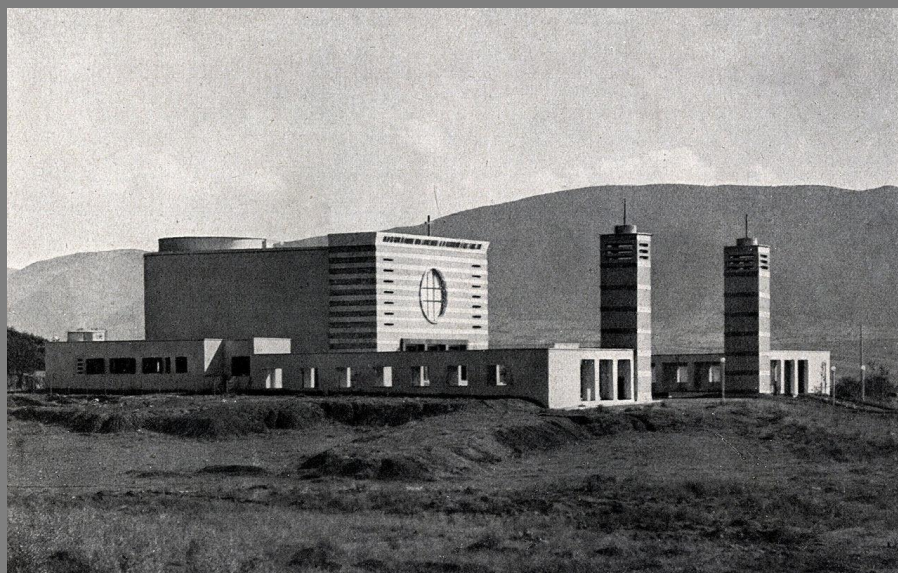




RELAZIONE GENERALE E TECNICA

(D.lgs 36/2023 All. I.7 Art. 6 co.7 let.a,b)

**PFTE - Lavori di Restauro e Risanamento
Conservativo del Complesso
della Chiesa della Beata Maria Vergine di
Loreto a Guidonia Montecelio (RM) -
Finanziamento L.R. N. 23 del 29/12/2023**



**Progettisti : Arch. Francesco Pecchi
Dirigente Area VI LL.PP. Manutenzioni : Arch. Flavio Fabbietti
Assessore LL.PP. : Mario Proietti**





□ INDICE;	2
□ CARATTERISTICHE GENERALI DELL'OPERA - DESCRIZIONE DELLE MOTIVAZIONI GIUSTIFICATIVE DELL'INTERVENTO – INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI POSTI ALLA BASE DELLA PROGETTAZIONE (Art. 6 lett. a,b – Art. 7 lett. a,b - Art. 8 co. 2 let. f All. I.7 D.lgs 36/2023);	3
□ CARATTERISTICHE E SPECIFICHE PRESTAZIONALI DEGLI INTERVENTI PREVISTI – CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ETC. DELLA SOLUZIONE PROGETTUALE PRESCELTA (Art. 6 lett. a,b – Art. 7 let. c – Art. 8 co. 2 let. a All. I.7 D.lgs 36/2023);	4
□ LIVELLI E CONTENUTI DELLA PROGETTAZIONE (Art. 8 co. 2 let. h p.2 All. I.7 D.lgs 36/2023);	5
□ SPECIFICHE TECNICHE DEI C.A.M. DI RIFERIMENTO (D.M. MIT n. 256/2022);	5
□ CRONOPROGRAMMA DI MASSIMA DEGLI INTERVENTI (Art. 6 let. n D.Lgs 36/2023);	5
□ REDAZIONE DEI PIANI DI SICUREZZA E COORDINAMENTO (Art. 6 let. o D.Lgs 36/2023);	5
□ IMPORTI STIMATI A BASE DI GARA (Art. 6 let. l D.Lgs 36/2023 – Art. 7 let. f All. I.7 D.lgs 36/2023);	6
□ ADERENZA AI CRITERI DI VALUTAZIONE (Art. 9 dell'Avviso Pubblico);	6
□ NORMATIVA DI RIFERIMENTO (Art. 7 let. e All. I.7 D.lgs 36/2023);	7



□ CARATTERISTICHE GENERALI DELL'OPERA - DESCRIZIONE DELLE MOTIVAZIONI GIUSTIFICATIVE DELL'INTERVENTO – INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI POSTI ALLA BASE DELLA PROGETTAZIONE (Art. 6 lett. a,b – Art. 7 lett. a,b - Art. 8 co. 2 let. f All. I.7 D.lgs 36/2023).

Il progetto nasce dalla volontà dell'Amministrazione Comunale, ed in particolare dell'Assessorato ai Lavori Pubblici, di voler intervenire con lavori di Restauro e Risanamento conservativo sul complesso della Chiesa della Beata Maria Vergine di Loreto, fra i più antichi complessi ecclesiastici della città di fondazione di Guidonia Montecelio, di proprietà del demanio comunale ed inoltre opera pregevole di architettura razionalista progettata dall'Arch. Calza Bini nel 1938.

Il progetto vuole anzitutto restituire un decoro esteriore mirando alla ricostituzione di una integrità filologica ed estetica del linguaggio architettonico del complesso delle torri campanarie e dei portici a delimitazione del Sagrato, una parte fortemente evocativa e funzionale della Chiesa, ed inoltre si intende intervenire con interventi mirati nelle coperture eliminando problemi di umidità e infiltrazione. Sono altresì previsti interventi sulla scalinata prospiciente il complesso per renderla atta allo svolgimento di eventi culturali ed il recupero del campo sportivo sito nello spazio antistante la Chiesa, per migliorare la vita della comunità parrocchiale ed eliminare eventuali rischi per i fruitori della struttura.

Come evidenziato dalla documentazione fotografica, il complesso delle Torri Campanarie e del Porticato a delimitazione del sagrato della Chiesa versa ad oggi in cattive condizioni. Le Torri hanno un rivestimento lapideo suscettibile di pulitura alternato a fasce di tinta sintetica che necessitano di rimozione e rifacimento con intonaco compatibile e facilmente manutenibile, con evidenti porzioni dell'intero intonaco sottostante danneggiate e distaccate. Lo stesso basamento parietale e l'intonaco nelle ali murarie del portico risulta danneggiato e necessita di revisione, così come la pavimentazione dei portici e i gradini con alcuni punti divelti. Oltre a questo si intende anche migliorare la cromaticità del complesso con una nuova tinteggiatura secondo dei colori che meglio rispecchino la natura e lo stile dell'Opera, secondo le indicazioni degli Enti sovraordinati a cui verrà indirizzato il progetto.

Le coperture piane necessitano di revisione degli strati sovrapposti di guaina impermeabile e di un completo rifacimento nella zona degli uffici parrocchiali che includa anche il massetto di pendenza sottostante, in quanto l'area sita a destra della Chiesa vera e propria è interessata da fenomeni interni di umidità ed infiltrazione di acqua piovana. Per le altre coperture è prevista una pulizia ed una revisione atta a consentire il corretto convogliamento e smaltimento delle acque meteoriche, compresa la sostituzione dei pluviali ed eventualmente dei bocchettoni di scarico. E' poi prevista la revisione delle copertine di pietra naturale che sormontano i parapetti delle coperture, le quali si sviluppano per una notevole lunghezza complessiva, in modo che vengano stabilizzate e non costituiscano un rischio concreto per via di eventuale rottura o caduta verso il basso.

Con riferimento alla scalinata esterna è prevista la realizzazione di n.2 canalizzazioni interrato per lato, con relativi pozzetti di ispezione e predisposizione per messa a terra, (da collegarsi attraverso la realizzazione di due tratti orizzontali a monte e a valle della scala) per permettere ad eventuali Service di Impiantistica di poter predisporre impianti di Audio e Luci per lo svolgimento di spettacoli che possano valorizzare il complesso della scala che si sviluppa per ben 60 m lineari. Infine è prevista la ristrutturazione del campo sportivo all'interno dello spazio retrostante la Chiesa con la realizzazione di un manto di erba sintetica e relativo drenaggio, l'installazione di panchine e la rimozione di ostacoli (ceppaie, reti e strutture divelte) in modo da renderlo agibile per l'utenza e poter attrarre maggiormente i giovani a beneficio della vita parrocchiale e di comunità, in vista anche di un possibile affidamento ad associazioni interessate.



□ CARATTERISTICHE E SPECIFICHE PRESTAZIONALI DEGLI INTERVENTI PREVISTI – CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ETC. DELLA SOLUZIONE PROGETTUALE PRESCELTA (Art. 6 lett. a,b – Art. 7 let. c – Art. 8 co. 2 let. a All. I.7 D.lgs 36/2023).

L'intervento prevede principalmente le seguenti tipologie di lavorazioni, individuate in n.5 aree di cantiere distinte ovvero :

- 1) Torri e portici;
- 2) Scalinata P.Lottatori;
- 3) Vano scala interno
- 4) Copertura Uffici Parrocchiali;
- 5) Campo sportivo;

a titolo non esaustivo sono individuali le seguenti tipologie di lavorazione :

- 1) Pulizia del rivestimento delle fasce marmoree delle torri campanarie tramite sabbiatura a secco con inerte a durezza controllata, specifica per superfici delicate. L'intervento mira alla rimozione di depositi superficiali, inquinamento atmosferico, patine biologiche (muffe/muschi) e sporco coerente, preservando la finitura originaria del materiale senza creare abrasioni o solchi. E' previsto l'utilizzo di inerte a granulometria controllata (fine/finissima), con durezza Mohs adeguata a non intaccare la matrice del marmo. L'applicazione sarà effettuata da personale specializzato, con getto mantenuto a distanza costante (10-30 cm) e inclinazione adeguata per evitare l'erosione differenziale dei giunti o degli elementi decorativi. Tale intervento interesserà anche la pavimentazione dei portici.
- 2) Sostituzione di infissi in ferro da esterni, ovvero le porte di accesso alle torri campanarie e ai locali del portico, ivi compresa la porta di accesso al terrazzo soprastante il nartece della Chiesa e sempre nel vano scala di collegamento le finestre a nastro a vasistas, ed il loro rifacimento con infissi in ferro agibili.
- 3) Revisione e/o rifacimento dell'intonaco con spicconatura degli strati ammalorati, eventuale revisione degli strati rovinati ma suscettibili di salvataggio, rasatura e tinteggiatura finale omogenea con tinte di colore approvate, ed inoltre compreso il rifacimento degli zoccolini basamentali perimetrali delle murature del Portico.
- 4) Revisione delle copertine in pietra calcarea che sormontano pressochè tutti i parapetti delle coperture piane del sistema del portico, dalle torri alle ali, con eventuale sostituzione di quelle ammalorate ed una generale pulizia ed il fissaggio di quelle instabili. Inoltre è prevista la sostituzione di soglie e gradini delle scalinate di accesso ai portici danneggiati ed una operazione di pulizia della pavimentazione.
- 5) Revisione dei manti di copertura piana del complesso con pulizia dei bocchettoni, rappezzo degli strati di guaina usurati, mentre è previsto il completo rifacimento dell'impermeabilizzazione dei locali ad uso ufficio parrocchiale su cui in copertura il manto impermeabile è quasi tutto divelto, incluso il sottostante massetto.
- 6) Posa di n.2 corrugati interrati, su ogni lato della Scalinata P. Lino Lottatori e nei tratti a monte e a valle, con relativi pozzetti di ispezione e di messa a terra, prevedendo lo scavo ed il rinterro o la demolizione e ripristino delle pavimentazioni, per costituire una predisposizione ad impianto Audio e Luci per futuri spettacoli ed eventi culturali.
- 7) Realizzazione di manto in erba sintetica sul campo di calcio parrocchiale, prevedendo la rimozione del tappeto esistente, la compattazione dello strato di pozzolana, l'impianto drenante da costituirsi come di norma realizzato e previsto dalle voci di tariffario, il ripristino della muratura perimetrale, la rimozione di ceppaie insistenti all'interno del campo, l'accomodamento della recinzione esterna in pali metallici con posa di nuova rete a maglie, l'installazione di una porta in metallo ad elementi tubolari a chiusura dello spazio per evitare intromissioni.



□ LIVELLI E CONTENUTI DELLA PROGETTAZIONE (Art. 8 co. 2 let. h p.2 All. I.7 D.lgs 36/2023).

L'intervento si configura come Restauro e Risanamento Conservativo ai sensi del D.P.R. 380/2001 Art. 3 comma 1 let.c. I contenuti del presente PFTE sono disciplinati dall'Allegato I.7. Art. 6 comma 7 del D.lgs 36/2023.

E' prevista la predisposizione di un ulteriore livello di progettazione ovvero il Progetto Esecutivo ai sensi dell'Art. 4 let. b e Art. 22 dell'Allegato I.7 del D.lgs 36/2023.

□ SPECIFICHE TECNICHE DEI C.A.M. DI RIFERIMENTO (D.M. MIT n. 256/2022)

I Criteri Ambientali Minimi sono i requisiti ambientali volti a individuare la soluzione progettuale, il prodotto o il servizio migliore sotto il profilo ambientale lungo il ciclo di vita, tenuto conto della disponibilità di mercato. Essi sono attualmente regolati dal Decreto MiT del 23 giugno 2022 n. 256, poi emendato dal D.M. del 5 Agosto 2024, e aggiornato con il Decreto Ministeriale del 24 novembre 2025 che definisce i nuovi CAM in vigore dal 2 febbraio 2026. La disciplina del nuovo Decreto si estende anche ai lavori di restauro sulla base di un progetto validato sotto il nuovo regime giuridico.

Con il nuovo D.M. sopra citato sono stati aggiunte ulteriori specifiche tecniche per gli interventi sugli edifici (prestazione energetica dell'Edificio (giunti di Raccordo tra serramenti esterni ed interni con l'involucro opaco, progettazione degli interventi di risanamento del degrado da umidità, etc.), per i prodotti da costruzione e impianti tecnologici. Questi si aggiungono ai CAM già previsti per la manutenzione edile ed il restauro di opere contemporanee. Pertanto si è tenuti al rispetto dei CAM in materia di Edilizia così come previsti e aggiornati dal suddetto Decreto del novembre 2025.

Inoltre andranno rispettate le prescrizioni del D.M. 19 ottobre 2022 nel Servizio di organizzazione e realizzazione eventi, di Illuminazione pubblica per fornitura e progettazione adottati con D.M. 27 settembre 2017, e Gestione e cura del Verde Pubblico adottati con D.M. n. 63 del 10 marzo 2020.

□ CRONOPROGRAMMA DI MASSIMA DEGLI INTERVENTI (Art. 6 let. n D.Lgs 36/2023).

Si rimanda in merito all'allegato Cronoprogramma per gli interventi proposti.

□ REDAZIONE DEI PIANI DI SICUREZZA E COORDINAMENTO (Art. 6 let. o D.Lgs 36/2023).

Come integrato e chiarito dal c.d "Nuovo Codice Appalti" (D.lgs 36/2023) in ottemperanza alle disposizioni del D.lgs 31 marzo 2023 n. 36 e del D.lgs 9 aprile 2008 n. 81 e successivi aggiornamenti, la progettazione integra gli aspetti relativi alla tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori fin dalla fase di fattibilità tecnica ed economica.

E' stata pertanto prevista la nomina dei coordinatori per la sicurezza (a norma dell'artt. 91-92, comma 3 del D.Lgs. n. 81/2008) in virtù sia degli obblighi normativi che dell'effettiva necessità di coordinamento fra più imprese e la gestione delle interferenze. Sarà redatto dal C.S.P. il Piano di Sicurezza e Coordinamento nei suoi contenuti obbligatori (All. XV D.lgs 81/2008) e sarà svolta l'attività professionale di Coordinamento per la Sicurezza in fase di Esecuzione ai sensi degli artt. 90-92 del D.lgs 81/2008 e ss.ii.

□ IMPORTI STIMATI A BASE DI GARA (Art. 6 let. l D.Lgs 36/2023 – Art. 7 let. f All. I.7 D.lgs 36/2023).

Si rimanda in merito a quanto previsto dagli altri elaborati progettuali e a quanto previsto dal Q.T.E comunque qui riportato :



Quadro Economico (All. I.7. D.lgs 36/2023) <<PFTE - Lavori di Restauro e Risanamento conservativo del Complesso della Chiesa della Beata Maria Vergine di Loreto a Guidonia Montecelio (RM) - Finanziamento L.R. N. 23 del 29/12/2023>>		
A	A-SOMME PER INTERVENTI	
a.1	Importo Lavori a misura (art. 5 co. 1 let. A All. I.7. D.lgs 36/2023)	€ 260.000,00
a.2	Importi sicurezza non soggetti a ribasso (D.lgs 81/2008 e ss.ii.)(8%)	€ 18.200,00
a.3	Totale Somme per interventi (a.1)	€ 278.200,00
B	B- SOMME A DISPOSIZIONE	
b.1	Imprevisti ed arrotondamenti (art. 5 co. 1.1 let. 5 All. I.7. D.lgs 36/2023)	€ 15.920,65
b.2	Contributo ANAC (art. 222 co.3 D.lgs 36/2023)	€ 250,00
b.3	Incentivi Tecnici (Art. 45 e All. I.10 D.lgs 36/2023)(2% a.3)	€ 5.564,00
b.4	Compenso professionale per Direzione Lavori (ex D.M. 17/06/2016)	€ 18.100,00
b.5	Compenso professionale per Coordinamento Sicurezza di Esecuzione (D.lgs 81/2008 e ss.ii.)	€ 10.000,00
b.6	Contributo integrativo prof. (INARCASSA 4%)(b.4, b.5)	€ 1.124,00
b.7	IVA 10% per lavori e imprevisti (a.3, b.1)	€ 29.412,07
b.8	IVA 22% per compensi professionali (b.4, b.5, b.6)	€ 6.429,28
b.9	Totale Somme a Disposizione (b.1 - b.8)	€ 86.800,00
c.1	C- TOTALE Q.T.E. (a.3 + b.9)	€ 365.000,00
c.2	di cui Totale quota parte contributo a carico regionale (80%*c.1)	€ 292.000,00
c.3	di cui Totale quota parte contributo a carico comunale (20%*c.1)	€ 73.000,00

☐ ADERENZA AI CRITERI DI VALUTAZIONE (Art. 9 dell'Avviso Pubblico).

In riferimento alla Tabella illustrante i Criteri di valutazione Generali per l'intervento proposto, si indica quanto segue;

Criteri di valutazione Generali <i>(ex DGR n. 1033/2025)</i>	Sottocriteri
1. Rilevanza del bene/luogo oggetto dell'intervento	1.1 - Valore storico artistico e culturale riconosciuto del bene oggetto dell'intervento Edificio facente parte del nucleo originario della Città di Fondazione di Guidonia Vincolo di centro storico di PTPR – Non ancora attribuito vincolo diretto Ministeriale ma documentato Interesse culturale in quanto facente parte della Città di Fondazione
	1.2 - Rilevanza del bene/luogo per l'identità culturale del territorio e della comunità di riferimento - Utilizzo del bene come luogo di aggregazione o riferimento sociale = - Continuità nel tempo dell'uso o della funzione; - Connessione con pratiche culturali, religiose, artigianali o festive; - Giornate di utilizzo del bene/luogo a fini culturali: aperto alla pubblica fruizione oltre 220



2. Rilevanza dell'intervento in relazione al bene/luogo	2.1 - Capacità dell'intervento di favorire la salvaguardia del bene/luogo e la sua fruizione pubblica - Miglioramento dell'uso o della funzione come luogo di culto con utilizzo per fini culturali della scalinata per manifestazioni e concerti e del campetto in erba sintetica per attività sportiva di base dell'oratorio
3. Qualità e livello di definizione progettuale	3.1 - Definizione progettuale A - Lavori, lavori prevalenti 3.1.A.i - Progetto di fattibilità tecnico-economica (PFTE)
	3.2 - Livello di chiarezza e congruità del Quadro Economico L'intervento presenta un QTE sintetico con tutte le voci chiaramente definite ed ammissibili
4. Capacità di migliorare il livello di fruibilità del bene/luogo	4.1 - Immediata fruibilità del bene/luogo oggetto dell'intervento L'intervento proposto, realizzabile in un breve lasso di tempo, permette di continuare ad utilizzare il bene durante l'esecuzione dei lavori e di migliorarne ed ampliarne la fruibilità con utilizzo per fini culturali della scalinata per manifestazioni e concerti e del campetto in erba sintetica per attività sportiva di base dell'oratorio
	4.2 - Migliorato livello di fruibilità e accessibilità nei confronti di persone con disabilità motoria, sensoriale o cognitiva Gli spazi oggetto di intervento, ad eccezione della porzione centrale della scalinata, sono già attualmente accessibili di persone con le succitate disabilità
	4.3 - Integrazione del bene/luogo con le reti di mobilità (mezzi pubblici, parcheggi, car sharing, ...) L'edificio e gli spazi oggetto di intervento sono pienamente integrati con le reti di mobilità, essendo vicine alla piazza principale di Guidonia e dotate di ampi parcheggi nelle vicinanze
	4.4 - Organizzazione funzionale degli spazi, comfort e qualità dell'esperienza utente (illuminazione, acustica, insonorizzazione, climatizzazione, qualità dell'aria, ergonomia degli spazi) Non sono previsti particolari interventi per l'edificio ma saranno realizzate idonee predisposizioni per audio, luci e connettività per la scalinata da utilizzare come spazio per eventi e concerti e sarà ripristinata l'illuminazione del campo da calcetto su cui si stenderà un nuovo manto in erba sintetica
5. Sostenibilità economico-finanziaria e operatività nel tempo del bene/luogo a chiusura dell'intervento	5.1 - Piano di sostenibilità economico-finanziaria e di operatività nel tempo del bene/luogo che indichi le modalità di gestione e manutenzione, le risorse finanziarie e umane, le attività ai fini della fruizione pubblica del bene/luogo per almeno 5 anni dalla chiusura dell'intervento oggetto di richiesta di contributo La sostenibilità economico-finanziaria e di operatività nel tempo dell'intervento proposto, come meglio evidenziato nell'apposito elaborato, non è meramente riconducibile a termini economici, in quanto la specificità del complesso ne permette una valutazione unicamente in termini di ritorno sociale e culturale che si ritiene sia notevole e duraturo nel tempo, ben oltre i 5 anni richiesti

□ NORMATIVA DI RIFERIMENTO (Art. 7 let. e All. I.7 D.lgs 36/2023).

- **D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42** (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio): È la norma fondamentale. Definisce il restauro (art. 29), la tutela, la conservazione e la necessità dell'autorizzazione preventiva della Soprintendenza.
- **D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36** (Nuovo Codice dei Contratti Pubblici): Disciplina l'affidamento e l'esecuzione di lavori pubblici, inclusi quelli sui beni culturali, con specifici requisiti di qualificazione per imprese e progettisti.
- **D.M. 154/2017 (MIBACT)** : Regolamento specifico che disciplina gli appalti pubblici di lavori riguardanti i beni culturali tutelati dal D.Lgs. 42/2004.



- **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico Edilizia)** : Definisce gli "interventi di restauro e risanamento conservativo" (art. 3, comma 1, lett. c) come opere mirate a conservare l'organismo edilizio nel rispetto di elementi tipologici, formali e strutturali.
- **Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018)** : Forniscono indicazioni per il consolidamento e la sicurezza sismica negli interventi su edifici esistenti.