppano parallelamente al perimetro della sagoma che delimita il comparto definendo un vuoto che a quota 42 costituisce una piazza comunicante con i livelli inferiori ed è attraversata da strutture a ponte che ospitano spazi di studio. Su detto spazio si affacciano i collegamenti orizzontali, gli spazi seminariali e la biblioteca.

Ai piani più bassi (entro la piastra da quota 35 a quota 42) sono previsti depositi, archivi e percorsi di accesso riservato. I percorsi risultano studiati per rendere agevole il carico e lo scarico dei materiali ed il relativo trasporto ai piani.

Alla quota 42 i percorsi pedonali mettono in relazione gli ambienti d'uso collettivo e risultano parzialmente selettivi nelle ore non destinate alla didattica.

Lo schema distributivo tende, secondo criteri di sicurezza, a ridurre in verticale il numero degli utenti dal basso verso l'alto ed a disporre orizzontalmente le funzioni dello stesso tipo.

E' stata posta particolare attenzione a conferire agli spazi progettati la capacità di adattarsi a modalità d'uso diverse senza richiedere sostanziali adeguamenti, nonché una potenziale flessibilità d'uso, come capacità del sistema progettato di essere modificato fisicamente.

Il sistema strutturale:

è impostato su una maglia strutturale di ml 7,20 x 7,20 che sottende strutture orizzontali dimensionalmente uguali o multiple di tale modulo e suscettibili di essere studiate per la prefabbricazione.

Destinazione funzionale dei livelli:

rispetto alle quote dei piani (interpiano di m. 4,60) le destinazioni d'uso sono in sintesi le seguenti:

- . piani interrati a quota di mt. 28,20 e mt. 31,60 (interpiano 3,40): parcheggi ed accessi veicolari correlati a quelli stradali della via Sublata;
- . quota 35: depositi, archivi, spazi espositivi, aula magna;
- . quota m. 38,5 e m. 35: atri, portinerie, sale comuni, aule di ampia dimensione, aula magna, parte della mensa; in parte tali funzioni si estendono a quota 42;
- . quota mt. 42 (estradosso della piastra di solo accesso pedonale): spazi di sosta e di attività collettive; tali spazi sono collegati agli atri ed alle gallerie e possono svolgere una funzione espositiva;
- . quota 46,50 (primo piano): didattica, laboratori, funzioni amministrative;
- . quota 51,20 (secondo piano): didattica, biblioteche, sala multimediale, laboratori, presidenza;
- . quota 55,80 (terzo piano): studi, laboratori;
- . quota 60,40 (quarto piano): dipartimenti, sale riunione, open space;
- . da quota 65,00 a quota 68,00: piano tecnico parzialmente coperto destinato alla collocazione di impianti, tra cui una superficie di pannelli solari di circa 20.000 mq., e di un piccolo roof garden.

Quadro economico

Il quadro economico del D.P.P. indica un importo complessivo presunto delle opere di € 42.000.000 + oneri accessori (€ 3.985.000 + IVA di € 356.360) per il totale di € 46.341.960; tale importo non comprende i costi dell'area, la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori.

Il quadro economico del progetto preliminare prevede un importo della base d'asta pari a quello presunto ovvero di € 42.000.000 ed aggiorna l'incidenza degli oneri accessori (somme a disposizione; spese tecniche; IVA e oneri fiscali) in misura di € 18.438.000, per un totale stimato in € 60.438.000 + € 1.177.080 (acquisto area e urbanizzazioni) + € 4.000.000 per centrale poliservizi per complessivi € 65.615.080.

Il progetto del Comparto 2

DATI DIMENSIONALI RIASSUNTIVI

SUL massima realizzabile 36.640 mq

Cubatura massima realizzabile in deroga ( D.P.R. 18 Aprile 1994 n. 383): 36.640 x h virtuale 3,20 + 20% (23.450) = 140.698 mc

SUL di progetto = 31.956 mq

Cubatura di progetto = 140.002 mc

La SUL di progetto è minore della SUL realizzabile in misura di 4.684 mq (SUL progetto - SUL realizzabile = - 4.684 mq)

Standard di riferimento

mq 1,37 / stud per aule destinate alla didattica frontale

mq 1,46 / stud per l'aula magna

mq 4,8 / stud per i laboratori didattici

mq 12 / docente per studi

Sono previste n. 24 aule per didattica frontale mq 10.535 (7.689 posti).

LOW

Caratteristiche morfologiche e destinazioni d'uso

Il Comparto 2 è principalmente destinato alla Facoltà di Farmacia in ragione della elevata criticità della mancanza di spazi di tale Facoltà. Una quota dei nuovi spazi viene attribuita ai Laboratori di Biotecnologia ed all'area Biologico Medica.

L'articolazione morfologica e funzionale dell'edificio prevede la realizzazione di due corpi edilizi articolati in cinque settori funzionali.

I due corpi si attestano sul fronte meridionale dei due lotti originari del P.P., i lotti C (corpo occidentale) ed F (corpo orientale) separati da un passaggio di 18 metri, che connette la città al nuovo quartiere.

Il corpo occidentale si articola serialmente su tre corpi a torre ciascuno dei quali comprende una serra bioclimatica estesa da quota 42 a quota 65 affiancata a cinque piani di laboratori.

In successione un volume più articolato con destinazioni diverse ai vari piani.

Le destinazioni funzionali risultano leggibili sul fronte esterno verso Sud per l'alternanza di materiali diversamente permeabili alla luce costituendo soprattutto con l'illuminazione artificiale un elemento leggibile a grande distanza.

Destinazione funzionale dei livelli:

rispetto alle quote dei piani (interpiano di m. 4,60) le destinazioni d'uso sono in sintesi le seguenti:

- . spazio a livello della piastra, tra quota 35 e quota 42: centrali tecnologiche, spazi tecnici serviti dalla così detta via Mediana;

- . cinque piani superiori (h media 4,60): laboratori di Biotecnologia, laboratori didattici, Biblioteche, Sale studio, alcune aule seminariali;

in prossimità della piazza dell'Ateneo: Atrio, Aula Magna, spazi per l'Amministrazione universitaria.

Il corpo orientale ha la funzione prevalente di ospitare le aule per la didattica frontale.

Destinazione funzionale dei livelli:

- . nella zona appartenente alla piastra, tra quota 35 e quota 42: servizi condivisi con la città (caffetteria, bar, book shop, saletta riunioni), Segreterie studenti;

- . nei cinque piani superiori alla piastra: aule per didattica frontale.

I due corpi di fabbrica sono collegati da passerelle a partire dal secondo piano al di sopra del passaggio tra il quartiere e la Piazza dell'Ateneo.

Le passerelle sono inglobate in una struttura di acciaio e vetro che si prolunga sui due lati del fronte interno della piazza.

Il corpo della via Mediana segue la via Mediana con un aggetto esteso da quota 46 alle due quote superiori.

La parte di facciata in aggetto è interamente vetrata e segnata da una cornice che ne avvolge il volume.

Gli spazi di tale parte dell'edificio sono in generale riservati agli studenti: Biblioteche didattiche; sale studio, sale di riunione.

Sistema strutturale:

maglia strutturale a passo variabile orientata secondo le due direzioni planimetriche principali con luci tra 5 ed 8 metri. In corrispondenza dell'aula magna si utilizzano travi Vierendel su luce di circa 18 mt. gravata dei carichi concentrati trasmessi dalle strutture in elevazione dei livelli superiori.

Alla quota dei livelli interrati è prevista l'indipendenza tra le strutture del corpo aule e del corpo laboratori da quelle della piazza quadrata e della strada interna: tale accorgimento ha una finalità costruttiva (indipendenza dei due Comparti in fase costruttiva) ed una finalità strutturale relativa alla rilevante differenza di sovraccarico alla quota 35 tra strada, piazza e fabbricati adiacenti nonché alla necessità di separare elementi con risposta sismica molto diversa.

#### Quadro economico

Il quadro economico del D.P.P. indica un importo complessivo presunto delle opere di € 54.960.000 + oneri accessori (€ 5.215.704 + IVA di € 455.060,80) per un totale di € 60.641.764; tale importo non comprende i costi dell'area, il costo della centrale poliservizi, la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori.

Il quadro economico del progetto preliminare prevede un importo della base d'asta leggermente minore rispetto all'importo stimato dal DPP pari a € 54.793.200 e prospetta la maggiore incidenza degli oneri accessori (somme a disposizione; spese tecniche; IVA e oneri fiscali) in misura di € 12.658.808,04 per un totale stimato in € 74.100.847,21.

Tale importo è comprensivo dei costi della Centrale poliservizi e dell'acquisto dell'area nonché di quelli per la progettazione esecutiva, per la Sicurezza in fase di realizzazione e per la Direzione dei lavori; costi non stimati nel D.P.P. ed inseriti in riferimento alle osservazioni contenute nel rapporto tecnico della società incaricata dell'attività di supporto alla validazione (N.B. la cifra indicata negli allegati di progetto è per errore materiale indicata in Euro 72.100.847,21).

#### Verifica dei progetti preliminari dei Comparti 1 e 2

La verifica dei progetti (art. 46 DPR 554/99), eseguita sulla base dei rapporti della SICIV srl incaricata del supporto tecnico, risulta dai verbali trasmessi il 28/4/2008 con nota prot. 21 940.

#### Approvazione progetti preliminari

L'approvazione dei progetti preliminari occorre per dare seguito alla progettazione secondo le direttive registrate nella delibera N.199/09 del Consiglio di Amministrazione che prevede che tale adempimento sia propedeutico alla attivazione della progettazione definitiva.

Il progetto definitivo dovrà ovviamente conformarsi alla variante di Piano Particolareggiato approvata con deliberazione G.C. n.251 - 5.8.09.

Roma 22/12/2009

Il R.U.P.  
Arch. Lamberto Orazi

