

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

**PIANO ESECUTIVO
PROGETTO CINECITTÀ**

Giugno 2026

Premessa

La presente relazione viene redatta per dare evidenza dell'aggiornamento del Piano Esecutivo di Cinecittà approvato con Decreto 712 DG-CA del 1° aprile 2026 ("Sviluppo industria cinematografica - PNRR - M1C3 - Investimento 3.2") a seguito delle evoluzioni degli interventi finalizzati ad assicurare la fattibilità realizzativa ed a migliorare nel suo complesso la competitività del Sito industriale.

In particolare, si rappresentano sinteticamente le motivazioni progettuali e procedurali che hanno determinato l'aggiornamento.

Cinecittà S.p.A. nelle more dell'esecuzione degli interventi già in atto, nonché nella finalizzazione delle varianti in corso d'opera, ha elaborato, un aggiornamento e una verifica di alcuni progetti, rimodulando gli interventi secondo le nuove esigenze. Oltre a tali aggiornamenti, inoltre, Cinecittà S.p.A., per assicurare il principio di fattibilità economica degli investimenti, ha prodotto, su alcuni degli interventi affidati, le stime necessarie per far fronte ai rincari delle materie prime dei materiali da costruzioni, ai sensi di quanto previsto all'art. 106 del Codice dei Contratti Pubblici o altresì dall'art. 29 del D.L. 4/2022 sostegni ter.

Il progetto originario

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 nell'anno 2024 variazioni di valore per le seguenti motivazioni:*

Il Piano Esecutivo ha subito una prima rimodulazione, di cui al DD nr 1138 del 24 marzo 2025, per le seguenti cause:

A) Investimenti Area (Torre Spaccata)

La rimodulazione del PNRR ha escluso la realizzazione del progetto "Torre Spaccata" dai target UE con la conseguente rimodulazione degli investimenti sul sito esistente degli stabilimenti cinematografici di Cinecittà.

B) Aumento considerevole dei prezzi delle materie prime

Come già constatato nel PNRR del 25.01.2023, e nel report del 6 aprile 2023 presentato alla UE, il rilevante incremento dei costi del PNRR è determinato principalmente dalla crisi Russia-Ucraina che ha portato in taluni casi ad un aumento delle materie prime necessarie agli interventi costruttivi ed al conseguente aggiornamento dei prezziari regionali e DEI (si veda l'evoluzione dei prezziari 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 emersi dal confronto 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.

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

Il PNRR, nella sua versione del 25.01.2023, aveva già preso atto di tali incrementi per tutte le opere che ancora non avevano ancora avuto la pubblicazione le procedure di gara, grazie all'aggiornamento dei QTE e dei relativi Computi Metrici Estimativi da porre a base di gara; pertanto, l'incremento prezzi è stato dovuto alle opere in corso d'opera (Strada dei Mestieri, Centrali elettriche e fotovoltaico, Teatro 22 e Teatro 7) ed è sostanzialmente conseguente all'applicazione dell'art. 26, comma 3, del Decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50 e s.m.i. come riportato all'art. 19 "MISURE PER FRONTEGGIARE GLI AUMENTI ECCEZIONALI DEI PREZZI AI SENSI DELL'ART. 26 del D.L. 50/2022 come convertito dalla L. 91/2022".

A dimostrazione di tali incrementi si era già prodotto ad aprile 2023 un confronto tra due opere "assimilabili" quali il Teatro 22 ed il Teatro 25 (teatri gemelli di cui il primo progetto redatto con il prezzario Regione Lazio di dicembre 2020 ed il secondo con il prezzario Regione Lazio aggiornato al mese di luglio 2022) che considerava un incremento medio prezzi di circa il 61%. Ad oggi, prendendo in esame il Teatro 22, che corrisponde al caso più rilevante (mentre rimangono marginali gli altri interventi), essendo questo stesso in corso di realizzazione, ha visto emettere già diversi SAL (SAL n° 7) da cui si rileva che il Teatro 22, Lotto 1, su euro 3.672.088,5 di lavori eseguiti, corrispondenti al 57,16% delle opere strutturali di fondazione e di elevazione, ha avuto un aumento di euro 2.439.540,33 che corrisponde al 66% di aumento ed è in linea (visto che le opere strutturali (contenenti elementi in acciaio) sono le lavorazioni più soggette a rincaro) con la previsione di aprile 2023 del 61% complessivo. Prendendo in esame il Lotto 2, Palazzina servizi e camerini, si rilevano al SAL n° 5 incrementi di prezzi di euro 886.577,04 rispetto al corrispondente SAL ordinario, con prezzi di gara, pari ad euro 1.349.218,65, tutte relative alle opere strutturali. In tale caso l'incremento medio è del 66%.

In considerazione di quanto sopra si rese necessaria, sempre nei limiti della valorizzazione complessiva, la rimodulazione degli interventi A1 e A2 come esposto nel Piano economico aggiornato che prende in considerazione anche i fondi assegnati dal Ministero delle Economia e Finanze, per euro 30 milioni di euro, a seguito della riduzione da parte della Commissione UE dei risparmi di gara. Anche per tale motivo diversi investimenti risultavano ancora da avviare.

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 complessivamente a € 4.365.000.

Le economie generate dalla quota assegnata al CSC sono confluite nel quadro economico di Cinecittà S.p.A. con il decreto ministeriale del 29 gennaio 2026, n. 41, con oggetto "Modifica al decreto ministeriale 22 gennaio 2025, n. 17 recante "Riparto delle risorse PNRR, Missione 1 – Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura, componente 3

– Turismo e Cultura 4.0 (M1C3), Misura 3 “Industria Culturale e creativa 4.” Investimento 3.2: “Sviluppo industria cinematografica (Progetto Cinecittà)” del PNRR finanziato dall’Unione europea NextGenerationEU” con il quale si approva la ripartizione delle risorse destinate all’investimento.

- *I singoli interventi hanno subito nell’anno 2025 variazioni di valore per le seguenti motivazioni:*

Il Piano Esecutivo ha subito una seconda rimodulazione, di cui al DD 712 del 1° aprile 2026, per seguenti cause:

Nel 2025 la Stazione Appaltante, Cinecittà S.p.A., ha apportato delle modifiche per ogni singolo intervento assestando la stima delle quote di investimento a valere sul PNRR e le quote a valere su Fondi di Stato, di cui all’art. 1, commi 1 e 5, lett. b del decreto-legge 2 marzo 2024, n. 19 convertito con legge n. 29 aprile 2024, n. 56, che consente la tempestiva realizzazione degli interventi PNRR nel rispetto dei traguardi e degli obiettivi previsti, per la realizzazione degli investimenti non più finanziati, in tutto o in parte, a valere sulle risorse del PNRR, e che destina all’investimento «Sviluppo dell’Industria cinematografica - Progetto Cinecittà ulteriori risorse per ciascuno degli anni dal 2024 al 2026 per un totale per il triennio di € 28.000.000,00 (con € 10.000.000 per l’anno 2024, € 9.000.000 per l’anno 2025 e € 9.000.000 per l’anno 2026).

L’aggiornamento è dovuto, pertanto, oltre all’assestamento degli investimenti divisi per interventi a valere sul PNRR e su Fondi di Stato, anche alla definizione più puntuale degli stessi con conseguente formazione di economie che sono state destinate al completamento ed alla realizzazione di altri interventi necessari, per i quali occorre dare copertura finanziaria con risparmi generati dalla chiusura degli altri interventi. In particolare, si segnala che nell’intervento 3.4 è stato inserito l’intervento relativo alla riqualificazione dell’invaso allagabile esistente per le riprese cinematografiche.

Nel corso del 2026 si è presentata la necessità di una nuova rimodulazione. Di seguito si illustrano i singoli investimenti con evidenza dell’aggiornamento economico del piano esecutivo Cinecittà approvato con Decreto 712 DG-CA del 01 aprile 2026 aggiornato al mese di giugno 2026, dovuto, oltre a lievi assestamenti dei QTE, alla redazione di alcune varianti in corso d’opera di alcuni degli interventi previsti, nonché alla ridefinizione dei cronoprogrammi, così come descritti e motivati nelle richieste di proroga autorizzate con nota:

- MIC_UNITA-PNRR/01/06/2026/0003388-P
- MIC_UNITA-PNRR/10/06/2026/0003697-P
- MIC_UNITA-PNRR/10/06/2026/0003698-P
- MIC_UNITA-PNRR/10/06/2026/0003699-P
- MIC_UNITA-PNRR/10/06/2026/0003700-P
- MIC_UNITA-PNRR/10/06/2026/0003701-P
- MIC_UNITA-PNRR/10/06/2026/0003702-P
- MIC_UNITA-PNRR/10/06/2026/0003703-P
- MIC_UNITA-PNRR/10/06/2026/0003868-P
- MIC_UNITA-PNRR/28/05/2026/0003310-P

CINECITTÀ SPA - PNRR									
				PNRR PIANO ESECUTIVO RIMODULATO (settembre/novembre 2025 approvato dicembre 2025)			Di cui a valere su Fondi PNRR (settembre/novembre 2025 approvato dicembre 2025)		
							Di cui a valere su Fondi Stato (settembre/novembre 2025 approvato dicembre 2025)		
							DI CUI CON FONDI ITALIA nuovo piano rimodulato Giugno 2026		
				PNRR rimodulato Giugno 2026			Di cui a valere su Fondi PNRR Giugno 2026		
							di cui "Impegnato" Maggio 2026		
							di cui "Speso" Maggio 2026		
1. CULTURA E FORMAZIONE									
1.1	Digitalizzazione e Catalogazione dell'Archivio Storico LUCE	15.775.000	15.775.000	-00	15.775.000,00	15.775.000,00	0,00	15.656.866,54	12.619.681,02
1.2	Ristrutturazione locali Torrespaccata per realizzazione "strada dei mestieri"	3.679.192	679.192	3.000.000	3.346.930,75	691.945,44	2.654.985,31	3.271.930,75	2.516.909,25
TOTALE CULTURA E FORMAZIONE		19.454.192	16.454.192	3.000.000	19.121.930,75	16.466.945,44	2.654.985,31	18.928.797,29	15.136.590,27
2. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E RIQUALIFICAZIONE									
2.1	Centrali elettriche e Progetto Fotovoltaico compreso muro di cinta	24.030.452	21.780.452	2.250.000	24.485.893,44	21.972.664,42	2.513.229,02	24.485.893,44	21.540.465,69
2.2	Quadri elettrici di scena e di servizio	363.203	204.814	158.389	354.173,07	195.784,64	158.388,43	354.173,07	345.333,07
2.3	Impianti di condizionamento e rete distribuzione	12.181.280	10.111.030	2.070.250	12.007.767,94	9.937.517,94	2.070.250,00	11.955.411,62	5.892.393,02
2.4	Centrali termiche n.17	363.698	330.063	33.635	330.441,42	296.806,42	33.635,00	330.441,42	57.575,00
2.5	Rifacimento rete idrica potabile e antincendio e viabilità	5.650.903	4.525.594	1.125.309	5.579.444,31	4.303.902,32	1.275.541,99	5.579.444,31	5.127.194,95
2.6	Valorizzazione verde mq. 35.000	1.200.573	1.120.994	79.579	1.329.119,75	1.249.540,97	79.578,78	1.320.175,75	295.830,46
2.7	Ampliamento mensa C3A	3.147.840	1.257.840	1.890.000	3.345.154,30	1.455.154,30	1.890.000,00	3.345.154,30	883.478,35
2.8	Ristrutturazione edifici Bar/Ristorante	1.061.939	1.061.939	-00	1.041.721,17	1.041.721,17	0,00	1.041.721,17	1.031.761,17
TOTALE SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E RIQUALIFICAZIONE SITO		47.999.888	40.392.726	7.607.162	48.473.715,40	40.453.092,18	8.020.623,22	48.412.415,08	35.174.031,71
3. CAPACITA' PRODUTTIVA STUDI									
3.1	Costruzione nuovo Teatro C4B mq 3.500 più locali e servizi mq. 3.600 T22	51.241.013	37.909.491	13.331.522	50.663.767,41	37.524.163,40	13.139.604,01	50.640.362,34	48.552.375,84
3.2	Costruzione nuovo Teatro C3C mq 5.000 più locali e servizi mq. 3.600 T25	38.597.035	37.756.619	840.416	38.718.316,40	37.877.901,04	840.415,36	38.532.162,51	27.078.354,27
3.3	Costruzione nuovo Teatro Modulare C3B mq 5.000 inclusi locali e servizi T26	15.322.582	15.098.075	224.507	15.346.165,60	15.121.659,44	224.506,16	15.346.165,60	15.108.293,91
3.4	Costruzione nuovo Teatro C4A mq 2.000 inclusi locali e servizi T23	20.922.665	18.915.646	2.007.019	21.294.064,69	19.163.571,31	2.130.493,38	21.174.064,69	16.060.238,35
3.5	Ricostruzione Teatro 7 mq 800	3.686.089	3.145.366	540.723	3.684.706,55	3.143.983,80	540.722,75	3.684.706,55	3.668.065,23
3.6	Costruzione nuovo Teatro C3C2 mq 2.000 T24	18.356.032	18.253.208	102.824	18.321.377,24	18.218.553,24	102.824,00	18.236.377,25	16.404.338,71
3.7	Costruzione nuovo Teatro C6 mq 1.200 inclusi locali e servizi T19	9.914.969	9.629.704	285.265	9.868.576,64	9.583.312,55	285.264,09	9.868.576,64	9.782.462,02
3.8	Realizzazione e ampliamento Teatro 20 e 21 con impianti (Teatro 21)	2.140.664	2.093.839	46.825	2.141.241,58	2.094.416,58	46.825,00	2.141.241,58	2.111.000,27
3.9	Realizzazione e ampliamento Teatro 20 e 21 con impianti (Teatro 20 palazzina servizi)	1.821.054	1.807.317	13.737	1.822.320,74	1.808.584,02	13.736,72	1.822.320,74	1.801.461,25
TOTALE NUOVI TEATRI E AGGIORNAMENTO SPAZI (FASE 1)		162.002.103	144.609.265	17.392.838	161.860.536,85	144.536.145,38	17.324.391,47	161.445.977,90	140.566.589,85
TOTALE INVESTIMENTO CINECITTÀ SITO					229.456.183,00	201.456.183,00	28.000.000,00	228.787.190,27	190.877.211,83
4.1	Acquisizione terreno MQ. 308.812	-00	-00	-00	0,00	0,00	0,00	-00	-00
4.2	Adeguamento viabilità, impianti e progettualità costruttiva terreno	-00	-00	-00	0,00	0,00	0,00	-00	-00
4.3	Costruzione di n.8 nuovi Teatri con annessi locali area CDP	-00	-00	-00	0,00	0,00	0,00	-00	-00
TOTALE CAPACITA' PRODUTTIVA (FASE 2)		-00	-00	-00	0,00	0,00	0,00	-00	-00
					0,00				
TOTALE INVESTIMENTO CINECITTÀ'		229.456.183	201.456.183	28.000.000	229.456.183,00	201.456.183,00	28.000.000,00	228.787.190,27	190.877.211,83
CINECITTÀ' (PROGETTO FORMAZIONE)		4.365.000	4.365.000	-00	4.365.000,00	4.365.000,00	0,00	4.288.348,44	3.898.960,27
TOTALE INVESTIMENTO COMPLESSIVO CINECITTÀ'		233.821.183	205.821.183	28.000.000	233.821.183,00	205.821.183,00	28.000.000,00	233.075.538,71	194.776.172,10

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 *ingestion* 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 del PNRR con conclusione entro agosto 2026 e sono previsti investimenti iniziali in attrezzature tecnologiche quali scanner, storage, Lt010 e risorse umane specializzate appositamente dedicate.

L'espletamento dei Bandi di gara previsti per l'attuazione dell'investimento hanno generato complessivamente un "risparmio" di gara pari a 1,2 milioni di euro. Inoltre, l'aggiornamento delle attività propedeutiche alla finalizzazione del progetto ha comportato un'ulteriore ottimizzazione economica di 1,8 milioni di euro. La rimodulazione di circa 3 milioni di euro è stata assegnata ad altri investimenti rientranti nel piano esecutivo per la realizzazione del PNRR.

Tipologia prevalente appalto: Servizi

Importo complessivo: € 15.775.000

Stato: PROGETTAZIONE Conclusa – GARA Aggiudicata – SERVIZI in corso di realizzazione

Previsione fine lavori dell'intero intervento: 10 agosto 2026

N°	DESCRIZIONE INTERVENTO	PNRR (settembre/novembre 2025 approvato dicembre 2025)	PNRR rimodulato Giugno 2026	DI CUI CON FONDI PNRR	DI CUI CON FONDI ITALIA
1.1	Digitalizzazione e Catalogazione dell'Archivio Storico LUCE	15.775.000,00	15.775.000,00	15.775.000,00	

AGGIORNAMENTO PNRR:

*Nel corso del 2026 è emersa l'opportunità che i metadati derivanti dalla catalogazione delle nuove fotografie digitalizzate (1.540.000 items) confluissero nel portale coordinato specificamente dal Ministero della Cultura denominato "Digital Library", che accoglierà tutti gli oggetti culturali digitalizzati con i fondi PNRR. In definitiva si può attivare un ulteriore gruppo di lavoro specifico per una durata di 3 mesi con il conseguente slittamento della conclusione delle lavorazioni al 10 agosto 2026 (così come da richiesta di proroga del 22 maggio 2026 **(allegato A)** autorizzata con nota MIC_UNITA-PNRR|01/06/2026|0003388-P) **(allegato A1)**, anche per il completamento/adeguamento dell'architettura informatica di progetto.*

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

Ristrutturazione dei fabbricati di via di Torre Spaccata

Il progetto originario 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, sale riunioni, sedi di scenografi, sede dell'associazione scenografi e costumisti italiani, tintorie, attrezzerie e spazi polifunzionali. Sono parte di questi interventi anche i lavori per la realizzazione di locali a servizio della mensa, che aumenteranno la capacità di offrire più servizi alle produzioni.

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.

Realizzazione edificio laboratorio

Cinecittà Spa, elaborando una variante al Planivolumetrico prescrittivo del proprio Piano Attuativo, approvata con Deliberazione di Giunta Capitolina n. 248/2022, ha localizzato una nuova area edificabile, limitrofa al comparto in oggetto, acquisendo la possibilità di realizzare dei laboratori cinematografici per mq 330 di SUL, che interessano la demolizione di edifici precari insistenti sull'area, e una volumetria complessiva da sviluppare per circa 2.000 mc.

Realizzazione tintorie/sartorie/laboratori

Nelle more degli approfondimenti progettuali, ove i risparmi di gara che si otterranno nell'ambito degli interventi previsti nell'intero Piano Esecutivo e vista la necessità di aumentare la superficie da destinare ad uffici di produzione, previsti nell'intervento per la ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti posti lungo l'asse di via di Torre Spaccata per la realizzazione della c.d. "strada dei mestieri", e la possibilità di ridestinare a mensa aziendale un edificio nel comparto urbanistico B1, valorizzando l'edificio stesso ad oggi privo di funzione specifica, Cinecittà Spa ha intrapreso l'opportunità di localizzare nel comparto C3A gli interventi relativi alla realizzazione di tintorie, sartorie e laboratori specifici per le attività cinematografiche e/o teatrali, con la relativa ristrutturazione edilizia del fabbricato esistente,

ora adibito a mensa aziendale di circa 713 mq, assicurando, alle nuove attività, un posizionamento logistico ed infrastrutturale ottimale all'interno degli stabilimenti, essendo posizionato tra i nuovi teatri 26 e 25 ed i teatri esistenti Teatri 1, 2 e 3.

Tipologia prevalente appalto: Lavori (interventi previsti in più fasi in funzione della disponibilità delle aree per esigenze produttive)

Importo complessivo: € 3.346.930,75

Stato:

Edificio ex archivio: PROGETTAZIONE Conclusa – GARA Aggiudicata – LAVORI conclusi

Edificio ex spogliatoi/magazzini: PROGETTAZIONE conclusa – GARA Aggiudicata – LAVORI conclusi

Realizzazione edificio laboratorio: PROGETTAZIONE conclusa – GARA Aggiudicata – LAVORI in fase di realizzazione

Realizzazione tintorie/sartorie/laboratori: Progettazione in fase di ottimizzazione – Gara da avviare – Lavori da avviare in funzione dei risparmi del Piano Esecutivo – intervento non eseguibile per mancanza fondi e incompatibile con tempistiche di realizzazione.

Previsione fine lavori dell'intero intervento: 31 luglio 2026

N°	DESCRIZIONE INTERVENTO	PNRR (settembre/novembre 2025 approvato dicembre 2025)	PNRR rimodulato Giugno 2026	DI CUI CON FONDI PNRR	DI CUI CON FONDI ITALIA
1.2	Ristrutturazione locali Torrespaccata per realizzazione "strada dei mestieri"	3.679.192,00	3.346.930,75	691.945,44	2.654.985,31
	A - LAVORI	2.758.193,00	2.512.186,04		
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	920.999,00	834.744,71		
	C - FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE	0,00			

AGGIORNAMENTO PNRR:

L'aggiornamento, che evidenzia una riduzione economica rispetto al Progetto Esecutivo di novembre 2025 approvato con nota MIC_DGCA_SERVI|16/12/2025|0053575-P e successivo Decreto 712 DG-CA del 1° aprile 2026, è sostanzialmente conseguente alla definizione più puntuale degli interventi previsti, che hanno generato risorse aggiuntive da destinare al completamento di altri interventi necessari al Progetto Cinecittà. In particolare, sono emerse, per gli interventi conclusi, economie per le quali la Stazione Appaltante, Cinecittà S.p.A., ha chiesto l'utilizzo, attraverso lo spostamento tra CUP, già ricompresi nel suddetto Piano Esecutivo, per far fronte a necessità finalizzate alla completa realizzazione dell'investimento.

Oltre alla evoluzione del QTE, l'aggiornamento riguarda, per il progetto identificato al CUP J89C22000030006, LAVORI PER LA REALIZZAZIONE DI UN LABORATORIO-OFFICINA "STRADA DEI MESTIERI" NEL COMPARTO B5 DEGLI STUDI CINEMATOGRAFICI DI CINECITTÀ – PNRR, di cui al Codice Identificativo Gara (CIG): B87C266E47, inserito nel Progetto esecutivo rimodulato (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) – M1C3 Investimento 3.2 "Sviluppo industria cinematografica (Progetto Cinecittà)") del 12 dicembre 2024 e approvato in data 24 marzo 2025 prot. DG-CA 24/03/2025 DECRETO 1138, dal DIPARTIMENTO PER LE ATTIVITÀ CULTURALI DIREZIONE GENERALE CINEMA E AUDIOVISIVO del MIC, la posticipazione del termine di conclusione delle attività al 31 luglio 2026, in virtù del fatto che il progetto, in fase di realizzazione, necessita di variante in corso d'opera, per l'esecuzione di lavori supplementari richiesti dalla Stazione Appaltante, Cinecittà S.p.A., (così come meglio specificato da richiesta di proroga dell'8 giugno 2026 (**Allegato B**) autorizzata con nota MIC_UNITA-PNRR|10/06/2026|3699-P (**Allegato B1**) in cui sono espresse le motivazioni tecniche della variante).

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 elettriche 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 realizzati 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 poliuretanica 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 e lato Via Raimondo Scintu, in cui verrà realizzato il nuovo ingresso agli stabilimenti presso via Lamaro, n. 30. Sopra la struttura che compone il portale di ingresso sarà posizionato un impianto fotovoltaico.

Tipologia prevalente appalto: Lavori (interventi previsti in più fasi in funzione della disponibilità delle aree per esigenze produttive)

Importo complessivo: € 24.485.893,44

Stato: Progetto centrali elettrico e anello di MT + fotovoltaico: PROGETTAZIONE Conclusa – GARA Aggiudicata – LAVORI conclusi

Ingresso muro di cinta e portale d'ingresso: PROGETTAZIONE Conclusa – GARA Aggiudicata – LAVORI in fase di realizzazione

Messa in esercizio Impianti Fotovoltaico: lavori in corso per intervenuto cambio normativo

Previsione fine lavori dell'intero intervento: 10 agosto 2026

N°	DESCRIZIONE INTERVENTO	PNRR (settembre/novembre 2025 approvato dicembre 2025)	PNRR rimodulato Giugno 2026	DI CUI CON FONDI PNRR	DI CUI CON FONDI ITALIA
2.1	Centrali elettriche e Progetto Fotovoltaico compreso muro di cinta	24.030.452,00	24.485.893,44	21.972.664,42	2.513.229,02
	A - LAVORI	22.854.711,80	23.051.042,23		
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	1.175.740,20	1.434.851,21		
	C - FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE	0,00			

AGGIORNAMENTO PNRR:

L'aggiornamento, che evidenzia un incremento rispetto al Progetto Esecutivo di novembre 2025 approvato a dicembre 2025 con nota MIC_DGCA_SERVI/16/12/2025/0053575-P e successivo Decreto 712 DG-CA del 1 aprile 2026 per lo spostamento delle economie di gara generate da altri interventi ricompresi nel Progetto Cinecittà, è sostanzialmente conseguente alla definizione puntuale della contabilità dell'appalto delle centrali elettriche e anello MT e impianti fotovoltaici e alla copertura economica per l'applicazione della nuova normativa per la messa in esercizio degli impianti fotovoltaici e per l'attuazione di una variante in corso d'opera dei lavori di rifacimento del muro di cinta e del portale di ingresso. In particolare, con riferimento all'adeguamento normativo per la messa in esercizio degli impianti fotovoltaici si segnala che in data 5 Agosto 2025 la Delibera ARERA (Autorità Reti Energia e Ambiente) 385/2025/R/EEL ha introdotto un nuovo quadro regolatorio per gli impianti di generazione distribuita (fotovoltaici ed eolici) connessi in media tensione e di potenza ≥ 100 kW, emanata ad integrazione della procedura RIGEDI (Riduzione della Generazione Distribuita) del Codice di Rete di Terna (CdR) rif. Allegato 72 CdR, che genera uno slittamento per la conclusione della procedura nonché un aumento delle spese accessorie per la messa in esercizio.

*Inoltre, in uno degli interventi previsti nel CUP J81B21013740006, relativo ai LAVORI DI RIFACIMENTO DEL MURO DI CINTA E DEL NUOVO PORTALE D'ACCESSO PRESSO GLI STABILIMENTI CINEMATOGRAFICI DI CINECITTÀ' IN VIA V. LAMARO E VIA SCINTU - PNRR, di cui al Codice Identificativo Gara (CIG): B57D562804, è stata prevista una variante in corso d'opera che, conseguentemente ai lavori da effettuare e ai relativi costi delle opere previste in variante, comporta un prolungamento dei tempi per la consegna dell'opera finita anche in virtù della emanazione del Presidente della Regione Lazio di una nuova Ordinanza finalizzata alla tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori esposti al rischio derivante dalle elevate temperature e dalla radiazione solare. Così come meglio specificato nella richiesta di proroga (**Allegato C**) autorizzata con nota MIC_UNITA-PNRR/10/06/2026/0003702-P (**Allegato C1**).*

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, attrezzerie 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.

Tipologia prevalente appalto: Lavori (interventi previsti in più fasi in funzione della disponibilità delle aree per esigenze produttive)

Importo complessivo: € 354.173,07

Stato: PROGETTAZIONE conclusa – GARA Aggiudicata – LAVORI conclusi

Previsione fine lavori dell'intero intervento: 30 giugno 2026

N°	DESCRIZIONE INTERVENTO	PNRR (settembre/novembre 2025 approvato dicembre 2025)	PNRR rimodulato Giugno 2026	DI CUI CON FONDI PNRR	DI CUI CON FONDI ITALIA
2.2	Quadri elettrici di scena e di servizio	363.203,00	354.173,07	195.784,64	158.388,43
	A - LAVORI	325.569,00	325.568,91		
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	37.634,00	28.604,16		
	C - FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE	0,00			

AGGIORNAMENTO PNRR:

La riduzione del QTE è determinata dalla definizione puntuale dei relativi conti finali degli interventi realizzati, le economie generate rispetto al Piano Esecutivo approvato con Decreto 712 DG-CA del 1° aprile 2026 sono destinate al completamento di altri interventi.

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 la 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 termoisometrico 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 (attrezzerie, sartorie, sale prove, cc.) e capace di essere anch'esso attrattore di clienti internazionali.

Il progetto, nelle more della sua fase esecutiva e della sua definizione finale, ha aggiornato le stime economiche per l'effetto dell'aumento prezzi delle materie prime.

Tipologia prevalente appalto: Lavori (interventi previsti in più fasi in funzione della disponibilità delle aree per esigenze produttive)

Importo complessivo: € 12.007.767,94

Stato: PROGETTAZIONE conclusa – GARA Aggiudicata – LAVORI in corso di esecuzione

Previsione fine lavori dell'intero intervento: 14 agosto 2026

N°	DESCRIZIONE INTERVENTO	PNRR (settembre/novembre 2025 approvato dicembre 2025)	PNRR rimodulato Giugno 2026	DI CUI CON FONDI PNRR	DI CUI CON FONDI ITALIA
2.3	Impianti di condizionamento e rete distribuzione	12.181.280,00	12.007.767,94	9.937.517,94	2.070.250,00
	A - LAVORI	10.305.367,00	10.252.592,56		
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	1.875.913,00	1.755.175,38		
	C - FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE	0,00			

AGGIORNAMENTO PNRR:

La riduzione del QTE è determinata dalla definizione puntuale dei relativi conti finali degli interventi realizzati, le economie generate rispetto al Piano Esecutivo approvato con Decreto 712 DG-CA del 1° aprile 2026 sono destinate al completamento di altri interventi.

Inoltre, durante le lavorazioni, si è resa necessaria una perizia di variante in corso d'opera, in quanto, nel corso dell'esecuzione dei lavori, sono emerse circostanze oggettive, impreviste e imprevedibili al momento della redazione del progetto e della stipula del contratto, tali da rendere necessaria l'introduzione di modifiche tecniche non sostanziali ai fini della compiuta realizzazione dell'intervento. La variante comporta uno spostamento della previsione per il fine lavori al 14 agosto 2026 (Così come meglio specificato nella richiesta di proroga (**Allegato D**) autorizzata con nota MIC_UNITA-PNRR/10/06/2026/3703-P) (**Allegato D1**).

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.

Il progetto è stato rimodulato a seguito di approfondimenti sugli impianti esistenti. Gli interventi prevedono la sostituzione degli attuali generatori con gruppi termici modulari a condensazione ad alto rendimento energetico.

Tipologia prevalente appalto: Lavori (interventi previsti in più fasi in funzione della disponibilità delle aree per esigenze produttive)

Importo complessivo: € 330.441,42

Stato: PROGETTAZIONE conclusa – GARA Aggiudicata – LAVORI in corso di esecuzione

Previsione fine lavori dell'intero intervento: 10 agosto 2026

N°	DESCRIZIONE INTERVENTO	PNRR (settembre/novembre 2025 approvato dicembre 2025)	PNRR rimodulato Giugno 2026	DI CUI CON FONDI PNRR	DI CUI CON FONDI ITALIA
2.4	Centrali termiche n.17	363.698,00	330.441,42	296.806,42	33.635,00
	A - LAVORI				
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	6.825,00	9.955,07		
	C - FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE	356.873,00	320.486,35		

AGGIORNAMENTO PNRR:

La riduzione del QTE è determinata dalla definizione puntuale dei relativi conti finali degli interventi realizzati, le economie generate rispetto al Piano Esecutivo approvato con Decreto 712 DG-CA del 1° aprile 2026 sono destinate al completamento di altri interventi.

L'intervento è inserito in un progetto unitario, di cui alla Procedura n. 2025/004, Codice Identificativo Gara (CIG): B67D0FB647, LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE E AMPLIAMENTO EDIFICIO F DESTINATI A MENSA (INTERVENTO 2.7) E ADEGUAMENTO CENTRALE TERMICA IN EDIFICIO G (INTERVENTO 2.4), PRESSO GLI STABILIMENTI CINEMATOGRAFICI DI CINECITTÀ – PNRR, Codice Unico di Progetto Mensa (CUP): J89C22000010006 e Codice Unico di Progetto Riqualificazione Centrale termica (CUP): J85H22000090006, e prevede l'ampliamento della mensa aziendale a supporto dell'incremento delle produzioni derivante dalla realizzazione dei nuovi teatri e gli interventi alla limitrofa centrale termica per il funzionamento della climatizzazione dell'edificio. Considerato che l'intervento in oggetto (2.4 Centrali termiche) è da considerarsi unitario e interconnesso all'appalto della "mensa" è palese che la chiusura dei lavori, nonché del relativo collaudo/ verifica tecnico funzionale, debba necessariamente coincidere con la chiusura dei lavori della mensa, ovvero per il 10 agosto 2026. Così come meglio specificato nella richiesta di proroga (**Allegato E**) autorizzata con nota autorizzata con nota MIC_UNITA-PNRR/10/06/2026/3701-P) (**Allegato E1**).

2.5 RIFACIMENTO DELLA RETE IDRICA POTABILE E ANTINCENDIO, ADEGUAMENTI ALLA RETE FOGNARIA E CONSEGUENTE RIPRISTINO 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.

L'intervento viene aggiornato con il progetto Zen2030 "REgeneration Cinecittà" che prevede la definizione del piano di decarbonizzazione, ossia dell'insieme delle azioni volte a ridurre gli impatti delle attività aziendali sull'ambiente su ogni categoria (energia, mobilità, ristorazione, rifiuti, materiali, tutela ambientale, governance e comunicazione), e i relativi interventi connessi.

Tipologia prevalente appalto: Lavori (più procedure)

Importo complessivo: € 5.579.444,31

Stato:

Lavori di sistemazione strade, marciapiedi e fognature TEATRI 6-7-8-9: PROGETTAZIONE Conclusa – GARA Aggiudicata – LAVORI conclusi

Rifacimento di strade, marciapiedi e aiuole, limitrofi ai camerini dei teatri: PROGETTAZIONE Conclusa – GARA Aggiudicata – LAVORI conclusi

Realizzazione di un Locale Tecnico interrato, impianti, strade e marciapiedi limitrofi ai teatri, via Scintu e ingresso via Tuscolana. PROGETTAZIONE Conclusa – GARA Aggiudicata – LAVORI conclusi

Previsione fine lavori dell'intero intervento: 14 agosto 2026

N°	DESCRIZIONE INTERVENTO	PNRR (settembre/novembre 2025 approvato dicembre 2025)	PNRR rimodulato Giugno 2026	DI CUI CON FONDI PNRR	DI CUI CON FONDI ITALIA
2.5	Rifacimento rete idrica potabile e antincendio e viabilità	5.650.903,00	5.579.444,31	4.303.902,32	1.275.541,99
	A - LAVORI	4.850.443,00	4.757.612,82		
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	800.460,00	821.831,49		
	C - FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE				

AGGIORNAMENTO PNRR:

La riduzione del QTE è determinata dalla definizione puntuale dei relativi conti finali degli interventi realizzati, le economie generate rispetto al Piano Esecutivo approvato con Decreto 712 DG-CA del 1 aprile 2026 sono destinate al completamento di altri interventi.

Inoltre, la Stazione Appaltante Cinecittà S.p.A., in conclusione degli interventi che hanno ampliato la propria capacità produttiva, vuole effettuare interventi di adeguamento della linea antincendio interrata allo scopo di rendere la Stazione di Pompaggio "ad alta affidabilità" come previsto dalle norme antincendio.

Per tale ragione, fatti salvi gli interventi già realizzati, l'intervento prevede la fine lavori entro il 14 agosto 2026. Così come meglio specificato nella richiesta di proroga (**Allegato F**) autorizzata con nota autorizzata con nota MIC_UNITA-PNRR/15/06/2026/3868-P) (**Allegato F1**).

2.6 VALORIZZAZIONE DEL VERDE

L'area degli stabilimenti Cinematografici di Cinecittà, la cui estensione è di circa 350.000 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.

Il progetto è stato, in parte, assorbito e ricollocato all’interno degli interventi più consistenti inerenti alla realizzazione dei nuovi teatri di posa che contemplano anche interventi di valorizzazione delle aree esterne.

Tipologia prevalente appalto: Lavori

Importo complessivo: € 1.329.119,75

Stato: PROGETTAZIONE Conclusa – GARA Aggiudicata – LAVORI in corso di esecuzione

Previsione fine lavori dell’intero intervento: 10 agosto 2026

N°	DESCRIZIONE INTERVENTO	PNRR (settembre/novembre 2025 approvato dicembre 2025)	PNRR rimodulato Giugno 2026	DI CUI CON FONDI PNRR	DI CUI CON FONDI ITALIA
2.6	Valorizzazione verde mq. 35.000	1.200.573,00	1.329.119,75	1.249.540,97	79.578,78
	A - LAVORI				
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	8.147,00	0,00		
	C - FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE	1.192.426,00	1.329.119,75		

AGGIORNAMENTO PNRR:

L’aggiornamento che prevede un incremento di spesa è conseguente alla necessità di modulare il QTE per coprire finanziariamente la variante in corso d’opera che si rende necessaria per il completamento dell’intervento. Nello specifico il progetto, in corso di realizzazione, necessita di variante in corso d’opera i cui lavori trovano copertura economica dalle economie generate in altri CUP di Progetto e che, prolunga i tempi per la consegna dell’opera finita, conseguentemente ai lavori di variante.

La perizia di variante e suppletiva riguarda un insieme coordinato di modifiche al progetto esecutivo originario, emerse e maturate durante l’esecuzione dei lavori, relative alle opere di sistemazione paesaggistica, alle pavimentazioni, alle opere a verde, agli impianti, agli arredi, alle rimozioni, ai conferimenti, alla ricollocazione di lavorazioni e alla realizzazione di ulteriori aree di completamento.

In particolare, considerate anche le economie rivenienti da altri interventi previsti nel Piano Esecutivo, la variante prevede, oltre agli adeguamenti alle opere previste, di estendere la sistemazione paesaggistica ad alcune aree ulteriori, al fine di completare in modo più unitario e coerente la riqualificazione degli spazi esterni.

Il cronoprogramma aggiornato si basa sulle lavorazioni da completare, ritardate a causa anche dell’incidenza degli eventi piovosi di gennaio, e sulle nuove lavorazioni introdotte dalla variante.

Per tali motivazioni il nuovo termine per la conclusione dei lavori previsto dalla suddetta variante è stabilito al 10 agosto 2026 con un incremento di giorni, rispetto al contratto originario, pari a 56. Così come meglio specificato nella

richiesta di proroga (**Allegato G**) autorizzata con nota autorizzata con nota MIC_UNITA-PNRR/10/06/2026/3700-P (**Allegato G1**).

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.

La Stazione Appaltante ha avviato la progettazione della nuova Mensa/Ristorante aziendale che trova collocazione in Edifici esistenti da riqualificare per una superficie di circa 1200 mq, sito nel comparto urbanistico B1.

La proposta progettuale vuole armonizzarsi con il contesto urbanistico e architettonico, nel quale convivono edifici contemporanei, di nuova costruzione e del passato storico di Cinecittà. Il recupero dell'edificio instaura un legame virtuoso con la morfologia edificatoria limitrofa, contribuendo a rafforzare l'attrattività del sito nonché incrementare l'offerta di servizi esistenti. L'edificio si separa dall'interno mediante una serie di ingressi rialzati riassumendo una "longilinea forma" ed è costituito da un solo piano terra che dà continuità e accoglie nuovi servizi distinti in vari settori quali: cucina, zona self-service, zona ristoro e servizi strettamente correlati.

La principale area Ristorante è collocata secondo uno schema di pianta articolato tra: zona preparazione, zona di fruizione del servizio e zona adibita a servizi funzionali che occupano l'intero spazio messo a disposizione.

La scelta impiantistica è quella di utilizzare generatori elettrici a pompa di calore aria acqua reversibile per garantire il benessere interno invernale ed estivo ci permette di raggiungere l'eccellenza nell'efficienza energetica. Le unità di trattamento aria utilizzeranno scambiatori ad altissima efficienza.

Tipologia prevalente appalto: Lavori

Importo complessivo: € 3.345.154,30

Stato: PROGETTAZIONE Conclusa – GARA Aggiudicata – LAVORI in fase di realizzazione

Previsione fine lavori dell'intero intervento: 10 agosto 2026

N°	DESCRIZIONE INTERVENTO	PNRR (settembre/novembre 2025 approvato dicembre 2025)	PNRR rimodulato Giugno 2026	DI CUI CON FONDI PNRR	DI CUI CON FONDI ITALIA
2.7	Ampliamento mensa C3A	2.950.000,00	3.345.154,30	1.455.154,30	1.890.000,00
	A - LAVORI	2.714.652,00	3.131.475,13		
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	433.188,00	213.679,17		
	C - FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE				

AGGIORNAMENTO PNRR:

L'aggiornamento che prevede un incremento di spesa è conseguente alla necessità di modulare il QTE per coprire finanziariamente la variante in corso d'opera che si rende necessaria per il completamento dell'intervento.

Considerato, difatti, che si è reso necessario redigere una perizia di variante per circostanze impreviste e imprevedibili al momento della progettazione, riconducibili a condizioni geotecniche e costruttive e per l'esecuzione di lavori supplementari richiesti dalla Stazione Appaltante, non previsti nel progetto esecutivo e nel contratto originario.

In virtù dei tempi tecnici necessari per realizzazione dei lavori previsti dalla perizia di variante, il nuovo termine di ultimazione dei lavori viene conseguentemente fissato alla data del 10/08/2026.

Visto, inoltre, che il Presidente della Regione Lazio, Francesco Rocca, ha emanato una nuova Ordinanza finalizzata alla tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori esposti al rischio derivante dalle elevate temperature e dalla radiazione solare, si constata che la tipologia di cantiere può pertanto prevedere giornate di sospensione derivanti dalla applicazione del provvedimento.

Per tali motivazioni il nuovo termine per la conclusione dei lavori previsto è stabilito al 10 agosto 2026. Così come meglio specificato nella richiesta di proroga (**Allegato H**) autorizzata con nota MIC_UNITA-PNRR/10/06/2026/3698-P) (**Allegato H1**).

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 concluso.

I lavori hanno riguardato 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;

Tipologia prevalente appalto: Lavori

Importo complessivo: € 1.041.721,17

Stato: PROGETTAZIONE Conclusa – GARA Aggiudicata – LAVORI conclusi

Previsione fine lavori dell'intero intervento: concluso

N°	DESCRIZIONE INTERVENTO	PNRR (settembre/novembre 2025 approvato dicembre 2025)	PNRR rimodulato Giugno 2026	DI CUI CON FONDI PNRR	DI CUI CON FONDI ITALIA
2.8	Ristrutturazione edifici Bar/Ristorante/SALA FELLINI	1.061.939,00	1.041.721,17	1.041.721,17	
	A - LAVORI	729.941,00	729.940,77		
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	331.998,00	311.780,40		
	C - FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE				

AGGIORNAMENTO PNRR:

Il progetto, che già ha concluso gli interventi, viene rimodulato al ribasso a conclusione della rendicontazione delle effettive spese sostenute, le economie generate sono destinate al completamento di altri interventi.

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 attrezzature 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 copro di fabbrica in adiacenza del nuovo teatro di posa destinato ad accogliere attrezzature 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.

Sono previsti a coronamento del processo di realizzazione dell'edificio a servizio delle produzioni, l'allestimento delle sale trucco, degli uffici e dei camerini.

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 attestare 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 nel le 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.

Durante il corso delle lavorazioni e delle conseguenti redazioni dei SAL, come già descritto in premessa generale, a fronte dell'applicazione dell'art. 26, comma 3, del Decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50 e s.m.i. come riportato all'art. 19 "MISURE PER FRONTEGGIARE GLI AUMENTI ECCEZIONALI DEI PREZZI AI SENSI DELL'ART. 26 del D.L. 50/2022 come convertito dalla L. 91/2022" il QTE dei 3 lotti appaltati ha portato ad un incremento dei costi di circa 11.500.000 euro

BACKLOT

Il progetto prevede l'investimento necessario alla ottimizzazione del backlot, attraverso un progetto di sistemazione esterna che prevede lo sbancamento ed il livellamento del terreno (collina di terreno riportato) antropizzato e limitrofo al teatro 22;

I lavori previsti prevedono lo sbancamento di un rilevato, posto in adiacenza a via Scintu.

Sotto l'aspetto strettamente tecnico, si riassumono sinteticamente le operazioni previste dal presente progetto:

- scavo di sbancamento a sezione aperta con l'ausilio di mezzi meccanici;
- carico e trasporto a discarica delle terre e rocce di risulta;

OPERE COMPLEMENTARI SCENOTECNICHE

Per intervenute esigenze di sfruttamento commerciale conseguenti ad analisi ed a interlocuzioni con i primari players del settore che nel corso degli ultimi mesi hanno utilizzato i Teatri storici di Cinecittà manifestando la necessità di avere degli spazi modulabili in funzione dell'evoluzione della domanda di contenuti. Da qui la necessità di apportare dei correttivi alle opere in corso di realizzazione. Sostanzialmente le integrazioni riguardano l'installazione di un elemento scenotecnico che permetta la suddivisione in via temporanea (c.d. parete scenotecnica di separazione acustica ed antincendio), del Teatro in due ambienti da utilizzare per i cambi scena. Tale modifica progettuale ha comportato, oltre al costo stimato della c.d. "parete scenotecnica divisoria", una riconfigurazione degli impianti meccanici, elettrici ed antincendio, nonché di minime rimodulazioni architettoniche finalizzate alla predisposizione della installazione.

La progettazione scenotecnica ha come obiettivo la definizione delle seguenti parti:

- Macchina scenotecnica
- Parete scenotecnica

La macchina scenotecnica, controllata da un unico sistema di controllo, è articolata nelle seguenti parti:

Fondali perimetrali costituiti da n.10 strutture reticolari da fissarsi in quota mediante apposite staffe, comprensivi di un tiro elettrico portata 1000 Kg a n.6 funi;

Sistema tiri puntuali traslanti in copertura di tutta l'area scenica (70 x 40 m). Incluse n.9 vie di corsa parallele al lato lungo della sala, ognuna delle quali dovrà essere "coperta" da n.2 sistemi motorizzati traslanti, ognuno dei quali a sua volta contiene n.1 tiri puntuali.

Ponti mobili di palcoscenico per la realizzazione di un palco diversamente configurabile, a seconda della necessità, a realizzare una "botola" di metri 30 x 20. Ogni pedana che costituisce il palco, in maniera indipendente, sarà in grado di effettuare corsa verticale di 3,5 mt circa;

Sistema di controllo che prevede l'alimentazione e automazione di ciascun componente descritto. La parete scenotecnica è l'elemento che permette la suddivisione in via temporanea del Teatro in due ambienti da utilizzare per i cambi scena. La parete è costituita da struttura metallica di tipo modulare, ottenuta mediante taglio e assemblaggio di profilati metallici. Le carpenterie sono costruite con elementi saldati e bullonati. Le caratteristiche costruttive della parete sono tali da garantire resistenza al fuoco e prestazioni acustiche integrate con l'opera principale.

Tipologia prevalente appalto: Lavori

Importo complessivo: € 50.663.767,41

Stato:

Teatro 22 – Palazzina servizi – opere esterne: PROGETTAZIONE Conclusa – GARA Aggiudicata – LAVORI conclusi (ad eccezione di lavori in esecuzione del lotto 3 opere esterne)

Ampliamento Backlot: PROGETTAZIONE Conclusa – GARA Aggiudicata – LAVORI conclusi

Opere scenotecniche: PROGETTAZIONE Conclusa – GARA Aggiudicata – LAVORI conclusi

N°	DESCRIZIONE INTERVENTO	PNRR (settembre/novembre 2025 approvato dicembre 2025)	PNRR rimodulato Giugno 2026	DI CUI CON FONDI PNRR	DI CUI CON FONDI ITALIA
3.1	Costruzione nuovo Teatro C4B mq 3.500 più locali e servizi mq. 3.600 (Teatro 22)	51.241.013,00	50.663.767,41	37.524.163,40	13.139.604,01
	A - LAVORI	48.399.888,80	48.026.419,87		
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	2.841.124,20	2.637.347,54		
	C - FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE				

AGGIORNAMENTO PNRR:

Il progetto, che ha in esecuzione solo il lotto 3 T22 opere esterne, viene rimodulato al ribasso a conclusione della rendicontazione delle effettive spese sostenute, i risparmi generati saranno destinati al completamento di altri interventi previsti all'interno del Piano Esecutivo.

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

TEATRO DI POSA

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, nel la 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 del l'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 del l'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 segui to 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.

OPERE COMPLEMENTARI SCENOTECNICHE

Il progetto è oggetto di una integrazione progettuale che la Stazione Appaltante ritiene indispensabile per l'attività commerciale dello stabilimento.

In particolare, la Stazione Appaltante, come previsto per il Teatro 22, per le stesse motivazioni, rimodula l'intervento integrandolo con la realizzazione e l'installazione di un elemento scenotecnico che permetta la suddivisione in via temporanea del Teatro 25 da utilizzare per i cambi scena o per due produzioni differenti. Tale modifica progettuale ha comportato l'aggiunta dei costi per la realizzazione e progettazione della c.d. "parete scenotecnica divisoria" e per l'adeguamento alle normative antincendio (c.d. CPI – Certificato Prevenzione Incendi).

La progettazione scenotecnica ha come obiettivo la definizione delle seguenti parti:

- Macchina scenotecnica
- Parete scenotecnica

La macchina scenotecnica, controllata da un unico sistema di controllo, è articolata nelle seguenti parti:

Fondali perimetrali costituiti da n.10 strutture reticolari da fissarsi in quota mediante apposite staffe, comprensivi di un tiro elettrico portata 1000 Kg a n.6 funi;

Sistema tiri puntuali traslanti in copertura di tutta l'area scenica (70 x 40 m). Incluse n.9 vie di corsa parallele al lato lungo della sala, ognuna delle quali dovrà essere "coperta" da n.2 sistemi motorizzati traslanti, ognuno dei quali a sua volta contiene n.1 tiri puntuali.

Ponti mobili di palcoscenico per la realizzazione di un palco diversamente configurabile, a seconda della necessità, a realizzare una "botola" di metri 30 x 20. Ogni pedana che costituisce il palco, in maniera indipendente, sarà in grado di effettuare corsa verticale di 3,5 mt circa;

Sistema di controllo che prevede l'alimentazione e automazione di ciascun componente descritto. La parete scenotecnica è l'elemento che permette la suddivisione in via temporanea del Teatro in due ambienti da utilizzare per i cambi scena. La parete è costituita da struttura metallica di tipo modulare, ottenuta mediante taglio e assemblaggio di profilati metallici. Le carpenterie sono costruite con elementi saldati e bullonati. Le caratteristiche costruttive della parete sono tali da garantire resistenza al fuoco e prestazioni acustiche integrate con l'opera principale.

Tipologia prevalente appalto: Lavori

Importo complessivo: € 38.718.316,40

Stato:

Teatro 25 –opere esterne: Conclusa – Aggiudicata – Lavori in fase di realizzazione

Opere complementari scenotecniche: PROGETTAZIONE Conclusa – GARA Aggiudicata – LAVORI in fase di realizzazione

Previsione fine lavori dell'intero intervento: 30 giugno 2026

N°	DESCRIZIONE INTERVENTO	PNRR (settembre/novembre 2025 approvato dicembre 2025)	PNRR rimodulato Giugno 2026	DI CUI CON FONDI PNRR	DI CUI CON FONDI ITALIA
3.2	Costruzione nuovo Teatro C3C mq 5.000 più locali e servizi mq. 3.600 (Teatro 25)	38.597.035,00	38.718.316,40	37.877.901,04	840.415,36
	A - LAVORI	34.691.823,00	34.714.495,43		
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	3.905.212,00	4.003.820,97		
	C - FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE				

AGGIORNAMENTO PNRR:

L'aggiornamento, che prevede un incremento di spesa, è conseguente alla necessità di rimodulazione del QTE per assestamento degli importi puntuali e relativi, a titolo esemplificativo, a spese di istruttorie, accatastamenti, parcelle professionisti e dei componenti del Collegio Tecnico Consultivo per adeguamento del compenso a seguito delle varianti in corso d'opera, ecc. Nei precedenti QTE, trattandosi di valutazione a budget, le spese rappresentavano delle stime.

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 attrezzerie ciascuna di 266 mq e altezze che vanno da 8,20 ml e 4,70 ml. Al disopra delle attrezzerie 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.

Sono previsti a coronamento del processo di realizzazione della parte di edificio destinata a servizi per le produzioni, l'allestimento delle sale trucco, degli uffici e dei camerini.

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;
- la 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.

Tipologia prevalente appalto: Lavori

Importo complessivo: € 15.346.165,60

Stato: PROGETTAZIONE Conclusa – GARA Aggiudicata – LAVORI conclusi

N°	DESCRIZIONE INTERVENTO	PNRR (settembre/novembre 2025 approvato dicembre 2025)	PNRR rimodulato Giugno 2026	DI CUI CON FONDI PNRR	DI CUI CON FONDI ITALIA
3.3	Costruzione nuovo Teatro Modulare C3B mq 5.000 inclusi locali e servizi (Teatro 26)	15.322.582,00	15.346.165,60	15.121.659,44	224.506,16
	A - LAVORI	13.737.207,00	13.737.206,55		
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	1.585.375,00	1.608.959,05		
	C - FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE				

AGGIORNAMENTO PNRR:

L'aggiornamento, che prevede un incremento di spesa, è conseguente alla necessità di rimodulazione del QTE per assestamento degli importi puntuali e relativi, a titolo esemplificativo, a spese di istruttorie, accatastamenti, parcelle professionisti e dei componenti del Collegio Tecnico Consultivo per adeguamento del compenso a seguito delle varianti in corso d'opera, ecc. Nei precedenti QTE, trattandosi di valutazione a budget, le spese rappresentavano delle stime.

3.4 COMPARTO C4A – NUOVO TEATRO DA 2.000 MQ (TEATRO 23)

TEATRO DI POSA

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 i 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 bindate 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 attestata 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;

OPERE SCENOTECNICHE

Il quadro economico, che tiene conto dei ribassi di gara e delle esigenze a finire, conferma le stime iniziali e subisce un incremento per l'installazione di soluzioni tecnologiche innovative all'interno del Teatro. Tecnologie volte alla movimentazione intelligente di carichi pesanti e di scenografie/oggetti di scena.

La progettazione scenotecnica ha come obiettivo la definizione della Macchina scenotecnica aerea.

La macchina è composta principalmente da tiri, tiri puntuali traslanti su carroponete, che corrono sotto il controsoffitto di Sala, e da truss (alias americane) fisse, poste lungo il perimetro. I binari dei carroponeti sono disposti trasversalmente all'asse longitudinale della sala, e permettono alle barre del carroponete stesso di traslare nella medesima direzione (traslazione longitudinale del tiro). Il tiro puntuale appeso alla barra, può muoversi anche perpendicolarmente alla direzione dei binari, lungo la barra (traslazione trasversale tiro), e abbassarsi (sollevamento del tiro) fino a raggiungere il piano di calpestio.

AMPLIAMENTO BACKLOT E ACQUISIZIONE Casale via di Torre Spaccata, 29 Roma

Il progetto prevede l'investimento necessario all'ampliamento del backlot, attraverso l'acquisizione di un fabbricato confinante con gli stabilimenti cinematografici comprensivo di area pertinenziale.

Nello specifico l'immobile cielo terra ha accesso dal civico 29 di via di Torre Spaccata, e si sviluppa su n.2 livelli con annesse due costruzioni accessorie ad un piano fuori terra per circa 750 mq.

Gli edifici sono circondati da ampia area esterna, di circa 4.600 mq di pertinenza allo stato attuale in parte a verde ed in parte asfaltata chiusa da una recinzione in ferro dotata di un cancello per l'accesso pedonale e carrabile.

Il valore immobiliare della proprietà, esclusi i lavori di ristrutturazione edilizia è di circa € 1.300.000.

L'immobile necessita di un intervento di ristrutturazione che Cinecittà S.p.A. stima di poter effettuare attraverso le risorse economiche generate dai risparmi di gara che risulteranno dalle altre procedure di PNRR.

AMPLIAMENTO BACKLOT VIA LAMARO – VIA SCINTU

Inoltre, si prevede anche l'investimento necessario alla ottimizzazione del backlot, attraverso un progetto di sistemazione esterna che prevede lo sbancamento ed il livellamento del terreno (collina di terreno riportato) antropizzato e limitrofo al teatro 23;

I lavori previsti prevedono lo sbancamento di un rilevato, posto in adiacenza all'incrocio tra via Lamaro e via Scintu.

Sotto l'aspetto strettamente tecnico, si riassumono sinteticamente le operazioni previste dal presente progetto:

- scavo di sbancamento a sezione aperta con l'ausilio di mezzi meccanici;
- carico e trasporto a discarica delle terre e rocce di risulta

RIQUALIFICAZIONE DELL'INVASO ESISTENTE AI FINI DELLE RIPRESE CINEMATOGRAFICHE.

L'intervento si connota come riqualificazione di un invaso esistente di forma irregolare senza alcun sistema di mantenimento della qualità dell'acqua quando utilizzato.

La nuova vasca viene ottimizzata nel volume d'acqua (ridotto di circa il 50%) pur mantenendo un'elevata versatilità di impiego.

La realizzazione prevede un invaso allagabile con sistema di ricircolo e trattamento dell'acqua e consente di offrire un servizio che qualitativamente risulti conforme alle normative per tutti gli utenti che vi si trovassero ad immergersi. Il mantenimento della qualità dell'acqua sia a livello chimico che batteriologico permette inoltre di ottimizzarne in maniera importante i consumi visti i volumi comunque importanti coinvolti evitando svuotamenti a causa del suo deperimento.

L'invaso avrà una dimensione di 50x40 m con il lato lungo parallelo al fondale esistente, profondità pari a 2 m con fascia a 3,5 m per la lunghezza di 50 m e larghezza 10 m sul lato rivolto al fondale; A bordo invaso sarà realizzato un locale tecnico con vasca di compenso.

L'invaso sarà dotato di bocchette sul lato da 50 m verso il fondale come predisposizione per futuri giochi d'acqua.

La capacità della vasca con riferimento a quanto sopra è di: 5.200 mc (considerando la quota vasca di compenso: 225 mc pari al 50% del volume disponibile)

La portata oraria di ricircolo, considerando il contributo della vasca di compenso, è pari a: 1.400 mc/h.

Tipologia prevalente appalto: Lavori

Importo complessivo: € 21.294.064,69

Stato:

Teatro 23: PROGETTAZIONE Conclusa – GARA Aggiudicata – LAVORI conclusi

Opere scenotecniche: PROGETTAZIONE Conclusa – GARA Aggiudicata – LAVORI conclusi

Ampliamento backlot attraverso acquisizione del Casale di Torre Spaccata n. 29: Conclusa

Ampliamento backlot via Lamaro – via Scintu: PROGETTAZIONE Conclusa – GARA Aggiudicata – LAVORI conclusi Riqualficazione dell'invaso esistente: PROGETTAZIONE Conclusa – GARA Aggiudicata – LAVORI in fase di realizzazione

Previsione fine lavori dell'intero intervento: 10 agosto 2026

N°	DESCRIZIONE INTERVENTO	PNRR (settembre/novembre 2025 approvato dicembre 2025)	PNRR rimodulato Giugno 2026	DI CUI CON FONDI PNRR	DI CUI CON FONDI ITALIA
3.4	Costruzione nuovo Teatro C4A mq 2.000 inclusi locali e servizi (Teatro 23)	20.922.665,00	21.294.064,69	19.163.571,31	2.130.493,38
	A - LAVORI	18.113.978,00	18.339.776,44		
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	2.808.687,00	2.954.288,25		
	C - FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE				

AGGIORNAMENTO PNRR:

Il quadro economico, che tiene conto delle esigenze di realizzare una variante in corso d'opera, subisce un incremento per la scelta della Stazione Appaltante, Cinecittà S.p.A., di apportare delle modifiche migliorative e per sostenere i costi di interventi imprevisti ed imprevedibili inerenti al progetto per la realizzazione di un impianto scenotecnico all'aperto per le riprese cinematografiche in acqua.

L'intervento di riqualficazione dell'invaso per le riprese cinematografiche (Procedura n. 2025/011 – CIG B9BBE32EB2 – CUP J86I22000050006), ha iniziato la sua fase di attuazione in ritardo rispetto agli altri interventi di PNRR, in quanto è stato programmato ed inserito nell'aggiornamento del Piano Esecutivo che Cinecittà S.p.A. che la Direzione generale Cinema e audiovisivo ha approvato con nota Prot. 53575 del 16 dicembre 2025. Durante l'esecuzione dei lavori è emersa la necessità di redazione di una variante all'opera appaltata per migliorare la funzionalità della stessa e sono emerse circostanze impreviste e imprevedibili, legate a: 1. richieste e nuove esigenze pervenute dalla stazione appaltante; 2. rinvenimenti imprevisti e non prevedibili nella fase progettuale; La variante, in virtù delle opere aggiuntive, ha modificato la durata contrattuale precedentemente stabilita, con scadenza al giorno 30.06.2026, prorogandola al 15.07.2026. Oltre, le suddette motivazioni di variante, si evidenzia come le lavorazioni hanno subito

variazioni delle tempistiche causate dalle interferenze dell'attività di produzione cinematografica durante la gestione del SET cinematografico internazionale di Assassin's creed lì dove la stessa area di cantiere è stata utilizzata come set cinematografico fino ai giorni precedenti alla consegna parziale alla società appaltatrice, tanto che la consegna definitiva è avvenuta solo il 11.03.2026, dopo l'allontanamento del materiale scenico e la bonifica dell'area da parte della stazione appaltante. Tali modifiche sono imprevedibili in quanto il Piano di Lavoro delle riprese, che nella prassi può prevedere numerose rimodulazioni giornaliere, non è programmabile all'atto della stipula del contratto con il Cliente. Visto, inoltre, che il Presidente della Regione Lazio, Francesco Rocca, ha emanato una nuova Ordinanza finalizzata alla tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori esposti al rischio derivante dalle elevate temperature e dalla radiazione solare, si constata che la tipologia di cantiere può pertanto prevedere giornate di sospensione derivanti dalla applicazione del provvedimento.

*Viste le premesse la Stazione Appaltante, Cinecittà S.p.A., ha posticipato il termine di conclusione delle attività al 10/08/2026. Così come meglio specificato nella richiesta di proroga (**Allegato I**) autorizzata con nota MIC_UNITA-PNRR/10/06/2026/3697-P) (**Allegato I1**).*

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;

Tipologia prevalente appalto: Lavori

Importo complessivo: € 3.684.706,55

Stato: PROGETTAZIONE Conclusa – GARA Aggiudicata – LAVORI conclusi

N°	DESCRIZIONE INTERVENTO	PNRR	PNRR	DI CUI CON FONDI PNRR	DI CUI CON FONDI ITALIA
		(settembre/novembre 2025 approvato dicembre 2025)	rimodulato Giugno 2026		
3.5	Ricostruzione Teatro 7 mq 800	3.686.089,00	3.684.706,55	3.143.983,80	540.722,75
	A - LAVORI	3.414.436,00	3.414.435,82		
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	271.653,00	270.270,73		
	C - FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE				

AGGIORNAMENTO PNRR:

La riduzione del QTE è determinata dalla definizione puntuale dei relativi conti finali degli interventi realizzati, le economie generate sono destinate al completamento di altri interventi previsti nel Piano Esecutivo.

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

TEATRO DI POSA

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.

E' realizzato con struttura in c. a. e copertura in acciaio costituita da n. 4 travi binat 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 attestata 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.

OPERE COMPLEMENTARI

Obiettivo della progettazione scenotecnica, integrata con quella architettonica, è di rendere massimamente flessibile lo spazio del Teatro, spazio dedicato agli allestimenti televisivi, mantenendo un carattere unitario dell'intero intervento.

Il teatro è pensato come una sorta di *scatola magica*, atta a ospitare svariate attività, con caratteristiche e modalità di fruizione diversificate, sia per volume attivo sia per atmosfera.

La sala permette, infatti, di allestire e svolgere svariate funzioni di supporto alla programmazione degli eventi che posso trovare luogo all'interno del complesso edilizio di riferimento.

La progettazione scenotecnica consente di realizzare una sala *duttile*, a scena integrata, in cui il personale tecnico si distribuisce in modo differente, in funzione del tipo di spettacolo prescelto.

Si cerca, inoltre, di considerare le possibili ulteriori richieste dei futuri utenti, svariate e molteplici, garantendo collegamenti agevoli all'interno dello spazio, sfruttando due ordini di ballatoi perimetrali e le opportune vie di esodo.

La Sala può assumere un numero elevato di allestimenti differenti, dove tecnici e attori interagiscono sinergicamente.

Gli spazi di alloggiamento della *macchina scenica superiore* si trovano principalmente nell'intradosso della copertura della sala, in corrispondenza dell'area sottostante, dove sono collocati gli alloggiamenti per la macchina scenica inferiore.

La macchina superiore è composta principalmente da tiri, tiri puntuali traslanti su carroponete, che corrono sotto il controsoffitto di Sala, e da truss (alias americane) fisse, poste lungo il perimetro. I binari dei carroponeti sono disposti trasversalmente all'asse longitudinale della sala, e permettono alle barre del carroponete stesso di traslare nella medesima direzione (traslazione longitudinale del tiro). Il tiro puntuale appeso alla barra, può muoversi anche

perpendicolarmente alla direzione dei binari, lungo la barra (traslazione trasversale tiro), e abbassarsi (sollevamento del tiro) fino a raggiungere il piano di calpestio.

La macchina scenica inferiore è caratterizzata da un simulatore oleodinamico in grado di realizzare complessi effetti scenografici mediante la movimentazione di n.3 piattaforme indipendenti: due laterali, di dimensioni 3850 x 24 000 mm, e una centrale di dimensioni 7000 x 24 000 mm.

Ciascuna piattaforma può compiere, mediante n.2 cilindri oleodinamici a doppio effetto e un sistema di guide laterali, una corsa verticale di circa 3250 mm.

La piattaforma centrale invece, in aggiunta rispetto a quelle laterali, sarà in grado di compiere un ulteriore movimento, quello di rollio (dx-sx).

Ulteriormente, una porzione della piattaforma centrale (6000 x 12000 mm) sarà in grado di compiere il movimento di beccheggio (a-r), grazie all'impiego di n.2 cilindri, sempre azionati dalla stessa centrale.

La macchina è predisposta per funzionare sia in aria che in acqua dolce.

Tipologia prevalente appalto: Lavori

Importo complessivo: € 18.321.377,24

Stato:

Teatro 24: PROGETTAZIONE Conclusa – GARA Aggiudicata – LAVORI conclusi

Opere complementari scenotecniche: PROGETTAZIONE Conclusa – GARA Aggiudicata – LAVORI conclusi

N°	DESCRIZIONE INTERVENTO	PNRR (settembre/novembre 2025 approvato dicembre 2025)	PNRR rimodulato Giugno 2026	DI CUI CON FONDI PNRR	DI CUI CON FONDI ITALIA
3.6	Costruzione nuovo Teatro C3C2 mq 2.000 (Teatro 24)	18.356.032,00	18.321.377,24	18.218.553,24	102.824,00
	A - LAVORI	17.083.255,00	17.083.254,92		
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	1.272.777,00	1.238.122,32		
	C - FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE				

AGGIORNAMENTO PNRR:

La riduzione del QTE è determinata dalla definizione aggiornata dei conti finali dell'intervento realizzato, le economie generate sono destinate al completamento di altri interventi.

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 relative 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 elettrosaldata 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 schermo 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.

Sono previsti a coronamento del processo di realizzazione della parte di edificio destinata a servizi per le produzioni, l'allestimento delle sale trucco, degli uffici e dei camerini.

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 Not 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).

Tipologia prevalente appalto: Lavori

Importo complessivo: € 9.868.576,64

Stato:

Teatro 19: PROGETTAZIONE Conclusa – GARA Aggiudicata – LAVORI conclusi

N°	DESCRIZIONE INTERVENTO	PNRR (settembre/novembre 2025 approvato dicembre 2025)	PNRR rimodulato Giugno 2026	DI CUI CON FONDI PNRR	DI CUI CON FONDI ITALIA
3.7	Costruzione nuovo Teatro C6 mq 1.200 inclusi locali e servizi (Teatro 19)	9.914.969,00	9.868.576,64	9.583.312,55	285.264,09
	A - LAVORI	8.695.668,00	8.695.668,45		
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	1.219.301,00	1.172.908,19		
	C - FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE				

AGGIORNAMENTO PNRR:

Il progetto, concluso, viene rimodulato al ribasso a conclusione della rendicontazione delle effettive spese sostenute. La riduzione del QTE è determinata dalla definizione aggiornata dei conti finali dell'intervento realizzato, le economie generate sono destinate al completamento di altri interventi.

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 stati 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 T20 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;

Tipologia prevalente appalto: Lavori

Importo complessivo: € 2.141.241,58

Stato:

Teatro 21: PROGETTAZIONE Conclusa – GARA Aggiudicata – LAVORI conclusi

N°	DESCRIZIONE INTERVENTO	PNRR (settembre/novembre 2025 approvato dicembre 2025)	PNRR rimodulato Giugno 2026	DI CUI CON FONDI PNRR	DI CUI CON FONDI ITALIA
3.8	Realizzazione e ampliamento Teatro 20 e 21 con impianti (Teatro 21)	2.140.664,00	2.141.241,58	2.094.416,58	46.825,00
	A - LAVORI	1.707.639,00	1.706.906,01		
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	433.025,00	434.335,57		
	C - FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE				

AGGIORNAMENTO PNRR:

L'aggiornamento, che prevede un incremento di spesa, è conseguente alla necessità di rimodulazione del QTE per assestamento degli importi puntuali e relativi, a titolo esemplificativo, a spese di istruttorie, accertamenti, parcelle professionisti e dei componenti del Collegio Tecnico Consultivo per adeguamento del compenso a seguito delle varianti in corso d'opera, ecc. Nei precedenti QTE, trattandosi di valutazione a budget, le spese rappresentavano delle stime. Nello specifico il progetto assorbe le economie derivanti dall'intervento 3.6 Teatro 19.

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 stati 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 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;

Tipologia prevalente appalto: Lavori

Importo complessivo: € 1.822.320,74

Stato:

Teatro 20: PROGETTAZIONE Conclusa – GARA Aggiudicata – LAVORI conclusi

N°	DESCRIZIONE INTERVENTO	PNRR (settembre/novembre 2025 approvato dicembre 2025)	PNRR rimodulato Giugno 2026	DI CUI CON FONDI PNRR	DI CUI CON FONDI ITALIA
3.9	Realizzazione e ampliamento Teatro 20 e 21 con impianti (Teatro 20)	1.821.054,00	1.822.320,74	1.808.584,02	13.736,72
	A - LAVORI	1.659.005,00	1.659.736,52		
	B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE PER ALTRI IMPEGNI	162.049,00	162.584,22		
	C - FORNITURE E SERVIZI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE				

AGGIORNAMENTO PNRR:

L'aggiornamento, che prevede un incremento di spesa, è conseguente alla necessità di rimodulazione del QTE per assestamento degli importi puntuali e relativi, a titolo esemplificativo, a spese di istruttorie, accatastamenti, parcelle professionisti. Nei precedenti QTE, trattandosi di valutazione a budget, le spese rappresentavano delle stime.

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.archivioluce.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.

Stato: PROGETTAZIONE Conclusa – GARA Aggiudicata – SERVIZI in corso di realizzazione

N°	DESCRIZIONE INTERVENTO	PNRR	PNRR	DI CUI CON FONDI	DI CUI CON FONDI
		(settembre/novembre 2025 approvato dicembre 2025)	rimodulato Giugno 2026	PNRR	ITALIA
	CINECITTÀ (PROGETTO FORMAZIONE)	4.365.000,00	4.365.000,00	4.365.000,00	

AGGIORNAMENTO PNRR:

Nel corso del 2025, come noto, è stato incrementato il finanziamento concesso: ciò ha comportato l'aggiunta di ulteriori percorsi formativi, non inizialmente previsti, la cui complessa calendarizzazione implica date a ridosso del 30/06/2026. Pertanto, il termine di conclusione delle attività è prorogato dal 30/06/2026 al 25/07/2026, come meglio specificato nella richiesta di proroga (**Allegato J**) autorizzata con nota MICMIC_DG-CA_SERV IV290520260026444-P (**Allegato J1**).

Allegati: A, A1, B, B1, C, C1, D, D1, E, E1, F, F1, G, G1, H, H1, I, I1, J, J1.