

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

responsabile di progetto

Ing. Giorgio Saraceno

responsabile coordinamento progetto

Arch. Maurizio Romano

Mandanti



Rogedil Servizi s.r.l.

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

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

LUXMASTER +

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

Comune di Castel Gandolfo

Relazione illustrativa - Castel Gandolfo

anno	n. prog. anno	cod.ciente	categoria	sottocategoria	località	fase	n.	rev.	capitolo	tipologia
20	005	411	ATER	PRR	CGA	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.....	10
5. STIMA PRELIMINARE DEGLI INTERVENTI.....	10

INDICE DELLE FIGURE

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

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1. Elenco tipologie Comune di Castel Gandolfo	4
Tabella 2. Dati tecnici tipologia CG 1 - Comune di Castel Gandolfo.....	8
Tabella 3. Dati tecnici tipologia CG 2 - Comune di Castel Gandolfo.....	8
Tabella 4. Dati tecnici tipologia CG 3 - Comune di Castel Gandolfo.....	9
Tabella 5. Dati tecnici tipologia CG 4 - Comune di Castel Gandolfo	9

1. PREMESSA

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

2. DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

Castel Gandolfo (8.955 abitanti) è un comune italiano della città metropolitana di Roma Capitale, nell'area dei Castelli Romani. Il centro abitato fa parte del circuito dei Borghi più belli d'Italia.

È conosciuta soprattutto per la presenza della residenza estiva dei papi, alla quale fanno corona molte altre residenze estive, ville e villini edificati a partire dal XVII secolo. Il suo territorio include quasi tutto l'arco costiero del lago Albano con vista sul cono vulcanico di Monte Cavo, che ospita tra l'altro lo stadio olimpico di canottaggio del CONI.

Vi sono inoltre vari luoghi di interesse archeologico (tra cui l'emissario del lago Albano e i resti della villa albana di Domiziano), naturalistico (essendo la zona inclusa nel perimetro del parco regionale dei Castelli Romani) e artistico (come la collegiata pontificia di San Tommaso da Villanova edificata da Gian Lorenzo Bernini).

Il territorio del comune di Castel Gandolfo si estende in obliquo in direzione nord-nord est a cavallo tra la zona collinare dei Colli Albani e quella pianeggiante dell'Agro Romano. È incluso e tutelato dal Parco Regionale dei Castelli Romani, costituito nel 1984. Il suolo è nella schiacciante totalità composto da terreni di origine vulcaniche, con prevalenza di materiali come peperino, tufo e pozzolana.

La principale risorsa idrografica del territorio castellano è rappresentata dal lago Albano, spesso chiamato impropriamente lago di Castel Gandolfo o lago di Albano.

3. LOCALIZZAZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

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

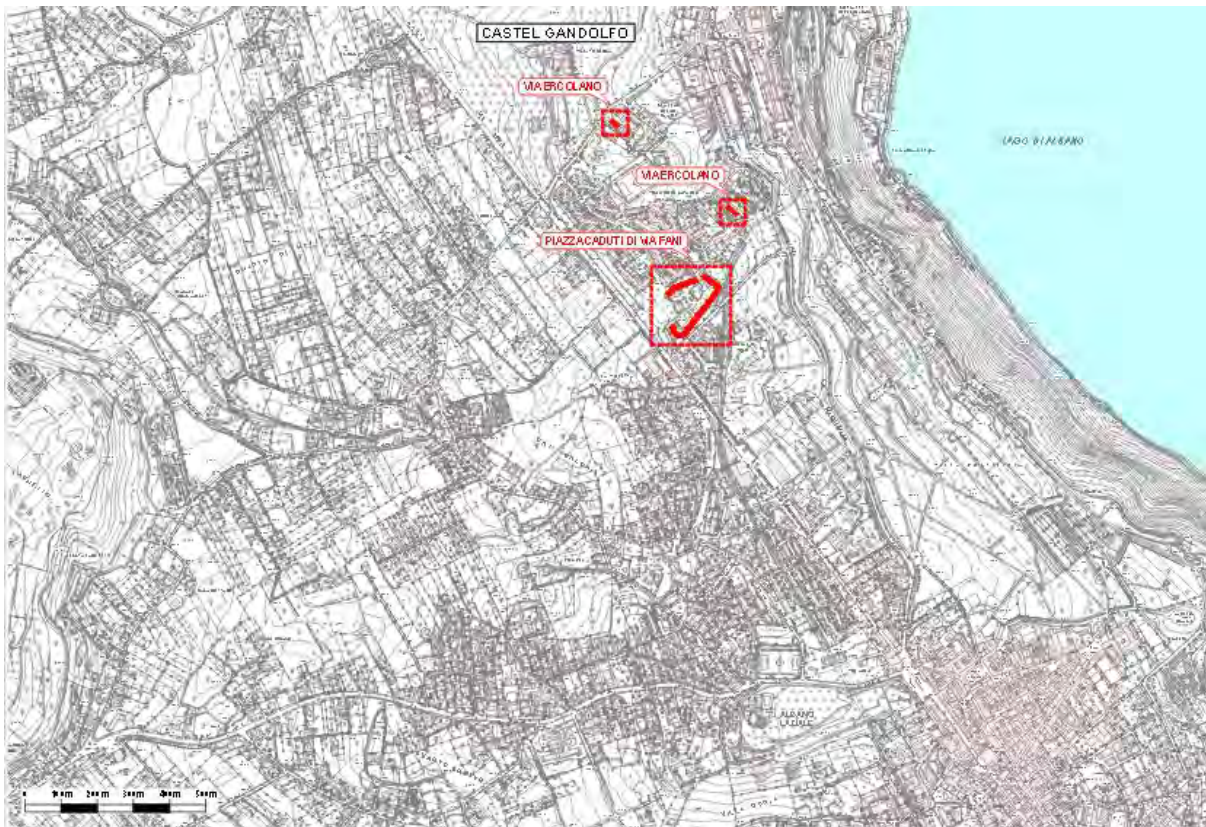


Figura 1. Immobili oggetto di intervento su C.T.R.

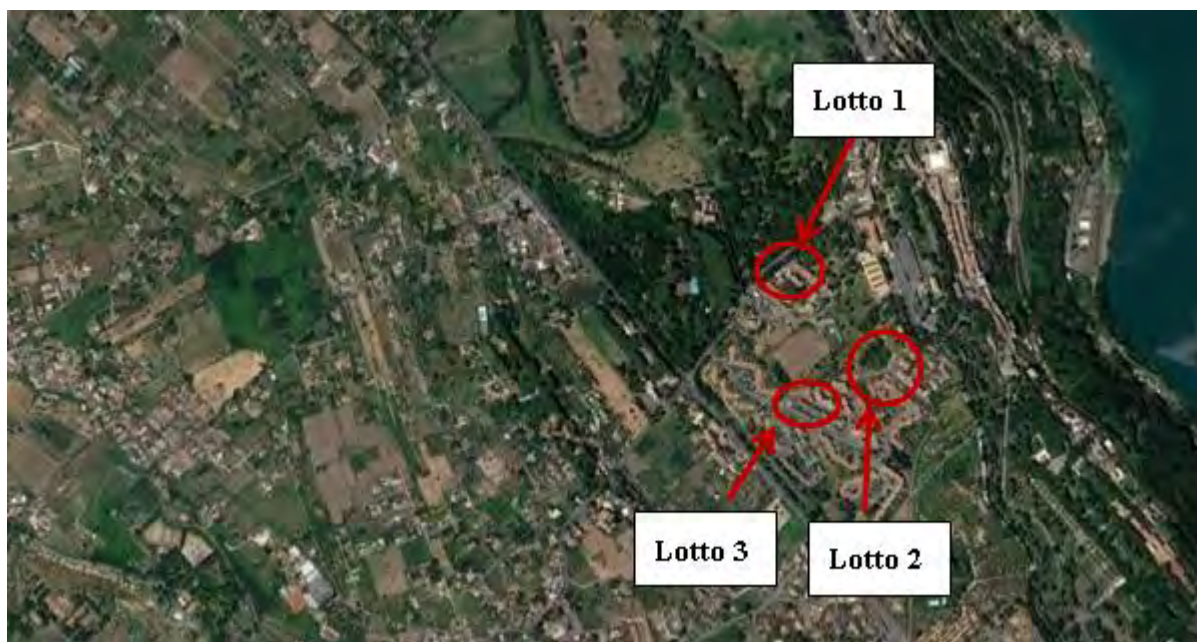


Figura 2. Individuazione dei lotti - Comune di Castel Gandolfo su foto aerea

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 Castel Gandolfo 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
CG 1	PIAZZA CADUTI DI VIA FANI 19-21-23-25-27	1	30
CG 2	VIA ERCOLANO 31	1	9
CG 3	VIA KENNEDY 1-3	1	12
CG 4	PIAZZA CADUTI DI VIA FANI 1-3-5-7	1	16

Tabella 1. Elenco tipologie Comune di Castel Gandolfo

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 Castel Gandolfo



CG 3

Figura 4. Individuazione delle Tipologie nel Lotto 2 – Comune di Castel Gandolfo



Figura 5. Individuazione delle Tipologie nel Lotto 3 – Comune di Castel Gandolfo

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	9.000,00 mc	
SUPERFICIE COPERTA	816,00 mq	
FORMA IN PIANTA	POLIGONALE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	68,00 m	12,00 m
ALTEZZA	11 m	
PIANI FUORI TERRA	3	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON DISPONIBILE	
TIPO COPERTURA	FALDE	
FINITURE ESTERNE	CORTINA MURARIA	
ANNO COSTRUZIONE	1979	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	30	
NUMERO SCALE	4	

Tabella 2. Dati tecnici tipologia CG 1 - Comune di Castel Gandolfo

DATI		
VOLUMETRIA	2.700,00 mc	
SUPERFICIE COPERTA	270,00 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	27,00 m	10,00 m
ALTEZZA	10 m	
PIANI FUORI TERRA	3	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON DISPONIBILE	
TIPO COPERTURA	FALDE	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1957	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	9	
NUMERO SCALE	2	

Tabella 3. Dati tecnici tipologia CG 2 - Comune di Castel Gandolfo

DATI		
VOLUMETRIA	5.200,00 mc	
SUPERFICIE COPERTA	399,00 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	38,00 m	10,50 m
ALTEZZA	13 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	PILOTIS	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON DISPONIBILE	
TIPO COPERTURA	FALDE	
FINITURE ESTERNE	CORTINA MURARIA	
ANNO COSTRUZIONE	1967	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	12	
NUMERO SCALE	2	

Tabella 4. Dati tecnici tipologia CG 3 - Comune di Castel Gandolfo

DATI		
VOLUMETRIA	42.000,00 mc	
SUPERFICIE COPERTA	3.000,00 mq	
FORMA IN PIANTA	POLIGONALE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	250,00 m	12,00 m
ALTEZZA	14 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON DISPONIBILE	
TIPO COPERTURA	FALDE	
FINITURE ESTERNE	CORTINA MURARIA	
ANNO COSTRUZIONE	1979	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	16	
NUMERO SCALE	5	

Tabella 5. Dati tecnici tipologia CG 4 - Comune di Castel Gandolfo

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 Castel Gandolfo 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.