

## COMPLESSO IMMOBILIARE MONTE TERMINILLO – RIETI

### 1. INDIRIZZO:

Via dei Villini, 48-69 – 02100 RIETI - <https://goo.gl/maps/ynRQbwnjNmg7ZQSw6>

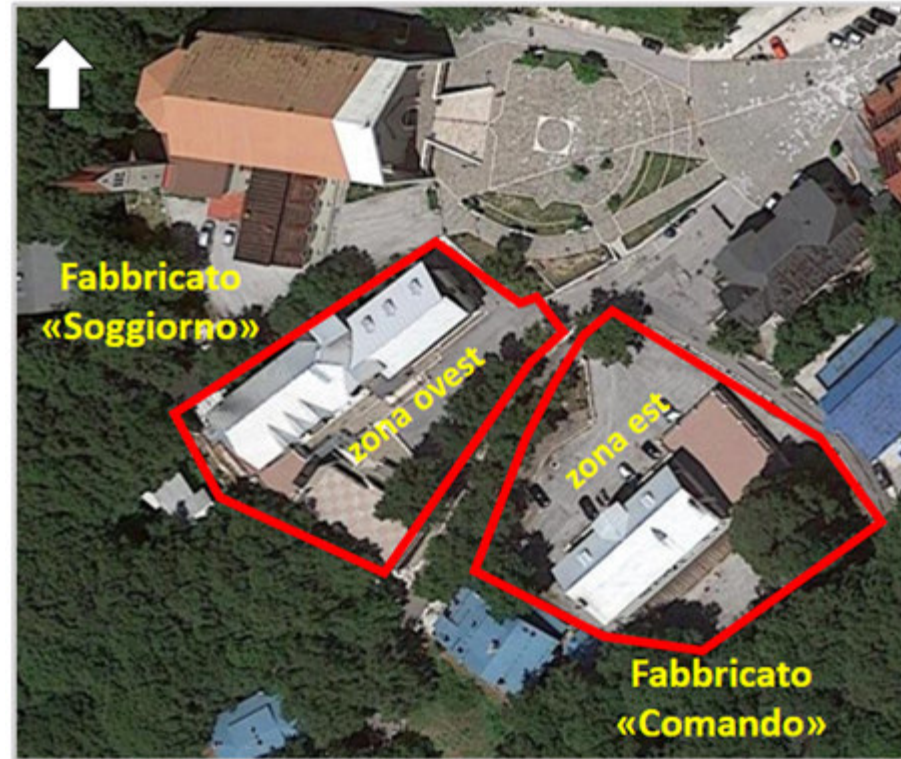
### 2. DESCRIZIONE E INFORMAZIONI TERRITORIALI:

Il compendio in questione, in uso all'Aeronautica Militare, è ubicato in località Pian de' Valli a ridosso del Monte Terminillo ed è composto da due porzioni di sedime (est-ovest separate da una strada) rispettivamente denominate Fabbricato «Comando» e Fabbricato «Soggiorno».

Tale località, posta a circa 1.620 m s.l.m., si trova ad appena 20 km da Rieti ed a circa 100 km da Roma, il che la rende una meta vacanziera privilegiata (sia in inverno, sia in estate) per chi desidera allontanarsi dalla città senza compiere grandi spostamenti.



Inquadramento geografico







Ortofoto 2d del sedime da valorizzare



AERONAUTICA MILITARE

### **3. PRINCIPALI COLLEGAMENTI:**

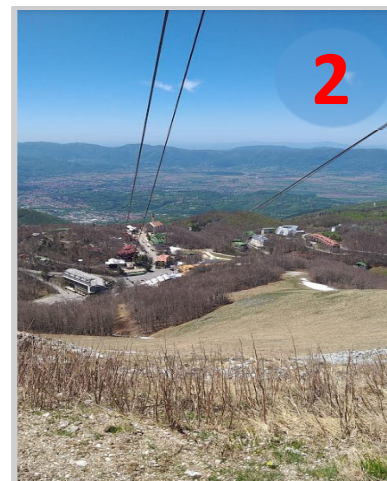
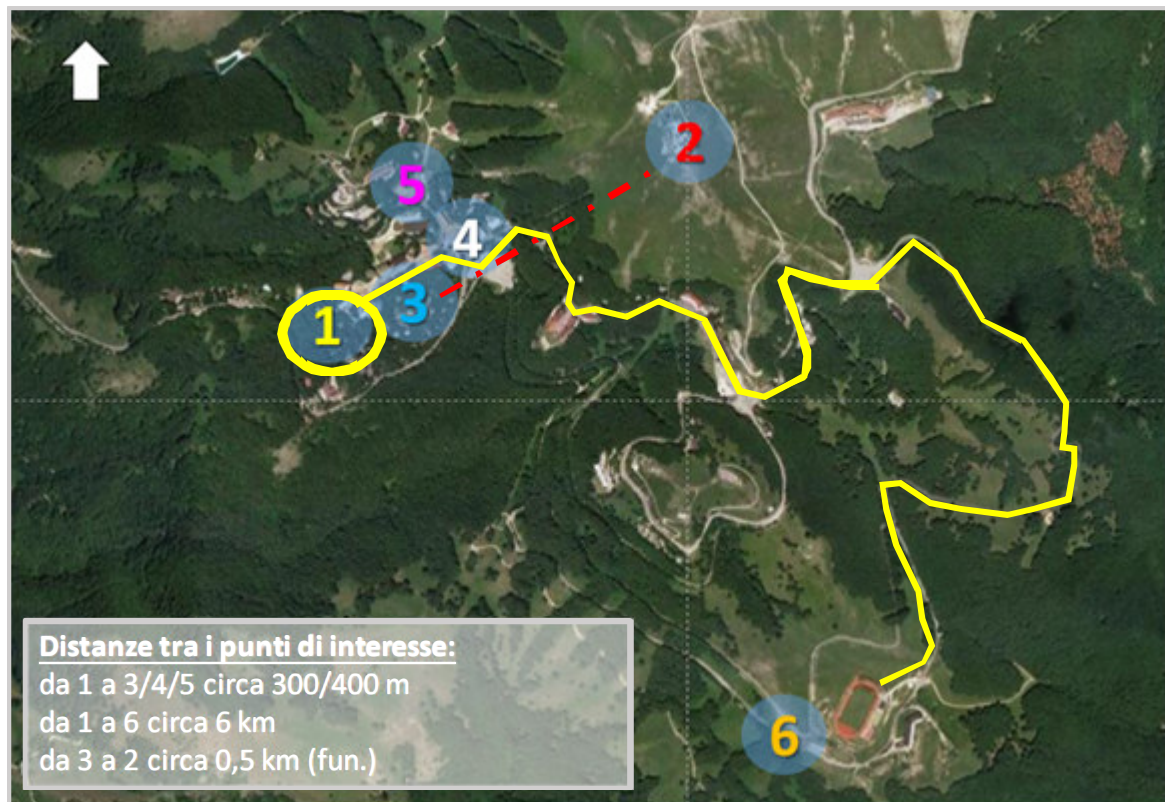
-  **AUTO:** autostrada A1 Milano-Napoli, uscita Orte (86 km) / autostrada A24 Roma-Teramo, uscita Valle del Salto (70 km)
-  **TRENO:** stazione di Rieti (20 km), linee ferroviarie Roma – Rieti / Terni – Rieti / L’Aquila – Rieti
-  **AEREO:** aeroporto «L. da Vinci» – Fiumicino (130 km) / aeroporto «G.B. Pastine» – Ciampino (120 km)
-  **NAVE:** porto di Civitavecchia (170 km)





**4. PUNTI DI INTERESSE DELLA ZONA:**

1. Compendio da valorizzare
2. Vetta Teleposto A.M.
3. Funivia Terminillo
4. Piazza Pian de' Valli
5. Palazzetto dello sport della Provincia
6. Centro sportivo Terminillo





## 5. CARATTERISTICHE GENERALI:

**Data di costruzione (presunta):** 1940/1960

**Superficie totale:** circa 4.400 mq

**Superficie coperta:** circa 1.350 mq

**Superficie scoperta:** circa 3.050 mq

**Volumi:** circa 6.500 mc

**Numero di manufatti:** 2 più due manufatti di pertinenza limitrofi al Fabbricato Comando (Magazzino e locale cabina)

**Stato occupazionale:** utilizzato parzialmente dall'AM

**Destinazione d'uso attuale:** logistica / Organismo di Protezione Sociale (OPS)

**Destinazione d'uso futura:** turistico-ricettiva o altra da definire

**Ricettività "Fabbricato Comando":** 17 camere (37 posti letto)

**Ricettività del "Fabbricato Soggiorno":** 36 camere (99 posti letto)

N.B.: l'Aeronautica Militare per le proprie finalità istituzionali, manterrà in uso alcuni locali/uffici che saranno meglio individuati e descritti in occasione del sopralluogo obbligatorio.



**6. DATI CATASTALI:**

**Comune censuario:** Rieti (Sezione Vazia)

**Foglio:** 10

**Mappali:** 173, 174 e 206





**7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

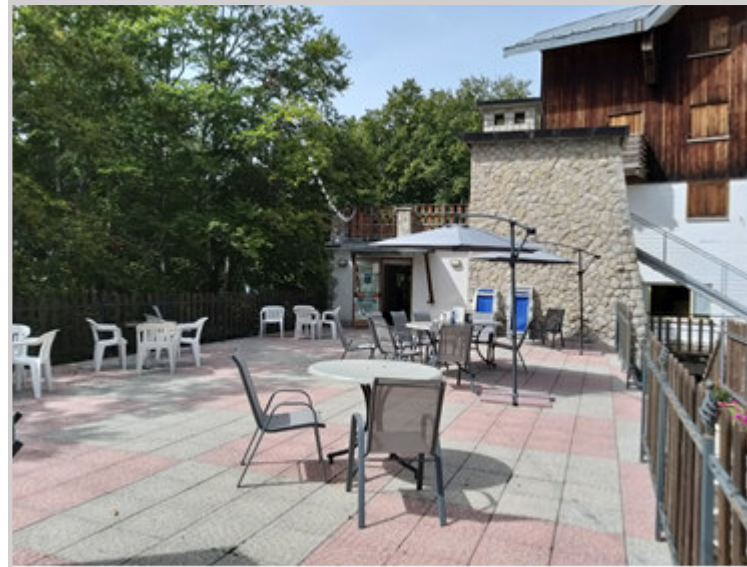
FABBRICATO «SOGGIORNO»





**7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

FABBRICATO «SOGGIORNO»





**7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

FABBRICATO «SOGGIORNO»





**7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

FABBRICATO «SOGGIORNO»





**7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

FABBRICATO «SOGGIORNO»





**7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

FABBRICATO «SOGGIORNO»





**7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

**FABBRICATO «SOGGIORNO»**





**7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

FABBRICATO «SOGGIORNO»





**7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

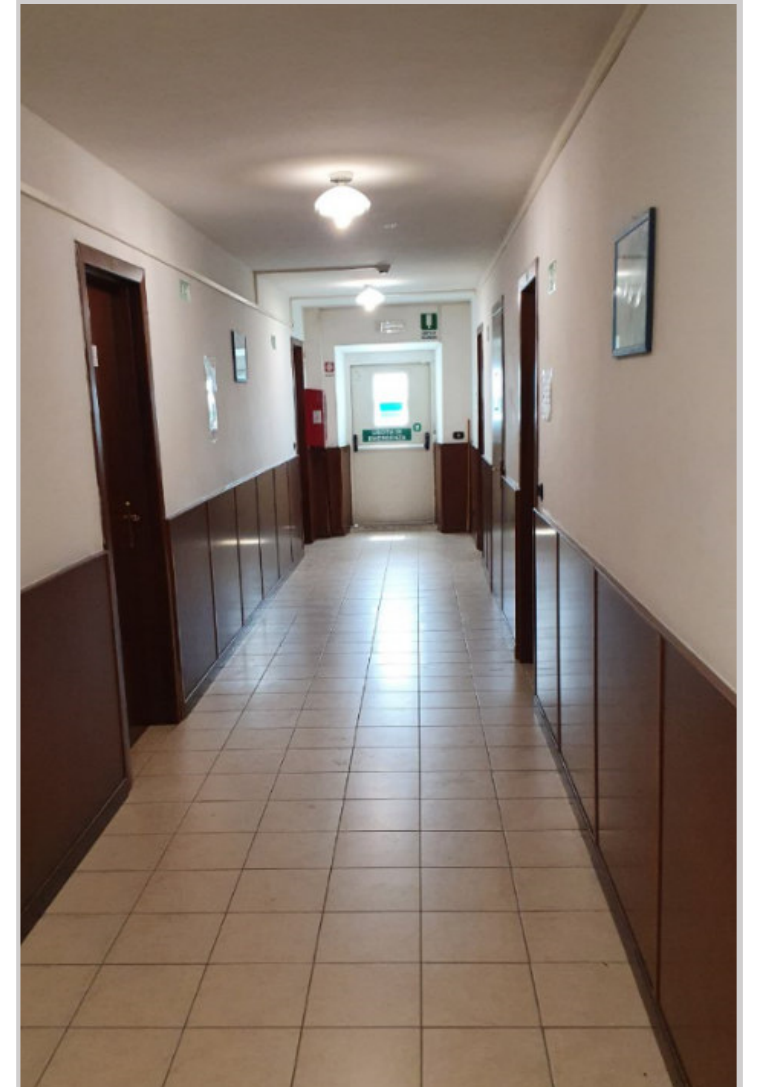
**FABBRICATO «COMANDO»**





**7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

**FABBRICATO «COMANDO»**





**7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

FABBRICATO «COMANDO»





**7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

**FABBRICATO «COMANDO»**





**7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

**FABBRICATO «COMANDO»**





**7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

MANUFATTI DI PERTINENZA LIMITROFI AL FABBRICATO «COMANDO»





## 8. CONDIZIONI SPECIFICHE:

La valorizzazione del presente compendio prevede specifiche condizioni che saranno rese note agli operatori economici interessati in occasione dello svolgimento del sopralluogo obbligatorio. In particolare, in tale ambito, saranno fornite indicazioni di dettaglio inerenti: sia l'esecuzione di alcuni interventi infrastrutturali individuati dalla Forza Armata, sia l'uso duale (*dual-use*) militare-civile della struttura.

L'A.M. in particolare ha individuato le esigenze minime di miglioramento infrastrutturale/impiantistico che l'operatore economico dovrà tenere in considerazione nell'ambito del progetto di fattibilità tecnica ed economica di cui all'Avviso esplorativo, per un **importo minimo di € 2.500.000,00 IVA esclusa** (comprensivo di tutti i costi da sostenere relativi alla progettazione, ai piani di sicurezza, agli oneri per la sicurezza, al coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, alla direzione lavori, al collaudo e a quant'altro occorra per consegnare le opere finite a perfetta regola d'arte) consistenti in (\*):

- riqualificazione ingresso principale e area accoglienza del "Fabbricato Soggiorno" mantenendo la connotazione aeronautica, che per le peculiarità del sito e per il richiamo storico che esercita si ritiene di sicura attrazione culturale e turistica anche per il personale non appartenente all'Amministrazione Difesa;
- rifacimento balconi di tutte le camere del "Fabbricato Soggiorno" con la tecnologia che preveda il deflusso degli accumuli nevosi durante la stagione invernale. Installazione sul tetto del "Fabbricato Comando" di opportuni dispositivi per evitare la caduta di blocchi di neve ghiacciata e adeguate protezioni sottostanti;
- riqualificazione/adeguamento degli ingressi (principale e secondario) e dei percorsi di transito/permanenza del "Fabbricato Comando". Quanto precede al fine di evitare possibili interferenze tra il personale dell'Aeronautica Militare ed i fruitori della struttura.
- ristrutturazione locali cucina del "Fabbricato Soggiorno", realizzazione della vasca separazione grassi, nuovo impianto aspirazione fumi, e area freddo, fornitura e posa in opera delle attrezzature da cucina industriale;
- riqualificazione camminamenti esterni e aree verdi con adeguamento per portatori di handicap e sostituzione impianti illuminazione con tecnologia a led;
- realizzazione di un impianto ascensore nel "Fabbricato Soggiorno" (servizio per piano terra, primo, secondo e terzo piano). L'ascensore, compatibilmente con la situazione impiantistica e strutturale del manufatto, dovrà essere realizzato in idonea posizione che ne ottimizzi la fruizione da parte del personale. Nello stesso tempo si dovrà cercare di garantire, laddove possibile, il minor impatto possibile sugli spazi interessati.
- riqualificazione di tutte le camere utilizzate per le finalità ricettive del "Fabbricato Soggiorno" e del "Fabbricato Comando", che dovranno essere dotate di illuminazione a led, tv satellitare e Wi-Fi, inclusa la realizzazione di n. 4 camere suite/VIP;
- realizzazione nel "Fabbricato Soggiorno" di un'area comfort, mediante la realizzazione e la fornitura di n. 5 postazioni "Work Station" modulari per l'uso, da parte dei fruitori, di attività in "Smart Working";
- efficientamento energetico delle infrastrutture e degli impianti di tutti e due i manufatti (es. infissi, fotovoltaico, pannelli solari, solare idro termico, cappotto, ecc.);
- riqualificazione piano terra "Fabbricato Comando", mediante la realizzazione di una sala multimediale con pareti amovibili, dotata di sistemi di diffusione e amplificazione;
- realizzazione pedana in legno di circa 200 mq per la riqualificazione del solarium [arredi inclusi (ombrelloni, lettini, ecc.)], situato nel "Fabbricato Comando";
- realizzazione area benessere e area sport presso il "Fabbricato Comando".

*(\*) l'elenco interventi riportati è indicativo e potrebbe essere suscettibile di variazioni in esito alle interlocuzioni che saranno condotte tra Operatore Economico, Difesa Servizi S.p.A. e Aeronautica Militare*