

committente



Via Lungotevere Tor di Nona, 1
00186 - Roma

EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E MIGLIORAMENTO SISMICO DEL PATRIMONIO DELL'ATER PROVINCIA DI ROMA

Ai sensi dell'Art. 183 comma 15 D.LGS 50/16

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

R.T.I. Costituendo

Mandataria



FREE Energy Saving s.r.l.
via Ufente, 20 - 04100 Latina

Mandanti



Rogedil Servizi s.r.l.

Via Ada Negri, 66 - 00137 ROMA
Tel. 06 82002948 Fax 06 82097772
email: servizi@rogedil.com

LUXMASTER +

LUXMASTER Plus s.r.l.
Piazza Della Repubblica, 24 - 20124 Milano

responsabile di progetto

Ing. Giorgio Saraceno

responsabile coordinamento progetto

Arch. Maurizio Romano

progetto architettonico

Arch. Francesco Maria Azzopardi

LUXMASTER Engineering s.r.l.

Arch. Pietro Domenico Bertucci



progetto strutturale

Ing. Mariella Cosimi

progetto impiantistico

Arch. Francesco Maria Azzopardi

Comune di Albano Laziale

Relazione illustrativa - Albano Laziale

anno	n. prog. anno	cod.ciente	categoria	sottocategoria	località	fase	n.	rev.	capitolo	tipologia
20	005	411	ATER	PRR	ALB	F	003	0	D	R

formato

scala

A4

-

data	rev	disciplina	redatto	controllato	approvato	codice
set-2020	0	generale	Pias	Bertucci	Saraceno	-

INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO.....	2
3. LOCALIZZAZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI.....	3
3.1. Definizione immobili	4
3.2. Localizzazione di dettaglio immobili	4
3.3. Consistenza immobili.....	7
4. DEFINIZIONE DELLE SOLUZIONI PROGETTUALI.....	11
5. STIMA PRELIMINARE DEGLI INTERVENTI.....	11

INDICE DELLE FIGURE

Figura 1. Immobili oggetto di intervento su C.T.R.	3
Figura 2. Individuazione dei lotti - Comune di Albano su foto aerea	3
Figura 3. Individuazione delle Tipologie nel Lotto 1 – Comune di Albano Laziale	5
Figura 4. Individuazione delle Tipologie nel Lotto 2 – Comune di Albano Laziale	5
Figura 5. Individuazione delle Tipologie nel Lotto 3 – Comune di Albano Laziale	6
Figura 6. Individuazione delle Tipologie nel Lotto 4 – Comune di Albano Laziale	7

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1. Elenco tipologie Comune di Albano Laziale	4
Tabella 2. Dati tecnici tipologia AL 1 - Comune di Albano Laziale.....	8
Tabella 3. Dati tecnici tipologia AL 2 - Comune di Albano Laziale.....	8
Tabella 4. Dati tecnici tipologia AL 3 - Comune di Albano Laziale.....	10
Tabella 5. Dati tecnici tipologia AL 4 - Comune di Albano Laziale.....	9
Tabella 6. Dati tecnici tipologia AL 5 - Comune di Albano Laziale.....	9
Tabella 7. Dati tecnici tipologia AL 6 - Comune di Albano Laziale.....	10

1. PREMESSA

Nella presente relazione vengono definiti gli immobili di proprietà dell'ATER siti nel Comune di Albano Laziale sui quali si andrà ad agire mediante interventi tesi a garantire la riqualificazione energetica e sismica.

2. DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

Albano è uno dei comuni più importanti dei Castelli Romani, e il centro più animato commercialmente. Sede suburbicaria fin dal V secolo, storico principato della famiglia Savelli e dal 1699 al 1798 possesso inalienabile della Santa Sede, ospita anche la sezione distaccata del tribunale circondariale di Velletri.

Il territorio di Albano è in parte incluso nel **Parco Regionale dei Castelli Romani** e comprende anche le popolose frazioni di Pavona e Cecchina.

Situato a 400 metri sul livello del mare, con una superficie di 23,93 kmq, Albano confina ad est con Rocca di Papa, a sud-est con Ariccia, a nord con Castel Gandolfo, a ovest con Roma e a sud con Ardea.

La cima più elevata del comune di Albano è il Colle dei Cappuccini, posto a 615 m sul livello del mare. Dal colle, che ospita una pineta pubblica adiacente il Convento dei Cappuccini, si ha una notevole panoramica sul Lago Albano, l'Agro Romano e Monte Cavo. L'altura della località Castel Savello è invece di 280 m.s.l.m., mentre la sottostante frazione di Pavona è edificata a 110 m.s.l.m.. La frazione di Cecchina all'altezza della stazione ferroviaria è posta a 212 m.s.l.m.

3. LOCALIZZAZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili gestiti dall'ATER nel Comune di Albano Laziale ed oggetto di intervento sono individuati nella planimetria di seguito riportata



Figura 1. Immobili oggetto di intervento su C.T.R.

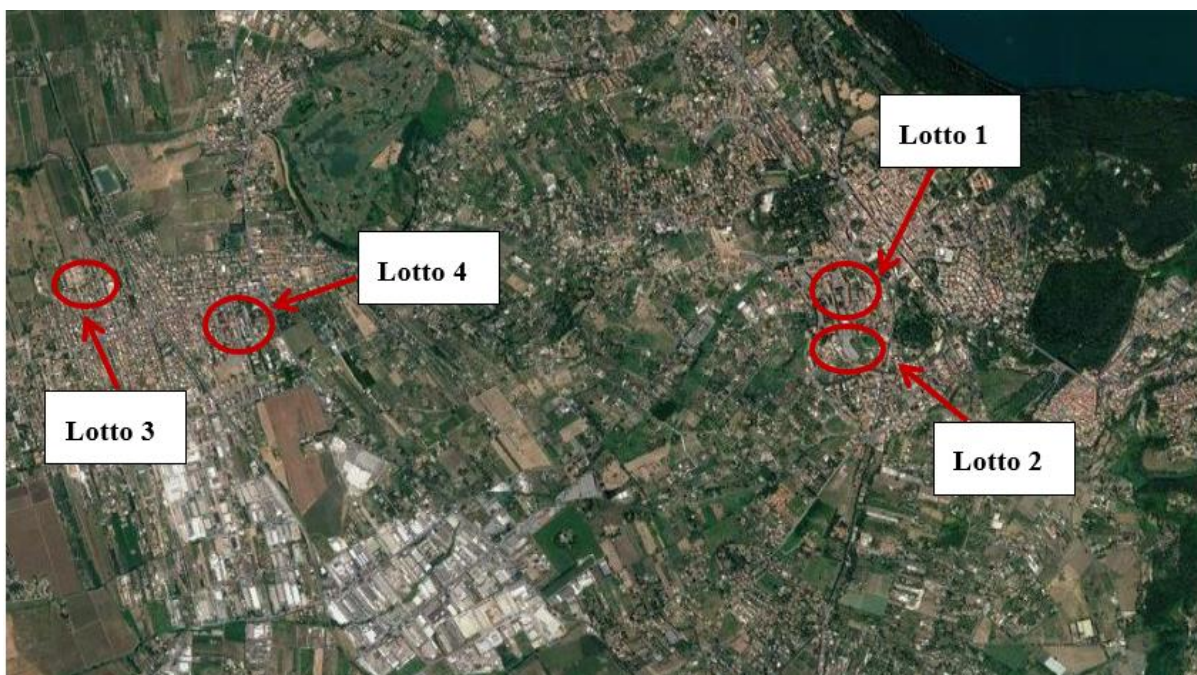


Figura 2. Individuazione dei lotti - Comune di Albano su foto aerea

Nei paragrafi successivi vengono fornite informazioni più dettagliate relativamente agli immobili e le relative tipologie.

3.1. Definizione immobili

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili del Comune di Albano in cui sono contenute le seguenti informazioni:

- la suddivisione delle tipologie;
- gli indirizzi delle tipologie definite;
- il numero di edifici ricadenti nelle tipologie individuate;
- il numero degli alloggi presenti in ogni tipologia.

TIPOLOGIA	INDIRIZZO	N. EDIFICI	N. ALLOGGI
AL 1	VIA VERDI, 75	5	13
AL 2	VIA MASCAGNI, 2	1	39
AL 3	VIA DEL MARE, 13	1	12
AL 4	VIA ROMA, 3-5-7-9-11	1	35
AL 5	VIA ROMA, 67	1	36
AL 6	VIA DEL MARE, 13	1	12

Tabella 1. Elenco tipologie Comune di Albano Laziale

3.2. Localizzazione di dettaglio immobili

Si riportano di seguito le immagini aeree con evidenziazione dell'ubicazione planimetrica delle tipologie individuate al paragrafo precedente:



Figura 3. Individuazione delle Tipologie nel Lotto 1 – Comune di Albano Laziale



Figura 4. Individuazione delle Tipologie nel Lotto 2 – Comune di Albano Laziale



Figura 5. Individuazione delle Tipologie nel Lotto 3 – Comune di Albano Laziale



Figura 6. Individuazione delle Tipologie nel Lotto 4 – Comune di Albano Laziale

3.3.Consistenza immobili

Nell'ambito delle tipologie come sopra definite si riportano i dati tecnici delle unità immobiliari oggetto di intervento come di seguito specificato:

- consistenza immobile;
- volumetria, superficie coperta;
- dimensioni principali;
- numero e destinazione d'uso dei piani;
- tipologia copertura e finitura immobile;
- anno costruzione, numero unità immobiliari, numero scale (ove più di una).

DATI		
VOLUMETRIA	5.600,00 mc	
SUPERFICIE COPERTA	387,50 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	15,50 m	25,00 m
ALTEZZA	15 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	1	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	CANTINE	
TIPO COPERTURA	FALDE	
FINITURE ESTERNE	CORTINA MURARIA	
ANNO COSTRUZIONE	1980	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	13	
NUMERO SCALE	1	

Tabella 2. Dati tecnici tipologia AL 1 - Comune di Albano Laziale

DATI		
VOLUMETRIA	21.250,00 mc	
SUPERFICIE COPERTA	1.250,00 mq	
FORMA IN PIANTA	POLIGONALE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	100,00 m	12,50 m
ALTEZZA	17 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	PILOTIS	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON DISPONIBILE	
TIPO COPERTURA	FALDE	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1983	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	39	
NUMERO SCALE	5	

Tabella 3. Dati tecnici tipologia AL 2 - Comune di Albano Laziale

DATI		
VOLUMETRIA	8.400,00 mc	
SUPERFICIE COPERTA	560,05 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	48,70 m	11,50 m
ALTEZZA	15 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	PILOTIS	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON DISPONIBILE	
TIPO COPERTURA	PADIGLIONE	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1972	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	12	
NUMERO SCALE	4	

Tabella 4. Dati tecnici tipologia AL 3 - Comune di Albano Laziale

DATI		
VOLUMETRIA	20.600,00 mc	
SUPERFICIE COPERTA	1.209,60 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	108,00 m	11,20 m
ALTEZZA	17 m	
PIANI FUORI TERRA	5	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	PILOTIS	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON DISPONIBILE	
TIPO COPERTURA	PIANO	
FINITURE ESTERNE	CORTINA MURARIA	
ANNO COSTRUZIONE	1979	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	35	
NUMERO SCALE	5	

Tabella 5. Dati tecnici tipologia AL 4 - Comune di Albano Laziale

DATI		
VOLUMETRIA	23.150,00 mc	
SUPERFICIE COPERTA	1.653,00 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	57,00 m	29,00 m
ALTEZZA	14 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	PILOTIS	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON DISPONIBILE	
TIPO COPERTURA	PIANO	
FINITURE ESTERNE	CORTINA MURARIA	
ANNO COSTRUZIONE	1994	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	36	
NUMERO SCALE	3	

Tabella 6. Dati tecnici tipologia AL 5 - Comune di Albano Laziale

DATI		
VOLUMETRIA	7.900,00 mc	
SUPERFICIE COPERTA	526,40 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	47,00 m	11,20 m
ALTEZZA	15 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	PILOTIS	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON DISPONIBILE	
TIPO COPERTURA	PADIGLIONE	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1972	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	12	
NUMERO SCALE	2	

Tabella 7. Dati tecnici tipologia AL 6 - Comune di Albano Laziale

Per la completa individuazione morfologica delle singole tipologie si rimanda ai contenuti dell'elaborato documentazione fotografica nonché agli elaborati grafici di progetto.

4. DEFINIZIONE DELLE SOLUZIONI PROGETTUALI

Premesso quanto contenuto nella relazione illustrativa generale, attesa la eterogeneità del patrimonio edilizio, per la definizione puntuale degli interventi si rimanda ai contenuti della relazione tecnica. Quanto sopra sia per gli interventi di tipo strutturale che per gli interventi di efficientamento energetico (attivo e passivo).

5. STIMA PRELIMINARE DEGLI INTERVENTI

Per la definizione economica degli interventi previsti nel Comune di Albano Laziale si rimanda ai contenuti dell'elaborato calcolo sommario della spesa, all'interno del quale sono riportati i costi di intervento suddivisi anche per singolo Comune.