

METODO BIM

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La localizzazione del modello risulta fondamentale per la creazione di un modello BIM, in quanto specificando l'indirizzo riconosce i dati climatici non solo in termini generali di temperatura, umidità, ecc., ma addirittura rispetto all'orientamento e alla posizione rispetto ad altri edifici o oggetti.

Il controllo dell'esposizione solare del modello consente il calcolo automatico dell'ombreggiamento rispetto ad oggetti esterni o ad oggetti del modello stesso.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'inquadramento dal punto di vista urbanistico è servito a comprendere le operazioni effettuabili su un edificio vincolato qual è Palazzo Baleani.

INQUADRAMENTO STORICO

L'inquadramento storico è stato necessario per studiare le varie fasi che hanno condotto l'edificio dalla sua realizzazione fino ad oggi.

FOTO



Vista planimetrica con coni uffici



1. Vista su via dei Pellegrini



2. Vista da Piazza della Chiesa Nuova



3. Vista da Corso Vittorio Emanuele



4. Prospetto su Corso Vittorio Emanuele

**POSIZIONE**  
 Comune: Roma  
 Altitudine: 20 m s.l.m.  
 Latitudine: 40° 30'  
 Longitudine: 15° 55'



**P.R.G. di Roma - 2003**  
 Stralcio della Carta per la Qualità, foglio b, scala 1:5000

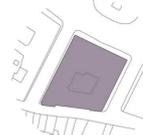
LEGGENDA

EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE

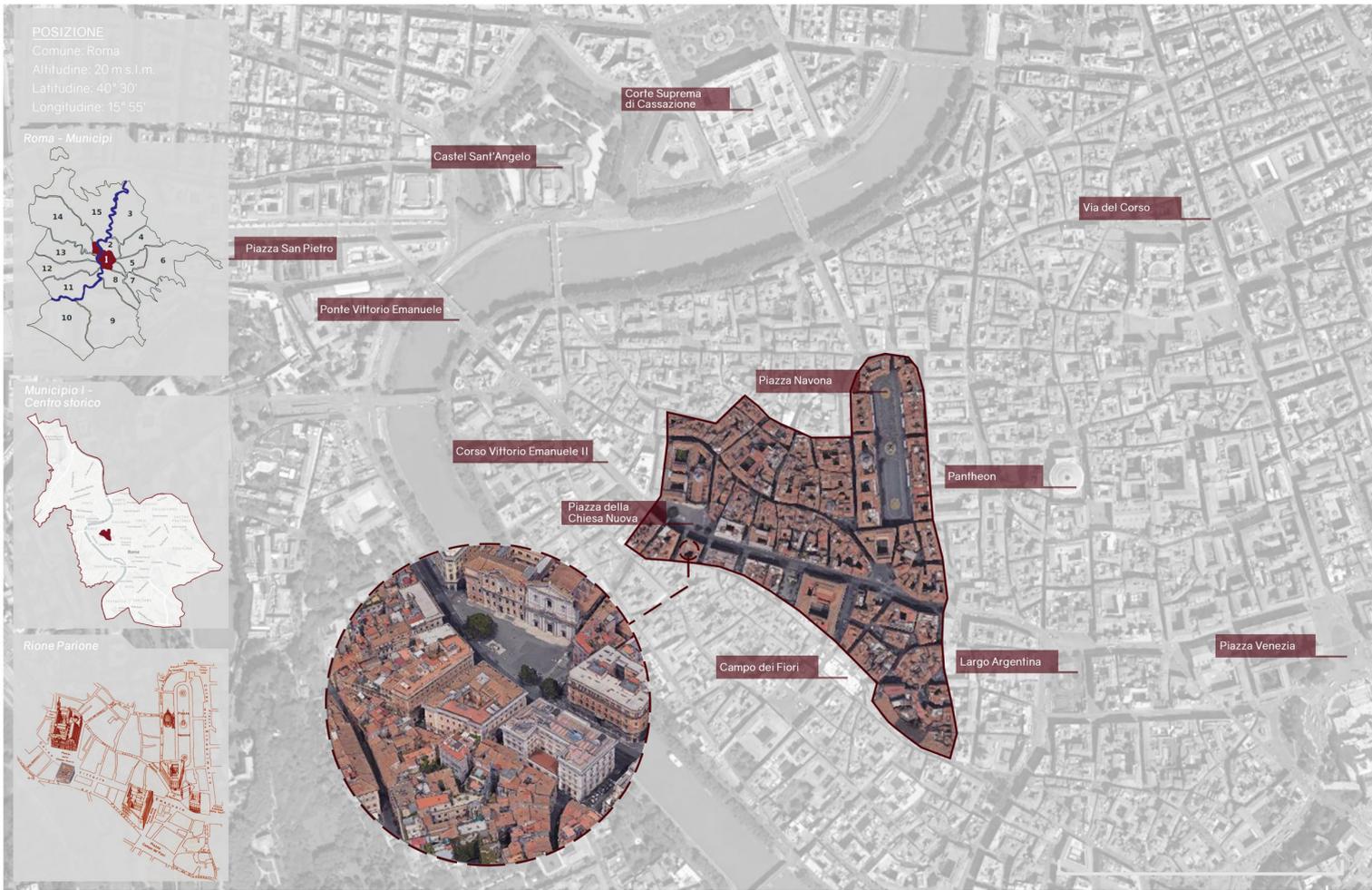
- A impianto nodale
- SP Edificio per spettacoli e manifestazioni pubbliche
- AS Edificio per attività e manifestazioni sportive
- EC Edificio per il culto
- TE Teatro
- SF Stazione ferroviaria
- Residenze speciali
- PA Palazzo gentile
- CL Casale
- VI Villa
- A impianto seriale
- CO Convento
- LU Edificio per servizi e uffici
- AL Albergo
- CA Caserma
- SC Scuola
- OS Ospedale
- A impianto seriale complesso
- AP Edificio per pubblico Amministrazione
- AI Edificio industriale complesso
- GM Grande Magazzino
- Giardini e parchi di pertinenza di ville storiche

EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI

- Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale
- Complessi specialisti di rilevante interesse urbano



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



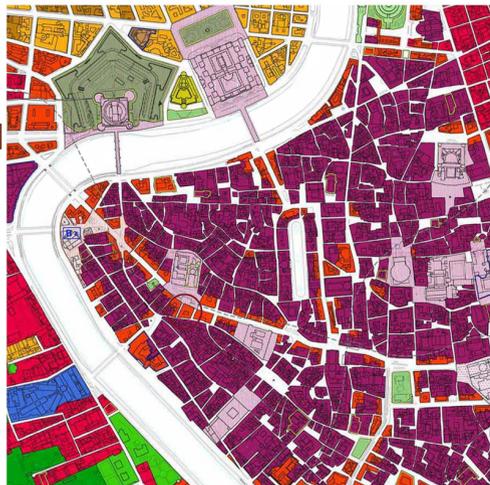
INQUADRAMENTO URBANISTICO

**P.R.G. di Roma - 2003**  
 Stralcio della tavola Sistemi e Regole, foglio 10-II, 17-I, scala 1:5000

LEGGENDA - SISTEMA INSEDIATIVO

CITTA' STORICA

- Tessuti di origine medievale - T1
- Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria - T2
- Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca - T3
- Tessuti di espansione otto-novecentesca a isolato - T4
- Tessuti di espansione otto-novecentesca a lotizzazione edilizia puntiforme - T5
- Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6
- Edifici e complessi speciali
- Capitali architettonici e urbani
- Ville storiche
- Grandi attrezzature e impianti post-unitari
- Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale
- Spazi aperti
- Giardini configurati
- Spazi verdi privati di valore storico-morfologico e ambientale
- Ambiti di valorizzazione



**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (12/02/2008)**  
 Interventi consentiti:  
 MO: Manutenzione ordinaria, per le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.  
 MS: Manutenzione straordinaria, che riguarda le operazioni per rinnovare e sostituire parti anche strutturali, nonché per realizzare e integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino volumi e superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.  
 RC: Restauro conservativo che interessa gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.  
 RE1: Ristrutturazione, senza aumento della S.U.L., al fine di preservare, ripristinare e valorizzare i caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio.  
 DR1: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di S.U.L., ma senza aumento di V.FI, di edifici realizzati successivamente al Piano regolatore del 1953, che hanno impropriamente alterato, attraverso sostituzioni e completamenti, le regole tipomorfologiche e compositive del tessuto storico.

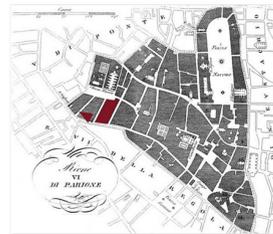
INQUADRAMENTO STORICO

XVII secolo: La realizzazione

Palazzo Baleani venne progettato e realizzato nel cuore della Roma rinascimentale e barocca, al Rione VI Parione, tra la via Larga, via del Pellegrino e via Cerri, da Francesco Peperelli, architetto romano, intorno al 1624-1630 per la famiglia Cerri, originaria di Pavia.

Il palazzo, a tre piani più il mezzanino, aveva allora l'ingresso originario sulla facciata in via Larga, ultimata nel 1628: da esso si accede attraverso il vestibolo al corpo scale e al piccolo cortile. Il portone originario del palazzo è decorato con festoni e mascherone tra mensole. Il sovrastante balcone mostra una testa tra fogliami.

L'edificio è legato storicamente alla famiglia Cerri, che ne era proprietaria nel XVII secolo e che lo fece ampliare all'inizio del XVII con l'aggiunta di un nuovo corpo edilizio, il cui progetto è stato attribuito all'architetto Francesco Paparelli. Il palazzo fu forse ampliato in seguito all'apertura di via Larga (1627-28); l'edificio aveva allora il fronte principale e l'ingresso su quella via, che sboccava proprio di fronte alla Chiesa Nuova.



Chiesa di Santa Maria in Vallicella - Vasi Giuseppe (1745-1765)



Chiesa di Santa Maria in Vallicella - Vasi Giuseppe (1745-1765)



Il tracciato di Corso Vittorio Emanuele II è tra gli sventramenti preunitari piano regolatore di Roma del 1883



I lavori per l'apertura di Corso Vittorio Emanuele all'altezza di Palazzo Massimo



Piazza della Chiesa Nuova: sventramento per l'apertura di Corso Vittorio Emanuele - anno 1885



Stato di fatto precedente al restauro - 2010



Stato di fatto post restauro - 2017

XVIII: Passaggio di proprietà

Nel Settecento la proprietà passò ai marchesi Caucci, oriundi di Napoli, ma stabiliti a Roma dal XV secolo: abitarono in questo palazzo un Giovan Battista, conservatore in Campidoglio, ed il marchese Lorenzo, che fu priore dei Caporioni nel 1805.

Nella prima metà dell'Ottocento l'edificio fu venduto alla famiglia Guglielmi-Baleani, originari di Jesi, cui si deve il nome odierno (il Palazzo fu censito come Baleani nel Catasto Gregoriano). Nel 1858 la Camera Apostolica acquistò il Palazzo dal Conte Aurelio Guglielmi Baleani di Jesi, cambiandone la destinazione d'uso, da residenziale fu destinata a funzioni amministrative e di governo dello Stato Pontificio: fino al 1870 era stata la sede del Ministero dei lavori pubblici, industria e artigianato dell'amministrazione pontificia.

1870: Roma Capitale

Dopo il 1870 il palazzo fu acquistato dal Governo Italiano e con Roma Capitale (1871) divenne sede Generale del Consiglio di Stato (prima del trasferimento a Palazzo Spada).

1873: L'ampliamento di Corso Vittorio Emanuele

Dopo l'annessione di Roma al Regno d'Italia, venne redatto il piano regolatore, nel 1873, che prevedeva la realizzazione di corso Vittorio Emanuele II, con inizio da piazza del Gesù: la nuova arteria doveva fungere da prolungamento di via Nazionale per completare il collegamento tra i nuovi quartieri di Roma capitale ed il centro.

Il nuovo asse viario, realizzato tra il 1884 e la fine del secolo (tranne la piazza terminale), attraversava il quartiere Rinascimento e, con sostanziali sventramenti, ne mutò radicalmente la struttura urbanistica. Per realizzare la nuova via, che ha un'ampiezza di circa 20 metri, fu necessario demolire parte dei palazzi che oggi vi affacciano: Palazzo Baleani, che delimitava allora parte della piazza della Chiesa Nuova, fu privato di oltre un terzo della sua superficie.

A seguito della demolizione furono realizzate le nuove facciate su corso Vittorio Emanuele II, su via Cerri e su via del Pellegrino. L'ingresso principale del palazzo venne ricostruito in occasione dell'apertura di Corso Vittorio Emanuele II, nel 1888, lato che per secoli era stato cieco: in pratica ne furono ridotte le dimensioni demolendo la facciata e riedificandola più arretrata in forme simili all'originale.

1922: L'ampliamento del Palazzo

Nel 1922 l'ingegnere Pietro Romagnoli progettò, e venne eseguito, un piano di ampliamento del Palazzo, ormai di proprietà del Ministero delle Finanze, che prevedeva la demolizione e ricostruzione di parte dell'edificio, con l'eccezione del corpo edilizio edificato nel XVII secolo, conferendo al palazzo l'immagine attuale; rimane su via Larga la facciata del palazzo seicentesco, attribuita all'arch. Paparelli.

1973: L'acquisizione da parte dell'Università "La Sapienza"

L'Università di Roma avanzò formale istanza, il 21 maggio 1973, tesa a ottenere dalla Direzione Generale del Demanio l'assegnazione di Palazzo Baleani per destinarlo all'insediamento di importanti laboratori con finalità di ricerca diretta alla prevenzione e cura dei tumori. La richiesta, accolta, portò alla consegna provvisoria dell'edificio, convenevole del 6 dicembre 1977, al termine dei lavori di ristrutturazione e di adeguamento alle nuove finalità, eseguiti a cura dell'Ufficio Speciale del Genio Civile, per le Opere Edilizie della Capitale.

L'atto definitivo di concessione in uso gratuito e perpetuo, sottoscritto dal Rettore, Professor Antonio Ruberti, quale rappresentante dell'Università degli Studi di Roma "La Sapienza", il 26 giugno 1985, stabiliva definitivamente la concessione dell'immobile, "esclusivamente per le finalità istituzionali dell'Università "La Sapienza".

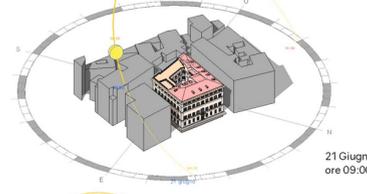
2010: Restauro e consolidamento

Nel 2010 sono state effettuate opere di bonifica e consolidamento delle facciate, nonché il riassetto delle coperture e di tutto il coronamento sui prospetti di Corso Vittorio Emanuele II, Via Larga e Via Cerri e di Via del Pellegrino.

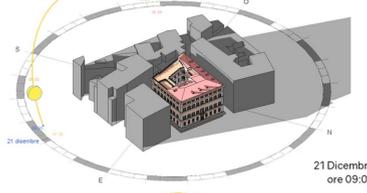
ANALISI SOLARE

I diagrammi solari indicano l'ombreggiamento dell'edificio:

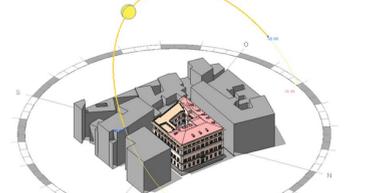
- nel Solstizio d'estate (21 Giugno)
- nel Solstizio d'inverno (21 Dicembre)



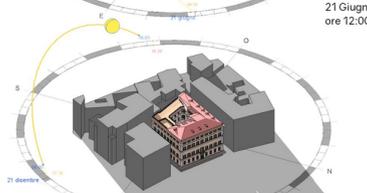
21 Giugno ore 09:00



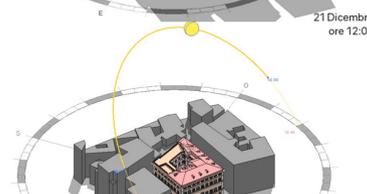
21 Dicembre ore 09:00



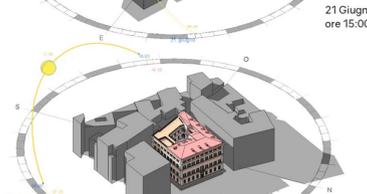
21 Giugno ore 12:00



21 Dicembre ore 12:00



21 Dicembre ore 15:00



21 Dicembre ore 15:00

	Hbh	Hdh	Rif	Te	Pv	Ure
Gennaio	3,4	2,9	0,2	7,6	855	77
Febbraio	5,3	3,9	0,2	8,7	869	75
Marzo	8,4	5,3	0,2	14,7	903	72
Aprile	12,2	6,7	0,2	14,7	1098	73
Maggio	16,3	7,3	0,2	18,5	1422	71
Giugno	18,2	7,5	0,2	22,9	1825	68
Luglio	20,5	6,6	0,2	25,7	1858	67
Agosto	17,2	6,2	0,2	25,3	2056	66
Settembre	12,3	5,3	0,2	22,4	1808	69
Ottobre	8,1	4,1	0,2	17,4	1438	74
Novembre	4,1	3,1	0,2	12,6	1210	78
Dicembre	2,8	2,6	0,2	8,9	924	78

Hbh: Irradianza solare diretta giornaliera mensile sul piano orizzontale [W/mq]  
 Hdh: Irradianza solare diffusa giornaliera media mensile sul piano orizzontale [W/mq]  
 Rif: Riflettenza o coefficiente di albedo medio  
 Te: Temperatura esterna media mensile [°C]  
 Pv: Pressione parziale di vapore dell'aria esterna [Pa]  
 Ure: Umidità relativa esterna estiva