

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 Fiumicino**

Relazione illustrativa - Fiumicino

anno	n. prog. anno	cod.ciente	categoria	sottocategoria	località	fase	n.	rev.	capitolo	tipologia
20	005	411	ATER	PRR	FIU	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>3</b>
<b>2. DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO .....</b>	<b>3</b>
<b>3. LOCALIZZAZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI.....</b>	<b>4</b>
3.1. Definizione immobili .....	5
3.2. Localizzazione di dettaglio immobili .....	6
3.3. Consistenza immobili.....	9
<b>4. DEFINIZIONE DELLE SOLUZIONI PROGETTUALI.....</b>	<b>16</b>
<b>5. STIMA PRELIMINARE DEGLI INTERVENTI.....</b>	<b>16</b>

## **INDICE DELLE FIGURE**

<b>Figura 1.</b> Immobili oggetto di intervento su C.T.R. ....	4
<b>Figura 2.</b> Individuazione dei lotti - Comune di Fiumicino su foto aerea .....	5
<b>Figura 3.</b> Individuazione delle Tipologie nel Lotto 1 – Comune di Fiumicino.....	7
<b>Figura 4.</b> Individuazione delle Tipologie nel Lotto 2 – Comune di Fiumicino.....	8
<b>Figura 5.</b> Individuazione delle Tipologie nel Lotto 3 – Comune di Fiumicino.....	8
<b>Figura 6.</b> Individuazione delle Tipologie nel Lotto 4 – Comune di Fiumicino.....	9

## **INDICE DELLE TABELLE**

<b>Tabella 1.</b> Elenco tipologie Comune di Fiumicino .....	6
<b>Tabella 2.</b> Dati tecnici tipologia FM 1 - Comune di Fiumicino .....	10
<b>Tabella 3.</b> Dati tecnici tipologia FM 2 - Comune di Fiumicino .....	10
<b>Tabella 4.</b> Dati tecnici tipologia FM 3 - Comune di Fiumicino .....	11
<b>Tabella 5.</b> Dati tecnici tipologia FM 4 - Comune di Fiumicino .....	11
<b>Tabella 6.</b> Dati tecnici tipologia FM 5 - Comune di Fiumicino .....	12
<b>Tabella 7.</b> Dati tecnici tipologia FM 6 - Comune di Fiumicino .....	12
<b>Tabella 8.</b> Dati tecnici tipologia FM 7 - Comune di Fiumicino .....	13
<b>Tabella 9.</b> Dati tecnici tipologia FM 8 - Comune di Fiumicino .....	13
<b>Tabella 10.</b> Dati tecnici tipologia FM 9 - Comune di Fiumicino .....	14

<b>Tabella 11.</b>	Dati tecnici tipologia FM 10 - Comune di Fiumicino.....	14
<b>Tabella 12.</b>	Dati tecnici tipologia FM 11 - Comune di Fiumicino.....	15
<b>Tabella 13.</b>	Dati tecnici tipologia FM 12 - Comune di Fiumicino.....	15

## **1. PREMESSA**

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

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

Fiumicino è un comune italiano di 80. 520 abitanti della città metropolitana di Roma Capitale nel Lazio. Quarto comune della regione per popolazione e il quinto per superficie.

È stata la trentasettesima zona di Roma nell'Agro romano, indicata con Z. XXXVII, istituita con delibera del commissario straordinario n. 2453 del 13 settembre 1961 e soppressa con delibera del commissario straordinario n. 1529 dell'8 settembre 1993 a seguito dell'istituzione del comune di Fiumicino.

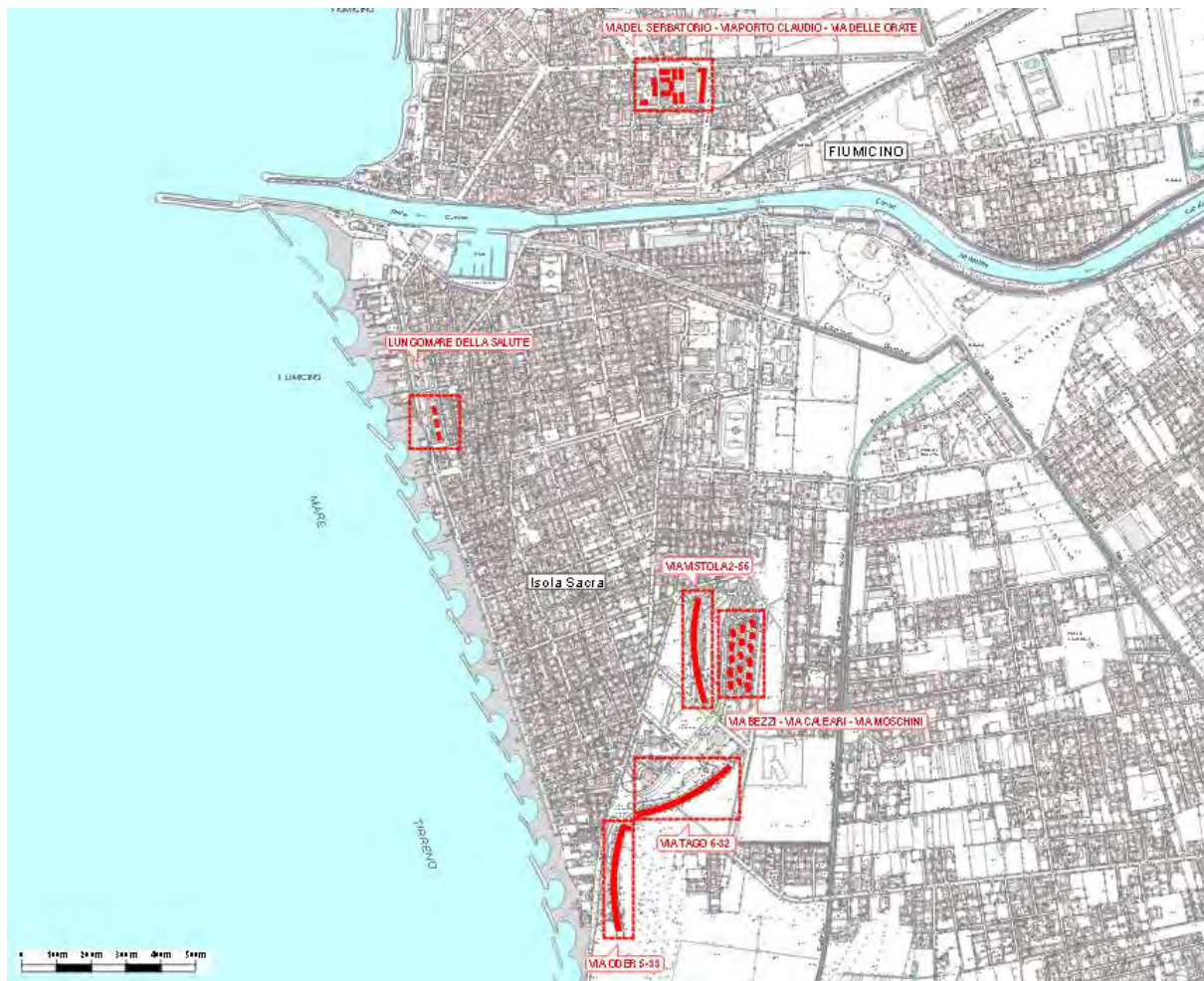
Si trova sul litorale tirrenico a nord del delta del Tevere. Al termine della via Portuense, sorge l'abitato di Fiumicino; la parte vecchia dell'abitato si dispone lungo la via Torre Clementina secondo una sistemazione ideata da Giuseppe Valadier.

A qualche chilometro a nord di Maccarese si trova la foce del fiume Arrone.

Il comune di Fiumicino si trova all'interno della riserva naturale statale Litorale Romano, che gestisce con Roma Capitale per la sua porzione di territorio.

### 3. LOCALIZZAZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili gestiti dall'ATER nel Comune di Fiumicino 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 Fiumicino 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 Fiumicino 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>
FM 1	VIA B. CALEARI 3	3	6
FM 2	LUNGOMARE DELLA SALUTE 51	1	6
FM 2	LUNGOMARE DELLA SALUTE 53	1	6
FM 2	LUNGOMARE DELLA SALUTE 55	1	6
FM 3	VIA ODER 5-7-9-11-13-15-19-21-23-25-27-29-31-33	1	98
FM 3	VIA TAGO 6-8-10-12-14-16-18-20-22-24-26-28-30-32	1	98
FM 3	VIA VISTOLA 2-6-10-16-20-24-28-30-34-38-42-46-50-52	1	98
FM 4	VIA DEL PORTO DI CLAUDIO 19	2	26
FM 5	VIA G. MOSCHINI 23	1	6
FM 5	VIA G. MOSCHINI 27	1	6
FM 5	VIA G. MOSCHINI 31	1	6
FM 6	VIA L. BEZZI 22	1	6
FM 6	VIA L. BEZZI 26	1	6
FM 6	VIA L. BEZZI 28	1	6
FM 6	VIA L. BEZZI 32	1	6
FM 6	VIA MOSCHINI 25	1	6
FM 6	VIA MOSCHINI 29	1	6
FM 6	VIA B. CALEARI 3	1	6
FM 7	VIA DEL SERBATOIO 40	2	12
FM 8	VIA DEL SERBATOIO 35	1	7
FM 8	VIA DEL SERBATOIO 43	1	7
FM 9	VIA DEL PORTO DI CLAUDIO 17	1	12
FM 10	VIA DEL SERBATOIO 40	3	8
FM 11	VIA DELLE ORATE 4	1	10
FM 12	VIA L. BEZZI 24	1	6
FM 12	VIA L. BEZZI 30	1	6
FM 12	VIA B. CALEARI 3	1	6

**Tabella 1.** Elenco tipologie Comune di Fiumicino

### **3.2.Localizzazione di dettaglio immobili**

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

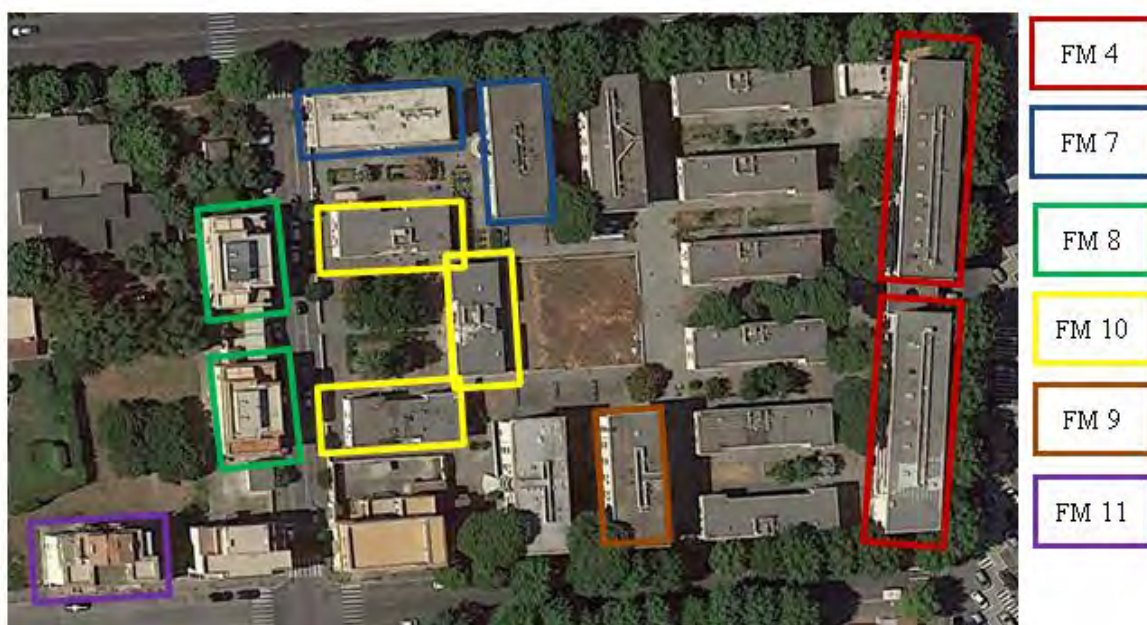


**Figura 3.** Individuazione delle Tipologie nel Lotto 1 – Comune di Fiumicino



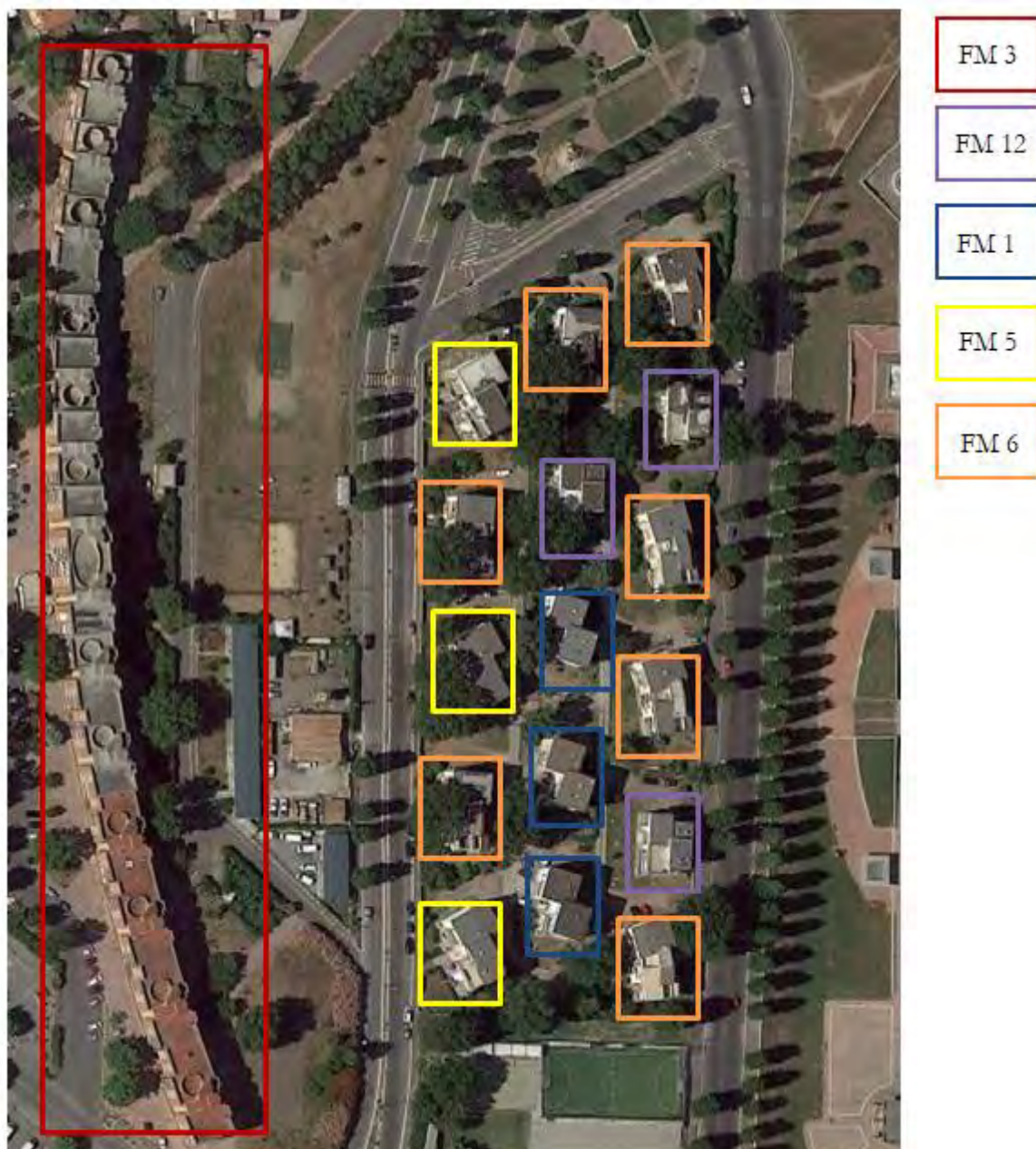


**Figura 4.** Individuazione delle Tipologie nel Lotto 2 – Comune di Fiumicino



**Figura 5.** Individuazione delle Tipologie nel Lotto 3 – Comune di Fiumicino





**Figura 6.** Individuazione delle Tipologie nel Lotto 4 – Comune di Fiumicino

### **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).

<b>DATI</b>		
VOLUMETRIA	1843,82 mc	
SUPERFICIE COPERTA	140,75 mq	
FORMA IN PIANTA	VARIABILE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	13,75 m	16,35 m
ALTEZZA	12,70-14,20 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	FALDE	
FINITURE ESTERNE	MISTO	
ANNO COSTRUZIONE	1949	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	6	
NUMERO SCALE	1	

**Tabella 2.** Dati tecnici tipologia FM 1 - Comune di Fiumicino

<b>DATI</b>		
VOLUMETRIA	2090,95 mc	
SUPERFICIE COPERTA	119,15 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	8,95 m	22,25 m
ALTEZZA	10,50-12,40 m	
PIANI FUORI TERRA	3	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	MISTA	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1949	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	6	
NUMERO SCALE	1	

**Tabella 3.** Dati tecnici tipologia FM 2 - Comune di Fiumicino

DATI		
VOLUMETRIA	40.367,95 mc	
SUPERFICIE COPERTA	3361,95 mq	
FORMA IN PIANTA	VARIABILE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	305,05 M	47,70 m
ALTEZZA	9-23,70 m	
PIANI FUORI TERRA	7	
PIANI INTERRATI	NON PRESENTE	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	MISTO	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	PIANA	
FINITURE ESTERNE	CORTINA MURARIA	
ANNO COSTRUZIONE	1979	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	98	
NUMERO SCALE	14	

**Tabella 4.** Dati tecnici tipologia FM 3 - Comune di Fiumicino

DATI		
VOLUMETRIA	5963,28 mc	
SUPERFICIE COPERTA	442,40 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	10,10 m	43,80 m
ALTEZZA	13,50 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	PIANA	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1937	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	26	
NUMERO SCALE	1	

**Tabella 5.** Dati tecnici tipologia FM 4 - Comune di Fiumicino

DATI		
VOLUMETRIA	2805,65 mc	
SUPERFICIE COPERTA	199,70 mq	
FORMA IN PIANTA	VARIABILE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	14,60 m	19,70 m
ALTEZZA	13,50-15 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	FALDE	
FINITURE ESTERNE	MISTO	
ANNO COSTRUZIONE	1949	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	6	
NUMERO SCALE	1	

**Tabella 6.** Dati tecnici tipologia FM 5 - Comune di Fiumicino

DATI		
VOLUMETRIA	2.531,10 mc	
SUPERFICIE COPERTA	214,40 mq	
FORMA IN PIANTA	VARIABILE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	14,25+7,85 m	9,70 m
ALTEZZA	11,15-14,90 m	
PIANI FUORI TERRA	3	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	FALDE	
FINITURE ESTERNE	MISTO	
ANNO COSTRUZIONE	1949	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	6	
NUMERO SCALE	1	

**Tabella 7.** Dati tecnici tipologia FM 6 - Comune di Fiumicino



DATI		
VOLUMETRIA	2892,00 mc	
SUPERFICIE COPERTA	265,32 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	10,05 m	26,40 m
ALTEZZA	10,9 m	
PIANI FUORI TERRA	3	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	PIANA	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1949	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	12	
NUMERO SCALE	1	

**Tabella 8.** Dati tecnici tipologia FM 7 - Comune di Fiumicino

DATI		
VOLUMETRIA	2.740,60 mc	
SUPERFICIE COPERTA	193,67 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	10,70 m	18,10 m
ALTEZZA	11,10-17,70 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	PIANA	
FINITURE ESTERNE	MISTO	
ANNO COSTRUZIONE	1937	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	7	
NUMERO SCALE	1	

**Tabella 9.** Dati tecnici tipologia FM 8 - Comune di Fiumicino

DATI		
VOLUMETRIA	3528,75 mc	
SUPERFICIE COPERTA	265,30 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	10,05 m	26,40 m
ALTEZZA	13,3 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	CANTINE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	PIANA	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1949	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	12	
NUMERO SCALE	1	

**Tabella 10.** Dati tecnici tipologia FM 9 - Comune di Fiumicino

DATI		
VOLUMETRIA	1.458,75 mc	
SUPERFICIE COPERTA	219,40 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	9,6 m	22,85 m
ALTEZZA	6,65 m	
PIANI FUORI TERRA	2	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	PIANA	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1949	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	8	
NUMERO SCALE	1	

**Tabella 11.** Dati tecnici tipologia FM 10 - Comune di Fiumicino

DATI		
VOLUMETRIA	3591,20 mc	
SUPERFICIE COPERTA	201,20	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	10,73 m	18,75 m
ALTEZZA	17,85-21,30 m	
PIANI FUORI TERRA	5	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	MISTA	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1954	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	10	
NUMERO SCALE	1	

**Tabella 12.** Dati tecnici tipologia FM 11 - Comune di Fiumicino

DATI		
VOLUMETRIA	1.994,85 mc	
SUPERFICIE COPERTA	155,85 mq	
FORMA IN PIANTA	VARIABILE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	9,65 m	16,15 m
ALTEZZA	12,80-15,45 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	CANTINE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	FALDE	
FINITURE ESTERNE	MISTO	
ANNO COSTRUZIONE	1949	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	6	
NUMERO SCALE	1	

**Tabella 13.** Dati tecnici tipologia FM 12 - Comune di Fiumicino

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 Fiumicino 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.