

REGIONE LAZIO



Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica del Comune di Roma
Servizio Direzione Lavori ed Attività Tecniche
Viale di Valle Aurelia, 257 sc. E - Roma

**Servizi integrati di protezione Immobili di proprietà e/o in gestione
dell'ATER di Roma con dispositivi antintrusione e servizi di
telesorveglianza**

CODICE INTERVENTO: 2019_005_ROMA_SS_OVV

CUP: G87C18000390005

PROGETTO

DIRETTORE GENERALE: Dott. Andrea NAPOLETANO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Arch. I. Paolo Gratisti

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Progettista:

Arch. Isabella Vitali

Collaboratori alla Progettazione:

Geom Sergio Gaudio

SICUREZZA

Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione:

Arch. Isabella Vitali

TAV. 1.2

AMBITO:

DOCUMENTI GENERALI

VERIFICA

arch. _____

NOME ELABORATO

RELAZIONE GENERALE

CODICE: ROMA_PE_01_02_DG_RG

DATA

REV

Servizio Direzioni Lavori e Attività Tecniche

PREMESSA.....	1
LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO.....	2
DESCRIZIONE DEI LUOGHI.....	3
PROGETTO - FINALITA' - OBIETTIVI.....	4
COSTI DELL'INTERVENTO.....	5

PREMESSA

L'ATER è un Ente pubblico economico regionale dotato di personalità giuridica, autonomia imprenditoriale, gestionale, patrimoniale e contabile. Ha un proprio Statuto ed è sottoposto alla vigilanza e controllo della Regione Lazio. Oltre a mantenere i compiti propri dell'ex IACP, è inoltre qualificato come organo di supporto alle attività della Regione, degli altri Enti locali e dei privati (in quest'ultimo caso soprattutto relativamente all'edilizia agevolata).

La trasformazione dell'ordinamento non ha fatto venir meno la vocazione sociale dell'ATER che con continuità svolge il proprio lavoro per rendere con sempre maggiore efficienza ed efficacia i propri servizi agli utenti e ad aprirsi alle nuove esigenze che provengono soprattutto dalle fasce sociali intermedie, sempre più in difficoltà nel pagare i canoni di locazione richiesti dal mercato.

L'Ater del Comune di Roma è istituzionalmente chiamata a ricoprire ruoli molteplici; ciò è dimostrato dalle numerose attività svolte nel settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica. L'elemento comune in questa eterogeneità resta comunque la Missione sociale di offrire assistenza alloggiativa alle classi disagiate in linea con l'obiettivo di mettere in atto valide e fruttuose politiche sociali. L'Azienda, proprietaria e gestore di un considerevole patrimonio immobiliare tanto da risultare una delle principali immobiliari a livello europeo, opera nel campo dell'Edilizia Residenziale Pubblica, al fine di garantire l'efficacia, l'efficienza e l'economicità delle proprie funzioni tecnico-amministrative, agevolare il risanamento gestionale e la riqualificazione del patrimonio immobiliare. La "mission" dell'Azienda è, pertanto, quella di soddisfare la domanda sociale di case: gestendo, valorizzando ed ampliando il patrimonio di ERP.

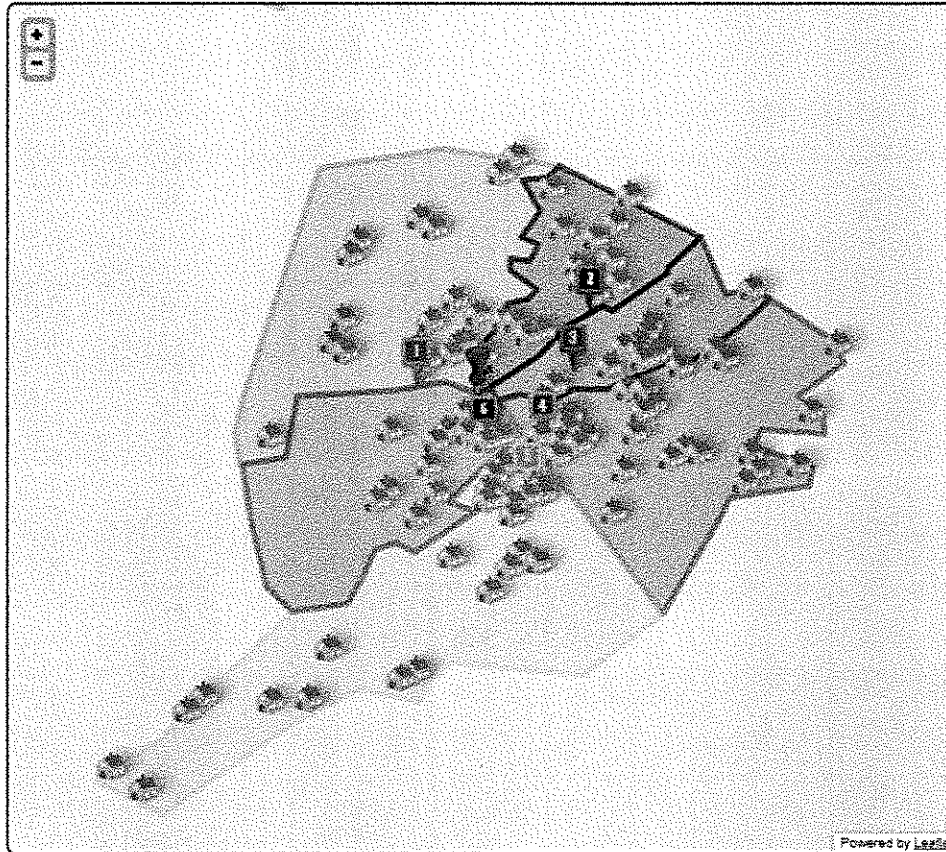
LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Il patrimonio di proprietà e/o in gestione dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica del Comune di Roma è costituito da circa 47.235 alloggi, tutti ubicati nel territorio comunale di Roma Capitale, suscettibili di incrementi e decrementi^[1], oltre a cantine, autorimesse, locali tecnici, uffici, locali commerciali, spazi comuni e aree libere ed è suddiviso, territorialmente, in 8 Sezioni o Zone territoriali, ricadenti in tre macro aree di riferimento che costituiscono gli Uffici del Servizio Direzione Lavori e Attività Tecniche, denominati Ufficio Interventi RM1, RM2 e RM3, come appresso riportato:

<i>Macro Aree / Ufficio Interventi</i>	<i>Sezione Tecnica</i>	<i>n. alloggi</i>	<i>n. alloggi per Macro Area</i>
<i>RM1</i>	<i>1° zona</i>	<i>6.556</i>	<i>15.368</i>
	<i>2° zona</i>	<i>8.812</i>	
<i>RM2</i>	<i>3° zona</i>	<i>7.716</i>	<i>16.980</i>
	<i>4° zona</i>	<i>9.264</i>	
<i>RM3</i>	<i>5° zona</i>	<i>3.808</i>	<i>14.887</i>
	<i>Laurentino</i>	<i>5.805</i>	
	<i>6° zona</i>	<i>3.988</i>	
	<i>Corviale</i>	<i>1.286</i>	
	<i>totale</i>	<i>47.235</i>	<i>47.235</i>

[1] Tale evenienza potrà verificarsi nei casi di variazione della consistenza patrimoniale quale alienazione e/o acquisizione di immobili (aree, fabbricati ecc).

Mappa Zone



SEDE

L. Tevere Tor di Nona, 1
Roma 00186

Legenda.

- Ubicazione Sede
- Uffici periferici
- Quartieri
- Confini I Zona
- Confini II Zona
- Confini III Zona
- Confini IV Zona
- Confini V Zona
- Confini VI Zona

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il progetto prevede l'esecuzione del Servizio Integrato di Protezione, su diretta richiesta del Committente presso i Beni patrimoniali dell'ATER del Comune di Roma costituiti da:

- immobili a destinazione residenziale
- immobile a destinazione non residenziale (locali, cantine, garage)

rientrati nella piena disponibilità, nei casi di sfratto, di riconsegna spontanea, ripresa forzata, in attesa di futura assegnazione, oppure nei casi di ristrutturazione e/o in ogni altro caso di interesse dell'Azienda.

Con il presente Appalto detti Beni vanno protetti ai fini di scongiurare una occupazione abusiva.

PROGETTO - FINALITA' - OBIETTIVI

Servizi integrati di protezione immobili di proprietà e/o in gestione dell'ATER di Roma con dispositivi anti-intrusione e servizi di telesorveglianza per il periodo di tre anni.

I Servizi da eseguire fanno capo a due tipologie:

a – SERVIZI antintrusione e telesorveglianza

Installazione su richiesta della Committenza di dispositivi elettronici di teleallarme anti-intrusione con video-verifica autoalimentati (1 o più accessi) gestiti da remoto.

Attivazione del servizio di telesorveglianza connesso 24 ore su 24.

Servizi di chiamata attivo 24 ore su 24, blocco e sblocco dei sistemi di allarme da remoto in tempo reale, intervento sul posto in caso di attivazione degli allarmi o su richiesta della committenza a seguito di effrazione, occupazione abusiva, chiamata forze di polizia.

b – SERVIZI di M.O.

Installazione completa di porte blindate.

Installazione di inferriate agli infissi esterni di finestre e porte finestre.

Opere da fabbro per apertura forzata dei portoncini di ingresso agli immobili, con sostituzione della serratura.

Opere murarie varie.

Gli interventi seguiranno una tempistica

- di tipo **programmato**:

- **nei giorni feriali** l'intervento dovrà essere eseguito entro 24 ore dalla richiesta e portato a compimento nella stessa giornata.. Qualora si configurassero situazioni di contemporaneità di più interventi l'Appaltatore dovrà comunque garantire l'esecuzione dei servizi richiesti, senza oneri aggiuntivi per l'Azienda.

- **nei giorni festivi e prefestivi**, l'intervento dovrà essere eseguito entro 24 ore dalla richiesta, in qualsiasi orario;

- di tipo **"pronto intervento"**:

- **nei giorni feriali, festivi e prefestivi, in orari diurni e notturni**, è previsto un servizio di "pronto intervento" 24 h, in caso di necessità, e chiamata da parte delle Forze dell'Ordine, in modo da raggiungere l'immobile in un'ora, per tutte le attività sopra esposte di messa in sicurezza degli immobili non allarmati: installazione di dispositivi elettronici di teleallarme, servizi da fabbro sui portoncini di ingresso e sugli infissi esterni, compresa l'eventuale sostituzione completa o parziale della serratura e presa in consegna delle chiavi.

- **in casi particolari** di intervento indicati dalla Committenza **ed in quelli notturni** oltre all'installazione del dispositivi elettronici di teleallarme, nel caso in cui non fosse possibile montare il portoncino blindato saranno installate schermature a porte e o a porte finestre e finestre, temporanee per massimo di 30gg in attesa del montaggio di portoncini blindati e delle inferriate.

Nel Servizio è inclusa anche oltre la posa in opera dei dispositivi di teleallarme, la manutenzione, il loro mantenimento in condizioni di perfetta funzionalità, la sostituzione/ riparazione/ ripristino degli apparati installati a seguito di danneggiamento in caso di tentativi di occupazione, la rimozione finale e l'allontanamento ad intervento esaurito dei dispositivi.

I sistemi di protezione e prevenzione alle intrusioni adottati dovranno assicurare la "disponibilità" del bene casa contrastando le occupazioni abusive e gli atti vandalici;

L'installazione coordinata di portoncini blindati ed eventuali inferriate agli infissi esterni, unitamente ad un sistema di telecontrollo allarmato appositamente segnalato su ogni portoncino rappresenta un deterrente all'occupazione e consente, l'accessibilità agli immobili ogni qualvolta se ne presenti la necessità (es. intervento per distacco utenze, lavori di adeguamento ecc.) attraverso la attivazione disattivazione da remoto.

Le chiavi di accesso agli immobili infatti e i relativi codici di accesso agli allarmi, restano esclusivamente in carico all'affidatario del servizio, e vengono concessi in caso di lavori o altro, di volta in volta previa autorizzazione.

COSTI DELL'INTERVENTO

La stima dei costi delle opere a misura eseguita desumendo n. **20 articoli di tariffa della Regione Lazio** adottata dall'Azienda con **Determinazione Direttoriale n. 212 del 11.9.2012** e n. **26 Prezzi Aggiunti** , redatti analizzando il costo delle voci che concorrono alla formazione del costo finale, oltre n. **12 articoli della medesima Tariffa non ribassabili perché inerenti la Sicurezza.**

tipologia	Importo
Servizi di dispositivi antintrusione e telesorveglianza soggetti a ribasso	€ 812.199,94
Servizi di M.O. soggetti a ribasso	€ 1.567.405,82
Costi per la Sicurezza non soggetti a ribasso	€ 8.378,94
Totale	2.387.984,70