

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 Grottaferrata

### Relazione illustrativa - Grottaferrata

anno	n. prog. anno	cod.ciente	categoria	sottocategoria	località	fase	n.	rev.	capitolo	tipologia
20	005	411	ATER	PRR	GRO	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>4</b>
3.1. Definizione immobili .....	5
3.2. Localizzazione di dettaglio immobili .....	6
3.3. Consistenza immobili.....	8
<b>4. DEFINIZIONE DELLE SOLUZIONI PROGETTUALI.....</b>	<b>11</b>
<b>5. STIMA PRELIMINARE DEGLI INTERVENTI.....</b>	<b>11</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 Grottaferrata su foto aerea .....	5
<b>Figura 3.</b> Individuazione delle Tipologie nel Lotto 1 – Comune di Grottaferrata .....	6
<b>Figura 4.</b> Individuazione delle Tipologie nel Lotto 2 – Comune di Grottaferrata .....	7
<b>Figura 5.</b> Individuazione delle Tipologie nel Lotto 3 – Comune di Grottaferrata .....	7

## **INDICE DELLE TABELLE**

<b>Tabella 1.</b> Elenco tipologie Comune di Grottaferrata.....	6
<b>Tabella 2.</b> Dati tecnici tipologia GF 1 - Comune di Grottaferrata.....	8
<b>Tabella 3.</b> Dati tecnici tipologia GF 2 - Comune di Grottaferrata.....	9
<b>Tabella 4.</b> Dati tecnici tipologia GF 3 - Comune di Grottaferrata.....	9
<b>Tabella 1.</b> Dati tecnici tipologia GF 4 - Comune di Grottaferrata.....	10
<b>Tabella 2.</b> Dati tecnici tipologia GF 5 - Comune di Grottaferrata.....	10

## **1. PREMESSA**

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

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

Grottaferrata è un comune italiano di 20.567 abitanti della città metropolitana di Roma Capitale nel Lazio.

Dopo aver ottenuto l'autonomia amministrativa nel 1848, stretta tra Frascati, Marino, Rocca di Papa e Morena, è attualmente uno dei luoghi di villeggiatura e residenziali più eleganti e frequentati dei Castelli Romani, grazie al rapido collegamento con Roma assicurato dalla strada statale 511 via Anagnina, che attraversa il territorio criptense per tutta la sua estensione.

Il comune è conosciuto soprattutto perché ospita l'abbazia di Santa Maria di Grottaferrata, fondata nel 1004 da san Nilo da Rossano e costituita attualmente in abbazia territoriale retta dall'Ordine Basiliano Italiano di Grottaferrata.

Il territorio comunale di Grottaferrata, attualmente decimo comune più vasto dei Castelli Romani con un'estensione di 18.36 km<sup>2</sup>, è stato soggetto tra i 600.000 ed i 20.000 anni fa circa all'attività vulcanica del Vulcano Laziale. Il suolo è dunque composto in massima parte di materiale vulcanico, ed abbondano minerali caratteristici come il peperino, la pietra sperone del Tuscolo ed il tufo.

Il territorio di Grottaferrata non è attraversato da corsi d'acqua di grande portata, ma solo da un corso d'acqua a carattere torrentizio che nel suo primo tratto, ovvero dalla sorgente sita in località Molara, prende nome di fosso dei Ladroni (probabilmente, dalla famiglia romana dei Latrones che qui poteva avere delle proprietà) e poi da Squarciarelli assume il nome di marana dell'Acqua Marciana o Mariana e corre fino a Morena, dove si incontra con il fosso della Patatona o marana delle Pietrare, che invece proviene da Rocca di Papa e Marino, per sfociare nel Tevere in prossimità della Magliana.

Procedendo verso nord-ovest lungo la strada statale 511 via Anagnina il suolo inizia a declinare verso l'Agro Romano: Colle delle Streghe, al confine meridionale con Rocca di Papa, è a 400 m s.l.m., mentre villa Rasponi, ai confini settentrionali con Frascati, è a 442 m s.l.m.: al chilometro 20 la via Anagnina segna quota 408 m s.l.m.

Le altre località del territorio sono poste a quote variabili: villa Cavalletti si trova su un'altura a 424 m s.l.m., Poggio Tulliano a 418 m s.l.m., Squarciarelli a 363 m s.l.m., villa Bracciano-Montalto-Grazioli a 370 m s.l.m., il Bivio a 334 m s.l.m., il Borghetto di Grottaferrata a 264 m s.l.m., ormai al confine settentrionale con Roma.

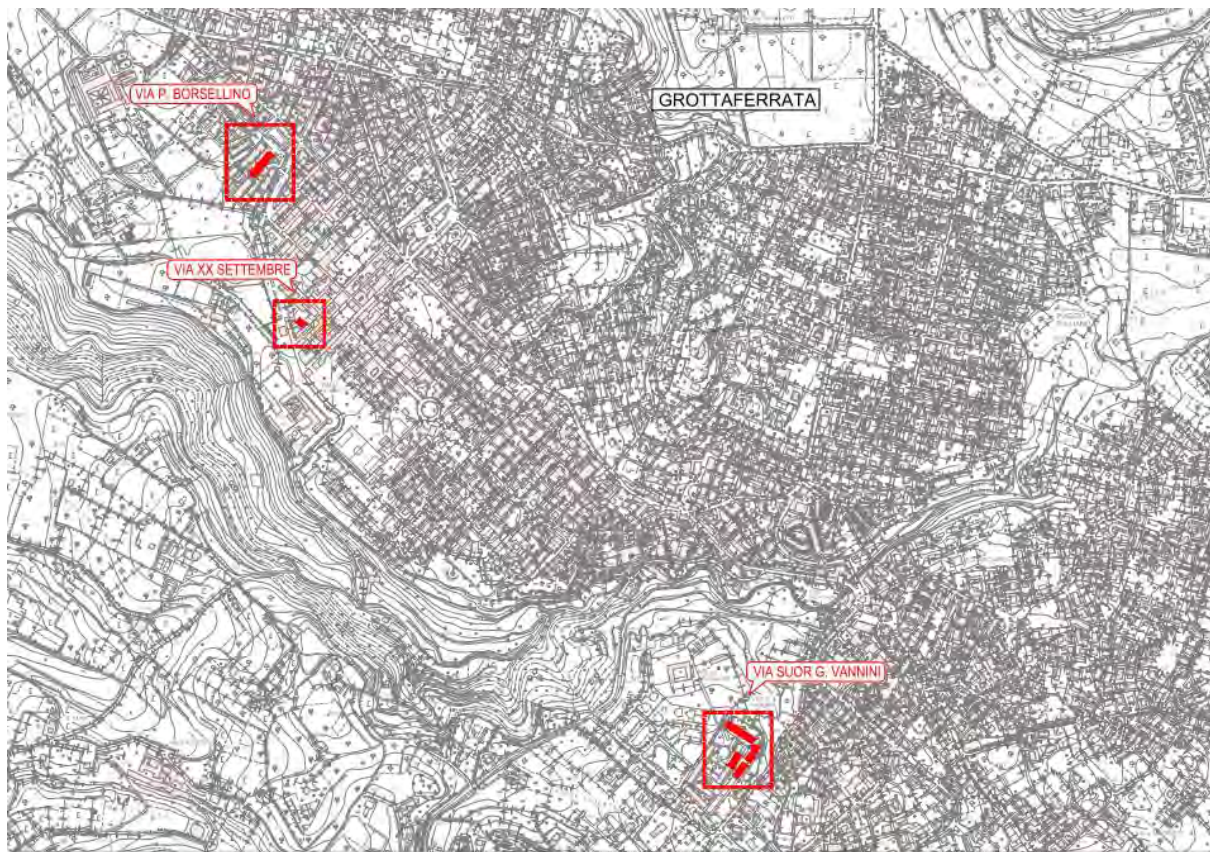
Il centro storico si trova mediamente a 330 m s.l.m. (altitudine di corso del Popolo), mentre le "Monache Francesi" sono a 329 m s.l.m. in direzione nord. Le cartiere dismesse, situate nel profondo vallone della marana dell'Acqua Marciana, sono a 287 m s.l.m., mentre il sovrastante Quarto Montedoro è a 341 m s.l.m.: esso delimita a nord-ovest l'antico lago vulcanico prosciugato di Valle Marciana, chiuso a sud dall'altura di Sant'Anna che ospita la sede criptense dell'Istituto Neurotraumatologico Italiano (334 m s.l.m.).

Più a sud-est, ai confini con Marino, Colle Cimino è a 286 m s.l.m. e Castel de' Paolis a 292 m s.l.m., in posizione panoramica sulle prime avvisaglie dell'Agro Romano: Ciampino e Morena. Più a sud, la località San Giuseppe, al chilometro 20 della strada statale 216 via Maremmana III, è a 401 m s.l.m., incuneata tra i comuni di Marino e Rocca di Papa: e l'exclave di Pozzo Carpino, confinante a sud-ovest con Castel Gandolfo, è a 458 m s.l.m.

Una piccola porzione del territorio di Grottaferrata è inclusa all'interno del perimetro del Parco Regionale dei Castelli Romani, ente di tutela ambientale istituito nel 1984 dalla Regione Lazio nell'area dei Colli Albani. In origine, l'intero territorio comunale era stato incluso all'interno dell'area protetta del parco (legge regionale n° 2 del 13 gennaio 1984),[109] ma già il 28 settembre 1984 le aree assegnate al parco furono drasticamente ridotte, per ovvi motivi legati all'espansione edilizia ed industriale dei centri abitati inclusi. Gli attuali confini del parco sono più vasti dei confini precedenti, ed includono la parte criptense del Tuscolo e Molaro, mentre l'area contigua si estende per gran parte del territorio comunale fino al Borghetto di Grottaferrata.

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

Gli immobili gestiti dall'ATER nel Comune di Grottaferrata 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 Grottaferrata 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 Grottaferrata in cui sono contenute le seguenti informazioni:

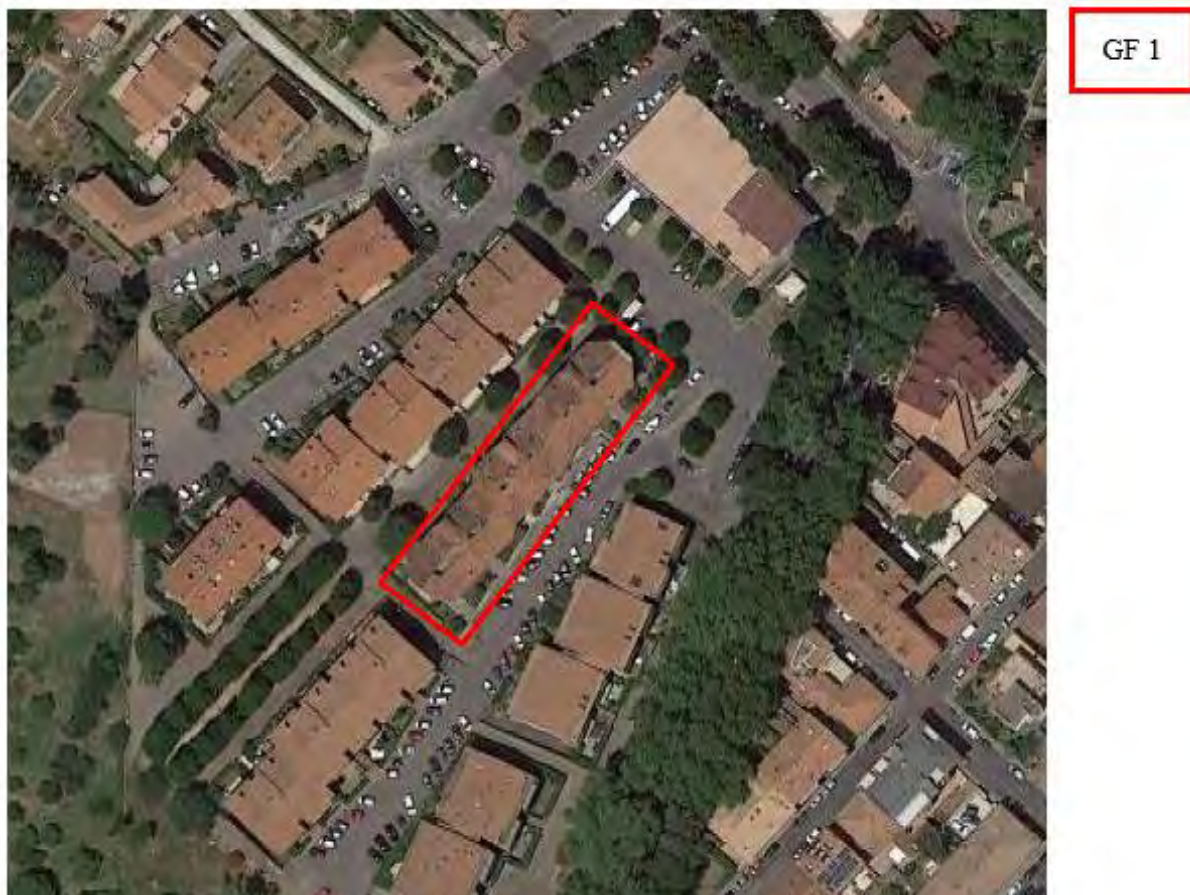
- la suddivisione delle tipologie;
- gli indirizzi delle tipologie definite;
- il numero di edifici ricadenti nelle tipologie individuate;
- il numero degli alloggi presenti in ogni tipologia.

TIPOLOGIA	INDIRIZZO	N. EDIFICI	N. ALLOGGI
GF 1	VIA PAOLO BORSELLINO 2-4-6	1	24
GF 2	VIA XX SETTEMBRE 15	1	9
GF 3	VIA SUOR G. VANNINI 35-37-39-41	1	40
GF 4	VIA SUOR G. VANNINI 23-25	1	20
GF 4	VIA SUOR G. VANNINI 27-29	1	20
GF 5	VIA SUOR G. VANNINI 31	1	10
GF 5	VIA SUOR G. VANNINI 33	1	10

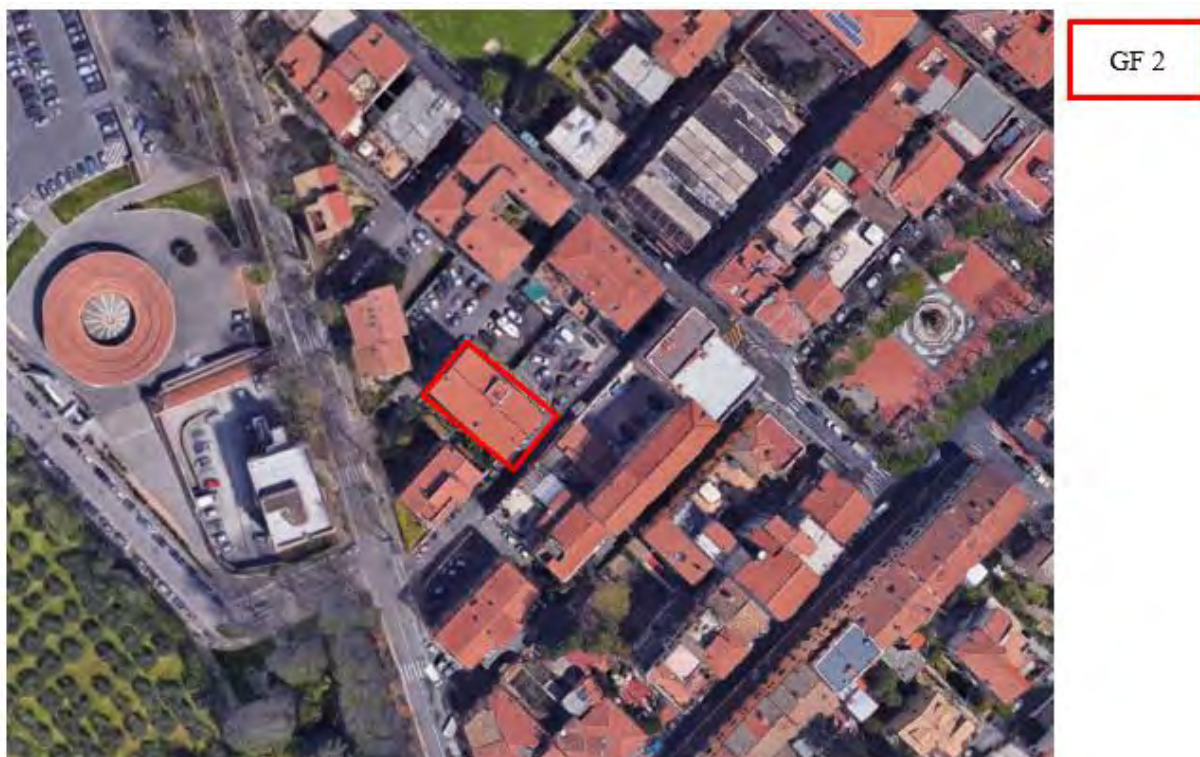
**Tabella 1.** Elenco tipologie Comune di Grottaferrata

### 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 Grottaferrata



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



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

### **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	11.350,00 mc	
SUPERFICIE COPERTA	1.029,00 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	70,00 m	14,70 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	1987	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	24	
NUMERO SCALE	3	

**Tabella 2.** Dati tecnici tipologia GF 1 - Comune di Grottaferrata

DATI		
VOLUMETRIA	3.400,00 mc	
SUPERFICIE COPERTA	278,13 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	12,70 m	21,90 m
ALTEZZA	12 m	
PIANI FUORI TERRA	3	
PIANI INTERRATI	1	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON DISPONIBILE	
TIPO COPERTURA	FALDE	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1954	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	9	
NUMERO SCALE	1	

**Tabella 3.** Dati tecnici tipologia GF 2 - Comune di Grottaferrata

DATI		
VOLUMETRIA	18.600,00 mc	
SUPERFICIE COPERTA	1.094,75 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	14,50 m	75,50 m
ALTEZZA	17 m	
PIANI FUORI TERRA	5	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	PILOTIS	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON DISPONIBILE	
TIPO COPERTURA	FALDE	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1982	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	40	
NUMERO SCALE	5	

**Tabella 4.** Dati tecnici tipologia GF 3 - Comune di Grottaferrata

DATI		
VOLUMETRIA	8.550,00 mc	
SUPERFICIE COPERTA	502,32 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	36,40 m	13,80 m
ALTEZZA	14 m	
PIANI FUORI TERRA	5	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON DISPONIBILE	
TIPO COPERTURA	FALDE	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1982	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	20	
NUMERO SCALE	1	

**Tabella 1.** Dati tecnici tipologia GF 4 - Comune di Grottaferrata

DATI		
VOLUMETRIA	3.800,00 mc	
SUPERFICIE COPERTA	270,00 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	15,00 m	18,00 m
ALTEZZA	14 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	PILOTIS	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON DISPONIBILE	
TIPO COPERTURA	FALDE	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1982	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	10	
NUMERO SCALE	1	

**Tabella 2.** Dati tecnici tipologia GF 5 - Comune di Grottaferrata

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 Grottaferrata 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.