

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



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 Madama**

Relazione illustrativa - Castel Madama

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

formato

scala

A4

-

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

## **INDICE**

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>2. DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO .....</b>	<b>2</b>
<b>3. LOCALIZZAZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI.....</b>	<b>3</b>
3.1. Definizione immobili .....	4
3.2. Localizzazione di dettaglio immobili .....	4
3.3. Consistenza immobili.....	6
<b>4. DEFINIZIONE DELLE SOLUZIONI PROGETTUALI.....</b>	<b>8</b>
<b>5. STIMA PRELIMINARE DEGLI INTERVENTI.....</b>	<b>8</b>

## **INDICE DELLE FIGURE**

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

## **INDICE DELLE TABELLE**

<b>Tabella 1.</b> Elenco tipologie Comune di Castel Madama .....	4
<b>Tabella 2.</b> Dati tecnici tipologia CM 1 - Comune di Castel Madama.....	7
<b>Tabella 3.</b> Dati tecnici tipologia CM 2 - Comune di Castel Madama.....	7
<b>Tabella 4.</b> Dati tecnici tipologia CM 3 - Comune di Castel Madama.....	8

## **1. PREMESSA**

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

## **2. DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Castel Madama è un comune italiano di 7.338 abitanti della città metropolitana di Roma Capitale nel Lazio.

Esso sorge a 428 metri sul livello del mare, sulle propaggini settentrionali dei monti Prenestini, dove questi confinano con i monti Tiburtini, in posizione dominante sulla valle sottostante dove scorre l'Aniene. Su di essa passa la via Tiburtina Valeria nel tratto tra Tivoli e Vicovaro.

### **3. LOCALIZZAZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili gestiti dall'ATER nel Comune di Castel Madama 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 Madama 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 Madama 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.

<b>TIPOLOGIA</b>	<b>INDIRIZZO</b>	<b>N. EDIFICI</b>	<b>N. ALLOGGI</b>
CM 1	VIA SAN SEBASTIANO 88/DI SANT'ANNA	1	14
CM 2	VIA SAN SEBASTIANO 88/DI SANT'ANNA	1	6
CM 3	VIA ALDO MORO 27	1	22

**Tabella 1.** Elenco tipologie Comune di Castel Madama+

### **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 Madama



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

### **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	7012,80 mc	
SUPERFICIE COPERTA	531,30 mq	
FORMA IN PIANTA	VARIABILE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	37,40 m	20,65 m
ALTEZZA	11,70-14,70 m	
PIANI FUORI TERRA	5	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	MISTO	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	FALDE	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1980	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	14	
NUMERO SCALE	2	

**Tabella 2.** Dati tecnici tipologia CM 1 - Comune di Castel Madama

DATI		
VOLUMETRIA	3500,25 mc	
SUPERFICIE COPERTA	280,00 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	19,00 m	14,05 m
ALTEZZA	12,5 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	MISTO	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	FALDE	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1981	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	6	
NUMERO SCALE	1	

**Tabella 3.** Dati tecnici tipologia CM 2 - Comune di Castel Madama



DATI		
VOLUMETRIA	11.366,80 mc	
SUPERFICIE COPERTA	942,70 mq	
FORMA IN PIANTA	VARIABILE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	63,55 m	24,25 m
ALTEZZA	12,70-14,70 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	FALDE	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1989	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	22	
NUMERO SCALE	3	

**Tabella 4.** Dati tecnici tipologia CM 3 - Comune di Castel Madama

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 Madama 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.