

**PIANO NAZIONALE
DI RIPRESA E RESILIENZA**
#NEXTGENERATIONITALIA

**PIANO ESECUTIVO
PROGETTO CINECITTÀ**

31 dicembre 2022

CINECITTÀ SPA - PNRR

1. CULTURA E FORMAZIONE		IMPORTI
1.1	Digitalizzazione e Catalogazione dell'Archivio Storico LUCE	18.775.000
1.2	Ristrutturazione locali Torrespaccata per realizzazione "strada dei mestieri"	2.500.000
TOTALE CULTURA E FORMAZIONE		21.275.000
2. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E RIQUALIFICAZIONE AREA		
2.1	Centrali elettriche e Progetto Fotovoltaico compreso muro di cinta	20.950.000
2.2	Quadri elettrici di scena e di servizio	2.000.000
2.3	Impianti di condizionamento e rete distribuzione	15.732.000
2.4	Centrali termiche	1.000.000
2.5	Rifacimento rete idrica potabile e antincendio e viabilità	5.550.000
2.6	Valorizzazione verde mq. 35.000	700.000
2.7	Ampliamento mensa C3A	1.060.000
2.8	Ristrutturazione edifici Bar/Ristorante/SALA FELLINI	2.000.000
TOTALE SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E RIQUALIFICAZIONE SITO		48.992.000
3. CAPACITÀ PRODUTTIVA STUDI		
3.1	Costruzione nuovo Teatro C4B mq 3.500 più locali e servizi mq. 3.600 (Teatro 22)	37.724.000
3.2	Costruzione nuovo Teatro C3C mq 3.500 (Teatro 25)	36.142.500
3.3	Costruzione nuovo Teatro Modulare C3B mq 5.000 inclusi locali e servizi (Teatro 26)	16.400.500
3.4	Costruzione nuovo Teatro C4A mq 2.000 (Teatro 23)	17.110.000
3.5	Ricostruzione Teatro 7 mq 800 (Teatro 7)	3.813.000
3.6	Costruzione nuovo Teatro C3C2 mq 2.000 (Teatro 24)	18.139.000
3.7	Costruzione nuovo Teatro C6 mq 1.200 inclusi locali e servizi (Teatro 19)	11.566.500
3.8	Ristrutturazione Teatro 21 con rifacimento impianti	2.856.000
3.9	Ristrutturazione Teatro 20 con rifacimento impianti	3.019.500
TOTALE NUOVI TEATRI E AGGIORNAMENTO SPAZI (FASE 1)		146.771.000
TOTALE INVESTIMENTO CINECITTÀ SITO		217.038.000
4. CAPACITÀ PRODUTTIVA TORRE SPACCATA		
4.1	Acquisizione terreno MQ. 308.812	20.002.000
4.2	Adeguamento viabilità, impianti e progettualità costruttiva terreno	21.110.000
4.3	Costruzione di n.8 nuovi Teatri area Torre Spaccata - Progettazione	1.000.000
I TEATRI SARANNO REALIZZATI CON ALTRE RISORSE COMUNQUE NEL RISPETTO DEI TARGET PNRR		
TOTALE CAPACITÀ PRODUTTIVA TORRE SPACCATA (FASE 2)		42.112.000
TOTALE INVESTIMENTO CINECITTÀ'		259.150.000
CINECITTÀ' (QUOTA PARTE PROGETTO FORMAZIONE)		3.650.000
TOTALE INVESTIMENTO COMPLESSIVO CINECITTÀ'		262.800.000

Premessa

Progetto Cinecittà, investimento M1C3 – 3.2 “ISTITUTO LUCE – CINECITTÀ’ S.r.l.”.

Con l’Assemblea Straordinaria del 20.04.2021, la società, recependo le previsioni normative della L.178/2020 art. da 585 a 588, ha modificato la natura giuridica da S.r.l. in S.p.A. con decorrenza dal 1° gennaio 2021. Con l’Assemblea Straordinaria del 23.07.2021 la società ha variato la denominazione sociale in CINECITTÀ’ S.p.A.

Gli investimenti del “Progetto Cinecittà” includevano:

- A1. La costruzione di nuovi studi, recupero di studi esistenti, investimenti in nuove tecnologie, sistemi e servizi digitali nel distretto Cinecittà valorizzati in € 159.300.000;
- A2. La realizzazione di 6 nuovi Teatri ad alta tecnologia con annessi servizi e impianti e strade su un’area limitrofa di 473.000 mq. valorizzati in € 99.850.000;

Le componenti A1 e A2 erano previste con Istituto Luce Cinecittà e Cassa Depositi e Prestiti.

- B. Investimenti innovativi per valorizzare le attività produttive e formative del Centro Sperimentale di Cinematografia e Cineteca Nazionale valorizzati in € 32.250.000;
- C. Sviluppare e attuare la Strategia nazionale per la formazione audiovisiva in 3 macroaree professionali valorizzati in € 8.600.000 con programma del Centro Sperimentale di Cinematografia.

Le due componenti A1 e A2 complessivamente riportano investimenti per € 259.150.000 ma i singoli interventi hanno subito variazioni di valore per le seguenti motivazioni:

A) Investimenti Area (Torre Spaccata)

Sulla base delle indicazioni contenute nelle previsioni normative di trasformazione di Cinecittà S.p.A. (art. 1 commi 585-588 della L. 30.12.2020 n. 178, nonché l’art. 7 del D.L. 31.12.2020 n.183 convertito in L. 26.2.2021 n. 21) era inizialmente previsto l’ingresso di CDPI Immobiliare S.r.l. all’interno della compagine azionaria di Cinecittà S.p.A., mediante il conferimento dell’area c.d. di Torre Spaccata, avente una superficie di circa 51 ha e ricompresa, nella toponomastica attuale, tra via Palmiro Togliatti, Via di Torre Spaccata e, sui fronti longitudinali, dalla viabilità di quartiere Don Bosco e Torre Spaccata.

A seguito di un cambio di strategia da parte di CDPI Immobiliare S.r.l., quest’ultima ha deciso di non intervenire nell’operazione in maniera diretta – come in origine ipotizzato – e quindi attraverso un ingresso in Cinecittà, ma limitandosi ad alienare il compendio immobiliare a Cinecittà, cooperando, ad ogni modo, ai fini del buon esito dell’operazione, e più in generale del progetto Cinecittà, mediante il compimento di tutte quelle attività propedeutiche e funzionali non solo al perfezionamento della compravendita, ma anche di quegli approfondimenti tecnici e passaggi amministrativi necessari all’effettiva realizzazione dei diversi interventi di cui al PNRR nell’area designata. Tali attività, nonché le relative condizioni di compravendita dell’area, tra CDPI e Cinecittà sono puntualmente riportate e descritte nell’Accordo Quadro, sottoscritto tra le medesime parti il 29.12.2021. Come indicato alla lett. G) delle premesse allo stesso, *“con il presente accordo quadro (di seguito l’“Accordo Quadro”), le Parti intendono perseguire la pianificazione e la valorizzazione urbana del Complesso Immobiliare in conformità ai contenuti e alle caratteristiche principali del Progetto Cinecittà e del Progetto CDPI (come di seguito definiti) ed al Piano Regolatore Generale di Roma che disciplina la predetta Centralità, ai sensi dell’Articolo 65 comma 2 delle NTA, ed attua la previsione di Piano mediante un progetto*

urbano esteso all'intero perimetro della Centralità, come previsto dall'Articolo 15 delle NTA (di seguito il "Progetto di Valorizzazione"). Sempre ai sensi del citato accordo quadro, Cinecittà acquisterà una porzione dell'area attualmente di proprietà di CDPI, per una estensione di circa 31 ha, per la realizzazione delle finalità specifiche e puntualmente delineate nel "Progetto Cinecittà", tutte ricadenti nelle linee di intervento del PNRR. Anche nell'ipotesi di un eventuale aggiornamento dell'Investimento 3.2 "Sviluppo dell'industria cinematografica (progetto Cinecittà)", l'acquisto del suddetto terreno resta strategico per il raggiungimento degli obiettivi del Piano che mirano a migliorare la capacità produttiva di Cinecittà e quindi la competitività del settore cinematografico e audiovisivo italiano nel suo complesso. Infatti la costruzione dei nuovi teatri sul sito storico di Cinecittà ha eroso la superficie utilizzata come backlot (spazi esterni utilizzati per il montaggio di scenografie permanenti o temporanee facilmente modificabile per adattarli alle esigenze di scena), e l'acquisto del terreno in argomento si può consentire il raggiungimento di una estensione del backlot di forte impatto, in grado di accogliere sempre più produzioni di elevata qualità, interessate all'utilizzo di scenografie all'aperto, ed altresì potendo stimolare future partnership con interlocutori e investitori internazionali.

B) Aumento considerevole dei prezzi delle materie prime

A quanto sopra, si aggiunge il rilevante incremento dei costi conseguenti alla crisi Russia-Ucraina che ha portato in taluni casi ad un aumento delle materie prime necessarie agli interventi costruttivi (si veda l'evoluzione dei prezzi regionali e lo stesso Decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50).

Secondo le stime dell'ANCE (Associazione Nazionale Costruttori Edili) ci sono stati aumenti del 158% per il pvc, del 115% per il ferro tondo per cemento armato, +91% per il bitume, +104% per il polistirene e del +79% per il rame. Sono alcuni dei dati sui **rincari dei prezzi delle materie prime** (giugno 2022 rispetto a giugno 2020).

E ancora, +96% per il polipropilene, +117% per il polietilene e l'incremento dell'84% per il legname di conifera e il piallato grezzo.

Secondo i dati elaborati da Ance, gli incrementi dei prezzi riguardano anche zincati, tubazioni elettrosaldate, lamiere in acciaio, corten, fibre in acciaio per il rinforzo del calcestruzzo. Per non parlare delle materie prime che non riguardano esclusivamente le costruzioni, ma che comportano comunque rincari indiretti sul trasporto dei materiali e sulle lavorazioni con mezzi meccanici: gas naturale (+1.204%), energia elettrica (+671%), gasolio (+170%) e petrolio (+141%).

Quanto sopra fino a giugno 2022. A luglio 2022, con la pubblicazione dei nuovi prezzi regionali, le materie prime subiscono ulteriori adeguamenti in aumento.

Questo ha portato, sempre nei limiti della valorizzazione complessiva, a rimodulare gli interventi A1 e A2 come esposto nel Piano economico aggiornato. Tanti investimenti sono già stati avviati ma alcuni sono ancora da avviare totalmente o da completare e pertanto potrebbero esserci ulteriori variazioni in corso d'opera.

Quanto agli investimenti di cui al punto C. si precisa che il Progetto di formazione è stato sviluppato dal Centro Sperimentale di Cinematografia in collaborazione con Cinecittà e la quota di Budget di competenza Cinecittà ammonta ad € 3.650.000.

Si fa presente che in ogni caso le variazioni non comportano alcun pregiudizio a milestone e target.

Di seguito si illustrano i singoli investimenti con relativi quadri economici.

1.1 DIGITALIZZAZIONE E CATALOGAZIONE DELL'ARCHIVIO STORICO LUCE

L'investimento ha l'obiettivo di:

- Riconvertire, a partire dalle matrici analogiche, un quantitativo di 13.000 rulli tra cinegiornali e documentari privi di qualsiasi forma di duplicato e quelli che iniziano a manifestare segni di degrado. Una massa importante, quindi, di titoli da sottoporre all'intero processo di trattamento pellicola che passa dall'analisi del supporto al suo restauro fisico, al lavaggio, alla - comunemente definita - posa delle luci, alla scansione e, infine, dopo le operazioni di validazione e trasferimento sui supporti digitali, alla fase di backup dei dati per una nuova più sicura e definitiva conservazione. L'infrastruttura tecnologica di sistema, sviluppata nel corso negli ultimi due anni, è concepita in modo tale da supportare quattro punti di ingestione contemporaneamente.;
- Riconvertire il nucleo centrale del patrimonio fotografico dell'Archivio per un totale di 1.540.000 immagini. Gli interventi previsti riguardano la conservazione, la digitalizzazione, l'inventario e la creazione di un database in cui siano riportate tutte le informazioni presenti sugli originali o sui loro contenitori attraverso:
 1. rimozione delle polveri superficiali;
 2. digitalizzazione conservativa (in alta risoluzione 6000 pixel di base) attraverso l'utilizzo di scanner. I relativi file digitali saranno archiviati all'interno del NAS (Network Attached Storage);
 3. inventario fisico/digitale: ad ogni file verrà assegnato un codice alfanumerico univoco secondo lo standard utilizzato presso il nostro Archivio (suffisso letterale + 8 cifre numeriche);
 4. database: compilazione di una scheda all'interno di un database con il codice inventario assegnato e tutte le informazioni disponibili presenti sulla diapositiva stessa o nei contenitori originali;
 5. conservazione all'interno di buste, scatole e contenitori certificati per la conservazione (ISO 10214:1991; PAT). Tutti i materiali saranno inoltre conservati all'interno di magazzini dotati di un sistema di climatizzazione e ricambio d'aria, in grado di garantire un microclima stabile, a temperatura e umidità controllate e costanti e, soprattutto, al riparo da agenti atmosferici, dalle polveri e dai microrganismi, insomma da tutti quegli elementi patogeni che condizionano la stabilità dell'immagine.

Il progetto sarà realizzato nel corso del periodo con conclusione entro giugno 2026 e sono previsti investimenti iniziali in attrezzature tecnologiche quali scanner, storage, Lt010 e risorse umane specializzate appositamente dedicate.

N°	DENOMINAZIONE INTERVENTO	IMPORTI
1.1	Digitalizzazione e Catalogazione dell'Archivio Storico LUCE	18.775.000

1.2 RISTRUTTURAZIONE LOCALI TORRESPACCATA PER LA REALIZZAZIONE DE "LA STRADA DEI MESTIERI"

Il progetto prevede la rifunzionalizzazione e la ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti posti lungo l'asse di via di Torre Spaccata.

Il progetto prevede che questo asse di Cinecittà sia dedicato ad ospitare tutte le attività "collaterali" a supporto delle produzioni cinematografiche e, in particolare, destinate a: uffici di produzione, sedi di scenografi, sede dell'associazione scenografi e costumisti italiani, tintorie, attrezzerie e spazi polifunzionali.

I lavori sui 1.140 mq di edifici riguarderanno in sintesi:

- rifacimento dei lastrici solari;
- demolizioni e ricostruzioni edilizie per il miglioramento della distribuzione interna e per il superamento delle barriere architettoniche di cui alla L 13/89 e successive modificazioni;
- sostituzione degli infissi con altri a taglio termico;
- rifacimento degli impianti sanitari;
- ristrutturazione degli impianti elettrici;
- rifacimento e realizzazione degli impianti di condizionamento e rinnovo dell'aria.

Tutte le lavorazioni sono volte a ottenere un involucro edilizio più sostenibile come efficientamento energetico.

N°	DENOMINAZIONE INTERVENTO	IMPORTI
1.2	Ristrutturazione locali Torrespaccata per realizzazione de "La strada dei mestieri"	2.500.000
	A - LAVORI	2.299.682
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	200.318
	C – FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE	

2.1 CENTRALI ELETTRICHE E PROGETTO FOTOVOLTAICO COMPRESO MURO DI CINTA

Il progetto riguarda l'esecuzione delle opere necessarie alla ristrutturazione impiantistica della rete di cabine elettriche di MT, collegate in anello, site nel complesso industriale di Cinecittà.

Il progetto può essere così sintetizzato:

- Funzionamento del sistema a media tensione a 20 kV
- Rifacimento dei tetti ammalorati e realizzazione su di essi di appositi impianti di generazione fotovoltaica.

Progetto centrali elettrico e anello di MT

Il funzionamento del sistema è relativo alle seguenti cabine di media tensione esistenti:

Cabina 100, Cabina 102, Cabina 103, Cabina 108, Cabina 110, Cabina 111, Cabina 115, Cabina 200, Cabina 202, Cabina 213 e Cabina 215

Inoltre, per il funzionamento sono previste anche le seguenti cabine di media tensione di nuova costruzione:

Cabina 107, Cabina 101, Cabina 118, Cabina 212,

L'anello è stato progettato con un cavo di media tensione avente sezione pari a 240mmq. In queste condizioni esso riesce a sopportare una potenza massima di circa 12,5MVA superiore a quella massima di 9MVA esistente.

Le linee in media tensione, funzionanti alla tensione nominale di 20 kV, saranno così distinte:

- Anello di media tensione, realizzato con cavi tripolari RG26H1M16X di sezione 3x1x240 mmq
- Collegamento quadro di media tensione - trasformatore, realizzato con cavi singoli RG26H1M16 di sezione 3x1x95 mmq.

All'interno della cabina tali linee transiteranno entro cunicoli a pavimento ad essi dedicati, mentre l'anello sarà infilato entro appositi cavidotti.

Per la realizzazione dell'anello sono previste opere nelle cabine quali: realizzazione dei quadri di media tensione; inserimento di trasformatori realizzato in resina, di potenza nominale pari a 630 kVA, 800 kVA, 1000 kVA e 1250 kVA; realizzazione di quadri di bassa tensione; adeguamenti impiantistici ed edilizi delle cabine; inserimento di server per la control room; impianti di terra;

Progetto fotovoltaico

Il progetto di cui sopra è così riassunto:

- Rifacimento dei tetti ammalorati e realizzazione su di essi di appositi impianti di generazione fotovoltaica.

Il rifacimento dei tetti ammalorati e la relativa realizzazione di impianti di generazione fotovoltaica sono relativi i teatri di seguito indicati:

Teatro 1, Teatro 2, Teatro 3, Teatro 4, Teatro 5, Teatro 6, Teatro 8, Teatro 9, Teatro 11, Teatro 13, Teatro 14.

La necessità di erogare un'importante produzione di energia da fonti rinnovabili ha come soluzione la realizzazione di nuovi generatori fotovoltaici. Tale scelta ha comportato la verifica delle coperture e la loro idoneità a sostenere un impianto fotovoltaico la cui vita media è superiore ai 20 anni.

Le coperture che versano in uno stato di conservazione fragile hanno richiesto una verifica puntuale dello stato di conservazione del sistema coperture gronde con esiti che hanno portato a prendere in considerazione il rifacimento e il risanamento delle stesse.

Il sistema di solai in cemento armato sostiene di fatto il sistema arcarecci pannelli e lo rende ben stabile staticamente alla sostituzione con i nuovi sistemi di copertura e fotovoltaico.

Le esigenze di miglioramento della coibentazione termica e dell'isolamento acustico hanno indirizzato la scelta di un sistema di copertura con pannelli sandwich di ultima generazione. La differenza con i pannelli di qualche anno fa consiste nella composizione della schiuma poliuretana interposta tra i due strati lamiera. Questa scelta avrà delle conseguenze positive sia in termini di efficientamento energetico sia nei termini di miglior comfort acustico, tema alquanto sensibile in un complesso di teatri votati alla produzione cinematografica.

Oltre alla copertura sono previsti anche tutti gli interventi volti a migliorare il deflusso delle acque piovane.

Per quanto riguarda l'impianto fotovoltaico, è stato prescelto un sistema parallelo alle falde già con un'inclinazione importante su diversi teatri e la scelta è ricaduta su pannelli in monocristallino che nella attuale innovazione in corso offrono prestazioni e durata eccezionali.

I pannelli fotovoltaici sono stati posizionati preferibilmente sulle falde esposte a sud e quindi tutti i teatri risultano provvisti di pannelli solo su di una falda meglio esposta rispetto all'altra.

La tipologia di installazione architettonica del campo fotovoltaico sulle coperture è definita "semi integrato architettonicamente", con i moduli fotovoltaici paralleli al piano di falda e con accorgimenti per permettere la manutenzione futura.

I componenti la struttura in acciaio zincato a caldo di tipo modulari, saranno prodotti e lavorati seguendo cicli eco-compatibili e saranno anch'essi facilmente asportabili e riciclati al termine del ciclo di vita dell'impianto.

La realizzazione dell'impianto e il successivo funzionamento non comporteranno alcun tipo di emissione (inquinamento dell'acqua, dell'aria e del suolo, rumore, vibrazioni, luce, calore, radiazioni, ecc.) e la produzione energetica, di tipo statica, basandosi sulla tecnologia fotovoltaica, non comporterà nessun residuo in quanto effettuerà la trasformazione dell'energia solare in energia elettrica attraverso le celle in silicio dei moduli.

Attraverso la realizzazione dell'impianto, oltre al recupero dell'area interessata, si otterrà un notevole beneficio dal punto di vista ambientale in quanto si abatteranno le emissioni di CO2 necessarie alla produzione dell'energia elettrica consumata in zona. In effetti considerando il mix di produzione energetica italiano si può ipotizzare che la produzione di 1 kWh fotovoltaico comporti la produzione di 0,53 Kg di CO2.

La gestione di tutta la nuova infrastruttura sarà effettuata attraverso metodi informatici e pertanto sarà realizzata l'infrastruttura di fibra necessaria.

Muro di cinta:

L'intervento è finalizzato all'adeguamento e alla ristrutturazione degli stabilimenti cinematografici sia dal lato di via di Torrespaccata sia dal lato di via Lamaro, in cui verrà realizzato il nuovo ingresso agli stabilimenti presso via Lamaro, n. 30. Sopra la tettoia di ingresso del portale sarà posizionato un impianto fotovoltaico.

N°	DENOMINAZIONE INTERVENTO	IMPORTI
2.1	Centrali elettriche e Progetto Fotovoltaico compreso muro di cinta	20.950.000
	A - LAVORI	19.271.336
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	1.678.664
	C – FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE	

2.2 QUADRI ELETTRICI DI SCENA E DI SERVIZIO

Dopo l'ultima ristrutturazione rilevante della rete elettrica e dei servizi accessori avvenuta nel 1975, sono stati effettuati interventi su alcuni teatri e locali adiacenti per esigenze produttive e normative.

Resta però ancora molto da adeguare e sviluppare per le nuove esigenze di economicità richieste dalle nuove direttive europee.

Il progetto prevede quindi di intervenire sugli impianti elettrici, i quadri di servizio e quelli di scena, gli impianti di illuminazione ed emergenza.

A tale proposito si elencano sinteticamente le lavorazioni che dovranno essere svolte:

- a. Smantellamento impianti esistenti;
- b. Realizzazione di canalizzazioni metalliche di distribuzione;
- c. Impianti di luce normale e di emergenza del piano terra ed ai livelli passerella presenti sui perimetrali e nelle capriate;
- d. Impianto forza motrice (FM) per alimentazione servizi e scene;
- e. Impianti di luce normale, di emergenza e impianto forza motrice per i locali accessori quali camerini, attrezzature e parti comuni;
- f. Impianto di gestione integrata e controllo di tipo Building Management System (BMS) per la gestione di tutte le funzioni tecnologiche dell'edificio, l'analisi sullo stato dell'impianto e l'efficientamento dello stesso;
- g. Installazione e adeguamento di apparecchiature e macchinari per impianti antincendio e di rilevazione, con la segnalazione ottico acustica delle emergenze, anche attraverso lampade e sirene di allarme;
- h. Gruppi elettrogeni e gruppi di continuità a supporto dell'alimentazione dell'edificio con relativo quadri di scambio con la rete;
- i. Installazione e adeguamento Impianti speciali;
- j. Assistenze murarie.

Tutte gli impianti saranno realizzati secondo le più moderne tecnologie, con materiali che garantiscano adeguamento agli standard normativi e tali da conferire un elevato livello di efficienza e risparmio energetico a tutto l'edificio.

N°	DENOMINAZIONE INTERVENTO	IMPORTI
2.2	Quadri elettrici di scena e di servizio	2.000.000
	A - LAVORI	1.839.746
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	160.254
	C – FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE	

2.3 IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E RETE DISTRIBUZIONE

Gli impianti di climatizzazione dei Teatri di posa di Cinecittà risalgono ormai, a parte alcune eccezioni relative a ristrutturazioni e/o investimenti più recenti, alla metà degli anni '70.

Tali impianti sono un elemento essenziale e caratterizzante per il buon funzionamento di spazi adibiti a Teatri di Posa. L'adeguamento alla normativa vigente ed alle nuove esigenze di lavorazione che nel tempo si sono modificate, necessita di un intervento, per molti teatri radicale e per altri parziale, per allineare gli impianti di condizionamento e renderli moderni ed efficienti.

Gli impianti vanno quindi riprogettati e realizzati per perseguire i seguenti obiettivi:

- Ridurre la rumorosità sia diretta che indiretta (dovuta alla presenza di forature lungo le superfici dell'involucro per il passaggio dei canali), in modo da permettere la climatizzazione ed il rinnovo dell'aria anche durante le riprese;
- Aumentare l'omogeneità di temperatura e umidità relativa anche in presenza di scenografie e/o fondali che ostacolano la circuitazione dell'aria e ne favoriscono la stratificazione;
- Garantire il benessere termigrometrico anche per condizioni di progetto molto variabili in termini di affollamento e carichi termici puntuali (illuminazione di scena);
- Garantire la climatizzazione di camerini ed attrezzature con esigenze molto diverse per esposizione e carichi endogeni.

Tutto questo deve essere ottenuto nell'ottica dell'efficientamento energetico, della riduzione del consumo di energia da fonti fossili a vantaggio di quella da fonti rinnovabili, ancor meglio se prodotta in loco: per questo il modello di impianto identificato si basa sullo schema di generatore polivalente (ovvero gruppo frigorifero a pompa di calore che produce contemporaneamente acqua refrigerata, calda e sanitaria utilizzando i relativi cascami energetici e portando quindi i rendimenti totali a valori molto elevati), Unità di Trattamento Aria a portata variabile, con distribuzione a pulsione e filtri elettrostatici, ventilconvettori a 4 tubi per tutti i locali afferenti al teatro, il tutto elettricamente alimentato da coperture fotovoltaiche sulle falde dei teatri ed asservito ad un sistema di Building Management di livello avanzato.

Il progetto, pertanto, porterà ad uno standard qualitativo prestazionale di grande importanza, non solo nei teatri ma anche in tutti i locali al servizio delle produzioni (attrezzature, sartorie, sale prove, cc.) e capace di essere anch'esso attrattore di clienti internazionali.

N°	DENOMINAZIONE INTERVENTO	IMPORTI
2.3	Impianti di condizionamento e rete distribuzione	15.732.000
	A - LAVORI	14.471.440
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	1.260.560
	C - FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE	

2.4 CENTRALI TERMICHE

Gli stabilimenti sono serviti da centrali termiche a gas metano, destinate alla produzione di acqua calda per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria.

Anche in questo ambito, la necessità di rinnovare gli impianti è dettata dalle nuove tecnologie disponibili sul mercato che migliorano il grado di efficienza al fine di una riqualificazione energetica sia per il sistema di generazione che di regolazione; in particolare gli obiettivi sono:

- Sostituire i bruciatori a fiamma fissa con sistemi modulanti ad alto rendimento;
- Riqualificare e razionalizzare i sistemi di circolazione, le tubazioni e le coibentazioni per ridurre le dispersioni e le relative perdite di energia in distribuzione;
- Realizzare dei sistemi locali di disinfezione e trattamento chimico dell'acqua per contenere il rischio di contaminazione biologica ed aumentare la vita utile degli impianti;
- Installare dei sistemi di monitoraggio e contabilizzazione dell'energia termica sia per una specifica attribuzione dei consumi che per un miglioramento continuo nella gestione delle risorse.

N°	DENOMINAZIONE INTERVENTO	IMPORTI
2.4	Centrali termiche	1.000.000
	A - LAVORI	919.873
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	80.127
	C – FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE	

2.5 RIFACIMENTO DELLA RETE IDRICA POTABILE E ANTINCENDIO, ADEGUAMENTI ALLA RETE FOGNARIA E CONSEGUENTE RIPRISTINA DELLA VIABILITA' STRADALE INTERNA AL COMPLESSO

Tutte le reti dei servizi all'intero del comprensorio degli studi di Cinecittà sono risalenti all'anno di costruzione degli stabilimenti.

Nel tempo ci sono stati degli interventi che hanno interessato alcuni tratti delle reti potabili, antincendio e fognaria. Resta ancora una parte della rete originaria che andrà sostituita, o integrata, per le nuove esigenze produttive e lo sviluppo futuro dello stabilimento.

Per quanto riguarda la rete potabile andrà sostituita la porzione di impianto che presenta perdite, dovute queste all'invecchiamento delle tubazioni; nello stesso tempo andrà incrementata la rete per coprire la parte di nuova edificazione prevista dal PNRR.

In merito all'impianto idrico antincendio sono previsti degli interventi che riguardano essenzialmente l'ampliamento dell'attuale rete di distribuzione, per dotare delle necessarie infrastrutture la nuova espansione e la parte di backlot che attualmente ne è priva.

Oltre alla sistemazione dei sottoservizi esistenti si procederà anche alla realizzazione di una nuova linea fognaria lungo via Lamaro a supporto dei teatri di nuova realizzazione.

Tutte le attività inerenti alle reti comportano il rifacimento dei manti stradali che insistono sui tratti interessati alle opere; nello stesso tempo anche dei tratti che attualmente sono molto compromessi a causa delle radici dei pini affioranti e che, sollevando il manto stesso, creano problemi ai veicoli circolanti e alla sicurezza delle persone.

N°	DENOMINAZIONE INTERVENTO	IMPORTI
2.5	Rifacimento rete idrica potabile e antincendio e viabilità	5.550.000
	A - LAVORI	5.105.294
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	444.706
	C - FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE	

2.6 VALORIZZAZIONE DEL VERDE

L'area degli stabilimenti Cinematografici di Cinecittà, la cui estensione è di circa 35.000 mq, ha tra i suoi più importanti pregi un sistema ambientale, realizzato in gran parte come da progetto originario del 1936, che alterna, prevalentemente, aree a prato, cespuglieti ed alberature imponenti (i cd "Pini di Roma"); questo sistema del verde, oltre ad essere un elemento architettonico che contraddistingue il comprensorio, offre un notevole apporto sia nella mitigazione degli effetti climatici sulle aree esterne ed interne, sia a fungere da area permeabile "verde" che permette la continuità geografica e la permeabilità ecologica tra il Parco dell'Appia Antica e le altre aree verdi limitrofe.

Durante la prima fase di progetto è stato incaricato un professionista Agronomo, per lo studio preliminare delle azioni da svolgere. Tali azioni sono così sintetizzabili:

- interventi, sulla base della diagnosi dell'Agronomo, su tutte le alberature esistenti che presentano problematiche di malattie, all'impianto radicale e alle chiome;
- verifiche di trazione delle alberature;
- inserimento di nuove essenze e alberature;
- ampliamento della permeabilità ecologica fino a via Scintu.
- Riqualificazione delle aree verdi presenti nel comparto.

N°	TIPO INTERVENTO	IMPORTI
2.6	Valorizzazione verde mq. 35.000	700.000
	A - LAVORI	643.911
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	56.089
	C – FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE	

2.7 AMPLIAMENTO DELLA MENSA ESISTENTE

Il progetto prevede l'ampliamento della mensa aziendale a supporto dell'incremento delle produzioni derivante dalla realizzazione dei nuovi teatri.

Per rendere possibile tale intervento è stato necessario modificare il planivolumetrico con Del. di Giunta Capitolina n. 244 del 19 ottobre 2019, al fine di poter realizzare un edificio per complessivi mq 1.600, comprensivo delle preesistenze edilizie.

L'intervento, pertanto, prevede l'ampliamento della mensa esistente di mq 713 (mc 2.880) di ulteriori 850 mq, con l'utilizzo dell'intera cubatura prevista nel comparto.

Il progetto si connota come un intervento di nuova edificazione, in quanto, sarà un volume separato da quello preesistente.

N°	DENOMINAZIONE INTERVENTO	IMPORTI
2.7	Ampliamento mensa C3A	1.060.000
	A - LAVORI	975.065
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	84.935
	C – FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE	

2.8 RISTRUTTURAZIONE BAR/SALA FELLINI

Il bar storico, che fa parte degli edifici storici originari del 1937, è un edificio per gran parte degradato chiuso da alcuni anni. L'aumento della capacità produttiva, derivante dalla realizzazione dei nuovi teatri di posa, necessita la generazione di servizi a supporto delle produzioni. Il progetto è già in fase di realizzazione.

I lavori riguarderanno in sintesi:

- rifacimento dei lastrici solari;
- demolizioni e ricostruzioni edilizie per il miglioramento della distribuzione interna e per il superamento delle barriere architettoniche di cui alla L 13/89 e succ. modif.;
- sostituzione degli infissi con altri a taglio termico;
- rifacimento degli impianti sanitari;
- ristrutturazione degli impianti elettrici e antincendio;
- ristrutturazione degli impianti di condizionamento e rinnovo dell'aria;

La sala Fellini è l'unico spazio all'interno di Cinecittà che ha le caratteristiche di sala cinematografica, e anch'esso fa parte del complesso degli edifici storici originari del 1937. L'evoluzione delle normative relative alla prevenzione incendi, al superamento delle barriere architettoniche e agli aspetti riguardanti climatizzazione e ricambi d'aria nelle sale cinematografiche (locali di pubblico spettacolo) ha reso la sala non più compatibile al suo originario utilizzo. La nuova sala ricoprirà un ruolo importante nel ciclo produttivo degli stabilimenti in quanto i produttori, i registi, i direttori della fotografia potranno vedere direttamente il risultato finale derivante dal girato e dal lavoro di postproduzione (audio, color e montaggio) e potranno utilizzare la sala con il pubblico sia per i "test di prima visione", sia per le vere prime visioni stesse.

I lavori riguarderanno in sintesi:

- demolizioni e ricostruzioni edilizie per il miglioramento della distribuzione interna e per il superamento delle barriere architettoniche di cui alla L 13/89 e succ. modif.;
- sostituzione delle porte per il miglioramento delle vie di fuga;
- lavori il miglioramento del comfort acustico;
- realizzazione di compartimentazioni REI;
- rifacimento degli impianti sanitari;
- ristrutturazione degli impianti elettrici e antiincendio;
- ristrutturazione/sostituzione degli impianti di condizionamento e rinnovo dell'aria;

N°	DENOMINAZIONE INTERVENTO	IMPORTI
2.8	Ristrutturazione edifici Bar/Ristorante/SALA FELLINI	2.000.000
	A - LAVORI	1.839.746
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	160.254
	C - FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE	

3.1 COMPARTO C4B – REALIZZAZIONE DEL NUOVO TEATRO DA 3.500 MQ + SERVIZI (TEATRO 22)

TEATRO DI POSA

Il nuovo teatro di posa, che verrà denominato con il numero 22, è parte di un complesso immobiliare da realizzare all'interno degli stabilimenti cinematografici di Cinecittà, e più precisamente nell'ambito C4B definito nel piano volumetrico approvato con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 244 del 29.10.2019.

In conformità delle prescrizioni stabilite nel suddetto planivolumetrico è stato rilasciato il permesso di costruire n. 62 prot. 68664/2021 per la realizzazione nell'ambito C4B per il suddetto nuovo teatro di posa e l'adiacente corpo di fabbrica destinato ad attrezzerie e camerini.

Il medesimo permesso di costruire prevede nell'ambito C4A la realizzazione dei parcheggi privati al servizio delle attività sopradescritte.

La progettazione è stata finalizzata alla realizzazione di un teatro di posa che avesse una dimensione di almeno mq. 3.500 e, soprattutto, avesse caratteristiche costruttive tali da garantire il massimo confort acustico e di climatizzazione. Sulla base di detti presupposti il nuovo teatro di posa ha una superficie di mq. 3.634 e verrà costruito con sistemi costruttivi di collaudata efficienza.

Le tamponature in blocchi di tufo e laterizio, con interposti materiali coibenti sia sotto il profilo termico che acustico, consentiranno di effettuare riprese cinematografiche e televisive senza pericolo di interferenze provenienti dall'esterno.

La forma rettangolare, con il lato corto con una lunghezza superiore a ml. 40,00, consentirà di allestire scene di grandi dimensioni, circostanza che darà a Cinecittà S.p.A. la possibilità di poter aumentare l'offerta dei servizi alle aziende di produzione.

In buona sostanza il nuovo Teatro 22 dovrà contenere tutte le risposte alle esigenze industriali che nel tempo sono richieste e potersi, in tal modo, allineare o superare lo standard qualitativo già presente in Europa in alcuni teatri di posa.

EDIFICIO A SERVIZIO

Sempre nell'ambito C4B del piano volumetrico approvato con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 244 del 29.10.2019, che definisce l'assetto complessivo degli stabilimenti cinematografici di Cinecittà e con l'avvenuto rilascio del permesso di costruire n. 62 del 2021, è prevista la realizzazione di un corpo di fabbrica in adiacenza del nuovo teatro di posa destinato ad accogliere attrezzerie e camerini.

Detto corpo di fabbrica ha uno schema distributivo la cui efficienza è ampiamente verificata nei teatri di posa esistenti all'interno degli stabilimenti cinematografici di Cinecittà.

L'innovazione principale emergerà con il grado di finitura che verrà messo in opera nei singoli locali e, principalmente, negli spazi connessi quali scale, ascensori e locali disimpegno.

Particolare innovazione è nell'apparato delle finestrature che disegnano le caratteristiche formali delle facciate.

Pur mantenendo la colorazione degli intonaci esterni con la stessa pigmentazione già presente negli edifici esistenti l'introduzione delle fasce orizzontali in pietra e la molteplice varietà di dimensione degli infissi esterni potranno identificare l'introduzione di un nuovo linguaggio formale che, comunque, si pone come una semplice evoluzione dell'esistente.

L'edificio destinato a teatro di posa, da realizzarsi all'interno degli studi di Cinecittà in Roma, ha forma rettangolare con dimensioni in pianta 50x80m circa, altezza 24 e si presenta sotto forma di un unico volume.

È realizzato con struttura in c.a. e copertura in acciaio costituita da n.9 travi binate reticolari di luce 45,30m e altezza 4 m. che sorreggono le travi secondarie in profili di acciaio, sulle quali poggia il solaio in lamiera grecata e getto in cls. Le fondazioni sono di tipo di retto a travi rovesce attestate a -2.00m rispetto al piano campagna.

In copertura è prevista l'ubicazione degli impianti tecnologici e i pannelli fotovoltaici, all'interno delle travi reticolari di copertura, sono state previste passerelle in acciaio utilizzabili dagli operatori del teatro. Le stesse travi sono predisposte per ancorare i carroponti mobili necessari per movimentare le attrezzature che costituiscono le scene.

L'edificio ha destinazione d'uso Teatro, Cat. C2, classe d'uso 3, ed è ubicato nel territorio di Roma Municipio VII, ricade secondo la Classificazione sismica Regionale, nella zona sismica 2B.

L'impianto di condizionamento e rinnovo aria è costituito da n.6 unità di trattamento aria poste sulla copertura del teatro alimentate da n.2 gruppi frigoriferi dei quali uno solo refrigeratore e l'altro del tipo polivalente.

Il polivalente provvede alla produzione di acqua calda necessaria sia per il riscaldamento invernale che per il post-riscaldamento estivo finalizzato al controllo dell'umidità. Il vantaggio di tale gruppo è la forma di recupero che attua quando produce contemporaneamente i due fluidi (uno di essi è gratuito).

Entrambi i gruppi sono posizionati all'esterno a quota stradale e nelle vicinanze del teatro da servire.

Non è presente una sottocentrale in quanto la circolazione dell'acqua calda e refrigerata è assicurata dalle pompe a bordo dei gruppi frigoriferi.

Le unità di trattamento aria sono dotate di una doppia batteria per il trattamento termico (nella sequenza freddo-caldo) e n.2 batterie di recupero (su espulsione e immissione aria) per ridurre al minimo il dispendio energetico dovuto all'aria di rinnovo.

La dotazione dell'UTA prevede setti silenziatori su mandata e ripresa per contenere la propagazione del rumore emesso dalla stessa nei canali di mandata e ripresa.

La distribuzione dell'aria in ambiente è con canali circolari perforati secondo la tecnologia della "pulsione" che consente di ridurre la portata d'aria ed avere una perfetta omogeneità delle temperature in ambiente con un conseguente risparmio energetico.

Si tratta di un impianto a portata d'aria variabile, a pressione costante nel plenum di alimentazione dei canali e a temperatura costante immessa in ambiente. Il tutto è ottenuto mediante un plenum "di pulsione" dotato di serrande di regolazione che mantengono la pressione costante in esso a seguito della variazione dei giri del ventilatore di mandata (e quindi di portata d'aria) in base al valore di temperatura ambiente impostato.

Raggiunto il set point di temperatura ambiente, alla portata d'aria minima consentita, il sistema si trasforma in un impianto a portata d'aria costante e temperatura immessa in ambiente variabile grazie all'azione sulla valvola a tre vie della batteria.

La quantità di aria esterna immessa è sempre la minima necessaria in quanto è valutata tramite la sonda di CO2 posizionata sul canale di ripresa.

Gli edifici saranno dotati dei seguenti impianti elettrici:

- Illuminazione ordinaria e di emergenza
- Impianto di forza motrice
- Quadri elettrici secondari di bassa tensione

Il teatro sarà inoltre dotato dei seguenti impianti speciali:

- cablaggio strutturato;
- impianto audio EVAC per l'evacuazione di emergenza;
- impianto rivelazione incendi;
- Impianto video sorveglianza;

- Impianto controllo accessi;

L'alimentazione elettrica del Teatro 22 sarà fornita in bassa tensione alla tensione di 400 V con un sistema TN-S, fornita da una cabina di trasformazione.

Sulla copertura del Teatro sarà realizzato un impianto fotovoltaico.

L'impianto fotovoltaico è costituito da n° 1 generatori fotovoltaici composti da n° 200 moduli fotovoltaici.

La potenza di picco è di 89 kWp per una produzione di 115 840,6 kWh annui distribuiti su una superficie di 446 m². La potenza di picco è di 47,62 kWp per una produzione di 64 506,2 kWh annui distribuiti su una superficie di 238,61 m².

N°	DENOMINAZIONE INTERVENTO	IMPORTI
3.1	Costruzione nuovo Teatro C4B mq 3.500 più locali e servizi mq. 3.600 (Teatro 22)	37.724.000
	A - LAVORI	30.462.514
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	2.207.367
	C – FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE	54.119
	COSTO TECNOLOGIE TEATRI II^ FASE (D)	5.000.000

3.2 COMPARTO C3C – REALIZZAZIONE DEL NUOVO TEATRO DA 3.500 MQ (TEATRO 25)

Il nuovo teatro di posa, che verrà denominato con il numero 25, è parte di un complesso immobiliare da realizzare all'interno degli stabilimenti cinematografici di Cinecittà, e più precisamente nell'ambito C3C definito nel planivolumetrico approvato con Deliberazione della Giunta Capitolina n. 244 del 29.10.2019 e successivo aggiornamento approvato con Deliberazione della Giunta Capitolina n. 248 del 13.07.2022.

In conformità delle prescrizioni stabilite nel suddetto planivolumetrico, in data 07.06.2022 è stato richiesto e rilasciato il permesso di costruire n. 186 del 2022 per la realizzazione nell'ambito C3C del suddetto nuovo teatro di posa.

Il medesimo permesso di costruire prevede nello stesso ambito la realizzazione dei parcheggi privati al servizio delle attività sopradescritte.

Tipologicamente, seppur il nuovo fabbricato contiene elementi tecnologici innovativi, le scelte progettuali sono state indirizzate alla realizzazione di un edificio che da un punto di vista architettonico richiamasse i Teatri storici degli stabilimenti cinematografici.

A tal fine l'impianto planimetrico è strutturato con il medesimo schema dei succitati teatri storici, ed anche i prospetti richiamano la stessa iconografia e la medesima immagine strutturale caratterizzata da costoloni in C.A., cornice di coronamento sempre in C.A.

La progettazione è stata finalizzata alla realizzazione di un teatro di posa che avesse una dimensione di almeno mq. 3.500 e, soprattutto, avesse caratteristiche costruttive tali da garantire il massimo confort acustico e di climatizzazione. Sulla base di detti presupposti il nuovo teatro di posa ha una superficie di circa mq. 3.604 e verrà costruito con sistemi costruttivi di collaudata efficienza.

Le tamponature in blocchi di tufo e laterizio, con interposti materiali coibenti sia sotto il profilo termico che acustico, consentiranno di effettuare riprese cinematografiche e televisive senza pericolo di interferenze provenienti dall'esterno.

La forma rettangolare, con il lato corto con una lunghezza superiore a ml. 40,00, consentirà di allestire scene di grandi dimensioni, circostanza che darà a Cinecittà s.p.a. la possibilità di poter aumentare l'offerta dei servizi alle aziende di produzione.

In buona sostanza il nuovo Teatro 25 dovrà contenere tutte le risposte alle esigenze industriali che nel tempo sono richieste e potersi, in tal modo, allineare o superare lo standard qualitativo già presente in Europa in alcuni teatri di posa.

L'edificio destinato a teatro di posa, da realizzarsi all'interno degli studi di Cinecittà in Roma, ha forma rettangolare con dimensioni in pianta 50x80m circa, altezza 24 e si presenta sotto forma di un unico volume.

È realizzato con struttura in c.a. e copertura in acciaio costituita da n.9 travi binate reticolari di luce 45,30m e altezza 4 m. che sorreggono le travi secondarie in profili di acciaio, sulle quali poggia il solaio in lamiera grecata e getto in cls. Le fondazioni sono di tipo di retto a travi rovesce attestate a -2.00m rispetto al piano campagna.

In copertura è prevista l'ubicazione degli impianti tecnologici e i pannelli fotovoltaici, all'interno delle travi reticolari di copertura, sono state previste passerelle in acciaio utilizzabili dagli operatori del teatro. Le stesse travi sono predisposte per ancorare i carroponti mobili necessari per movimentare le attrezzature che costituiscono le scene.

L'edificio ha destinazione d'uso Teatro, Cat. C2, classe d'uso 3, ed è ubicato nel territorio di Roma Municipio VII, ricade secondo la Classificazione sismica Regionale, nella zona sismica 2B.

L'impianto di condizionamento e rinnovo aria è costituito da n.6 unità di trattamento aria poste sul la copertura del teatro alimentate da n.2 gruppi frigoriferi dei quali uno solo refrigeratore e l'altro del tipo polivalente.

Il polivalente provvede alla produzione di acqua calda necessaria sia per il riscaldamento invernale che per il post-riscaldamento estivo finalizzato al controllo dell'umidità. Il vantaggio di tale gruppo è la forma di recupero che attua quando produce contemporaneamente i due fluidi (uno di essi è gratuito).

Entrambi i gruppi sono posizionati all'esterno a quota stradale e nel le vicinanze del teatro da servire.

Non è presente una sottocentrale in quanto la circolazione dell'acqua calda e refrigerata è assicurata dal le pompe a bordo dei gruppi frigoriferi.

Le unità di trattamento aria sono dotate di una doppia batteria per il trattamento termico (nel la sequenza freddo-caldo) e n.2 batterie di recupero (su espulsione e immissione aria) per ridurre al minimo il dispendio energetico dovuto al l'aria di rinnovo.

La dotazione dell'UTA prevede setti silenziatori su mandata e ripresa per contenere la propagazione del rumore emesso dalla stessa nei canali di mandata e ripresa.

La distribuzione dell'aria in ambiente è con canal i circolari perforati secondo la tecnologia del la "pulsione" che consente di ridurre la portata d'aria ed avere una perfetta omogeneità del le temperature in ambiente con un conseguente risparmio energetico.

Si tratta di un impianto a portata d'aria variabile, a pressione costante nel plenum di alimentazione dei canali e a temperatura costante immessa in ambiente. Il tutto è ottenuto mediante un plenum "di pulsione" dotato di serrande di regolazione (una per ogni canale perforato) che mantengono la pressione costante in esso a seguito della variazione dei giri del ventilatore di mandata (e quindi di portata d'aria) in base al valore di temperatura ambiente impostato.

Raggiunto il set point di temperatura ambiente, alla portata d'aria minima consentita, il sistema si trasforma in un impianto a portata d'aria costante e temperatura immessa in ambiente variabile grazie al l'azione sulla valvola a tre vie della batteria.

La quantità di aria esterna immessa è sempre la minima necessaria in quanto è valutata tramite la sonda di CO2 posizionata sul canale di ripresa.

Le UTA sono caratterizzate da portate d'aria uguali a gruppi in quanto si è voluto operare la predisposizione per una futura divisione asimmetrica del teatro.

Il nuovo teatro di posa sarà dotato dei seguenti impianti elettrici:

- Illuminazione ordinaria e di emergenza
- Impianto di forza motrice
- Quadri elettrici secondari di bassa tensione

Il teatro sarà inoltre dotato dei seguenti impianti speciali:

- cablaggio strutturato;
- impianto audio EVAC per l'evacuazione di emergenza;
- impianto rivelazione incendi;
- Impianto video sorveglianza;
- Impianto controllo accessi;

L'alimentazione elettrica del Teatro 25 sarà fornita in bassa tensione alla tensione di 400 V con un sistema TN-S, fornita da una cabina di trasformazione 20/0.4 kV esclusa dal presente appalto.

La cabina elettrica, denominata Cabina 217, fa parte del complesso di cabine di trasformazione MT/BT costituenti l'impianto dorsale di distribuzione dell'energia elettrica, collegate in Media Tensione in entra-esci (anello).

Da tale cabina saranno derivate tutte le linee di alimentazione provenienti dai nuovi quadri di distribuzione del teatro.

La distribuzione dell'energia elettrica all'interno del teatro è realizzata mediante un sistema di canalizzazioni che permettono di distribuire i cavi elettrici dai quadri elettrici principali e secondari fino alle utenze terminali.

I cavi a servizio degli impianti speciali sono distribuiti secondo la stessa logica.

Sul la copertura del Teatro sarà realizzato un impianto fotovoltaico.

L'impianto fotovoltaico è costituito da n° 1 generatori fotovoltaici composti da n° 200 moduli fotovoltaici.

La potenza di picco è di 89 kWp per una produzione di 115 840,6 kWh annui distribuiti su una superficie di 446 m². La potenza di picco è di 47,62 kWp per una produzione di 64 506,2 kWh annui distribuiti su una superficie di 238,61 m².

N°	DENOMINAZIONE INTERVENTO	IMPORTI
3.2	Costruzione nuovo Teatro C3C mq 3.500 (Teatro 25)	36.142.500
	A - LAVORI	33.799.913
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	2.312.843
	C – FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE	29.744

3.3 COMPARTO C3B – TEATRO MODULARE DI MQ. 5.000 INCLUSI LOCALI E SERVIZI (TEATRO 26)

Il progetto di realizzazione di un nuovo Teatro di posa denominato C3B e di una nuova cabina di trasformazione di energia elettrica rientra nel piano di rilancio della “nuova Cinecittà”, che ha l’obiettivo di diventare il più grande centro audiovisivo di Europa.

Il progetto sviluppa le volumetrie previste nel comparto C3B, individuato sul Planivolumetrico di Cinecittà approvato con Deliberazione dell’Assemblea Capitolina n. 244 del 29.10.2019, denominato appunto C3B, che attualmente risulta libero da costruzioni.

L’intervento complessivo è costituito da un teatro di posa di 1125 mq con un’altezza di 8,20 ml, avente una forma regolare con il lato corto di 26,35 ml e il lato lungo di 41,70 ml. Ai lati del Teatro in questione, sono stati progettati i servizi funzionali al medesimo, e quattro attrezzature ciascuna di 266 mq e altezze che vanno da 8,20 ml e 4,70 ml. Al disopra delle attrezzature alte 4,70 ml sono stati ricavati degli spazi polifunzionali sempre di servizio della struttura teatrale. A quota 9,00 ml sono stati progettati intorno a due sale funzionali di circa 180 mq adibite a sale prova i camerini, gli uffici e i servizi igienico sanitari.

Elemento di caratterizzazione di questo livello è il giardino pensile e l’ampia balconata che oltre ad assolvere funzioni tecniche come l’isolamento e la coibentazione, aumentando le capacità di inerzia termica dell’edificio medesimo, hanno la funzione di spazio di rappresentanza in occasione di particolari eventi.

Tutte le attrezzature meccaniche sono state disposte all’interno di ampi locali tecnici su più livelli e localizzati centralmente rispetto all’impianto planimetrico dell’edificio, per garantire il più corretto funzionamento dei macchinari medesimi.

Lo skyline dell’edificio è caratterizzato per avere i corpi di fabbrica laterali più alti di quello centrale in cui è localizzato il teatro. Ciò è stato pensato per riprendere l’immagine dell’architettura di Cinecittà in particolare per quanto riguarda l’ingresso storico alla cittadella in corrispondenza della Via Tuscolana.

La scelta progettuale è quella di realizzare un edificio contestualizzato con l’architettura storica dell’insediamento urbanistico di Cinecittà al fine di armonizzare la nuova costruzione con il contesto territoriali dei luoghi.

Gli elementi costruttivi e i materiali utilizzati e le scelte di finitura comprese le tonalità del fabbricato, richiamano gli edifici del nucleo iniziale. Infatti, seppur da un punto di vista strutturale e costruttivo è stata proposta la tecnologia della prefabbricazione che consente una maggiore velocità di esecuzione, migliori caratteristiche alle sollecitazioni telluriche e massima inerzia termica e resistenza al fuoco con spessori ridotti dei paramenti murari, sono state proposte finiture che richiamano materiali e colorazioni tipiche dell’anno di fondazione degli Studi Cinematografici.

Tali scelte incidono fortemente sia nell’economia di gestione dell’immobile, sia nella funzionalità e sicurezza del medesimo. Sulle coperture piane delle sale prova, che sono anche le più alte dell’edificio, sono stati posizionati degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

L’aspetto ecologico è stato molto importante per la progettazione di questo stabile, in quanto la tecnologia usata è stata finalizzata a rendere il medesimo una struttura passiva, ossia capace di consumare l’energia che produce.

Ciò è possibile non solo per l’effetto combinato nell’azione tra il consumo ridotto dei macchinari impiegati e la produzione di energia dei pannelli fotovoltaici e solari termici, ma anche per le scelte individuate per la realizzazione dei paramenti verticali e orizzontali dell’edificio.

Infatti, oltre alla scelta già anticipata di realizzare sul piano di copertura del teatro un giardino pensile che da notevoli vantaggi per ciò che concerne l'isolamento termico del solaio, si è proceduto nella progettazione di un grigliato perimetrale in corten o materiale similare, su cui verrà impiantata della vegetazione rampicante stagionale, che ha lo scopo di sfogliare nella stagione invernale permettendo maggiore irraggiamento, mentre il fogliame nella stagione più calda proteggerà le superfici dell'edificio dall'azione del sole.

La struttura dell'edificio, come già precedentemente anticipato, in ogni sua parte sarà prefabbricata e fondata su travi rovesce in C.A..

I solai, ed in particolare quello di copertura del Teatro, dovranno avere una luce libera di 26.35 ml e avere una portata oltre il peso proprio di 1000 t..

Le pareti perimetrali del Teatro e dei locali di servizio ad esso, che rappresentano un luogo sicuro in caso di incendio avranno una resistenza al fuoco REI 120. Anche tutte le porte che si affacciano sugli ambienti suddetti avranno medesima resistenza al fuoco (REI 120).

Considerata la geologia del terreno su cui sarà fondato il fabbricato e di conseguenza la ridotta necessità di realizzare scavi di fondazione molto profondi, la terra di scavo (a seguito delle analisi) sarà riutilizzata all'interno del lotto per riempimenti e livellamenti del terreno al fine di realizzare le opere di finitura esterne.

In conclusione, la progettazione di questo edificio è incentrata sul rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) che sono finalizzati ad 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.

I CAM sono definiti nell'ambito di quanto stabilito dal Piano per la sostenibilità ambientale dei consumi del settore della pubblica amministrazione e sono adottati con Decreto del Ministero della Transizione Ecologica.

La loro applicazione sistematica ed omogenea consente di diffondere le tecnologie ambientali e i prodotti ambientalmente preferibili e produce un effetto leva sul mercato, inducendo gli operatori economici meno virtuosi ad adeguarsi alle nuove richieste della pubblica amministrazione.

Il rispetto dei CAM nella progettazione dell'edificio in oggetto rende il medesimo conforme alle scelte ambientali individuati nell'accordo di Parigi (Green Deal europeo) e in particolare alla valutazione di conformità degli interventi al principio del "Do No Significant Harm" (DNSH), con riferimento al sistema di tassonomia delle attività ecosostenibili indicato all'articolo 17 del Regolamento (UE) 2020/852.

A supporto di quanto appena affermato, l'edificio è stato pensato in funzione della riduzione del dissipamento di energia e autosufficienza tra energia prodotta e quella consumata, attraverso il miglioramento della capacità di trasmissione dell'involucro edilizio.

I materiali utilizzati dovranno rientrare nel criterio all'economia circolare.

Nella scelta delle componentistiche è stata fatta attenzione alla prevenzione e riduzione dell'inquinamento, se determina un aumento delle emissioni di inquinanti nell'aria, nell'acqua o nel suolo.

Tutti gli ambienti sono stati progettati per garantire l'accessibilità degli spazi ad una utenza allargata e rispondere alle disposizioni Normative in merito ed in particolare della Legge 13/1989, Decreto ministeriale n. 236/1989, Legge 104/1992, D.P.R. 104/1992, DPR 503/1996 e D.P.R. 380 del 6 giugno 2001.

Particolare attenzione nella progettazione è stata rivolta all'aspetto riguardante il superamento delle barriere architettoniche. Lo sforzo in tal senso è stato quello di andare oltre le prescrizioni di Legge (L. n.13/89), cercando non solo di rendere gli ambienti accessibili ad una utenza allargata, ma di renderli adatti a tutte le esigenze evitando differenziazioni di scelte tipologiche tra persone normo dotate e non (progettazione per tutti).

Tale obiettivo si raggiunge nella scelta tipologica dei materiali e di posizionamento degli stessi in funzione della loro utilizzazione (esempio il posizionamento delle rubinetterie da incasso delle docce).

Il progetto prevede inoltre:

la realizzazione dell'infrastruttura stradale limitrofa il lotto di edificazione ed in particolare la realizzazione delle fondazioni, massicciate stradali, pavimentazioni in conglomerato bituminoso così come meglio dettagliato sui computi metrici allegati alla presente relazione;

La realizzazione dei marciapiedi realizzati mediante sottofondazione stradale, ciglio in travertino dimensioni 25x30 cm, getto di calcestruzzo armato con doppia rete elettrosaldata diametro 20 mm, passo 20x20 cm;

Posa in opera di sottoservizi con tubazioni in PE-AD (polietilene ad alta densità) di tipo corrugato coestruso a doppia parete e pozzetti di ispezione in calcestruzzo armato comprensivi di chiusini;

La realizzazione di una Cabina elettrica di trasformazione da media a bassa tensione.

N°	DENOMINAZIONE INTERVENTO	IMPORTI
3.3	Costruzione nuovo Teatro Modulare C3B mq 5.000 inclusi locali e servizi (Teatro 26)	16.400.500
	A - LAVORI	14.925.154
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	1.440.183
	C – FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE	35.162

3.4 COMPARTO C4A – NUOVO TEATRO DA 2000 MQ (TEATRO 23)

Il nuovo teatro di posa, che verrà denominato con il numero 23, è parte di un complesso immobiliare da realizzare all'interno degli stabilimenti cinematografici di Cinecittà, e più precisamente nell'ambito C4A definito nel piano volumetrico approvato con Deliberazione della Giunta Capitolina n. 244 del 29.10. 2019 e successivo aggiornamento approvato con Deliberazione della Giunta Capitolina n. 248 del 13. 07. 2022.

In conformità delle prescrizioni stabilite nel suddetto planivolumetrico, in data 07. 06. 2022 è stato richiesto e rilasciato il permesso di costruire n. 186 del 2022 per la realizzazione nell'ambito C4A del suddetto nuovo teatro di posa.

Il medesimo permesso di costruire prevede nello stesso ambito la realizzazione dei parcheggi privati al servizio delle attività sopradescritte.

Tipologicamente, seppur il nuovo fabbricato contiene elementi tecnologici innovativi, le scelte progettuali sono state indirizzate alla realizzazione di un edificio che da un punto di vista architettonico richiamasse i Teatri storici degli stabilimenti cinematografici.

A tal fine l'impianto planimetrico è strutturato con il medesimo schema dei su citati teatri storici, ed anche i prospetti richiamano la stessa iconografia e la medesima immagine strutturale caratterizzata da costoloni in C. A., cornice di coronamento sempre in C. A.

La progettazione è stata finalizzata alla realizzazione di un teatro di posa che avesse una dimensione di circa mq. 2.000 e, soprattutto, avesse caratteristiche costruttive tali da garantire il massimo confort acustico e di climatizzazione. Sulla base di detti presupposti il nuovo teatro di posa ha una superficie di circa mq. 1.950 e verrà costruito con sistemi costruttivi di collaudata efficienza. Le tamponature in blocchi di tufo e laterizio, con interposti materiali coibenti sia sotto il profilo termico che acustico, consentiranno di effettuare riprese cinematografiche e televisive senza pericolo di interferenze provenienti dall'esterno. La forma rettangolare, con il lato corto con una lunghezza superiore a ml. 40, consentirà di allestire scene di grandi dimensioni, circostanza che darà a Cinecittà s. p. a. la possibilità di poter aumentare l'offerta dei servizi alle aziende di produzione.

In buona sostanza il nuovo Teatro 23 dovrà contenere tutte le risposte alle esigenze industriali che nel tempo sono richieste e potersi, in tal modo, allineare o superare lo standard qualitativo già presente in Europa in alcuni teatri di posa.

L'edificio destinato a teatro di posa, da realizzarsi all'interno degli studi di Cinecittà in Roma, ha forma rettangolare con dimensioni in pianta 50 x 40 m circa, altezza 17.50 e si presenta sotto forma di un unico volume.

È realizzato con struttura in c. a. e copertura in acciaio costituita da n. 4 travi binate reticolari di luce 45, 30 m e altezza 4 m. che sorreggono le travi secondarie in profili di acciaio, sulle quali poggia il solaio in lamiera grecata e getto in cls. Le fondazioni sono di tipo diretto a travi rovesce attestate a - 2.00 m rispetto al piano campagna.

All'interno delle travi reticolari di copertura, sono state previste passerelle in acciaio utilizzabili dagli operatori del teatro. Le stesse travi sono predisposte per ancorare i carroponti mobili necessari per movimentare le attrezzature che costituiscono le scene.

L'edificio ha destinazione d'uso Teatro, Cat. C 2, classe d'uso 3, ed è ubicato nel territorio di Roma Municipio VII, ricade secondo la Classificazione sismica Regionale, nella zona sismica 2 B.

L'impianto di condizionamento e rinnovo aria è costituito da n. 2 unità di trattamento aria poste sulla copertura del teatro alimentate da n. 2 gruppi frigoriferi dei quali uno solo refrigeratore e l'altro del tipo polivalente.

Il polivalente provvede alla produzione di acqua calda necessaria sia per il riscaldamento invernale che per il post-riscaldamento estivo finalizzato al controllo dell'umidità. Il vantaggio di tale gruppo è la forma di recupero che attua

quando produce contemporaneamente i due fluidi (uno di essi è gratuito). Entrambi i gruppi sono posizionati all'esterno a quota stradale e nelle vicinanze del teatro da servire.

Non è presente una sottocentrale in quanto la circolazione dell'acqua calda e refrigerata è assicurata dalle pompe a bordo dei gruppi frigoriferi.

Le unità di trattamento aria sono dotate di una doppia batteria per il trattamento e n. 2 batterie di recupero (su espulsione e immissione aria) per ridurre al minimo il dispendio energetico dovuto all'aria di rinnovo.

La tecnologia della "pulsione" consente di ridurre la portata d'aria ed avere una perfetta omogeneità delle temperature in ambiente con un conseguente risparmio energetico.

Si tratta di un impianto a portata d'aria variabile, a pressione costante nel plenum di alimentazione dei canali e a temperatura costante immessa in ambiente. Il tutto è ottenuto mediante un plenum "di pulsione" dotato di serrande di regolazione che mantengono la pressione costante in esso a seguito della variazione dei giri del ventilatore di mandata (e quindi di portata d'aria) in base al valore di temperatura ambiente impostato.

Il nuovo teatro di posa sarà dotato dei seguenti impianti elettrici:

- Illuminazione ordinaria e di emergenza
- Impianto di forza motrice
- Quadri elettrici secondari di bassa tensione

Il teatro sarà inoltre dotato dei seguenti impianti speciali:

- cablaggio strutturato;
- impianto audio EVAC per l'evacuazione di emergenza;
- impianto rivelazione incendi;
- Impianto video sorveglianza;
- Impianto controllo accessi;

N°	TIPO INTERVENTO	IMPORTI
3.4	Costruzione nuovo Teatro C4A mq 2.000 (Teatro 23)	17.110.000
	A - LAVORI	15.772.293
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	1.298.707
	C – FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE	39.000

3.5 RICOSTRUZIONE DEL TEATRO 7

La ricostruzione consiste nella realizzazione di un edificio che verrà utilizzato come teatro di posa. L'intervento è realizzato sulla sede di una precedente struttura dalle stesse dimensioni che venne bombardata, e le cui rovine vennero già demolite, durante la II° guerra mondiale.

Il teatro ha forma rettangolare con dimensioni in pianta di 40x20m, ha tetto a doppio spiovente e non ha impalcati intermedi essendo necessario un grande volume libero interno per l'allestimento delle scenografie, sebbene come si vedrà più avanti nella relazione, sono presenti dei camminamenti in quota funzionali alla movimentazione delle attrezzature sceniche.

La nuova struttura è stata progettata e verificata utilizzando stati limite e tempi di ritorno definiti dalle NTC 2018 per strutture in classe d'uso IV, come definite dalla D.G.R. 493 del 23/07/2019. In accordo alle NTC 2018 si è fissata una vita nominale di progetto pari a $V_n=50$ anni e coefficiente d'uso $C_u=2$.

La struttura in elevazione sarà realizzata in profilati metallici le cui giunzioni prevedono unioni tramite saldature e bullonature, tutte le operazioni di saldatura e foratura verranno realizzate in officina, affinché nella fase cantieristica sia necessario solamente provvedere alla posa in opera degli elementi preassemblati da unire tramite bullonature.

Poiché il comportamento strutturale sarà di tipo non dissipativo, quindi caratterizzato da $q=1,50$, non è stato adottato il coefficiente di sovra resistenza gamma ov previsto dal par 7.5.1. I nodi sono stati studiati con particolare attenzione e sono stati verificati attraverso la realizzazione di un modello FEM attraverso il software CDJ.

La fondazione sarà composta da un elemento monolitico in calcestruzzo.

L'edificio, come detto, sarà caratterizzato dalla presenza di camminamenti a diverse quote che permetteranno la gestione e la movimentazione delle scenografie all'interno del volume principale del teatro. Questi elementi sono presenti a quota intermedia dove si configurano come degli aggetti perimetrali continui su tutti i lati del teatro., ed anche a quota 10.35 ovvero in coincidenza con l'imposta delle capriate, al cui interno correranno 6 passerelle. Tutti questi camminamenti verranno realizzati in carpenteria metallica ed orizzontamento in griglie keller. In fase di verifica gli elementi "passerella" sono stati studiati a parte, replicando le condizioni di vincolo con le membrature della capriata, successivamente sono stati aggiunti carichi concentrati pari a 500 kg su ogni nodo dell'elemento al fine di ottenere le sollecitazioni e le reazioni vincolari agenti tra le passerelle e le capriate. Queste caratteristiche sono state riportate nel modello strutturale globale permettendo di studiare il sistema pilastri-capriate-orditura del tetto come struttura principale sismoresistente, demandando alle passerelle il solo compito di resistenza ai carichi gravitazionali. La progettazione e la verifica di questi elementi, è stata svolta concordemente al paragrafo 7.2.3 delle NTC2018 per la progettazione degli elementi secondari.

Tenendo presente il comportamento di una struttura intelaiata in acciaio sono state previste le opere di controventamento dei telai per migliorare la risposta sismica della struttura.

Poiché la struttura verrà posta in adiacenza ad altre preesistenze su due dei quattro lati esterni è stato previsto un giunto sismico che permetta gli spostamenti dei fabbricati evitando il verificarsi di fenomeni di martellamento, come prescritto dal paragrafo 7.3.3.3 delle NTC 2018. Allo stesso modo è stato verificato che le fondazioni delle due strutture non inducano eccessive tensioni nel terreno innescando dannosi fenomeni di instabilità.

Le strutture di sostegno degli impianti e le opere accessorie che non costituiscono parte della struttura dell'edificio sono state trattate come elementi non strutturali, ovvero condutture, apparecchiature, macchinari ed installazioni

fotovoltaiche. Non si prevede l'installazione di macchinari di tale entità da essere considerati nella verifica della struttura principali, ma si renderanno necessari collegamenti tecnologici con macchinari ed impianti presenti negli edifici circostanti per i quali si aggiungono prescrizioni specifiche circa gli attraversamenti del giunto sismico affinché queste connessioni non subiscano danneggiamenti che potrebbero mettere a rischio gli utenti e la funzionalità della struttura. I giunti impiantistici saranno in gomma flessibile (compensatore di dilatazione) rinforzati internamente da più strati di fibre tessili e fili di acciaio opportunamente disposti per resistere alle sollecitazioni dovute alle pressioni ed alle temperature di esercizio degli impianti.

OPERE IMPIANTISTICHE ELETTRICHE E SPECIALI

Il nuovo teatro di posa sarà dotato dei seguenti impianti elettrici:

- Illuminazione ordinaria e di emergenza
- Impianto di forza motrice
- Quadri elettrici secondari di bassa tensione

Il teatro sarà inoltre dotato dei seguenti impianti speciali:

- cablaggio strutturato;
- impianto audio EVAC per l'evacuazione di emergenza;
- impianto rivelazione incendi;
- Impianto video sorveglianza;
- Impianto controllo accessi;

N°	DENOMINAZIONE INTERVENTO	IMPORTI
3.5	Ricostruzione Teatro 7 mq 800 (Teatro 7)	3.813.000
	A - LAVORI	3.423.440
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	389.560
	C – FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE	

3.6 COMPARTO C3C (2) REALIZZAZIONE DEL NUOVO TEATRO DA 2000 MQ (TEATRO 24)

Il nuovo teatro di posa, che verrà denominato con il numero 24, è parte di un complesso immobiliare da realizzare all'interno degli stabilimenti cinematografici di Cinecittà, e più precisamente nell'ambito C3C definito nel piano volumetrico approvato con Deliberazione della Giunta Capitolina n. 244 del 29.10. 2019 e successivo aggiornamento approvato con Deliberazione della Giunta Capitolina n. 248 del 13. 07. 2022.

In conformità delle prescrizioni stabilite nel suddetto planivolumetrico, in data 07. 06. 2022 è stato richiesto e rilasciato il permesso di costruire n. 186 del 2022 per la realizzazione nell'ambito C3C del suddetto nuovo teatro di posa.

Il medesimo permesso di costruire prevede nello stesso ambito la realizzazione dei parcheggi privati al servizio delle attività sopradescritte.

Tipologicamente, seppur il nuovo fabbricato contiene elementi tecnologici innovativi, le scelte progettuali sono state indirizzate alla realizzazione di un edificio che da un punto di vista architettonico richiamasse i Teatri storici degli stabilimenti cinematografici.

A tal fine l'impianto planimetrico è strutturato con il medesimo schema dei su citati teatri storici, ed anche i prospetti richiamano la stessa iconografia e la medesima immagine strutturale caratterizzata da costoloni in C. A., cornice di coronamento sempre in C. A.

La progettazione è stata finalizzata alla realizzazione di un teatro di posa che avesse una dimensione di circa mq. 2.000 e, soprattutto, avesse caratteristiche costruttive tali da garantire il massimo confort acustico e di climatizzazione. Sulla base di detti presupposti il nuovo teatro di posa ha una superficie di circa mq. 1.950 e verrà costruito con sistemi costruttivi di collaudata efficienza.

Le tamponature in blocchi di tufo e laterizio, con interposti materiali coibenti sia sotto il profilo termico che acustico, consentiranno di effettuare riprese cinematografiche e televisive senza pericolo di interferenze provenienti dall'esterno.

La forma rettangolare, con il lato corto con una lunghezza superiore a ml. 40, consentirà di allestire scene di grandi dimensioni, circostanza che darà a Cinecittà s. p. a. la possibilità di poter aumentare l'offerta dei servizi alle aziende di produzione.

In buona sostanza il nuovo Teatro 23 dovrà contenere tutte le risposte alle esigenze industriali che nel tempo sono richieste e potersi, in tal modo, allineare o superare lo standard qualitativo già presente in Europa in alcuni teatri di posa.

L'edificio destinato a teatro di posa, da realizzarsi all'interno degli studi di Cinecittà in Roma, ha forma rettangolare con dimensioni in pianta 50 x 40 m circa, altezza 17.50 e si presenta sotto forma di un unico volume.

È realizzato con struttura in c. a. e copertura in acciaio costituita da n. 4 travi binate reticolari di luce 45, 30 m e altezza 4 m. che sorreggono le travi secondarie in profili di acciaio, sulle quali poggia il solaio in lamiera grecata e getto in cls. Le fondazioni sono di tipo diretto a travi rovesce attestate a - 2.00 m rispetto al piano campagna.

All'interno delle travi reticolari di copertura, sono state previste passerelle in acciaio utilizzabili dagli operatori del teatro. Le stesse travi sono predisposte per ancorare i carroponti mobili necessari per movimentare le attrezzature che costituiscono le scene.

L'edificio ha destinazione d'uso Teatro, Cat. C 2, classe d'uso 3, ed è ubicato nel territorio di Roma Municipio VII, ricade secondo la Classificazione sismica Regionale, nella zona sismica 2 B.

L'impianto di condizionamento e rinnovo aria è costituito da n. 2 unità di trattamento aria poste sulla copertura del teatro alimentate da n. 2 gruppi frigoriferi dei quali uno solo refrigeratore e l'altro del tipo polivalente.

Il polivalente provvede alla produzione di acqua calda necessaria sia per il riscaldamento invernale che per il post-riscaldamento estivo finalizzato al controllo dell'umidità. Il vantaggio di tale gruppo è la forma di recupero che attua quando produce contemporaneamente i due fluidi (uno di essi è gratuito). Entrambi i gruppi sono posizionati all'esterno a quota stradale e nelle vicinanze del teatro da servire.

Non è presente una sottocentrale in quanto la circolazione dell'acqua calda e refrigerata è assicurata dalle pompe a bordo dei gruppi frigoriferi.

È presente all'esterno solo un serbatoio inerziale per il circuito caldo.

Le unità di trattamento aria sono dotate di una doppia batteria per il trattamento termico (nella sequenza freddo-caldo) e n. 2 batterie di recupero (su espulsione e immissione aria) per ridurre al minimo il dispendio energetico dovuto all'aria di rinnovo.

La tecnologia della "pulsione" consente di ridurre la portata d'aria ed avere una perfetta omogeneità delle temperature in ambiente con un conseguente risparmio energetico.

Si tratta di un impianto a portata d'aria variabile, a pressione costante nel plenum di alimentazione dei canali e a temperatura costante immessa in ambiente. Il tutto è ottenuto mediante un plenum "di pulsione" dotato di serrande di regolazione che mantengono la pressione costante in esso a seguito della variazione dei giri del ventilatore di mandata (e quindi di portata d'aria) in base al valore di temperatura ambiente impostato.

Il nuovo teatro di posa sarà dotato dei seguenti impianti elettrici:

- Illuminazione ordinaria e di emergenza
- Impianto di forza motrice
- Quadri elettrici secondari di bassa tensione

Il teatro sarà inoltre dotato dei seguenti impianti speciali:

- cablaggio strutturato;
- impianto audio EVAC per l'evacuazione di emergenza;
- impianto rivelazione incendi;
- Impianto video sorveglianza;
- Impianto controllo accessi.

N°	TIPO INTERVENTO	IMPORTI
3.6	Costruzione nuovo Teatro C3C2 mq 2.000 (Teatro 24)	18.139.000
	A - LAVORI	15.652.849
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	956.407
	C – FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE	29.744
	COSTO TECNOLOGIE TEATRI II^ FASE (D)	1.500.000

3.7 – COSTRUZIONE NUOVO TEATRO C6 MQ 1.200 INCLUSI LOCALI E SERVIZI (TEATRO 19)

Il progetto prevede la realizzazione di nuovo Teatro di posa denominato T19 (lotto C6), che rientra nel piano di rilancio della “nuova Cinecittà” che ha l’obiettivo di diventare il più grande centro audiovisivo d’Europa.

Criteri utilizzati per le scelte progettuali e aspetti dell’inserimento dell’intervento nel territorio.

In riferimento alle scelte progettuali e all’inserimento del nuovo teatro nel contesto degli stabilimenti cinematografici, è necessario specificare che lo stesso sarà edificato in sostituzione di un vecchio fabbricato, che aveva circa le medesime dimensioni del nuovo, realizzato con strutture prefabbricate costituite prevalentemente da pannelli sandwich, ed ha ospitato il personale addetto alla costruzione delle scene cinematografiche.

Il nuovo fabbricato occuperà quasi completamente il lotto C6 così come definito nel piano volumetrico approvato con Deliberazione della Giunta Capitolina n. 244 del 29.10. 2019 e successivo aggiornamento approvato con Deliberazione della Giunta Capitolina n. 248 del 13. 07. 2022.

Tipologicamente, seppur il nuovo fabbricato contiene elementi tecnologici innovativi, le scelte progettuali sono state indirizzate alla realizzazione di un edificio che da un punto di vista architettonico richiamasse i Teatri storici degli stabilimenti cinematografici.

A tal fine l’impianto planimetrico è strutturato con il medesimo schema dei su citati teatri storici, ed anche i prospetti richiamano la stessa iconografia e la medesima immagine strutturale caratterizzata da costoloni in C.A., cornice di coronamento sempre in C.A. e tetti a falde.

L’impianto teatrale in questione è costituito da un corpo di fabbrica delle dimensioni di ml 48.50 sul lato lungo e 24.00 sul lato corto.

Tale corpo di fabbrica è costituito dal Teatro le cui dimensioni in riferimento agli ingombri sono di ml 22,94 x ml 36,24 e dal corpo a servizi di ml 11.20 x ml 26,34

Nel corpo a servizi, composto da due piani, sono localizzati al piano terra i locali tecnici che complessivamente misurano circa 44 mq, due attrezzerie di 40 mq ciascuna e la galleria complessivamente di 55 mq. Nella galleria ci sono il corpo scale, il corpo ascensore e i locali igienico-sanitari.

Al secondo livello del corpo a servizi sono localizzati i camerini che hanno dimensioni variabili tra i 18 mq e i 19.30 mq, la galleria complessivamente di 45 mq, a sua volta costituita dal corpo scale, corpo ascensore e servizi igienico-sanitari. Sul solaio di copertura del secondo livello sono posizionate le macchine relativa all’impianto meccanico di condizionamento dell’aria della struttura.

Costruttivamente l’edificio è progettato con una struttura mista in C.A. costituita da pilastri rastremati e da cordoli di coronamento, da tamponature in legno cemento con spessore che varia da 45 cm a 30 cm.

Tale scelta costruttiva è dipesa da molteplici fattori:

Riduzione del 50% dei tempi di costruzione;

Miglioramento delle capacità sismiche della struttura;

Alta capacità di resistenza al fuoco con murature certificate REI 120, REI 240;

Grandi capacità di isolamento termico ed eliminazione dei ponti termici con una trasmittanza della struttura pari a $U = 0.11 \text{ W/m}^2\text{K}$;

Massima classificazione dell’edificio nell’abbattimento dei rumori a bassa e alta frequenza.

La copertura è stata progettata con capriate in acciaio S275 e un pacchetto costituito da controsoffitto fonoassorbente tipo ecofon da 2 cm, lamiera grecata tipo rps rampro 106/s, soletta in cls armata con rete elettrosaldato maglia 20 x 20 dim. 6, pannello EPS – T elasticizzato, massetto alleggerito, pannello sandwich con lana minerale isolpack lithos 5.

Tale pacchetto garantisce non solo l'efficienza costruttiva ma anche gli standard fonoassorbenti richiesti dalla Stazione appaltante.

Su parte della superficie del tetto sarà posato in opera un impianto fotovoltaico per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Il binomio costituito dai vari pacchetti murari di tamponatura e l'impianto di produzione di energia sopra menzionato, fanno in modo che l'edificio abbia una grande capacità di bilanciare l'energia prodotta con quella consumata, raggiungendo importanti livelli di passività e garantendo inoltre una elevata capacità di resistenza al fuoco (tutte le murature sono REI 120).

Le finiture dell'involucro dell'edificio, si completano con l'utilizzo di un basamento realizzato con il tipico mattone romano, così da richiamare l'architettura presente negli edifici degli stabilimenti cinematografici di Cinecittà, e paramenti murari intonacati.

La parte di edificio adibita alle strutture di supporto all'attività del teatro è caratterizzata da un timpano scenico che scherma i macchinari costituenti l'impianto di condizionamento del Teatro ed è realizzato in acciaio corten, con travi di controventatura realizzate con lo stesso materiale.

Tutti gli infissi dell'edificio saranno a taglio termico e utilizzeranno vetri basso emissivi, mentre le porte di accesso al teatro saranno insonorizzate secondo le caratteristiche di progetto.

Anche le e coloriture individuate saranno tipiche dell'insediamento storico degli stabilimenti.

Le tecnologie progettate rientrano negli standard già utilizzati nei Teatri storici.

Tali scelte incidono fortemente sia nell'economia di gestione dell'immobile, sia nella funzionalità e sicurezza del medesimo, in quanto permette di uniformare le manutenzioni, la programmazione degli interventi manutentivi ordinari e l'organizzazione di eventuali operazioni straordinarie o legati alla sicurezza.

L'aspetto ecologico è stato molto importante per la progettazione di questo stabile, infatti, la finalità principale della progettazione dell'edificio e quella di avere una struttura ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del D.M. 26/06/2015, che rispetta i requisiti definiti dal Decreto all'articolo 4, comma 1 (ovvero "Requisiti Minimi" - CAM).

La loro applicazione sistematica ed omogenea consente di diffondere le tecnologie ambientali e i prodotti ambientalmente preferibili e produce un effetto leva sul mercato, inducendo gli operatori economici meno virtuosi ad adeguarsi alle nuove richieste della pubblica amministrazione.

Il rispetto dei CAM nella progettazione dell'edificio in oggetto rende il medesimo conforme alle scelte ambientali individuati nell'accordo di Parigi (Green Deal europeo) e in particolare alla valutazione di conformità degli interventi al principio del "Do No Significant Harm" (DNSH), con riferimento al sistema di tassonomia delle attività ecosostenibili indicato all'articolo 17 del Regolamento (UE) 2020/852.

Infatti, il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo dell'involucro edilizio è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema, ed in particolare dall'impianto fotovoltaico posizionato sulle falde del tetto che prevede una potenza di picco pari a 70,965 KWp con 171 moduli di potenza di picco pari a 415 Wp.

Inoltre, nell'impianto idrico sanitario, al fine di poter produrre un significativo risparmio del consumo di acqua potabile sono previsti dispositivi per il controllo di flusso di acqua con portata uguale o inferiore a 6 litri al minuto, e di soffioni doccia e colonne doccia con valori di portata di acqua uguale o inferiore a 9 litri al minuto. Tutti i rubinetti saranno dotati di miscelatore per il controllo della temperatura e per la combinazione di aria/acqua e gli scarichi dell'apparecchiature sanitarie saranno fornite di doppio bottone.

Sono previsti inoltre due serbatoi completi di pompa ad immersione per il recupero dell'acqua piovane che verrà riutilizzata per l'innaffiamento del verde e come riserva idrica in caso di incendio.

L'aspetto ecologico e quello legato alla "passività" è stato il modello principale per la progettazione, sia dal punto di vista tecnologico in relazione alla scelta impiantistica con particolare attenzione agli impianti meccanici, sia nella progettazione dell'involucro che presenta dati relativi alla dispersione di calore molto prestazionali.

I materiali utilizzati dovranno rientrare nel criterio all'economia circolare.

Tutti gli ambienti sono stati progettati per garantire l'accessibilità degli spazi ad una utenza allargata e rispondere alle disposizioni Normative in merito ed in particolare alla Legge 13/1989, al Decreto ministeriale n. 236/1989, alla Legge 104/1992, al D.P.R. 104/1992, al DPR 503/1996 e al D.P.R. 380 del 6 giugno 2001.

Lo sforzo in tal senso è stato quello di andare oltre le prescrizioni di Legge (L. n.13/89), cercando non solo di rendere gli ambienti accessibili ad una utenza allargata, ma di renderli adatti a tutte le esigenze evitando differenziazioni di scelte tipologiche tra persone normo dotate e non (progettazione per tutti).

N°	DENOMINAZIONE INTERVENTO	IMPORTI
3.7	Costruzione nuovo Teatro C6 mq 1.200 inclusi locali e servizi (Teatro 19)	11.566.500
	A - LAVORI	10.823.458
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	707.020
	C – FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE	36.022

3.8 RISTRUTTURAZIONE DEL TEATRO 21 CON RIFACIMENTO IMPIANTI

Il teatro 21 è parte di un gruppo di tre edifici identici disposti a pettine. Nel corso degli anni sono state realizzate superfetazioni e apportate numerose modifiche, che non hanno però alterato le caratteristiche costruttive originarie degli edifici.

In pianta, ognuno dei tre edifici originari ha dimensioni di circa 14,10 metri di larghezza e 56,00 metri di lunghezza; erano intervallati da due passaggi lungo i lati maggiori di circa 9,00 metri di larghezza, i quali sono stati inglobati successivamente nel fabbricato attuale. Il volume interno si sviluppa in altezza per circa 5,70 metri nel punto più basso fino ad arrivare a un massimo di 8,25 metri. La struttura originale e tutt'ora esistente è in pilastri e capriate di acciaio con copertura in lamiera. L'involucro perimetrale è costituito da una struttura indipendente in muratura. La copertura dei passaggi è stata realizzata tramite lamiere su capriate poggiate ai due lati sulle strutture esistenti e le tamponature delle estremità in pannelli prefabbricati.

Il progetto si connota come un intervento di Ristrutturazione Edilizia del volume esistente, liberandolo dalle incongruenze architettoniche che si sono sovrapposte nel corso degli anni e riportando l'edificio all'estetica originaria del 1940, dotando lo stesso di impianti tecnologici evoluti, anche in coerenza con i principi del DSNH.

La parte di edificio in demolizione raccorda il T 20 al T21.

Le facciate inglobate nella superfetazione sono state rintonacate di nero, andranno quindi ripristinate con la colorazione originaria. In sintesi, il ripristino che si propone prevede la demolizione delle superfetazioni, la riapertura delle aperture tamponate e ricalcherà le caratteristiche estetiche visibili sulle facciate esterne non rimaneggiate, ricostruendo l'unità visiva dell'impianto produttivo originale. La riconoscibilità dell'intervento sarà garantita dalle innovazioni visibili all'interno degli edifici legate alle nuove tecnologie costruttive da adottarsi, ai materiali di finitura più performanti che verranno utilizzati per la qualità acustica e termoigrometrica dell'ambiente, oltre che per la prevenzione degli incendi.

Il teatro sarà dotato di un impianto a tutt'aria con unità di trattamento aria monoblocco associate a una distribuzione interna mediante canalizzazioni microforate in acciaio. La centrale termofrigorifera che alimenterà le unità di trattamento sarà costituita da una pompa di calore del tipo polivalente che potrà produrre indipendentemente /contemporaneamente acqua calda e refrigerata con il grande vantaggio di recuperare completamente il calore di condensazione durante la fase di produzione di acqua calda refrigerata.

Le principali apparecchiature della centrale termofrigorifera e trattamento aria saranno così dislocate:

- Gruppo polivalente a pompa di calore con relative pompe di circolazione a bordo ubicato all'esterno a livello strada in apposita area tecnica dedicata.
- Unità di trattamento aria ed estrattori ubicati all'interno del teatro in un'area tecnica soppalcata dedicata interamente agli impianti. Tale vano sarà isolato dal resto del teatro mediante pannellature insonorizzanti.

Il nuovo teatro di posa sarà dotato dei seguenti impianti elettrici:

- illuminazione ordinaria e di emergenza
- impianto di forza motrice
- quadri elettrici secondari di bassa tensione
- Il teatro sarà inoltre dotato dei seguenti impianti speciali:
- cablaggio strutturato;
- impianto audio EVAC per l'evacuazione di emergenza;
- impianto rivelazione incendi;

- impianto video sorveglianza;
- impianto controllo accessi;

N°	DENOMINAZIONE INTERVENTO	IMPORTI
3.8	Ristrutturazione Teatro 21 con rifacimento impianti	2.856.000
	A - LAVORI	2.460.000
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	375.450
	C – FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL’OPERAZIONE	20.550

3.9 RISTRUTTURAZIONE DEL TEATRO 20 CON RIFACIMENTO IMPIANTI

Il teatro 20 è parte di un gruppo di tre edifici identici disposti a pettine. Nel corso degli anni sono state realizzate superfetazioni e apportate numerose modifiche, che non hanno però alterato le caratteristiche costruttive originarie degli edifici.

In pianta, ognuno dei tre edifici originari ha dimensioni di circa 14,10 metri di larghezza e 56,00 metri di lunghezza; erano intervallati da due passaggi lungo i lati maggiori di circa 9,00 metri di larghezza, i quali sono stati inglobati successivamente nel fabbricato attuale. Il volume interno si sviluppa in altezza per circa 5,70 metri nel punto più basso fino ad arrivare a un massimo di 8,25 metri. La struttura originale e tutt'ora esistente è in pilastri e capriate di acciaio con copertura in lamiera. L'involucro perimetrale è costituito da una struttura indipendente in muratura. La copertura dei passaggi è stata realizzata tramite lamiere su capriate poggiate ai due lati sulle strutture esistenti e le tamponature delle estremità in pannelli prefabbricati.

Il progetto si connota come un intervento di Ristrutturazione Edilizia del volume esistente, liberandolo dalle incongruenze architettoniche che si sono sovrapposte nel corso degli anni e riportando l'edificio all'estetica originaria del 1940, dotando lo stesso di impianti tecnologici evoluti, anche in coerenza con i principi del DSNH.

Il blocco in testa al T20 si differenzia dal resto in quanto si presenta come un volume cieco di colore nero con struttura in acciaio e rivestimento in lamiera. L'aspetto esteriore del fabbricato è caratterizzato a livello geometrico da una fascia leggermente aggettante orizzontale che abbraccia l'intero edificio e da cornici che circondano tutte le aperture. Le facciate inglobate, invece, sono state rintonacate di nero, andrà quindi ripristinata la colorazione originaria. Il ripristino che si propone in questa sede prevede la demolizione delle superfetazioni, la riapertura delle aperture tamponate e ricalcherà le caratteristiche estetiche visibili sulle facciate esterne non rimaneggiate, ricostruendo l'unità visiva dell'impianto produttivo originale. La riconoscibilità dell'intervento sarà garantita dalle innovazioni visibili all'interno degli edifici legate alle nuove tecnologie costruttive da adottarsi, ai materiali di finitura più performanti che verranno utilizzati per la qualità acustica e termoisolometrica dell'ambiente, oltre che per la prevenzione degli incendi. Il teatro sarà dotato di un impianto a tutt'aria con unità di trattamento aria monoblocco associate a una distribuzione interna mediante canalizzazioni microforate in acciaio.

La centrale termofrigorifera che alimenterà le unità di trattamento sarà costituita da una pompa di calore del tipo polivalente che potrà produrre indipendentemente /contemporaneamente acqua calda e refrigerata con il grande vantaggio di recuperare completamente il calore di condensazione durante la fase di produzione di acqua calda refrigerata.

Le principali apparecchiature della centrale termofrigorifera e trattamento aria saranno così dislocate:

- Gruppo polivalente a pompa di calore con relative pompe di circolazione a bordo ubicato all'esterno a livello strada in apposita area tecnica dedicata.
- Unità di trattamento aria ed estrattori ubicati all'interno del teatro in un'area tecnica soppalcata dedicata interamente agli impianti. Tale vano sarà isolato dal resto del teatro mediante pannellature insonorizzanti.

Il nuovo teatro di posa sarà dotato dei seguenti impianti elettrici:

- illuminazione ordinaria e di emergenza
- impianto di forza motrice
- quadri elettrici secondari di bassa tensione
- Il teatro sarà inoltre dotato dei seguenti impianti speciali:
- cablaggio strutturato;

- impianto audio EVAC per l'evacuazione di emergenza;
- impianto rivelazione incendi;
- impianto video sorveglianza;
- impianto controllo accessi;

N°	DENOMINAZIONE INTERVENTO	IMPORTI
3.9	Ristrutturazione Teatro 20 con rifacimento impianti	3.019.500
	A - LAVORI	2.650.000
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	348.950
	C – FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE	20.550

NOTA: il quadro tecnico economico sintetico riportato per ogni intervento è composto dalle seguenti voci:

- A) LAVORI: Importo dei lavori a base di gara soggetto a ribasso; Oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta; Progettazione esecutiva soggetta a ribasso (nel caso di ricorso ad Appalto Integrato).
- B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE: Imprevisti (da 2% al 5%); Spese per pubblicità (pubblicazione gare su quotidiani); Rilievi, accertamenti e indagini, comprese le eventuali prove di laboratorio per materiali (spese per accertamenti di laboratorio), di cui all'articolo 16, comma 1, lettera b), punto 11 del DPR n. 207/2010; Spese tecniche relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, all'assistenza giornaliera e contabilità, liquidazione e assistenza ai collaudi; Importo relativo all'incentivo di cui all'articolo 113 del codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente; Spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione; Eventuali spese per commissioni giudicatrici; Spese per collaudi (collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici); incentivo Comitato Consultivo Tecnico; oneri concessori; Spese per redazione PAC;
- C) FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE: Forniture; Servizi;

4. CAPACITA' PRODUTTIVA TORRESPACCATA

CAPACITA' PRODUTTIVA STUDI - COMPLESSO DI TORRE SPACCATA		
4	INVESTIMENTO TERRENO DI TORRE SPACCATA	42.112.000
4.1	Acquisizione terreno Mq. 308.812	20.002.000
4.2	Adeguamento viabilità, impianti e progettualità costruttiva terreno	21.110.000
4.3	Progettazione	1.000.000

L'intervento 4.1 comprende l'acquisto del terreno per € 17.800.000, l'imposta di Registro (9%) per € 1.602.000, le parcelle notarili, legali e dei consulenti tecnici necessari.

L'intervento 4.2. comprende le opere di urbanizzazione primarie.

L'intervento 4.3 comprende i costi stimati per la progettazione di n.8 nuovi Teatri e servizi collegati.

Con specifico riferimento al completamento della disponibilità delle risorse finanziarie riguardanti le realizzazioni sul terreno di Torrespaccata (8 teatri) appaiono utili le seguenti considerazioni.

Va anzitutto precisato che Cinecittà SpA avrà la possibilità di scegliere, proprio per il terreno di Torrespaccata, una linea di progettazione (e quindi di prodotto finale) maggiormente semplificata rispetto ai teatri inseriti nel sito storico di Cinecittà. In altri termini, posto che nell'area di Cinecittà è stato opportuno progettare teatri di particolare ampiezza e assoluta avanguardia strutturale e tecnologica, nel sito di Torrespaccata (la cui importanza strategica resta indiscutibile per Cinecittà anche e soprattutto in riferimento al c.d. backlot) potranno comunque essere adottate tecniche costruttive semplificate che, pur senza ridurre la qualità dell'intervento, consentano di allargare l'offerta stessa di Cinecittà anche in termini di target di utilizzatori. E ciò, esattamente come accade in siti internazionali che, accanto a teatri di elevatissimo profilo, affiancano teatri maggiormente semplificati (con costi costruttivi meno rilevanti e parimenti con tariffazioni meno elevate verso gli utilizzatori). Un portafoglio ampio di possibilità realizzative e produttive consentirà, peraltro, di stimolare partnership di investimento o anche solo produttive di lunga durata (si veda il caso Fremantle che oggi ha contrattualizzato stabilmente 6 teatri di Cinecittà sino al 2027 con relativi servizi accessori).

Ancora, e in ogni caso, va considerato che Cinecittà SpA ha una significativa capacità di accesso al mercato del credito. Tanto più che la società potrà contare su una rinnovata capacità produttiva dovuta al rinnovo dei teatri interni al sito di Cinecittà. Le stesse possibilità di partnership cui prima si è fatto riferimento (caso Fremantle) potranno costituire naturale garanzia di veicolazione dei flussi finanziari. E ciò, senza contare la possibilità, comunque prevista dallo statuto di Cinecittà SpA, di ricorrere ad una emissione obbligazionaria dedicata alla citata realizzazione sul terreno di Torrespaccata.

Peraltro, il fabbisogno finanziario effettivo dovrà essere rivalutato a valle delle procedure di gara che oggi sono in corso di svolgimento. I primi dati mostrano il possibile raggiungimento di risparmi di spesa (conseguenti ai ribassi d'asta) che, in prospettiva, tenuto anche conto di un possibile andamento medio di tutte le procedure di gara, potrebbero portare ad un valore complessivo rilevante (reinvestibile appunto su Torrespaccata). Il tutto senza contare le sperabili riduzioni di costo connesse alla altrettanto auspicabile conclusione della crisi Russia-Ucraina.

Le suesposte ipotesi, il cui giusto mix dovrà essere vagliato maggiormente a ridosso delle fasi realizzative, consente di confermare un giudizio di piena ragionevolezza delle stime avanzate da Cinecittà SpA sulla fattibilità dell'intervento e sul reperimento delle relative risorse finanziarie.

Ad ogni buon conto si rappresenta di seguito la sintesi del quadro economico elaborato sulla base di uno sviluppo di n. 8 Teatri, di cui n. 4 da mq. 1.000 cad. e n. 4 da mq. 1.500 cad. con relativi servizi a supporto.

QUADRO ECONOMICO RISORSE DA REPERIRE COMPLESSO DI TORRE SPACCATA	
Costo Teatri, servizi e impianti	64.875.171
Costo di costruzione	3.572.548
Oneri urbanizzazione (diritto edificatorio)	26.000.000
Costo realizzazione muro di cinta	2.449.104
Costo realizzazione opere infrastrutturali interne al lorro	23.120.625
Acquisizione terreno Mq. 308.812	20.002.000
Totale investimento	140.019.448
Risorse PNRR	42.112.000
Risorse da reperire	97.907.448

PROGETTO FORMAZIONE

Il progetto di formazione finanziato col PNRR raccoglie l'esigenza di attivare una serie di master e laboratori, a marchio Cinecittà e Archivio Luce, per formare (ma anche riqualificare) figure tecniche, creative e manageriali, attraverso corsi di breve e media durata, workshop su specifiche aree e laboratori pratici.

Per quanto attiene alle attività a carico di Cinecittà sono stati previsti corsi specialistici con un forte taglio laboratoriale con l'obiettivo di preparare giovani artigiani su importanti mestieri e di formare nuove maestranze tecnico artistiche per soddisfare i crescenti volumi produttivi degli studios e del mercato nazionale dell'audiovisivo, dello spettacolo e dell'intrattenimento.

I corsi (8 botteghe artigiane con lezioni teoriche e laboratori pratici) mirano a formare pittori, scultori, tagliatori, sarti, truccatori, parrucchieri ecc. che, depositari della grande tradizione italiana, forti non solo del know-how ma anche di conoscenze tecnologiche avanzate e all'avanguardia per proseguire nel dare forma alle visioni di scenografi e costumisti.

Gli sbocchi occupazionali coprono tre differenti aree: cinema e audiovisivo; teatro, lirica, spettacoli dal vivo; televisione.

Altro filone di attività riguarda la valorizzazione degli archivi storici (Digital Humanities).

Il progetto formativo mira ad aggregare conoscenze eterogenee, partendo da discipline tradizionali, percorrendo analisi ed elaborando strategie per la valorizzazione della conoscenza,

Durante i corsi saranno utilizzati strumenti, tecniche e tecnologie digitali, fornendo competenze e capacità per produrre contenuti e pratiche.

Le figure professionali che si intersecano nelle discipline tradizionali del cinema sono:

- Archivista di audiovisivi (archiviazione di patrimoni audiovisivi per l'approfondimento scientifico dei contenuti)
- Ricercatore documentalista (per il riuso dei contenuti in ambiti diversi: cine-televisivi, editoriali e museali)
- Ripresa e montaggio di materiali audiovisivi (realizzazione di prodotti con materiali d'archivio)
- Contenuti per la comunicazione in rete: content manager, curator, social media manager (redazione www.archivioluca.com)
- Commercializzazione e gestione diritti: business developer (footage sales)
- Tecnico della pellicola (*film lab technician*)
- Operatore allo scanner (*scanner operator*)
- Tecnico del suono (*sound editor & restoration*).

Nell'ambito del dipartimento virtual production saranno attivati corsi intensivi da 12 settimane a 1 anno finalizzati a formare le nuove professionalità richieste per la realizzazione di set virtuali in ambito cinematografico. In questo corso le risorse impareranno a gestire Unreal Engine per allestire i set virtuali da visualizzare sui ledwall per le riprese sul set e i concetti necessari per comprendere il workflow impiegato per la Virtual Production. Una parte prevalente del corso sarà laboratoriale, attraverso il nuovo Virtual Stage Ledwall che è già attivo a Cinecittà.

Nell'offerta formativa di Cinecittà sono previsti anche:

- corsi specialistici in post-produzione che mirano a formare fonici del doppiaggio, esperti di Sincronizzazione, addetti al restauro digitale;
- corsi di conservazione e documentazione di videoarte rivolti a restauratori o loro collaboratori,

- corsi specialistici post-laurea dedicati a formare professionisti nel campo della gestione legale e tributaria della produzione, acquisizione e distribuzione di opere dell'ingegno nel campo cinematografico e audiovisivo.

QUOTA PARTE PROGETTO FORMAZIONE		3.650.000
FASE1. VALUTAZIONE DEI BISOGNI FORMATIVI E DEI PROFILI DELLE COMPETENZE PROFESSIONALI		178.880
FASE2. PRIMI TEST FORMATIVI SU SPECIFICI PROFILI PROFESSIONALI E AVVIO ATTIVITÀ DI COMUNICAZIONE E DIVULGAZIONE A LIVELLO NAZIONALE		100.000
FASE3. ANALISI DEL PRIMO TEST E DEL SECONDO CICLO DI TEST FORMATIVI SU PROFILI PROFESSIONALI MIRATI		860.000
FASE4. SVOLGIMENTO CORSI DI FORMAZIONE		2.511.120

PNRR - CRONOPROGRAMMA TARGET EUROPEI

3. CAPACITA' PRODUTTIVA STUDI			
3.1	Costruzione nuovo Teatro C4B mq 3.500 più locali e servizi mq. 3.600 (Teatro 22)	37.724.000	PUBBLICATA IN DATA 27.04.2022 GARA EUROPEA PER LA REALIZZAZIONE DI UN TEATRO DI POSA E RELATIVI CAMERINI ED ATTREZZERIE. LA GARA E' IN CORSO DI ASSEGNAZIONE, FIRMA CONTRATTO PREVISTA ENTRO APRILE 2023. INIZIO LAVORI GIUGNO 2023 - FINE COSTRUZIONE E COLLAUDO ENTRO SETTEMBRE 2025
3.2	Costruzione nuovo Teatro C3C mq 3.500 (Teatro 25)	36.142.500	PUBBLICATA IN DATA 25.11.2022 GARA EUROPEA PER LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA E LAVORI DI COSTRUZIONE DI DUE TEATRI DI POSA. FIRMA CONTRATTO ENTRO GIUGNO 2023. INIZIO LAVORI FEBBRAIO 2024 - FINE COSTRUZIONE E COLLAUDO MARZO 2026
3.3	Costruzione nuovo Teatro Modulare C3B mq 5.000 inclusi locali e servizi (Teatro 26)	16.400.500	PUBBLICATA IN DATA 24.10.2022 GARA EUROPEA PER LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA E LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN TEATRO DI POSA E RELATIVI CAMERINI ED ATTREZZERIE. FIRMA CONTRATTO ENTRO GIUGNO 2023. INIZIO LAVORI GENNAIO 2024 - FINE COSTRUZIONE E COLLAUDO ENTRO DICEMBRE 2025.
3.4	Costruzione nuovo Teatro C4A mq 2.000 (Teatro 23)	17.110.000	PUBBLICATA IN DATA 18.11.2022 GARA EUROPEA PER LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA E LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN TEATRO DI POSA. FIRMA CONTRATTO ENTRO GIUGNO 2023. INIZIO LAVORI FEBBRAIO 2024 - FINE COSTRUZIONE E COLLAUDO ENTRO MARZO 2026.
3.5	Ricostruzione Teatro 7 mq 800 (Teatro 7)	3.813.000	PUBBLICATA IN DATA 31.03.2022 PROCEDURA NEGOZIATA RICOSTRUZIONE DEL TEATRO 7 CON STRUTTURA IN ACCIAIO. PUBBLICATA IN DATA 04.05.2022 PROCEDURA NEGOZIATA LAVORI DI FINITURA. FIRMA CONTRATTI IN DATA 18.05.2022 E IN DATA 09.06.2022. INIZIO LAVORI LUGLIO 2022 - FINE COSTRUZIONE E COLLAUDO ENTRO GIUGNO 2024.
3.6	Costruzione nuovo Teatro C3C2 mq 2.000 (Teatro 24)	18.139.000	PUBBLICATA IN DATA 25.11.2022 GARA EUROPEA PER LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA E LAVORI DI COSTRUZIONE DI DUE TEATRI DI POSA. FIRMA CONTRATTO ENTRO GIUGNO 2023. INIZIO LAVORI FEBBRAIO 2024 - FINE COSTRUZIONE E COLLAUDO MARZO 2026.
3.7	Costruzione nuovo Teatro C6 mq 1.200 inclusi locali e servizi (Teatro 19)	11.566.500	PUBBLICATA IN DATA 04.11.2022 GARA EUROPEA PER LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA E LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN TEATRO DI POSA E RELATIVI CAMERINI ED ATTREZZERIE. FIRMA CONTRATTO ENTRO GIUGNO 2023. INIZIO LAVORI GENNAIO 2024 - FINE COSTRUZIONE E COLLAUDO ENTRO DICEMBRE 2025
3.8	Ristrutturazione Teatro 21 con rifacimento impianti	2.856.000	PUBBLICATA IN DATA 27.12.2022 PROCEDURA NEGOZIATA PER LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DI DUE TEATRI DI POSA. FIRMA CONTRATTO ENTRO GIUGNO 2023. INIZIO LAVORI GIUGNO 2023 - FINE LAVORI E COLLAUDO ENTRO DICEMBRE 2024.
3.9	Ristrutturazione Teatro 20 con rifacimento impianti	3.019.500	PUBBLICATA IN DATA 27.12.2022 PROCEDURA NEGOZIATA PER LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DI DUE TEATRI DI POSA. FIRMA CONTRATTO ENTRO GIUGNO 2023. INIZIO LAVORI GIUGNO 2023 - FINE LAVORI E COLLAUDO ENTRO DICEMBRE 2024.

TOTALE NUOVI TEATRI E AGGIORNAMENTO SPAZI (FASE 1) 146.771.000

4. CAPACITA' PRODUTTIVA TORRE SPACCATA			
4.1	Acquisizione terreno MQ. 308.812	20.002.000	L'ACQUISIZIONE DEL TERRENO, PROPEDEUTICA ALLA COSTRUZIONE DEGLI OTTO NUOVI TEATRI, E' PREVISTA ENTRO APRILE 2023. E' IN CORSO LA PREDISPOSIZIONE DEL PIANO URBANISTICO LA CUI APPROVAZIONE E' PREVISTA ENTRO DICEMBRE 2023. I PERMESSI A COSTRUIRE SARANNO RILASCIATI ENTRO GIUGNO 2024. PROGETTAZIONE E PUBBLICAZIONE GARA ENTRO DICEMBRE 2024. CONCLUSIONE DEI LAVORI E COLLAUDO ENTRO GIUGNO 2026
4.2	Adeguamento viabilità, impianti e progettualità costruttiva terreno	21.110.000	
4.3	Costruzione di n.8 nuovi Teatri area Torre Spaccata - Progettazione I TEATRI SARANNO REALIZZATI CON ALTRE RISORSE COMUNQUE NEL RISPETTO DEI TARGET PNRR	1.000.000	
TOTALE CAPACITA' PRODUTTIVA TORRE SPACCATA (FASE 2)		42.112.000	