

# COMUNE di POLI

## Città metropolitana di Roma Capitale



PROGETTO:

INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'  
EDIFICIO DELL'EX OSPEDALE S.ROSA DESTINATO  
AD EDILIZIA ECONOMICO E POPOLARE

LOCALITA':

Comune di Poli (Roma), vicolo ospedale Rosa

PROPRIETA':

Comune di POLI

STUDIO TECNICO Arch. Giancarlo Brenna - Via Tiburtina n. 298 - 00011 Tivoli (Roma)

**16**

tavola unica

Progetto Esecutivo -  
RELAZIONE TECNICO  
DESCRITTIVA

Progettista:  
Arch. Giancarlo BRENNIA

LE COPIE NON FIRMATE SONO PROVVISORIE

data : Settembre 2022

aggior. :

Sindaco:  
Federico Mariani

Rup:  
Geom. Enrico Procesi



## Progetto Esecutivo

Intervento di riqualificazione dell'edificio dell'ex  
ospedale S.Rosa destinato ad edilizia economico e  
popolare

**COMUNE DI POLI**

RELAZIONE TECNICO – DESCRITTIVA

## **Premessa**

Il comune di Poli venne inserito nel programma per la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare da destinare a Giovani Coppie con la DGR Lazio 4060/1997 , attraverso il recupero del complesso dell'edificio dell'ex Ospedale Rosa da trasformare ,appunto, ad alloggi.

I lavori di recupero vennero avviati ma nel corso degli stessi una buona parte dell'edificio crollò per il cedimento del sistema fondale poggiato sulla rupe tufacea su cui era collocato a causa della fratturazione della stessa.

A causa di tale evento i lavori proseguirono con il recupero delle parti dell'edificio rimasto in essere ma non fu possibile completare l'intervento per esaurimento dei fondi del finanziamento avuto per cui i corpi di fabbrica degli edifici sui quali si intervenne sono rimasti allo stato di rustico , incompiuti

Con il presente progetto si vuole potare a completamento l'opera ed avere così disponibilità di alloggi da concedere in locazione agli aventi diritto.

## **Localizzazione e quadro normativo di riferimento**

I corpi di fabbrica rimasti in essere dell'edificio ed oggetto di intervento come riportato innanzi, in origine destinato ad ospedale, "Ospedale Rosa" sono di proprietà comunale ed in seguito , con gli interventi di messa in sicurezza e recupero sono stati destinati ad edilizia residenziale pubblica . Gli edifici sono situati nel Centro Storico del comune di Poli, in vicolo dell'Ospedale Rosa ed individuati al foglio catastale n. 13 ed alle partt. nn. 335 - 332 - 279 - 284.

Nel Vigente PRG del comune di Poli, l'edificio ricade in Zona "A" Centro Storico , ove nelle NTA sono previste attività di conservazione, restauro e risanamento delle costruzioni qui presenti.

L'edificio è inserito nell'ambito di un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78.

Per quanto a vincoli e norme sovra comunali, l'area in cui ricade l'edificio è sottoposta:

nel vigente PTPR - Sistemi ed Ambiti del Paesaggio: nel paesaggio dei centri e nuclei storici mentre nell'ambito dei Beni Paesaggistici : in Insediamenti urbani storici e territori contermini.

Tutto il territorio del comune di Poli ricade in zona sismica di categoria S2 :

L'area in cui ricadono i corpi di fabbrica non sono in zona di vicolo geologico .



**Dott. Arch. Giancarlo Brenna**

Via Tiburtina 298 – 00011 TIVOLI (RM)

Cell. 340.6887015 – Tel. 0774.326388

Email: [arch.giancarlobrenna@gmail.com](mailto:arch.giancarlobrenna@gmail.com)

Pec: [g.brenna@pec.archrm.it](mailto:g.brenna@pec.archrm.it)

P.I. 09971011003

C.F. BRNGCR73C01H501G

## **Finalità**

Il progetto ha la finalità di completare i lavori di recupero dei due corpi di fabbrica già oggetto di interventi ma non ultimati , ora allo stato di rustico, per poi abilitarli all'uso per cui sono destinati : alloggi da cedere in locazione a giovani coppie , per soddisfare la tensione abitativa nell'ambito del territorio.

Ancora , a recuperare urbanisticamente e socialmente una parte importante del centro storico attraverso un intervento di bonifica e risanamento di un ambito con il recupero edilizio dell'esistente ed ambientale delle aree circostanti innescando la riqualificazione del contesto ambientale e il ripopolamento del centro storico .

Infine a consolidarli attraverso interventi di miglioramento statico delle strutture dei corpi edilizi migliorandoli sismicamente inoltre ad adeguarli alle vigenti norme di sicurezza e contenimento energetico incrementando il contenimento di due classi.

## **Stato di fatto**

Gli edifici oggetto della presente relazione destinato ad alloggi per Giovani Coppie, parte residua del complesso originario dell'ex Ospedale Rosa, si sviluppa su più livelli tra Corso Umberto e la Circonvallazione Kennedy innalzandosi sullo sperone tufaceo su cui sorge in centro storico di Poli.

Un primo corpo è parte di un isolato definito da Corso Umberto I, Vicolo Ospedale Rosa e vicolo Calasanzio e la Circonvallazione Kennedy. Il corpo fronteggia su vicolo Ospedale Rosa verso ovest mentre i lati nord ed est sono incastonati fra gli altri fabbricati dell'isolato ed il lato sud , in origine incastonato nella porzione di fabbricato crollato è di fatto un prospetto libero, aperto verso la Circonvallazione Kennedy.

Questa porzione di fabbricato residua, non interessata da crollo , e già oggetto dell' iniziale recupero, si sviluppa su tre livelli ed è caratterizzato internamente da una serie di stanze che per le loro dimensioni e forma lo rendono adatto alla destinazione residenziale, ogni livello ha un proprio accesso, ogni ambiente è dotato di affacci .

Il corpo edilizio, edificato nei primi anni del 1800, è costituito da muratura portante in scheggioni di tufo con le strutture orizzontali in legno con presenza di volte in alcuni ambienti al primo livello.

La copertura a tetto è stata interamente ricostruita con l'intervento innanzi citato ed



**Dott. Arch. Giancarlo Brenna**

Via Tiburtina 298 – 00011 TIVOLI (RM)

Cell. 340.6887015 – Tel. 0774.326388

Email: [arch.giancarlobrenna@gmail.com](mailto:arch.giancarlobrenna@gmail.com)

Pec: [g.brenna@pec.archrm.it](mailto:g.brenna@pec.archrm.it)

P.I. 09971011003

C.F. BRNGCR73C01H501G

costituita da una struttura in legno e sovrastanti tegole laterizie.

Le parti strutturali verticali maggiormente lesionate sono state oggetto di lavori di ristrutturazione con parti integralmente ricostruite come ad esempio i timpani della copertura a tetto.

All'esterno i prospetti sono intonacati ma in condizioni di avanzato degrado come pure all'interno .

In particolare all'interno in più parti sono mancanti, demoliti per l'esecuzione di interventi sulle strutture , oltre che con segni di avanzata fatiscenza e rigonfiamenti per precaria stabilità che indicano imminenti distacchi.

La gran parte delle strutture orizzontali sono composte da solai in legno , in qualche parte sono a volta e in modeste porzioni sono di recente ricostruzione e sono in putrelle e laterizi.

Lo stato di queste strutture è fortemente degradato a causa delle passate esposizioni alle infiltrazioni di acqua dai tetti , si queste si notano forti avvallamenti per insufficiente dimensione strutturale e marciscenze ai capotesta in appoggi sulle strutture verticali.

Per queste parti si dovrà necessariamente procedere alla totale demolizione e ricostruzione.

Anche le pavimentazioni sono fortemente degradate come pure tutta l'impiantistica, elettrica, termica, idraulica, igienico sanitaria oltre che il sistema delle chiusure interne ed esterne che sono mancanti o in avanzato stato di degrado e inutilizzabili.

Pertanto, di fatto lo stato del fabbricato è allo stato di rustico e quindi dovranno essere attuati tutti gli interventi di miglioramento strutturale e di finimento.

Il corpo di fabbrica ha una superficie lorda complessiva di Mq 400,00 circa sviluppata su tre piani con una superficie netta di mq 250,00 circa . La ristrutturazione dell'edificio avrà come risultato una dotazione di tre alloggi di Mq 84,88 netti al primo livello; di mq 70,81 al secondo livello di mq 106,10 al terzo livello.

Il secondo corpo di fabbrica ,originariamente appendice del corpo principale, con il crollo della continuità del fabbricato , il corpo interposto, è rimasto un fabbricato isolato con tutti i lati liberi , prospicienti il vicolo Ospedale Rosa, la Circonvallazione Kennedy e l'ambito residuale della porzione di fabbricato crollato.

Anche in questo fabbricato, la copertura a tetto è stata interamente ricostruita con l'intervento innanzi citato ed costituita da una struttura in legno e sovrastanti tegole laterizie.

Sono poi stati eseguiti soltanto tutti quei lavori di manutenzione straordinaria necessari mettere in sicurezza il fabbricato lasciando quindi a futuri interventi i necessari interventi di



**Dott. Arch. Giancarlo Brenna**

Via Tiburtina 298 – 00011 TIVOLI (RM)

Cell. 340.6887015 – Tel. 0774.326388

Email: [arch.giancarlobrenna@gmail.com](mailto:arch.giancarlobrenna@gmail.com)

Pec: [g.brenna@pec.archrm.it](mailto:g.brenna@pec.archrm.it)

P.I. 09971011003

C.F. BRNGCR73C01H501G

miglioramento strutturale e di finimento.

Il corpo di fabbrica ha una superficie lorda complessiva di Mq 300,00 circa sviluppata su un corpo a tre piani ed uno a quattro piani con una superficie netta di mq 210,00 circa . La ristrutturazione dell'edificio avrà come risultato una dotazione di 4 alloggi di Mq 62,20 netti al primo livello; di mq 50,51 al secondo livello di mq 43,40 al terzo livello e di mq 51,21 sviluppati sul terzo e quarto livello. A seguito di un approfondito rilievo del corpo di fabbrica di è potuto verificare la possibilità di destinare ad alloggio anche il corpo di fabbrica situato al primo livello e quindi con l'incremento di una unità abitativa.

### **Progetto**

Il progetto mira a completare il recupero e la ristrutturazione dei corpi di fabbrica residuali dell'ex Ospedale Rosa da destinare ad alloggi da cedere in affitto a particolari categorie sociali: "Giovani Coppie" e alla valorizzazione delle aree rimaste libere in conseguenza dei crolli dei corpi di fabbrica originari e che saranno destinate a spazi attrezzati del centro storico.

Il progetto verrà attuato attraverso un intervento di recupero primario di complessivi Mq 700,00 ed un intervento di recupero secondario per una superficie equivalente , in maniera da realizzare 7 unità abitative per la destinazione innanzi riportata.

Per recupero primario si intende il recupero della funzionalità e della sicurezza anche sismica del corpo di fabbrica; tale recupero riguarda le parti comuni dell'edificio e quindi il consolidamento statico delle strutture portanti orizzontali e verticali, il risanamento delle murature ,delle scale e degli impianti comuni compresi gli allacciamenti : adduzione acqua,gas, energia elettrica , etc..

Per recupero secondario si intende il recupero della agibilità e della funzionalità dei singoli alloggi; tale recupero riguarda l'insieme sistematico di opere che comprendono la riorganizzazione funzionale , l'inserimento di elementi accessori parte interne ed esterne,infissi di finestre , la dotazione degli impianti idrico,fognario, elettrico, termico in ogni alloggio.

Le caratteristiche tipologiche dell'edificio sono confermate dalla destinazione d'uso residenziale di progetto destinazione che ben si rapporta alla realtà socio economica del centro storico di Poli ed alle indicazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Gli alloggi , sono ricavati all'interno del corpo di fabbrica utilizzando i vani esistenti e/o suddividendoli con opere interne.



**Dott. Arch. Giancarlo Brenna**

Via Tiburtina 298 – 00011 TIVOLI (RM)

Cell. 340.6887015 – Tel. 0774.326388

Email: [arch.giancarlobrenna@gmail.com](mailto:arch.giancarlobrenna@gmail.com)

Pec: [g.brenna@pec.archrm.it](mailto:g.brenna@pec.archrm.it)

P.I. 09971011003

C.F. BRNGCR73C01H501G

L'accesso agli alloggi avviene direttamente su strada , da vicolo Ospedale Rosa attraverso rampe di scale che riutilizzano precedenti strutture.

Gli alloggi hanno dimensioni idonee e conformi alle norme igienico sanitarie vigenti ed in particolare alloggio da Mq 84,88 ; alloggio da Mq 70,81 ed alloggio da Mq 106,10 ubicati al corpo A ( corpo più a monte, prospiciente vicolo Ospedale Rosa) e alloggio da Mq 62,20 ; alloggio da Mq 50,51 ; alloggio da Mq 43,40 ; alloggio da Mq 51,20 , ubicati nel corpo B (corpo più a valle, prospiciente Circonvallazione Kennedy e vicolo Ospedale Rosa)

Tutti gli interventi di ristrutturazione sono concepiti in modo da rispettare le strutture verticali con interventi consolidativi rivolti solo al miglioramento le caratteristiche meccaniche attraverso opere di consolidamento e ricucitura. ed orizzontali esistenti ove idonee e ricostruzione di quelle fatiscenti e non più idonee staticamente.

In particolare e sommariamente si descrivono gli interventi:

- . demolizioni pavimentazioni esistenti;
- . demolizione dei solai in legno in precario stato di conservazione e staticità ;
- . consolidamento delle strutture verticali, murature , ove necessario ;
- . miglioramento termico con l'installazione di idonei impianti di riscaldamento e sostituzione di tutti gli infissi esterni con idonei infissi a contenimento energetico per un ottimale efficientamento energetico degli alloggi;
- . bonifica - rifacimento di tutti i prospetti interni ed esterni ed il successivo rifacimento comprese le opere di finimento e pittura;
- . dotazione di tutti gli infissi interni ed esterni , che saranno in legno naturale trattato ed in particolare per quelli esterni ,con indice di trasmittanza termica tale da garantire un adeguato isolamento ;
- . realizzazione di nuove pavimentazioni su tutte le superfici degli alloggi e degli spazi comuni e rivestimenti alle pareti dei locali di servizio ed igienici;
- . realizzazione di tutti gli impianti , idrico, fognario,elettrico e termico.
- . allacci alle reti dei servizi pubblici;
- . messa in opera sulle coperture di ecosistemi per la produzione di energia adattai e compatibili con il contesto storico.

Tutti gli interventi, terranno conto e saranno in sintonia con le caratteristiche storiche del centro storico in cui è parte e del contesto in cui si trova.



**Dott. Arch. Giancarlo Brenna**

Via Tiburtina 298 – 00011 TIVOLI (RM)

Cell. 340.6887015 – Tel. 0774.326388

Email: [arch.giancarlobrenna@gmail.com](mailto:arch.giancarlobrenna@gmail.com)

Pec: [g.brenna@pec.archrm.it](mailto:g.brenna@pec.archrm.it)

P.I. 09971011003

C.F. BRNGCR73C01H501G

## ANALISI STRUTTURALE

Entrambi i corpi di fabbrica utilizzabili ed oggetto del presente progetto di recupero sono fortemente degradati ed in particolare maggiormente l'edificio inserito nell'ambito dell'isolato .

Questa condizione scaturisce dalla scarsa manutenzione nel tempo con danni che poco a poco hanno compromesso le strutture verticali e orizzontali.

## STATO DI FATTO

L'edificio inglobato nell'isolato, il corpo di fabbrica non è isolato ma connesso strutturalmente con pareti portanti comuni con altri edifici confinanti su due lati : La struttura portante è costituita da muratura di pezzame di tufo , mentre i solai interni e di copertura sono quasi ovunque lignei , salvo alcune porzioni sostituite in precedenza , in acciaio e tavelloni e sovrastante soletta. La copertura a tetto è stata già integralmente ricostruita in legno con il precedente intervento.

Lo stato di conservazione è mediocre , essendo visibili tracce di infiltrazioni diffuse verificatesi prima della ricostruzione del tetto ,che hanno rovinato le strutture lignee dei solai e provocato l'inflessione delle travi lignee che hanno una notevole luce.

Anche sulla muratura sono ben visibili i danni provocati dall'umidità , con deterioramento e locale di stacco degli intonaci. Al piano interrato si rilevano puntellate alcune travi , inflesse e deteriorate localmente anche dall'umidità relativa ; mentre al piano superiore le travi della parte adiacente all'edificio crollato sono inflesse a causa dell'insufficiente portanza.

Dal rilievo strutturale dei solai e dalle conseguenti verifiche di calcolo risulta che quasi tutte le travi hanno tensioni di gran lunga superiori a quelle ammissibili.

Le murature portanti non hanno segni di lesioni significative e sono nell'insieme in discrete condizioni manutentive.

## INTERVENTI

Per l'edificio inglobato nell'isolato si prevede un intervento di miglioramento strutturale sia per evitare un pesante insieme di interventi miranti all'adeguamento strutturale , sia perché questo corpo di fabbrica confina con altri immobili esistenti e quindi anche per questi si sarebbe dovuto procedere allo stesso tipo di intervento.



**Dott. Arch. Giancarlo Brenna**

Via Tiburtina 298 – 00011 TIVOLI (RM)

Cell. 340.6887015 – Tel. 0774.326388

Email: [arch.giancarlobrenna@gmail.com](mailto:arch.giancarlobrenna@gmail.com)

Pec: [g.brenna@pec.archrm.it](mailto:g.brenna@pec.archrm.it)

P.I. 09971011003

C.F. BRNGCR73C01H501G



A seguito di vari sopralluoghi per constatare lo stato delle strutture e gli interventi da realizzare si è previsto di procedere con i seguenti interventi :

- rigenerazione delle murature portanti mediante iniezione di miscele non cementizie;
- rinforzo delle connessioni murarie d'angolo mediante impernature armate;
- sostituzione dei solai mantenendo lo schema statico e di appoggio delle travi in essere , prevedendo un nuovo solaio al piano terra in acciaio e tavelloni ed un nuovo solaio al primo piano in legno;

Per l'edificio isolato invece si sono previsti interventi di miglioramento strutturale delle murature verticali , risultando le strutture orizzontali già oggetto di ristrutturazione del precedente intervento. Si fa rilevare che il progetto strutturale riveste un carattere definitivo-esecutivo e potrà essere affinato solo in corso d'opera dopo la rimozione di detriti e materiali vari presenti nei locali che hanno impedito un approfondito esame dell'insieme e l'esecuzione di una approfondita campagna diagnostica.



**Dott. Arch. Giancarlo Brenna**

Via Tiburtina 298 – 00011 TIVOLI (RM)

Cell. 340.6887015 – Tel. 0774.326388

Email: [arch.giancarlobrenna@gmail.com](mailto:arch.giancarlobrenna@gmail.com)

Pec: [g.brenna@pec.archrm.it](mailto:g.brenna@pec.archrm.it)

P.I. 09971011003

C.F. BRNGCR73C01H501G

## QUADRO ECONOMICO

A. IMPORTO PER FORNITURE E LAVORI	A. Importo dei Lavori e delle forniture		Definitivo
	A.1	Importo dei lavori a base d'asta	€ 654.216,73
	A.2	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 19.626,50
		<b>Totale importo dei lavori e delle forniture (A.1+A.2)</b>	<b>€ 673.843,23</b>
B. SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	B. Somme a disposizione dell'Amministrazione		
	B.1	Imprevisti +3%	€ 19.626,50
	B.2	Espropri e trascrizioni	€ 0,00
	B.3	spese tecniche	€ 89.460,34
	B.4	cassa4%	€ 3.718,41
	B.5	spese contributo anac e oneri esterni	€ 2.000,00
	B.6	spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche	€ 4.000,00
	B.7	spese tecniche per collaudo statico compresa cnp	€ 3.500,00
	B.8	spese tecniche per relazione geologica	€ 3.000,00
	B.9	contributi previdenziali geologo	€ 50,00
	B.10	spese di gara e Commissioni CUC	€ 5.000,00
	B.11	Spese per attività di consulenza o di supporto, compresi oneri R.U.P. di cui all'art. 113 comma 2 D.lgs 50/2016	€ 13.476,86
		<b>Totale Somme a disposizione dell'Amministrazione (B1+....+B10)</b>	<b>€ 143.832,12</b>
	C. I.V.A.		
	C.1	I.V.A. su Lavori	€ 67.384,32
	C.2	I.V.A su relazione geologica	€ 671,00
	C.2	I.V.A. su Somme a disposizione dell'Amministrazione	€ 21.269,33
			<b>€ 89.324,65</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO RICHIESTO A FINANZIAMENTO (A+B+C)</b>			<b>€ 907.000,00</b>



**Dott. Arch. Giancarlo Brenna**

Via Tiburtina 298 – 00011 TIVOLI (RM)

Cell. 340.6887015 – Tel. 0774.326388

Email: [arch.giancarlobrenna@gmail.com](mailto:arch.giancarlobrenna@gmail.com)

Pec: [g.brenna@pec.archrm.it](mailto:g.brenna@pec.archrm.it)

P.I. 09971011003

C.F. BRNGCR73C01H501G