

CASINA DEL LAGO IN VILLA BORGHESE ATTIGUA AL MUSEO BILOTTI

ALLEGATO 3A

RELAZIONE DESCRITTIVA DELL'IMMOBILE E DEI LOCALI – ELENCO DI ARREDI ED ATTREZZATURE.

PARTE 1- Descrizione dell'immobile, dei locali e degli impianti presenti nell'edificio.

La Casina del Lago è situata all'interno di Villa Borghese, lungo il Viale dell'Aranciera n. 2, in prossimità del Museo C. Bilotti. L'edificio, realizzato alla fine dell'800 sullo stile delle "coffee house", modificato nell'impianto verso la fine degli anni trenta, ha sempre mantenuto la destinazione d'uso a bar-caffetteria.

Nel 2008, dopo un periodo di degrado, l'immobile è stato oggetto di un intervento di restauro e recupero funzionale realizzato a cura di Roma Capitale, nel corso del quale sono stati realizzati interventi strutturali e di consolidamento murario, il restauro delle facciate esterne e del manto di copertura, i vespai isolanti sotto il solaio del piano terra, il rifacimento dei marciapiedi, le tramezzature per l'adeguamento della distribuzione interna dei locali, il rifacimento degli infissi esterni.

Sono stati inoltre realizzati gli impianti elettrico, idrico-sanitario di adduzione e smaltimento acque e di produzione di acqua calda sanitaria, gli impianti di aereazione, estrazione e condizionamento, l'impianto fonia e dati, l'impianto di allarme antintrusione e rilevazione fumi.

L'edificio presenta un impianto planimetrico a croce su di un sedime lordo di circa mq 115, è costituito da un corpo longitudinale maggiore e due volumi minori, aggregati simmetricamente ai lati. La parte antistante, costituita dal manufatto ottocentesco, con accesso dal Viale dell'Aranciera, è coperta con un tetto a padiglione che sottende un locale al piano primo, la parte retrostante è coperta dal terrazzo, adibito a locale tecnico.

All'interno dell'immobile è stato installato un impianto di piattaforma elevatrice, che mette in comunicazione il piano terra con il locale sottotetto.

Tutte le attrezzature della zona di preparazione e del locale caffetteria sono di tipo elettrico, pertanto non è stato predisposto l'impianto di distribuzione a gas.

L'immobile dispone di un'area esterna di pertinenza, delimitata e separata dal parco circostante mediante una recinzione metallica con cancelli, affiancata da una siepe di arbusti. All'interno di quest'area insiste una pedana in doghe di legno, avente una superficie di circa 280 mq, disposta in corrispondenza del fronte principale adiacente il Viale dell'Aranciera, tale pedana è predisposta per il servizio di somministrazione all'aperto, allestita con tavoli e sedute e dotata di impianto di illuminazione.

Una seconda area esterna di pertinenza a servizio dell'attività è presente sul retro dell'edificio, in corrispondenza dell'ingresso ai locali di deposito e di preparazione, l'area è pavimentata e delimitata da recinzione metallica con cancello, anch'essa affiancata da una siepe di arbusti.

Le siepi suddette sono composte da arbusti di bosso, alloro, lentisco e viburno e sono dotate di impianto di innaffiamento.

L'immobile comprende i locali rappresentati negli elaborati grafici n. 3B, 3C, 3D allegati e di seguito sommariamente descritti:

- *locale al pubblico caffetteria-sala di sosta,*
- *locale di preparazione,*
- *zona office,*
- *servizi igienici per il pubblico,*
- *servizi igienici e spogliatoio per il personale addetto, al piano sottotetto,*
- *depositi del fresco al piano terreno e depositi del secco al piano sottotetto,*
- *aree esterne di pertinenza per il servizio di somministrazione e di servizio all'attività.*

Il locale caffetteria, avente dimensioni di ml 6.80 circa di larghezza e ml 6.10 circa in profondità, con una superficie di circa mq 40, presenta l'ingresso al pubblico sul fronte principale, da Viale dell'Aranciera.

Il bancone è disposto al centro della sala, i tavoli e le sedute per il servizio di somministrazione all'interno, sono disposti ai due lati, a ridosso delle due pareti finestrate.

La zona di preparazione, avente una superficie complessiva di circa mq 22, presenta due ampie finestre, che ne assicurano un'adeguata aereazione ed illuminazione naturali. Il locale è accessibile dall'interno dalla sala bar, mediante due vani porta, oltreché dall'esterno, attraverso l'attiguo locale di deposito, mediante un ingresso disposto sul lato retrostante dell'edificio.

Il locale è dotato di canna fumaria esterna.

Interposto tra la zona preparazione e la sala della caffetteria è presente il locale "office".

Nei due volumi laterali sono contenuti i servizi igienici del pubblico, uno dei locali presenta i requisiti dimensionali di accessibilità per utenti diversamente abili.

I servizi del personale addetto sono disposti nel locale sottotetto, dispongono di antibagno, bagno e di un locale spogliatoio, sono raggiungibili direttamente dall'interno mediante una piattaforma elevatrice.

Un locale destinato a deposito del fresco, con una superficie di circa mq 7 è disposto al piano terra, accessibile sia dall'interno dal locale di preparazione, sia direttamente dall'esterno, attraverso la zona recintata e pavimentata, a servizio dell'attività.

Due locali collocati al primo livello sono adibiti a deposito, accessibili dall'interno mediante l'impianto elevatore.

Il terrazzo di copertura della parte retrostante del piccolo edificio è adibito esclusivamente a locale tecnico, è raggiungibile dall'esterno, mediante una scala metallica a chiocciola, contenuta all'interno dell'area recintata, dall'interno a mezzo dell'elevatore.

IMPIANTI

Si descrivono sommariamente le principali dotazioni impiantistiche ed illuminotecniche, presenti nei diversi locali ed aree a servizio dell'attività:

Impianto idrico-sanitario

L'impianto di distribuzione di acqua fredda potabile e acqua calda sanitaria serve tutti i punti utilizzatori, quali lavatoi, lavamani, lavastoviglie presenti nei locali preparazione, nel bancone del locale caffetteria, nei locali igienico-sanitari del pubblico e del personale addetto.

L'acqua calda sanitaria è prodotta con caldaia a gas, posizionata sul terrazzo adibito a locale tecnico.

L'impianto di smaltimento delle acque è collegato ad un pozzetto degrassatore prima dell'immissione nella rete fognaria.

Impianto elettrico e di illuminazione

L'impianto elettrico è dotato di tre quadri elettrici: un quadro elettrico primario al piano terra, disposto nel vano di passaggio tra il locale caffetteria e la zona preparazione, al piano primo sono installati un quadro elettrico secondario dedicato agli impianti tecnologici e un quadro elettrico dedicato all'elevatore.

Nella zona caffetteria l'illuminazione è realizzata mediante n. 6 apparecchi illuminanti a parete e n. 8 apparecchi illuminanti inseriti nel controsoffitto.

Tutti i locali igienici, la zona preparazione, i locali deposito e di servizio sono dotati di adeguati apparecchi illuminanti.

In tutti gli ambienti descritti è stato realizzato un impianto di illuminazione di sicurezza per l'indicazione delle vie di fuga ed un impianto di illuminazione di emergenza in grado di

garantire l'illuminamento medio richiesto dalla normativa vigente, in caso di assenza di illuminazione normale.

Nell'area esterna destinata alla consumazione l'illuminazione è costituita da n. 9 corpi illuminanti a tubi fluorescenti, incassati nella pedana in legno e protetti da opportuno scatolare, con diffusore calpestable, alimentati da una canalizzazione interrata.

Inoltre ulteriori apparecchi illuminanti da esterno. sono installati sulle pareti esterne dell'edificio e nel terrazzo.

Impianto di aspirazione fumi

Nella zona caffetteria, in corrispondenza della macchina del caffè, contenuto nel vano cavedio retrostante il bancone, è installato un aspiratore con uscita all'esterno.

La zona preparazione è dotata di canna fumaria esterna posizionata sul terrazzo, con impianto scambiatore di calore.

Impianti fonia/dati

Sono presenti n. 2 punti di presa telefonica e trasmissione dati, posizionati mediante canalizzazione in traccia e cablaggio, uno nel locale office, il secondo dedicato al punto cassa.

Impianto antintrusione e rilevazione fumi

E' presente l'impianto antintrusione, con rilevatori perimetrali sulle aperture e centralina di allarme.

L'impianto di rilevazione fumi presenta rilevatori di fumo in ciascun locale, rilevatori ottico-acustici incendio e centrale di rilevazione.

Impianto condizionamento

E' presente un impianto di condizionamento a servizio dei locali preparazione, deposito e locale caffetteria, i canali di mandata dell'aria arrivano nella cucina e nel locale caffetteria, con diffusori circolari installati a soffitto e bocchette di ripresa.

L'unità di trattamento aria è installata nel terrazzo citato.

Nei locali dei servizi igienici, al piano terra e piano primo, sono installati i radiatori.

Impianto innaffiamento

E' presente un impianto di innaffiamento a goccia, dotato di comando programmatore, installato lungo le siepi di margine dell'area esterna di pertinenza dell'edificio.

PARTE 2- Elenco di arredi e attrezzature.

Di seguito si elencano e si descrivono sommariamente i principali arredi ed attrezzature, relativamente ad ogni locale:

ARREDI

Locale caffetteria:

- n. 1 bancone con vetrina, piano in cristallo, cornici e battiscopa in acciaio, rivestimento in gres porcellanato, colore antracite,
- n. 6 tavoli per interno,
- n. 12 poltroncine con gambe in legno e seduta in ecopelle colore grigio medio,
- n. 1 pannello in forex con stampa digitale, dim. cm 132 x 180,
- n. 6 pannelli decorativi in plex stampati,
- n.1 targa in alluminio cm 40 x 40.

Locale office:

- n. 2 scaffalature.

Servizi igienici del pubblico e del personale addetto:

- n. 3 targhette per bagni,
- n. 2 lavabi, in ceramica a semincasso, su piano di basaltina, compresa rubinetteria, uno in ciascun antibagno,
- n. 2 vasi in ceramica completi di tavolette,
- n. 2 specchi a parete negli antibagni,
- n. 1 vaso in ceramica con tavoletta per il locale igienico accessibile,
- n. 1 lavabo regolabile con rubinetto a leva, con specchio reclinabile,
- n. 3 armadietti con chiave per il locale spogliatoio del personale,
- le zone di servizio sono dotate di tutti gli accessori necessari, quali dosatori sapone, asciugatore elettrico, pattumiera, maniglioni per l'ausilio di utenti diversamente abili, ecc.

ATTREZZATURE

Locale deposito:

- n.2 armadi frigo ad un'anta,
- n. 1 produttori di ghiaccio a cubetti.

Locale preparazione:

- n.1 lavamani con leva a ginocchio, in acciaio inox,
- n. 1 pensile armadiato in acciaio,
- n. 2 mensole sopra lavello cm 180x30 in acciaio,
- n. 1 lavastoviglie a caricamento frontale sottolavello,
- n. 2 lavelli ad una vasca e gocciolatoio in acciaio, compresa rubinetteria,
- n. 1 tavolo neutro passante cm 120x70 in acciaio inox,

- n. 1 tavolo neutro con sportelli scorrevoli cm 180x70 in acciaio inox, con sovrastante ponte a due ripiani,
- n. 1 forno modulare ad una camera di cottura in acciaio inox,
- n. 1 forno a microonde,
- n. 1 banco pizza refrigerato a 2 porte, cassettera neutra, in acciaio inox, piano di lavoro in marmo, sovrastruttura refrigerata con gruppo indipendente,
- n. 1 banco refrigerato da 3 sportelli con alzatina, cm 160x70, in acciaio inox.

Bancone della caffetteria:

- n°1 banco bar refrigerato sagomato di cm 307x73x120 h, cella frigo a 2 sportelli e 2 lavelli tondi, motore incorporato con elettrovalvola per vetrina 500 w,
- n. 1 lavabicchieri cesto tondo, diam. cm 42 in acciaio inox,
- n°1 banco refrigerato sagomato di cm 247x73x120h, cella frigo a 3 cassette motore incorporato 400 w,
- n.1 banco vetrina refrigerato per gastronomia fredda corredato da un divisorio, motore incorporato 500 w,
- n. 1 macchina per caffè espresso a 3 gruppi corredato di piano base attrezzato, in acciaio inox,
- n. 1 macinadosatore caffè istantaneo,
- n. 1 retrobasamento per macchina caffè dim. cm 132 x 65 x 120, corredato di piano base attrezzato in acciaio inox,
- n°1 linea di pedana di servizio dim. cm 290x100x15h ,
serie di piani sagomati in cristallo temperato 13 mm, filo lucido.

ALLESTIMENTI ESTERNI

L'allestimento delle aree esterne di pertinenza, all'interno della recinzione metallica, comprende:

- una pedana adibita al servizio di somministrazione all'aperto, di superficie circa mq 280, realizzata in doghe di legno, essenza iroko, posate su supporto di listelli in legno, dotata di n. 9 corpi illuminanti a tubi fluorescenti, incassati nella pedana e protetti da opportuno scatolare, con diffusore calpestabile, l'impianto di alimentazione elettrica è realizzato mediante canalizzazione interrata,
- n. 4 ombrelloni a braccio da appoggio,
- n. 20 tavoli dim. cm 75x75, pieghevoli,
- n. 80 sedie impilabili.