

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 Genazzano

### Relazione illustrativa - Genazzano

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

formato

scala

A4

-

data	rev	disciplina	redatto	controllato	approvato	codice
set-2020	0	generale	Pias	Bertucci	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 Genazzano su foto aerea .....	3
<b>Figura 3.</b> Individuazione delle Tipologie nel Lotto 1 – Comune di Genazzano.....	5
<b>Figura 4.</b> Individuazione delle Tipologie nel Lotto 2 – Comune di Genazzano.....	5

## **INDICE DELLE TABELLE**

<b>Tabella 1.</b> Elenco tipologie Comune di Genazzano .....	4
<b>Tabella 2.</b> Dati tecnici tipologia GE 1 - Comune di Genazzano .....	6
<b>Tabella 3.</b> Dati tecnici tipologia GE 2 - Comune di Genazzano .....	7
<b>Tabella 4.</b> Dati tecnici tipologia GE 3 - Comune di Genazzano .....	7
<b>Tabella 5.</b> Dati tecnici tipologia GE 4 - Comune di Genazzano .....	8

## **1. PREMESSA**

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

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

Genazzano è un comune italiano di 5.864 abitanti nella città metropolitana di Roma Capitale nel Lazio.

Genazzano è un centro di suggestiva rusticità posto al confine tra la provincia di Roma e quella di Frosinone; sorge edificato su di uno stretto sperone di tufo vulcanico a 375 m s.l.m. che, con tenue inclinazione, declina dalle propaggini meridionali dei Monti Prenestini per immergersi nella vallata del Sacco. Si trova a 45 km da Roma.

La falda tufacea è orientata lungo l'asse nord-sud; parallelamente ai lati est ed ovest scorrono a fondo valle due corsi d'acqua: rispettivamente il Fossato, di modesta portata, tranquillo, ed il Rio, impetuoso e torrentizio. Il loro incessante lavoro di erosione ha, nel tempo, reso ripidi e scoscesi i fianchi della struttura tufacea sulla quale si estende l'abitato; quest'ultimo si eleva dai 320 m s.l.m. della valle sino a raggiungere la quota di circa 388 metri all'altezza del ponte che unisce il castello al parco comunale; la larghezza della piattaforma non supera mai in larghezza i 70-80 metri.

L'altezza massima del comune di Genazzano è 600 metri, quella minima intorno ai 280 metri. Vicino al comune si trova una collina chiamata Colle Pizzuto (445 m), dove c'è la Selva di Genazzano. Si trova nella parte alta del paese un parco chiamato Parco degli Elcini dove prima era collocata la "Castegna Rotonda", uno degli alberi più antichi e simbolici del parco: nel 2011 la Castegna Rotonda è stata abbattuta da un fulmine.

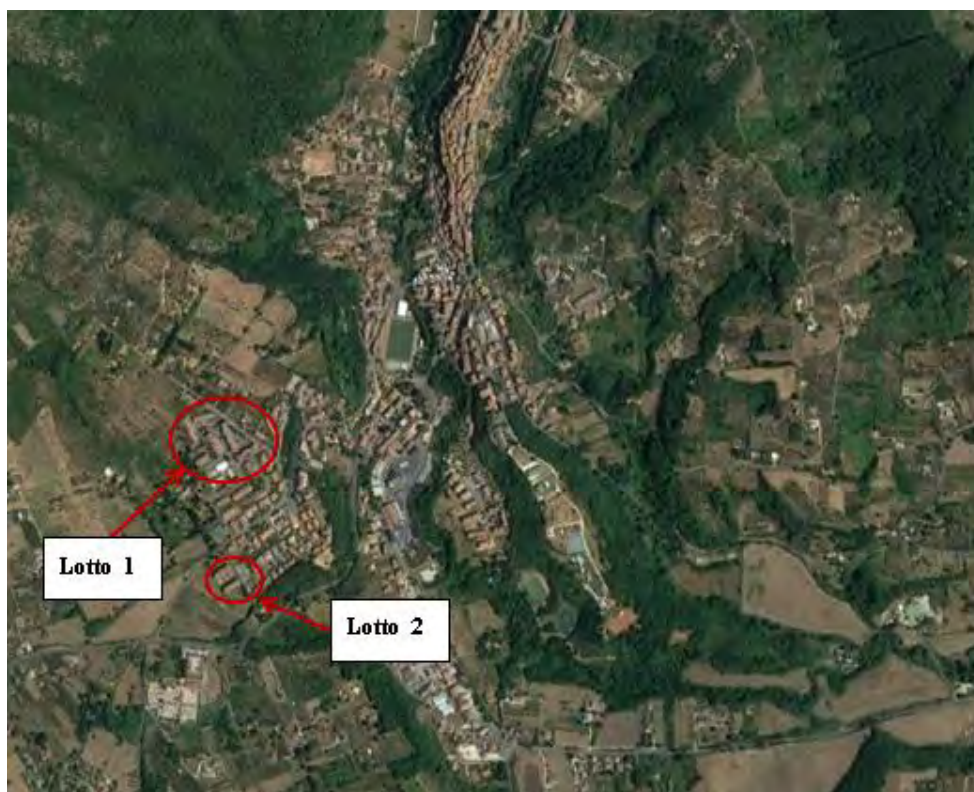
I fiumi che scorrono a Genazzano sono il Fosso Ciaffo, il Ceraso, il Rio e il Sacco.

### 3. LOCALIZZAZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili gestiti dall'ATER nel Comune di Genazzano 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 Genazzano 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 Genazzano 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>
GE 1	VIA CAROSELLI 21-23-25	1	18
GE 2	VIA GREGOROVIVUS 2	1	13
GE 3	PIAZZA LUIGI GARDINI 2-3-4	1	24
GE 4	PIAZZA LUIGI GARDINI 5-6-7	1	25

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

### **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 Genazzano



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

### **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	8.940,00 mc	
SUPERFICIE COPERTA	985 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	75,80 m	13,00 m
ALTEZZA	12 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	NON DISPONIBILE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON DISPONIBILE	
TIPO COPERTURA	FALDE	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1984	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	18	
NUMERO SCALE	3	

**Tabella 2.** Dati tecnici tipologia GE 1 - Comune di Genazzano

DATI		
VOLUMETRIA	6.435,00 mc	
SUPERFICIE COPERTA	585,00 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	39,00 m	15,00 m
ALTEZZA	11 m	
PIANI FUORI TERRA	3	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON DISPONIBILE	
TIPO COPERTURA	FALDA	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1982	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	13	
NUMERO SCALE	2	

**Tabella 3.** Dati tecnici tipologia GE 2 - Comune di Genazzano

DATI		
VOLUMETRIA	8.940,00 mc	
SUPERFICIE COPERTA	745 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	45,70 m	16,30 m
ALTEZZA	12 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON DISPONIBILE	
TIPO COPERTURA	FALDE	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1982	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	24	
NUMERO SCALE	3	

**Tabella 4.** Dati tecnici tipologia GE3 - Comune di Genazzano



DATI		
VOLUMETRIA	7.990,00 mc	
SUPERFICIE COPERTA	665,00 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	45,00 m	14,80 m
ALTEZZA	12 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON DISPONIBILE	
TIPO COPERTURA	FALDE	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1982	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	25	
NUMERO SCALE	3	

**Tabella 5.** Dati tecnici tipologia GE 4 - Comune di Genazzano

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

## **1. 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).

## **2. STIMA PRELIMINARE DEGLI INTERVENTI**

Per la definizione economica degli interventi previsti nel Comune di Genazzano 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.