



REGIONE
LAZIO



DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE (DIP)

Palazzetto del Governatore – Piazza della Vittoria, Artena (RM)

Indice

Premessa e riferimenti normativi.....	3
Inquadramento territoriale e paesaggistico.....	3
Analisi storica e architettonica.....	5
Quadro conoscitivo e stato di fatto.....	5
Finalità e obiettivi del Progetto	8
Indirizzi metodologici.....	8
Relazione generale	8
Relazioni specialistiche.....	9
Strutturale.....	9
Geotecnica.....	10
Impiantistica (MEP).....	10
Antincendio	10
Accessibilità e PEBA.....	10
Restauro superfici decorate	10
Acustica ed energia.....	10
Elaborati grafici.....	11
Calcoli strutturali e impiantistici.....	11
Strutture	11
Impianti.....	11
Disciplinare descrittivo e prestazionale.....	12
Elenco prezzi unitari e Computo metrico estimativo	12
Quadro economico	12
Piani di sicurezza (PSC e stima costi).....	13
Cronoprogramma.....	14
Acquisizione pareri e autorizzazioni	14
Verifica e validazione del progetto (art. 26).....	14
Conclusioni.....	14

Premessa e riferimenti normativi

Il presente DIP è predisposto per il restauro e la rifunzionalizzazione del Palazzetto del Governatore, inserito in Piazza della Vittoria ad Artena (RM). L'intervento è soggetto a vincoli paesaggistici e storico-artistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ed è redatto in conformità a: Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 36/2023), CAM edilizia (DM 23/06/2022), norme tecniche sulle costruzioni (DM 17/01/2018), normativa impiantistica (DM 37/2008, CEI, UNI).

- Richiamo alle Deliberazioni di Giunta Comunale n. 135/2025 e n. 136/2025, nonché alla Delibera di approvazione del DIP;
- Riferimenti alla normativa nazionale, europea e regionale in materia di PNRR e contratti pubblici (Reg. UE 2021/241, D.Lgs. 36/2023, L.R. Lazio n. 22/2023, D.M. 1444/1968, ecc.);
- Richiamo all'Avviso pubblico di manifestazione di interesse e alla perizia tecnica giurata.

Si precisa che, per ragioni di urgenza derivanti dal cronoprogramma PNRR, l'Avviso pubblico di manifestazione di interesse è stato pubblicato con termine di soli 5 giorni. Tale scelta è motivata dalla necessità di rispettare le milestone e i target PNRR e garantire la consegna dell'immobile entro il termine perentorio del 31 maggio 2026, pena la revoca del finanziamento. - CUP F94G25000030002

Inquadramento territoriale e paesaggistico

Il Comune di Artena si colloca sui Monti Lepini, con un centro storico medievale di grande compattezza urbana. Piazza della Vittoria, realizzata nel XVII secolo su progetto del Vasanzio per volontà del Cardinale Scipione Borghese, rappresenta un intervento urbanistico di forte impatto scenografico. Il Palazzetto del Governatore si inserisce in questo contesto quale elemento di equilibrio architettonico con il Palazzo Baronale. Il PTPR Lazio colloca l'area nella Tav. A30 "Paesaggio dei centri e nuclei storici", con fascia di rispetto di 150 m.

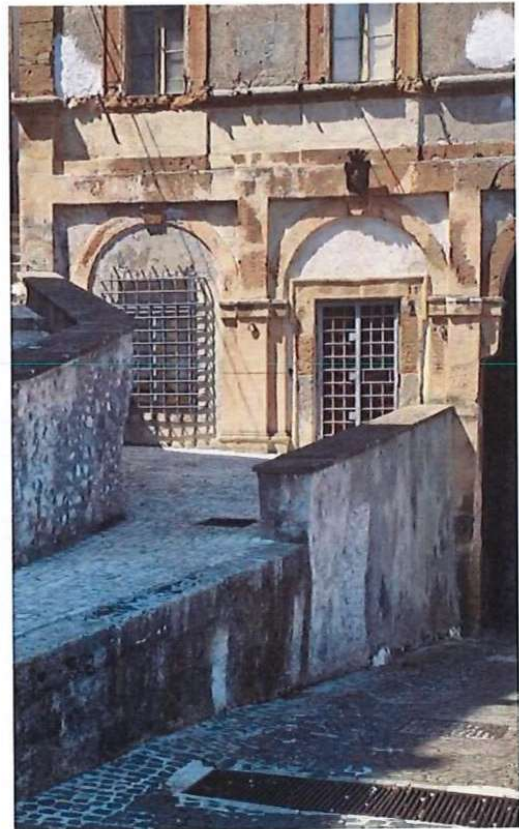


Analisi storica e architettonica

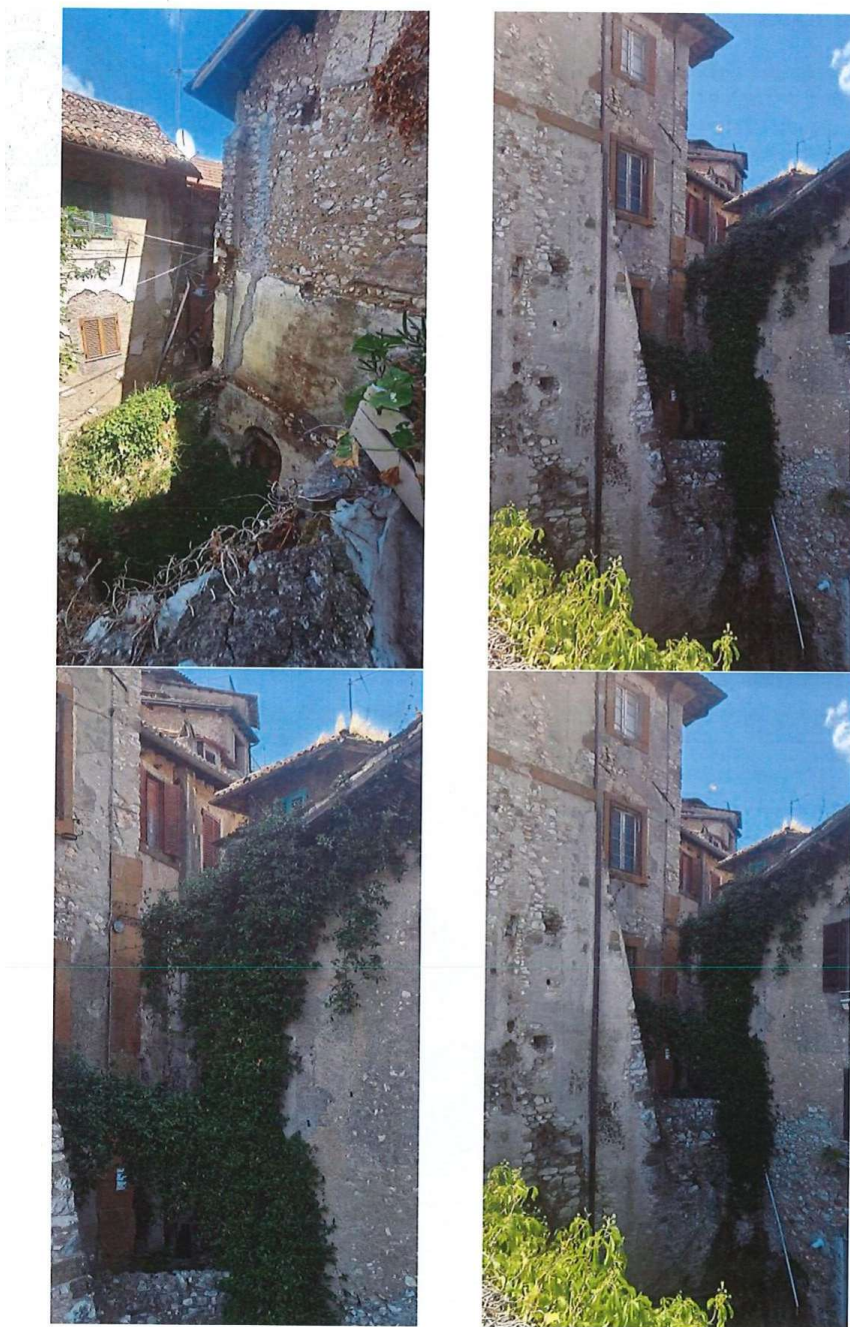
Il Palazzetto del Governatore venne edificato nel XVII secolo come residenza e sede amministrativa del Governatore. L'edificio in muratura portante, con solai lignei e copertura in legno di castagno, costituisce una testimonianza significativa dell'architettura barocca urbana legata al sistema Borghese. L'edificio che conserva la struttura originaria, necessita di un intervento di restauro e di consolidamento.

Quadro conoscitivo e stato di fatto

Il fabbricato (Foglio MU, particella 105, sub 501) risulta privo di certificazioni di agibilità. La perizia evidenzia degrado diffuso: umidità di risalita, efflorescenze saline, distacchi di intonaco, cedimenti dei solai lignei e crolli parziali. Non sono presenti impianti certificati. La documentazione fotografica allegata mostra lo stato di degrado degli ambienti interni ed esterni.



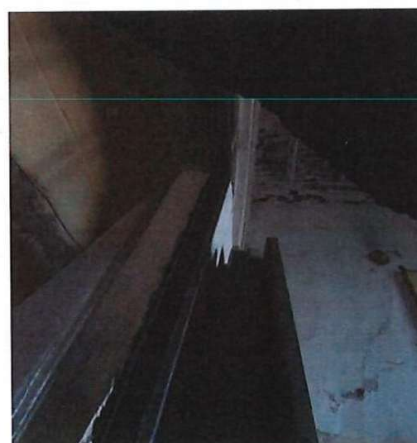
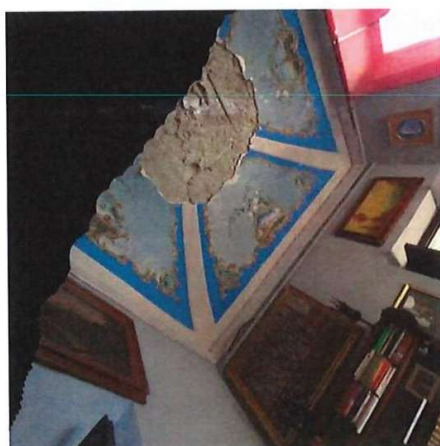
VISIONE PROSPETTICA DELL'EDIFICIO LATO PIAZZA DELLA VITTORIA



VISTE POSTERIORE E LATERALI DELL'EDIFICIO



SITUAZIONE DELLE PAVIMENTAZIONI E FENOMENI DI RISALTA CAPILLARE



SITUAZIONE DI VOLTE E PARETI

Finalità e obiettivi del Progetto

Gli obiettivi principali sono: Restauro e valorizzazione del bene storico, rifunzionalizzazione per usi pubblici, miglioramento dell'accessibilità, adeguamento impiantistico e miglioramento delle prestazioni energetiche secondo CAM edilizia.

Centri per l'Impiego (CPI)

I Centri per l'Impiego (CPI) costituiscono strutture pubbliche di riferimento per cittadini e imprese, finalizzate all'erogazione di servizi per il lavoro e l'inclusione attiva. Essi svolgono un ruolo centrale nelle politiche di occupazione, accompagnando le persone nella ricerca di lavoro e supportando le aziende nei processi di selezione e incontro domanda-offerta.

Nell'ambito della Missione 5 "Inclusione e coesione" del PNRR, Investimento 1.1, i CPI sono oggetto di interventi di potenziamento infrastrutturale, tecnologico e organizzativo, con l'obiettivo di migliorarne l'accessibilità, la digitalizzazione dei servizi e la capacità di presa in carico dei cittadini.

Il progetto prevede la realizzazione/riqualificazione di spazi destinati a uffici e front office, aree per colloqui riservati, sale polifunzionali e ambienti dotati di tecnologie digitali, nel rispetto dei requisiti di sicurezza, accessibilità universale e sostenibilità ambientale. La nuova sede del CPI di Artena, localizzata presso il Palazzetto del Governatore, consentirà di restituire alla comunità un edificio storico rifunzionalizzato, destinato a un servizio di pubblica utilità, favorendo al contempo inclusione sociale, valorizzazione del patrimonio e sviluppo locale.

Indirizzi metodologici

Il progetto seguirà i principi del minimo intervento, reversibilità e compatibilità materica. Si prevedono campionature e saggi preliminari, prove diagnostiche e monitoraggi pre-intervento. La progettazione sarà multidisciplinare e sviluppata con metodologia BIM, garantendo interoperabilità e gestione dei dati.

Relazione generale

La Relazione generale costituisce il quadro descrittivo complessivo del progetto.

La relazione generale comprende:

1. Oggetto e finalità
2. Quadro conoscitivo e vincoli
3. Criteri di intervento e sostenibilità
4. Destinazioni d'uso e requisiti prestazionali
5. Coordinamento interdisciplinare e BIM/DMP
6. Integrazione accessibilità, sicurezza, manutenzione

7.

L'intervento riguarda il restauro e la rifunionalizzazione del Palazzetto del Governatore, bene storico in Piazza della Vittoria. Finalità: salvaguardia dei valori culturali, recupero funzionale per usi pubblici, accessibilità universale, efficienza impiantistica e sostenibilità CAM.

Quadro conoscitivo: edificio in muratura calcarea con solai lignei e copertura in legno di castagno; stato conservativo con risalita capillare, distacchi, degrado solai e assenza di impianti certificati; immobile sottoposto a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e PTPR Lazio (Tav. A30 – centri e nuclei storici, fascia 150 m).

Criteri: minimo intervento, compatibilità e reversibilità; campionature e prove; controllo microclimatico; selezione di materiali a bassa impronta ambientale. Applicazione DM 23/06/2022 (CAM edilizia), DM 37/2008 (impianti), NTC 2018 (strutture), UNI/CEI pertinenti.

Destinazioni d'uso: uffici/servizi pubblici e spazi per funzioni culturali. Requisiti: comfort termoigrometrico, illuminotecnico, acustico; sicurezza antincendio e antisismica; accessibilità ai sensi DM 236/89 e linee PEBA.

BIM/DMP: adozione di modello HBIM per il ciclo di vita dell'opera; piano di gestione dati (versioning, formati IFC, codifica elementi, attributi: materiale, degrado, interventi, costi, manutenzione).

Manutenzione programmata: piano ispezioni, registro interventi; integrazione con sistemi di monitoraggio (T/RH) e reportistica post-intervento.

Relazioni specialistiche

Le relazioni specialistiche approfondiranno aspetti puntuali...

Saranno predisposte relazioni: strutturale, geotecnica, impiantistica, energetica, antincendio, acustica, archeologica e di restauro superfici decorate. Ognuna fornirà le analisi di dettaglio e le prescrizioni per la fase esecutiva.

Strutturale

- Rilievi e diagnostica: mappatura fessurazioni, martinetti piatti, endoscopie, prove su legno; caratterizzazione meccanica malte.
- Modellazione e verifiche: analisi locale e globale (murature, solai, volte); livelli di conoscenza e fattori di confidenza; combinazioni sismiche NTC 2018.
- Interventi: cuciture e scuci-cuci, iniezioni a base calce NHL, catene inox, FRP/CFRP localizzati, rinforzi solai con connettori e soletta collaborante, micropali e cordoli di collegamento, rifacimento tetto in legno di castagno con isolamento.
- Deliverable: relazione di calcolo, elaborati costruttivi 1:50/1:20, dettagli esecutivi 1:10, capitolato interventi, piano controlli materiali.

Geotecnica

- Indagini: SPT/CPT, carotaggi e prove di laboratorio; modello geotecnico del sottosuolo; falda e drenaggi.
- Verifiche SLU/SLE fondazioni esistenti; dimensionamento micropali; cedimenti ammissibili.
- Deliverable: relazione geotecnica, tavole con sezioni geotecniche e ubicazione indagini.

Impiantistica (MEP)

- Elettrico: schema unifilare, quadri, protezioni, messa a terra; CEI 64-8 e DM 37/2008; predisposizioni speciali (antintrusione, videosorveglianza, dati/fonia).
- Illuminazione: corpi LED a basso abbagliamento, regolazione DALI; livelli illuminotecnici coerenti con UNI EN 12464-1; soluzioni non invasive (binari, staffe).
- Termo-clima: generazione ad alta efficienza; ventilconvettori integrati in pavimento flottante; deumidificazione controllata; zonizzazione e BMS per monitorare T/RH.
- Idrico-sanitario e smaltimento: reti separate, dispositivi a ridotto consumo, trattamento acque dove necessario.
- Deliverable: relazioni e calcoli, schemi funzionali, layout impianti 1:100/1:50, particolari attraversamenti 1:10.

Antincendio

- Classificazione attività, carico d'incendio, esodo e compartimentazione; DM 3/8/2015 (Codice); segnaletica e illuminazione di sicurezza.
- Parere preventivo VVF, planimetrie prevenzione incendi, relazione tecnica antincendio.

Accessibilità e PEBA

- Percorsi continui, varchi e servizi attrezzati; soluzioni per superare dislivelli; tactile/visual signage; predisposizioni LIS.
- Deliverable: relazione accessibilità, elaborati con quote utili e raggi di manovra.

Restauro superfici decorate

- Saggi stratigrafici e test di pulitura; protocolli di preconsolidamento e consolidamento; trattamenti biocidi; stuccature e microstuccature; reintegrazione pittorica riconoscibile; protezioni finali traspiranti.
- Cartografia del degrado, tavole degli interventi, piano campionature e mock-up.

Acustica ed energia

- Valutazioni previsionali di clima e impatto acustico; strategie di mitigazione compatibili.
- Relazione ex Legge 10/DM Requisiti Minimi; indicatori EPgl, prestazioni involucro e impianti.

Elaborati grafici

Gli elaborati devono descrivere compiutamente lo stato di fatto e il progetto, con scale e contenuti coerenti con il livello definitivo/esecutivo.

- Inquadramento: stralci strumenti urbanistici e vincoli; planimetrie 1:500/1:200 con contesto e quote altimetriche.
- Rilievi: piante/sezioni/prospetti stato di fatto 1:100 (interni 1:50); mappature degrado e dissesti; abachi elementi.
- Stato di progetto: piante/sezioni/prospetti 1:100/1:50; dettagli 1:20–1:10; forometrie impiantistiche e attraversamenti.
- Impianti: schemi funzionali; layout reti e centrali; piante 1:100 e locali tecnici 1:50; particolari 1:10.
- Prevenzione incendi: planimetrie dedicate con esodo, comparti, presidi.
- HBIM/IFC: modelli 3D coordinati, clash detection, abachi e computi da modello.

Calcoli strutturali e impiantistici

Le verifiche dovranno garantire livelli prestazionali coerenti con NTC 2018 e normativa impiantistica vigente.

Strutture

- Modellazione muraria (macro-elementi o FEM) con livelli di conoscenza LC1–LC3 e fattori di confidenza.
- Verifiche statiche e sismiche SLU/SLE; analisi di meccanismi locali su tamponamenti e orizzontamenti.
- Solai lignei: verifica resistenza e deformabilità; rinforzo con connettori e soletta collaborante; controllo vibrazioni.
- Volte: catene, iniezioni e rinforzi FRP localizzati con verifiche di spinta e fessurazione.
- Fondazioni: verifiche portanza; micropali accoppiati con cordolo in c.a. per redistribuzione carichi.

Impianti

- Elettrico: calcolo correnti, cadute di tensione, selettività e protezione; verifiche impianto di terra.
- Illuminotecnica: livelli di illuminamento (es. 300–500 lx per uffici), uniformità, abbagliamento UGR.
- Termofluidico: bilancio termico ambienti; potenze termiche e frigorifere; selezione ventilconvettori; portate aria e deumidificazione.
- Idrico-sanitario: dimensionamento reti, pressioni/portate; smaltimento con pendenze e aerazioni; contabilizzazione consumi.
- Speciali: dati/fonia, videosorveglianza, antintrusione, rilevazione fumi; integrazione in BMS.

Disciplinare descrittivo e prestazionale

Il disciplinare definisce materiali, prestazioni, modalità esecutive e controlli di accettazione.

- Malte e intonaci a base calce naturale (NHL): traspirabilità, compatibilità sali; prove in cantiere su miscele e adesione.
- Legno di castagno: certificazione, classe di resistenza, trattamenti protettivi; umidità ammessa in opera.
- Acciai inox per catene/tiranti: classi e protezioni; terminali e piastre con dettagli di posa.
- FRP/CFRP: schede tecniche, cicli di applicazione, prove di pull-off; compatibilità substrato.
- Pavimenti in cotto/pietra: planarità, assorbimento, resistenza; criteri di posa e stuccatura.
- Impianti: apparecchi LED con efficienza minima; quadri certificati; tubazioni e coibentazioni con CAM.
- Prove e mock-up: pannelli campione per puliture/restauro; sala tipo per impianti e finiture; protocolli di accettazione.

Elenco prezzi unitari e Computo metrico estimativo

Il computo metrico sarà articolato in categorie omogenee.

Criteri: prezzo Regione Lazio; per voci assenti listini DEI/analisi prezzi; misurazioni secondo norme UNI e regole di misurazione capitolari.

- Struttura del computo: categorie omogenee (demolizioni, strutture, restauri superfici, finiture, impianti elettrici/termici/speciali).
- Misure: superfici al netto/aperto secondo convenzioni; lavori a corpo dove opportuno (restauri localizzati).
- Varianti e riserve: gestione mediante elenco prezzi nuovi e/o analisi prezzi, previa approvazione SA.

Quadro economico

Il quadro economico comprenderà lavori, sicurezza, somme a disposizione. (imprevisti, indagini, allacci), spese tecniche, IVA.

Superficie di riferimento: 364 m². Range di costo unitario 1.200–2.400 €/m² in funzione dell'intensità degli interventi.

- Scenario base (riuso essenziale): € 436.800
- Scenario intermedio (restauro + MEP): € 655.200
- Scenario completo (restauro spinto): € 873.600

Palazzetto del Governatore - Restauro		
QUADRO TECNICO ECONOMICO		
A)	Lavori	
a.1	Lavori a base d'asta	€ 1.073.347,73
	di cui:	
	Costo manodopera (non soggetto a ribasso)	€ 322.004,32
	Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 53.667,39
A.1.2	TOTALE quadro A	€ 1.449.019,44
B)	Somme a disposizione dell'Amministrazione	
b.1.1	Imprevisti	€ 72.450,97
b.1.2	Lavori in economia	€ 60.330,99
b.2	Spese tecniche	
b.2.1	PFTE - P.esecutivo - CSP	€ 131.872,91
b.2.2	Direzione lavori Contabilità e rendicontazione lavori e collaudo - CSP - CSE	€ 120.522,51
b.2.3	Spese tecniche stima immobile	€ 4.500,00
b.2.4	Spese Notarili per stipula contratto di acquisto	€ 3.500,00
b.2.5	Totale spese tecniche	€ 260.395,42
b.3.1	Incentivi alle funzioni tecniche R.U.P. ai sensi dell'art. 45, D.Lgs. 36/2023 - 2% di a.1.2	€ 28.980,39
b.3.2	Spese per attività tecnico-amministrative e strumentali connesse alla gestione dell'investimento e altro, di supporto al RUP	€ 12.450,01
	Spese per acquisto immobile	€ 385.000,00
	Imposte per acquisto immobile	€ 34.650,00
b.3.3	Contribuzione ANAC	€ 660,00
b.3.4	Contributo Stazione Unica Appaltante (CUC) 0,85%	€ 9.123,46
b.3.5	Cassa previdenziale 4%	€ 10.415,82
b.3.6	I.V.A. di legge	
b.3.7	I.V.A. su lavori (10%)	€ 150.935,04
b.3.8	I.V.A. su Spese tecniche e Cassa previdenziale (22%)	€ 59.578,47
	Totale I.V.A. di legge	€ 210.513,51
	TOTALE quadro B	€ 1.084.970,57
	TOTALE GENERALE (Quadro A + Quadro B)	€ 2.533.990,00

Piani di sicurezza (PSC e stima costi)

- Identificazione opera e contesto (piazza storica); accessi e recinzioni; viabilità interferente.
- Analisi rischi specifici: cadute dall'alto, movimentazione materiali, polveri, rumore, vibrazioni, rischio chimico da prodotti per restauro.
- Misure: ponteggi certificati, piani di sollevamento, aspirazione polveri, DPI, gestione rifiuti speciali, procedure emergenza.
- Stima costi sicurezza: oneri non soggetti a ribasso, elenco dettagliato per apprestamenti, impianti, segnaletica, formazione.

Cronoprogramma

- Progetto esecutivo (2 mesi): calcoli, dettagli, computo, PSC, capitolati.
- Gara e affidamento (1 mese): pubblicazione, aggiudicazione, consegna.
- Lavori e collaudo (5 mesi): SAL, prove e collaudi; manuali e consegna

Fase					
Acquisto immobile	30/09/2025				
Progettazione esecutiva	01/10/2025	31/10/2025			
Gara per l'affidamento lavori			01/11/2025	30/11/2025	
Realizzazione lavori				01/12/2025	31/05/2026

Acquisizione pareri e autorizzazioni

- Soprintendenza ABAP: relazione paesaggistica/restauro; tavole dedicate; eventuali prescrizioni.
- VVF: relazione e planimetrie prevenzione incendi; esame progetto.
- ASL: igienico-sanitario; sicurezza cantieri.
- Comune: conformità urbanistica e titoli abilitativi; PTPR.
- Conferenza dei Servizi ove necessario; coordinamento a cura del RUP/Progettista

Verifica e validazione del progetto (art. 26)

- Verifica documentale/tecnica/economica del progetto definitivo secondo art. 26.
- Esiti: positiva; positiva con prescrizioni; negativa relativa; negativa assoluta; adempimenti conseguenti.
- Recepimento prescrizioni e aggiornamento elaborati prima della approvazione.

Conclusioni

Il presente DIP, fornisce un quadro completo e puntuale per il restauro del Palazzetto del Governatore. Esso integra aspetti storici, conoscitivi, tecnici ed economici e costituisce lo strumento guida per la progettazione esecutiva.