



COMUNE di
FIANO ROMANO
Città Metropolitana
di Roma Capitale

DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE

**CONCORSO DI PROGETTAZIONE
A PROCEDURA APERTA IN DUE GRADI
IN MODALITÀ INFORMATICA**

**Recupero e valorizzazione del secondo piano e della torre circolare del Castello ducale Orsini-
Ottoboni – Fiano Romano**

C.I.G. 93363908C1

C.U.P. G71E22000100006





INDICE

1. Introduzione
2. Premessa
3. Descrizione dell'opera
 - 3.1 Individuazione urbanistica dell'immobile.
 - 3.2 Individuazione dei vincoli.
 - 3.3 Informazioni storiche.
4. Analisi dello stato di fatto
 - 4.1 Descrizione dell'immobile.
 - 4.2 Interventi precedenti.
 - 4.3 Stato di conservazione.
5. Indirizzi di programma per il progetto
 - 5.1 Finalità del progetto: obiettivi generali e strategie.
 - 5.2 Esigenze e bisogni da soddisfare.
 - 5.3 Tipologia dell'intervento.
6. Q.T.E.



1.Introduzione

Il Comune di Fiano Romano è risultato beneficiario con DPCM 17 dicembre 2021 – Riparto del Fondo per la progettazione territoriale, di un contributo per la messa a bando di concorsi progettazione, volto all'acquisizione di un progetto di fattibilità tecnica ed economica attraverso un concorso di progettazione in due gradi secondo le procedure previste all'art. 154 comma 4 del D.lgs. 50/2016.

La finalità del concorso è quella di selezionare tra i progetti presentati la migliore proposta progettuale che consenta di conseguire almeno uno degli obiettivi, previsti al comma 6, dell'art. 6 -quater del decreto-legge n. 91 del 2017.

Nello specifico per il tema in oggetto relativo al *'Recupero e valorizzazione del secondo piano e della torre del Castello ducale Orsini – Ottoboni di Fiano Romano.'* gli obiettivi da perseguire sono i seguenti:

- *sviluppo turistico del territorio;*
- *recupero e valorizzazione del patrimonio esistente.*

Il presente documento rappresenta il Documento Preliminare alla Progettazione, redatto ai sensi dell'art. 15 del citato D.P.R. 207/2010 dal responsabile del procedimento, secondo i contenuti descritti nei commi 5, 6 e 7.

Il DPP contiene le linee guida da seguire nella progettazione e riporta, fra l'altro, l'indicazione:

- della situazione iniziale e dello stato di conservazione dell'immobile;
- degli obiettivi generali da perseguire;
- delle esigenze e dei bisogni da soddisfare;
 - delle regole e norme tecniche da rispettare;
- dei vincoli di legge relativi al contesto in cui l'intervento è previsto;
- dei requisiti funzionali che caratterizzeranno l'intervento;
- dei requisiti tecnici che dovrà rispettare;
- della stima dei costi.

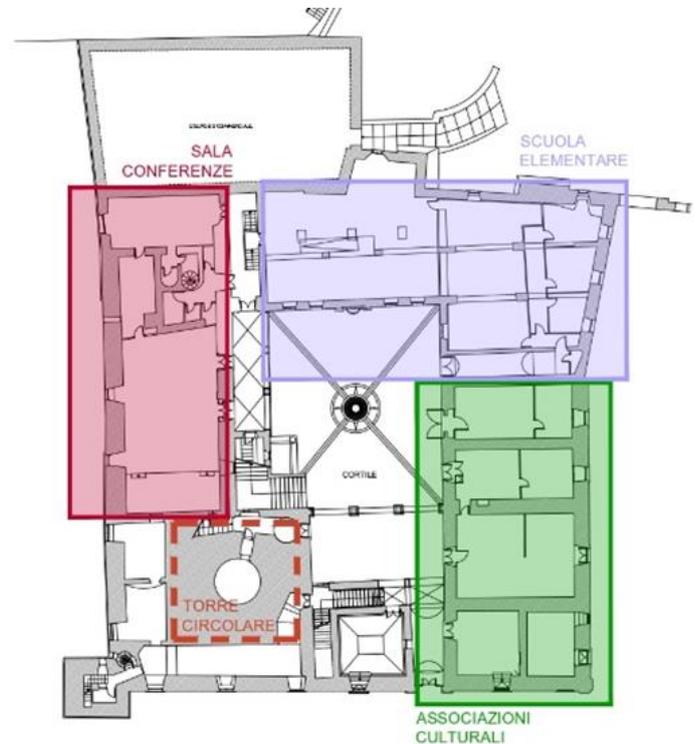


2. Premessa

Il Castello ducale Orsini – Ottoboni situato nel cuore del centro storico di Fiano Romano dal 1993 è di proprietà comunale.

Attualmente soltanto una porzione del castello è utilizzata e ospita al piano terra:

- la farmacia comunale;
- alcune classi della scuola elementare;
- associazioni senza fine di lucro;
- una sala per conferenze.

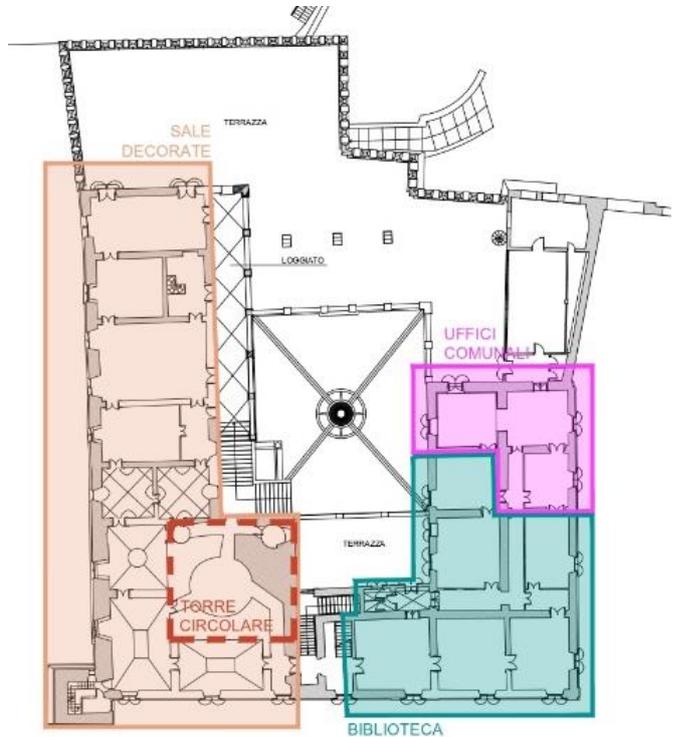


Piano terra

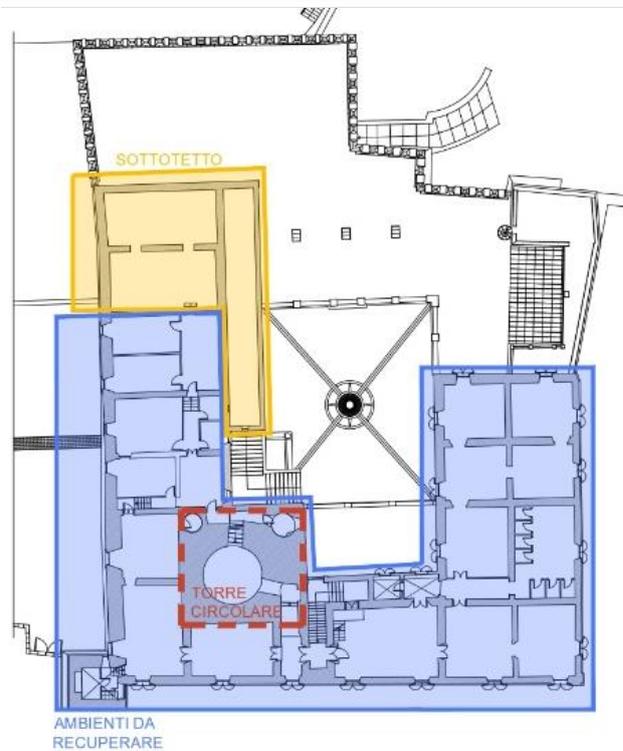


Il primo piano è composto:

- dall'ala quattrocentesca costituita da sale decorate che vengono utilizzate per eventi pubblici e privati;
- dall'ala seicentesca, recentemente ristrutturata, destinata in parte a biblioteca ed alcuni ambienti accolgono alcuni uffici comunali.



Il secondo livello di superficie utile pari a 660 mq circa invece risulta inutilizzato. L'idea dell'amministrazione è quella di restituire ai cittadini e ai visitatori questi spazi del castello per destinarli a *Centro delle arti e della cultura*.



Piano secondo



3. Descrizione dell'opera

3.1 Individuazione urbanistica dell'immobile.

Il castello ducale è inserito nel tessuto storico della città, ubicato nell'area delimitata da Piazza Matteotti, via Roma, Via Umberto I e Piazzale Cairoli.

Il complesso risulta giustapposto dal lato di piazza Matteotti, fulcro del centro storico del paese, alla chiesa di Santo Stefano Protomartire. L'edificio è censito al NCEU al Foglio 11 particella 186.



Catasto d'impianto



Foto aerea

Il complesso, dal punto di vista urbanistico, è inserito nei seguenti piani:

- Piano di recupero del Centro Storico di Fiano Romano - Approvato con D. G. C. n. 34 del 02/03/2016
<https://www.comune.fianoromano.rm.it/piano-di-recupero-del-centro-storico-di-fiano-romano/>
- PRG - approvato con D.G.R. n. 316/2011
Zona A – centro storico - Art. 31
Aree che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale; sono ammessi esclusivamente interventi di risanamento e restauro dell'edilizia esistente tramite piano di recupero.
<http://fianoromano.webpolis.it/map.php/>
- PTPR – approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/2021 pubblicato B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021
Tav. A – Sistema del paesaggio insediativo
Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto
Tav. B - Beni ricognitivi di piano art. 134 co. 1 lett. c) D.lgs. 42/2004
CS_375 Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto - art. 44



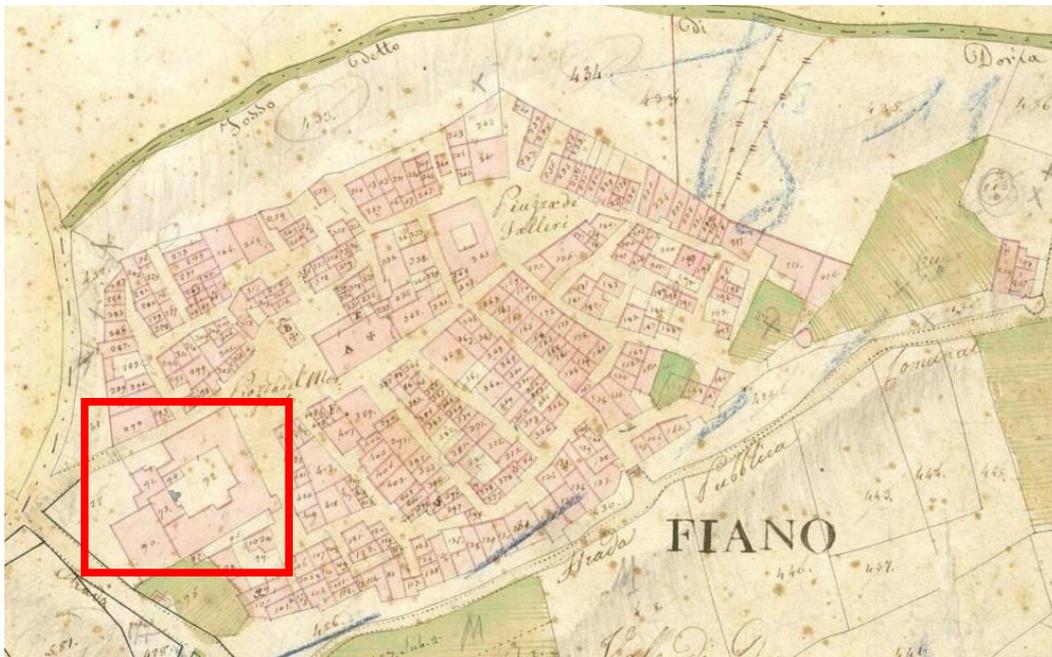
3.2 Individuazione dei vincoli.

Il Castello Ducale non è sottoposto a vincolo con decreto diretto ma rientra nella fattispecie di bene culturale, quindi soggetto a vincolo *ope legis*, ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42.

L'art. 21 definisce gli interventi soggetti ad autorizzazione, ed in particolare i commi 4 e 5 prevedono che "l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali è subordinata ad autorizzazione del soprintendente. Il mutamento di destinazione d'uso dei beni medesimi è comunicato al soprintendente per le finalità di cui all'articolo 20, comma 1. L'autorizzazione è resa su progetto o, qualora sufficiente, su descrizione tecnica dell'intervento, presentati dal richiedente, e può contenere prescrizioni." Il progetto di restauro che verrà elaborato dovrà pertanto conformarsi a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

3.3 Informazioni storiche

I primi documenti che parlano del castello di Fiano Romano risalgono ad una bolla papale redatta da papa Gregorio VII nella seconda metà dell'XI secolo in cui si cita un *Castrum Fiani* nella zona della Valteverina. Da tale documento risulta che il castello di Fiano Romano, come anche quello di Civitella San Paolo, apparteneva ai Monaci benedettini dell'Abbazia di San Paolo a Roma, anche se sono scarse sono le testimonianze architettoniche sulle originarie strutture castellari relative a quel periodo.



Catasto gregoriano Fiano Romano metà XVII secolo

Il castello, come documentato da una bolla papale del pontefice Alessandro III (1159-1181), rimase di proprietà dei Monaci anche nel secolo successivo. Alla fine del Trecento una parte del Castrum passa alla famiglia Orsini che nel 1404 per una somma irrisoria diviene proprietaria dell'intero castello e del paese.

Come attestato da iscrizioni lapidee poste all'interno del castello, Nicolò III Orsini, conte di Pitigliano e allora signore di Fiano diede inizio alla quasi completa ricostruzione del castello.

Nel 1489 vennero avviati i lavori per l'edificazione della Rocca di Fiano e i lavori si conclusero probabilmente nel 1493, anno inciso su uno dei camini delle sale del Castello (Sala del Melograno). Le opere commissionate dal Conte Orsini sono riconducibili all'ala prospiciente Porta Capena, la porta di ingresso al borgo, dalla tipica struttura Rinascimentale con un arco a tutto sesto a conci bugnati.

A causa della scarsità di notizie certe, è estremamente difficile affermare con certezza chi sia stato l'architetto o quali siano state le maestranze che presero parte ai lavori di edificazione. Dalle fonti di Niccolò III Orsini, si apprende però che, nei suoi frequenti contatti e riunioni romane, entrò in contatto



con il grande costruttore di fortificazioni medievali Giuliano da Sangallo, al quale commissionò il rifacimento del Palazzo Orsini di Pitigliano, che evidenzia molte analogie con gli elementi architettonici e strutturali di quello di Fiano Romano.

Alla morte di Niccolò III Orsini, Alessandro Orsini vendette il fortilizio a Caterina de Nobili, madre del cardinale Francesco Sforza (1606), che divenne, grazie a papa Paolo V Borghese, duca di Fiano.

Nel 1621 il Ducato di Fiano passò successivamente alla famiglia Ludovisi che lo tenne fino al 1690 per passare nelle mani di Marco Ottoboni, influente uomo d'armi e comandante delle galere pontificie. Il castello rimase tra le proprietà di questa famiglia fino al 1897, quando venne venduto a Carlo Menotti importante costruttore e latifondista dell'epoca.

Con l'avvento del fascismo e poi con la fine della Seconda Guerra Mondiale, gli eredi di Carlo Menotti in parte venderono, in parte donarono l'intera proprietà alle Suore Domenicane di Santa Caterina da Siena.

Nel 1993, il Castello è stato acquistato dal Comune di Fiano Romano e da bene ecclesiastico è diventato di proprietà dell'ente locale.



4. Analisi dello stato di fatto

4.1 Descrizione dell'immobile

Il castello, a pianta quadrangolare, sorge ai limiti del borgo abitato, era originariamente circondato da un fossato per cui l'accesso era garantito da un ponte levatoio, poi scomparsi alla fine del Seicento.

Le mura presentano merlature guelfe su beccatelli. All'angolo orientale sorge un torrione quadrato con scarpata nella parte più bassa mentre su un altro lato si eleva l'alto maschio cilindrico merlato alto 30 m e mura larghe 2.70 m.





La facciata verso il paese è stata realizzata nella seconda metà del XVIII secolo, per volere di Marco Ottoboni.

L'interno presenta un ampio cortile porticato su un lato, con sale al piano terreno, una scalinata porta dal cortile al piano nobile, mentre una porta conduceva alle antiche prigioni.

Il piano nobile è stato molto rimaneggiato negli ultimi secoli nelle decorazioni parietali, mentre la forma architettonica delle sale è rimasta invariata.





L'ala quattrocentesca fu realizzata da Niccolò III Orsini, divisa in nove sale, collegate tra loro da porte nei cui stipiti ricorre la scritta "*Nicolaus Tirtius Ursinus 1493*", ossia la data in cui i lavori furono eseguiti e, verosimilmente, quando gli affreschi furono ultimati.

1. Sala Montefeltro. Questa sala è ornata da fregi intarsiati e scolpiti in legno, vagamente ricorda lo studio di Guido da Montefeltro;
2. Sala Studio Orsini. Questa sala è affrescata con gli stemmi dei Signori e di Niccolò III Orsini. In una teca per la conservazione dell'olio santo sono presenti le immagini di San Girolamo; San Giovanni Battista; San Rocco; Santa Caterina d'Alessandria. Sul frontone del camino sono scolpite le iniziali della moglie di Niccolò III Orsini ed un'orsa che tiene un compasso.

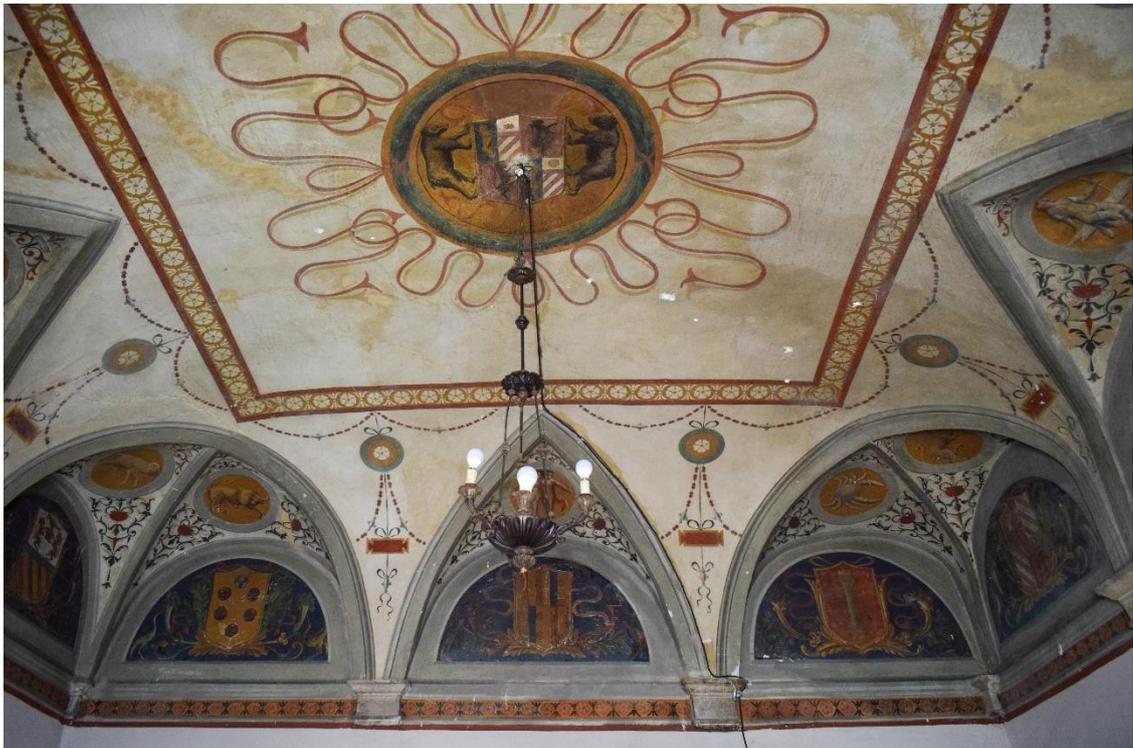




3. Sala della Guardia. Il 19 dicembre 1493, papa Alessandro VI Borgia concesse le indulgenze. L'evento è commemorato da una lapide su una scalea. Al momento attuale la sala è utilizzata per ospitare convegni e matrimoni.
4. Sala del Coro. Si tratta di una piccola sala affrescata. Il soffitto presenta una decorazione ad architravi.



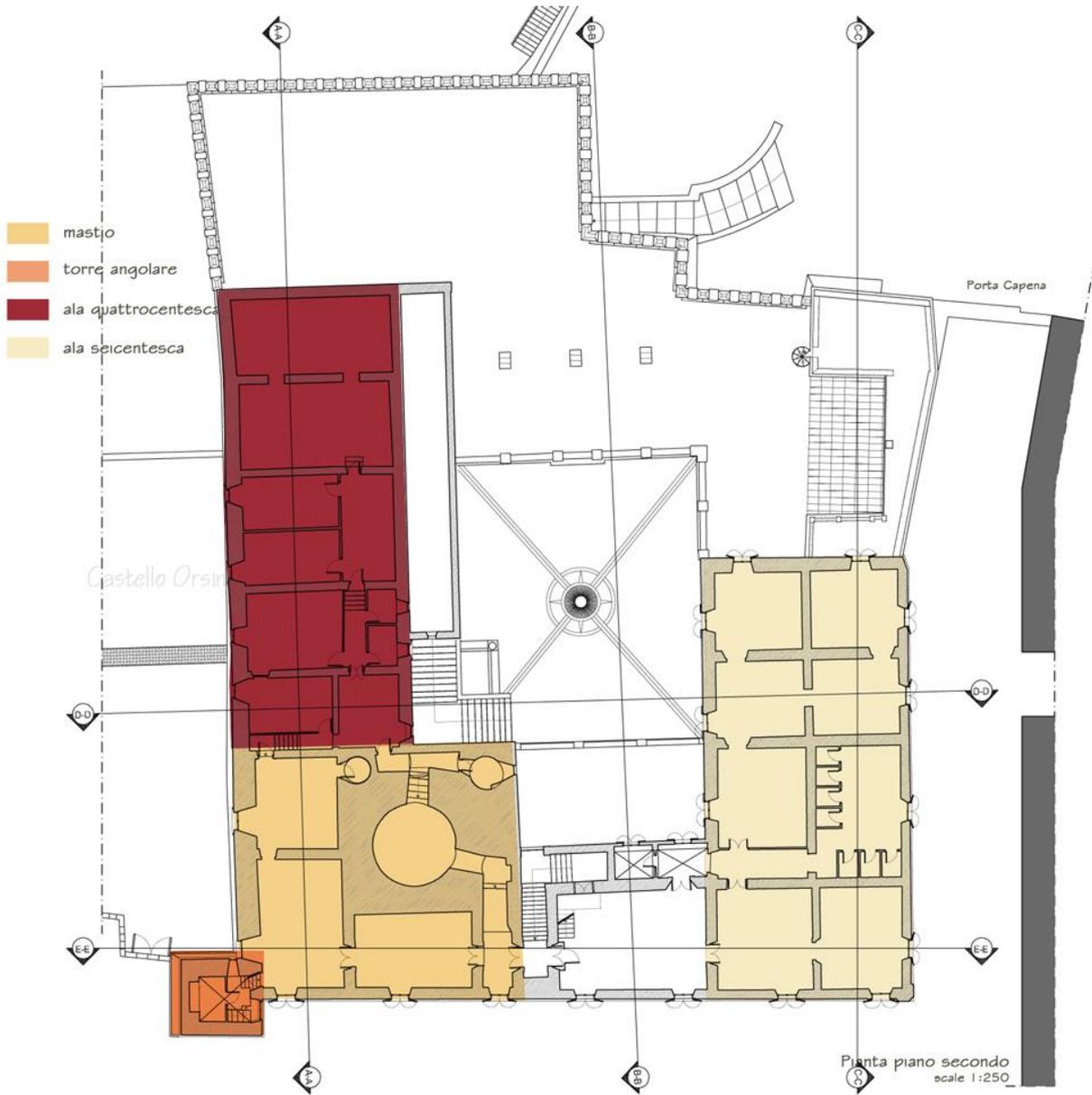
5. Sala dello Zodiaco. Vi sono 12 affreschi delle 12 costellazioni e degli stemmi di famiglie imparentate con gli Orsini. Sul soffitto con volta a botte, è raffigurata un'orsa, stemma degli Orsini.



6. Sala delle Vergini o sala blu. In alcune lunette sono rappresentate quattro donne che annunciano la nascita di Cristo, le quali posano lo sguardo verso un punto misterioso.
7. Sala del Cristo. Sul soffitto insiste lo stemma degli Orsini, al centro spicca il sacro Cuore.
8. Sala degli Ubaldini. In questa sala sono rappresentati gli stemmi delle famiglie imparentate con gli Orsini.
9. Sala del melograno. Alcuni restauri recenti l'hanno irreparabilmente depauperata. Il soffitto presenta affreschi floreali di puro gusto rinascimentale ed un camino datato 1493.

Le sale del piano nobile sono tra loro collegate da un ballatoio che conduce ad un'ampia terrazza decorata con balastrini che occupa tutto un lato del castello.







4.2 Interventi precedenti.

Nel 2008 è stato realizzato un intervento di restauro che ha interessato solo una parte del castello, concentrandosi sugli aspetti legati a ripristinare i livelli di sicurezza per i fruitori e la protezione del manufatto dal degrado dovuto agli agenti atmosferici.

Nello specifico, l'intervento ha previsto:

- rifacimento dei solai lignei tra il primo e il secondo livello dell'ala seicentesca;
- rifacimento del manto di copertura;
- parziale rifacimento impianti elettrici e servizi igienici;

Sono state inoltre restaurate porzioni delle decorazioni murarie delle sale seicentesche.

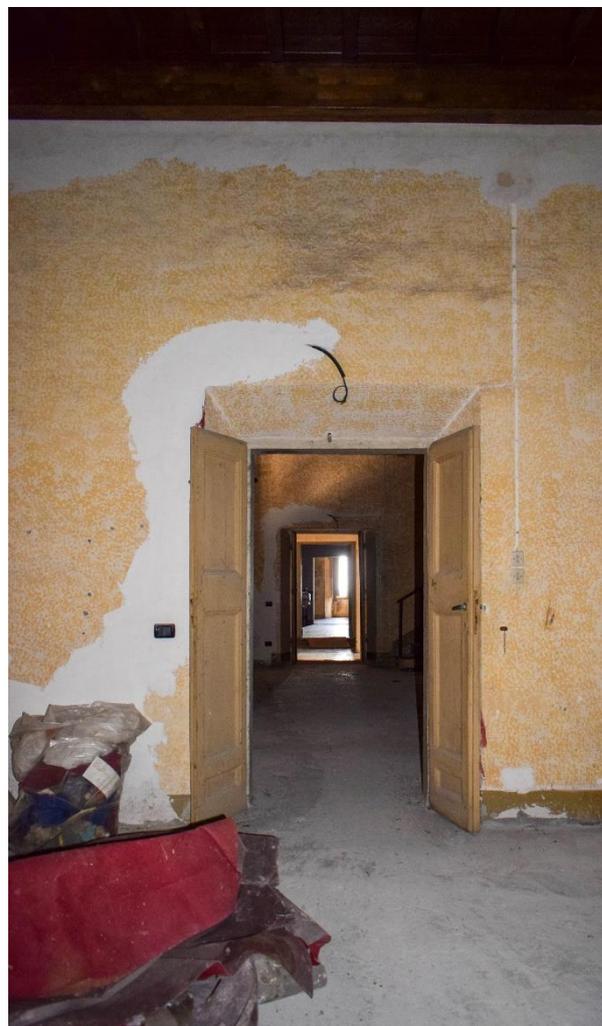
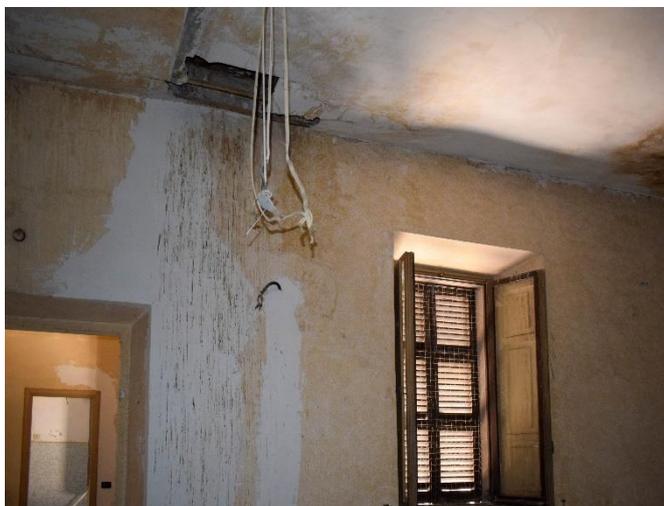
Recentemente il piano primo, dell'ala seicentesca è stato oggetto di una lieve ristrutturazione per rendere gli ambienti funzionali alla nuova destinazione di biblioteca e uffici comunali.



4.3 Stato di conservazione.

L'aspetto attuale del Castello è frutto di modifiche succedutesi nel tempo per volere del conte Nicolò III Orsini che nel 1493 avviò i lavori per l'ampiamiento della Rocca medioevale, aggiungendo la residenza in stile rinascimentale e dal duca Marco Ottoboni, che alla fine del XVII secolo, ultimò il castello aggiungendo l'ala su Porta Capena e via Roma. Nello scorso secolo il complesso ha subito diversi interventi interni ed esterni che ne hanno alterato l'aspetto e l'impianto originario, per adeguarlo ai diversi usi per i quali è stato utilizzato nel corso degli anni.

Mentre il piano terra e il primo piano risultano utilizzati, il piano secondo versa in uno stato di degrado dovuto al lungo inutilizzo, presenta infissi fatiscenti, sporcizia e depositi di guano, inoltre in alcuni ambienti sono assenti le finiture, a causa del non completamento di lavori passati.



Nello specifico gli interventi necessari sono:

- nuova distribuzione planimetrica, nel rispetto dell'assetto originario della struttura per rendere gli ambienti idonei alle nuove funzioni;
- rifacimento parziale degli impianti elettrici;
- realizzazione impianto termico ed idrico;
- realizzazione/completamento finiture;
- sostituzione/ripristino infissi, serramenti e controsoffitti;



- tinteggiatura.

Nelle stesse condizioni di degrado e abbandono versa la torre circolare che necessita oltre che degli stessi interventi sopracitati anche di una nuova scala di collegamento per unire il secondo livello alla sommità della torre, in sostituzione alle attuali scale di legno pericolanti.





5. Indirizzi di programma per il progetto

5.1 Finalità del progetto: obiettivi generali e strategie.

Il comune di Fiano Romano è una cittadina che sta vivendo un periodo di forte espansione demografica, con una consistente percentuale della popolazione compresa nella fascia d'età 5/20 anni, circostanza per cui è nata l'esigenza di dotare il territorio di spazi pensati per la fruizione anche da parte di tale target di popolazione.

Da ciò deriva la scelta di dare vita al progetto del '*Centro per le arti e la cultura*' con l'intento di recuperare gli ampi spazi del secondo piano del castello, oggi inutilizzati, per trasformati e renderli idonei ad ospitare iniziative culturali volte sia a coinvolgere anche le fasce più giovani della popolazione, che a creare un polo attrattivo sia per la città di Fiano Romano sia per le zone limitrofe.

Il concorso di progettazione si prefigge, pertanto, di acquisire progetti che prevedano:

- la creazione di spazi polifunzionali che siano un luogo di incontri e crescita culturale e sociale rivolto anche alle fasce più giovani della popolazione;
- la realizzazione di nuove funzioni e percorsi di visita che possano attrarre di flussi turistici, anche con l'obiettivo di rivitalizzare il centro storico purtroppo soggetto a svuotamento.



5.2 Esigenze e bisogni da soddisfare.

Il progetto svilupperà 3 temi tra di loro connessi:

1. Trasformazione del secondo livello di superficie pari a 660 mq circa in *Centro per le arti e la cultura*. Il progetto dovrà prevedere soluzioni che prediligano un uso flessibile degli ambienti, anche in relazione al contesto ed alle capacità ricettive dell'immobile.

In tal senso, i locali dovranno avere una natura polivalente; sempre nell'ottica della diversificazione dell'offerta culturale della struttura e della molteplicità degli usi, bisognerà garantire la possibilità di utilizzare le sale anche in maniera indipendente dalle altre attività, come luogo d'incontro, per conferenze, concerti, piccole mostre e eventi culturali in genere.

Nello specifico il progetto dovrà assolvere alle seguenti funzioni:

- laboratori didattici;
 - aule studio/sala lettura che vadano anche ad ampliare gli spazi della Biblioteca comunale localizzata al primo piano dell'ala seicentesca;
 - spazi polifunzionali per ospitare esposizioni, mostre temporanee e installazioni;
 - servizi igienici;
 - area ristoro.
2. Recupero e valorizzazione degli ambienti della torre circolare, anche attraverso l'utilizzo di videoinstallazioni e ideazione di una nuova scala interna di collegamento tra i livelli della torre (ambienti 305-401-501) che sia un elemento contemporaneo in contesto antico.
 3. Previsione di un percorso completo di visita del Castello, il quale comprenda gli ambienti più significativi della struttura: cortile, il loggiato, il piano nobile, la terrazza del primo piano, il secondo piano che ospiterà il *Centro per le arti e la cultura*, oggetto della presente progettazione, la sommità della torre circolare, la quale ha la potenzialità di offrire ai visitatori una vista panoramica a 360°.

Nella tabella seguente si riporta il quadro esigenziale dettagliato con indicazione dei temi di progetti, delle superfici da destinare per ogni funzione ed ipotesi di localizzazioni.



QUADRO ESIGENZIALE

Tema

1 Centro per le arti e la cultura al secondo piano del Castello Ducale

Dati metrici:

Superficie utile	660 mq
Ambienti	n. 32

Funzioni da insediare:

	<u>Aree</u> <u>indicative</u>	<u>Localizzazioni</u> <u>indicative</u>
1 spazio polifunzionale Area espositiva (torre piano 2-Ambienti 222 - 221- 2 216)	300/350 mq	ala seicentesca
3 aule studio	40 mq	ala seicentesca
4 laboratori didattici	100 mq	ala quattrocentesca
5 servizi igienici (n. 2 blocchi)	150 mq	
6 area ristoro	30/40 mq	corpo centrale

Tema

2 Recupero e valorizzazione della torre circolare

Dati metrici:

Altezza totale	30 m
Diametro esterno	9,40 m
Diametro interno	5,50 m
Area torre Livello terrazza (ambiente 501)	80,00 mq
Area torre Livello 4 (ambiente 401)	27,19 mq
Area torre Livello 3 (ambiente 305)	23,95 mq

Funzioni:

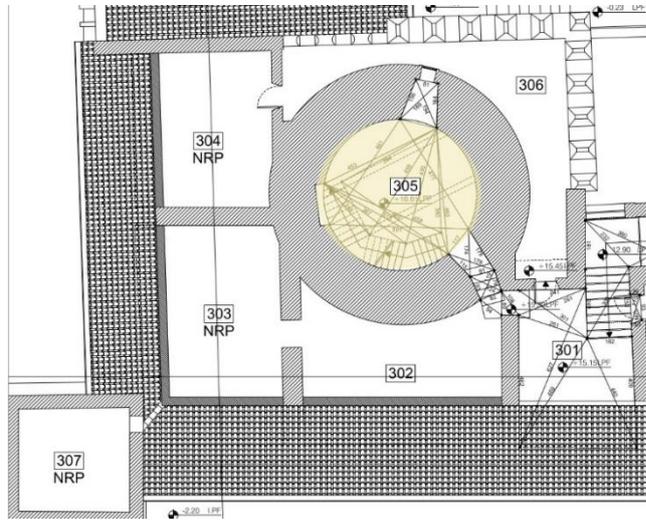
Spazio espositivo (Ambienti 305 -401)	50 mq
Scala di collegamento tra i 3 livelli della torre	10 m di altezza

Tema

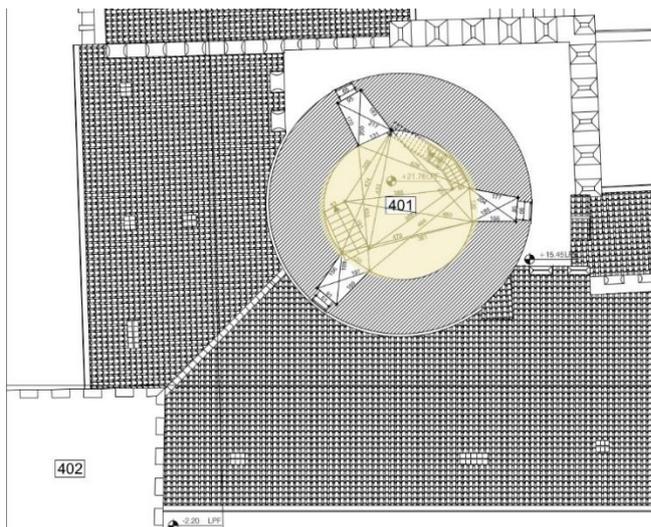
3 Percorso di visita del castello

Creazione di un percorso di visita comprendente i seguenti ambienti:

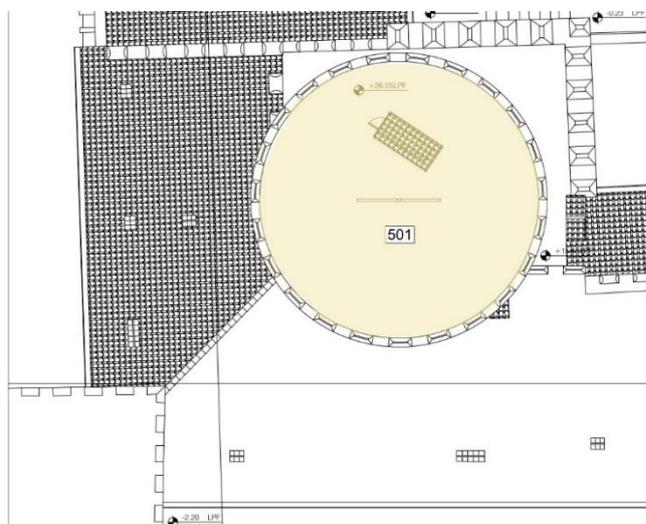
cortile - piano nobile - terrazza- piano secondo - torre circolare - terrazza panoramica



Livello 3



Livello 4



*Livello
terrazza*



5.3 Tipologia dell'intervento.

L'intervento è riconducibile alla casistica descritta nell'art. 3, comma 1 lett. c del D.P.R. 380/2001, "interventi di restauro e risanamento conservativo", che definisce le opere così classificabili quali "interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio". L'immobile ricade all'interno della perimetrazione del centro storico, nella Zona A, le cui specifiche prescrizioni circa le opere ammissibili, riportate al paragrafo 3.1 del presente DPP, sono stabilite dall'art. 31 delle NTA del vigente Piano Regolatore e del Piano di Recupero del Centro storico.

In funzione dello stato di degrado, delle soluzioni progettuali prescelte e dei requisiti imposti dalle funzioni da insediare, saranno vagliati interventi che osservino i criteri imposti dal restauro conservativo, in coerenza con i principi dettati nella Carta Italiana del Restauro e nella Carta di Cracovia, e che possono essere così sintetizzati:

- autenticità del manufatto storico su cui si opera, nel rispetto delle stratificazioni cronologiche che lo caratterizzano ed evitando di privilegiare determinate epoche;
- distinguibilità, discreta e controllata, dell'intervento di restauro rispetto alle fasi costruttive precedenti;
- reversibilità, per quanto possibile, dell'intervento, privilegiando operazioni di aggiunta piuttosto che di sottrazione;
- minimo intervento, limitato cioè ad operazioni strettamente necessarie e mirato ad evitare aggiunte superflue ed alterazioni ingiustificate;
- durabilità, riferita sia ai materiali ed elementi costruttivi moderni, frutto dell'intervento di restauro, che a quelli antichi;
- compatibilità attraverso la scelta di materiali identici o con caratteristiche meccaniche, chimiche e fisiche analoghe in maniera tale da garantire un comportamento omogeneo.



6. Q.T.E.

Per la definizione del corrispettivo da porre a base della gara per l'affidamento del servizio di progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza, qualora si rendessero disponibili fondi per la realizzazione delle opere si è proceduto ad un conteggio secondo il D.M. 17 giugno 2016 partendo da un importo lavori di **1.680.000,00** euro definito su base parametrica.

Nel caso specifico si tratta di edificio nella categoria Edilizia – Edifici e manufatti esistenti - Interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico soggetti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004. Il quadro tecnico-economico presunto per l'intervento è così dettagliato:

- QUADRO ECONOMICO -

	Descrizione	Importi
IMPORTO LAVORI		
a)	Lavori a misura	€ 1.601.402,97
b)	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 78.597,03
TOTALE LAVORI (IVA esclusa)		€ 1.680.000,00
c) SOMME A DISPOSIZIONE:		
	Progetto di fattibilità tecnica ed economica	€ 31.602,06
1	Progetto definitivo	€ 79.034,00
	Progetto esecutivo	€ 69.410,84
	Direzione lavori	€ 104.201,38
	Rilievi accertamenti indagini	€ 10.000,00
2	Rilievi accertamenti indagini	€ 10.000,00
3	Imprevisti (max 5% di a))	€ 32.028,06
4	Spese per commissioni giudicatrici e pubblicità	€ 15.000,00
5	Incentivo per le funzioni tecniche (art. 113 comma 3 del D.lgs. n. 50/2016) = 80% del 2,00% dell'importo dei Lavori a base d'appalto	€ 26.880,00
	Incentivo per le funzioni tecniche per l'acquisto strumentazioni (art. 113 comma 4 del D.lgs. n. 50/2016) = 20% del 2,00% dell'importo dei Lavori a base d'appalto	€ 6.720,00
6	InarCassa (4% di 1)	€ 11.369,93
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		€ 386.246,28
d) I.V.A.		
1	I.V.A. 10% su lavori a misura	€ 160.140,30
2	I.V.A. 22% su competenze tecniche e Cassa previdenziale	€ 67.236,01
TOTALE I.V.A.		€ 227.376,31
TOTALE GENERALE		€ 2.293.622,58

Fiano Romano, 04/08/2022

Il Responsabile del procedimento
Arch. Maria Lobaccaro