

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 Guidonia Montecelio

Relazione illustrativa - Guidonia Montecelio

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

formato

scala

A4

-

data	rev	disciplina	redatto	controllato	approvato	codice
set-2020	0	generale	Pias	Azzopardi	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	5
3.3. Consistenza immobili.....	9
4. DEFINIZIONE DELLE SOLUZIONI PROGETTUALI.....	14
5. STIMA PRELIMINARE DEGLI INTERVENTI.....	14

INDICE DELLE FIGURE

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

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1. Elenco tipologie Comune di Guidonia Montecelio	5
Tabella 2. Dati tecnici tipologia GU 1 – Comune di Guidonia Montecelio.....	10
Tabella 3. Dati tecnici tipologia GU 2 - Comune di Guidonia Montecelio	12
Tabella 4. Dati tecnici tipologia GU 3 - Comune di Guidonia Montecelio	10
Tabella 5. Dati tecnici tipologia GU 4 - Comune di Guidonia Montecelio	11
Tabella 6. Dati tecnici tipologia GU 5 - Comune di Guidonia Montecelio	11
Tabella 7. Dati tecnici tipologia GU 6 - Comune di Guidonia Montecelio	12
Tabella 8. Dati tecnici tipologia GU 7 - Comune di Guidonia Montecelio	13
Tabella 9. Dati tecnici tipologia GU 8 - Comune di Guidonia Montecelio	13

1. PREMESSA

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

2. DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

Guidonia Montecelio, conosciuto semplicemente come Guidonia, è un comune italiano di 89.604 abitanti della città metropolitana di Roma Capitale, nel Lazio, situato a 22 km a nord est di Roma.

Il territorio di Guidonia con la sua estensione di 79,06 km² sorge a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare nella Sabina romana, idealmente compreso tra le vie Nomentana e Tiburtina.

In generale l'area presenta caratteristiche riconducibili a tre tipologie morfologiche principali: le prominenze della parte settentrionale e orientale, in cui ricadono le località di Sant'Angelo Romano, Montecelio, Marcellina e Tivoli, il settore pianeggiante a sud-ovest di Guidonia e la piana alluvionale del fiume Aniene.

Sul territorio del comune si trova solo un'area naturale protetta che è il Parco dell'Inviolata, istituito ufficialmente nel 1996 come risposta alle proteste contro l'omonima discarica, che ricade negli stessi terreni dell'area naturale insieme alla bretella autostradale Fiano-San Cesareo.

3. LOCALIZZAZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

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

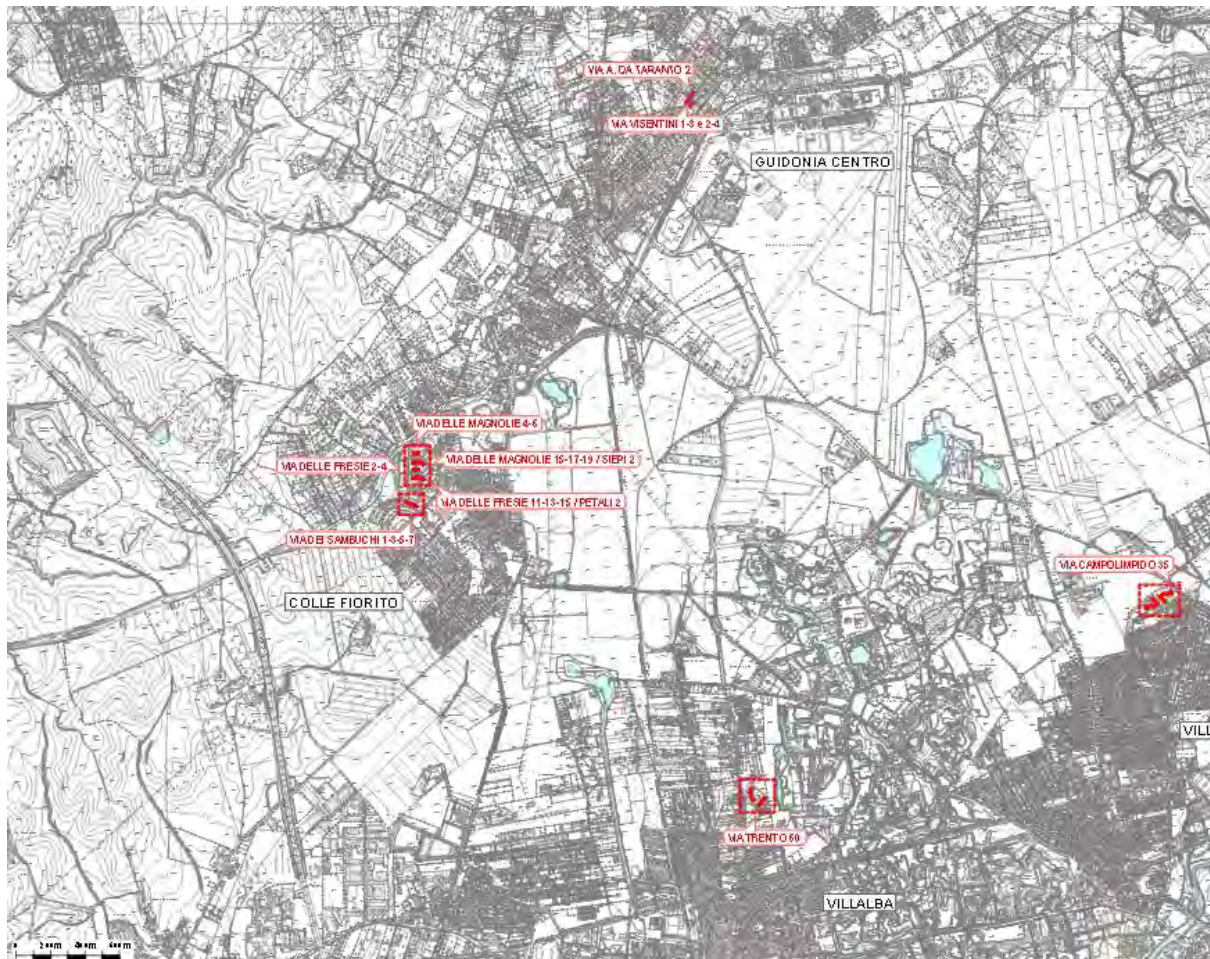


Figura 1. Immobili oggetto di intervento su C.T.R.

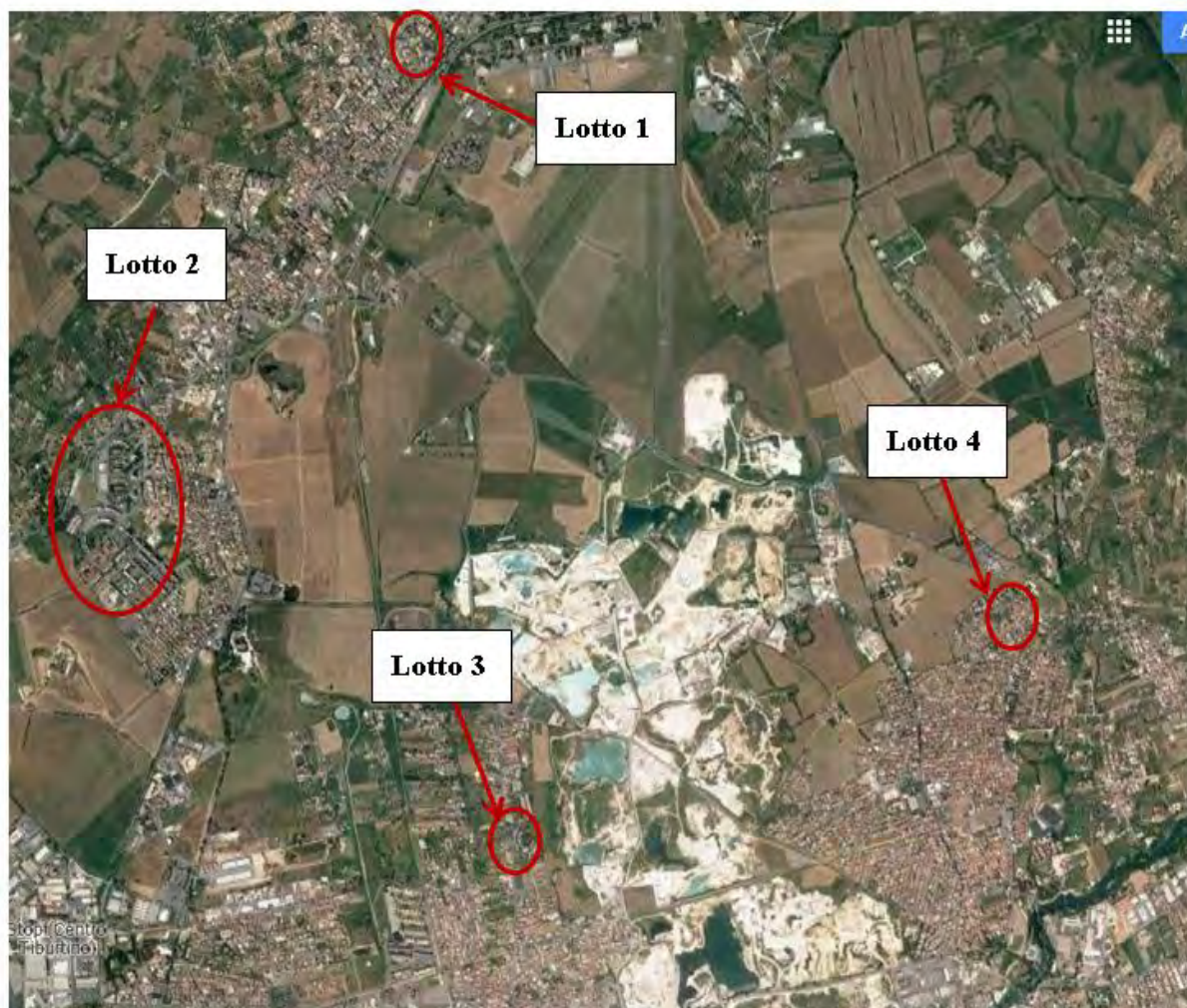


Figura 2. Individuazione dei lotti - Comune di Guidonia Montecelio su foto aerea

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 Guidonia Montecelio 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
GU 1	VIA TRENTO 60	1	30
GU 2	VIA VISENTINI 1-3	1	16
GU 2	VIA VISENTINI 2-4	1	16
GU 3	VIA TRENTO 60	1	30
GU 4	VIA MAGNOLIA 4-6	1	20
GU 4	VIA DELLE FRESIE 2-4	1	20
GU 5	VIA MAGNOLIA 15-17-19 / SIEPI 2	1	31
GU 5	VIA DELLE FRESIE 11-13-15 / PETALI 2	1	31
GU 6	VIA A. DA TARANTO 2	1	18
GU 7	VIA DEI SAMBUCHI 1-3-5-7	1	60
GU 8	VIA CAMPOLIMPIDO 35	2	40

Tabella 1. Elenco tipologie Comune di Guidonia Montecelio

3.2.Localizzazione di dettaglio immobili

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

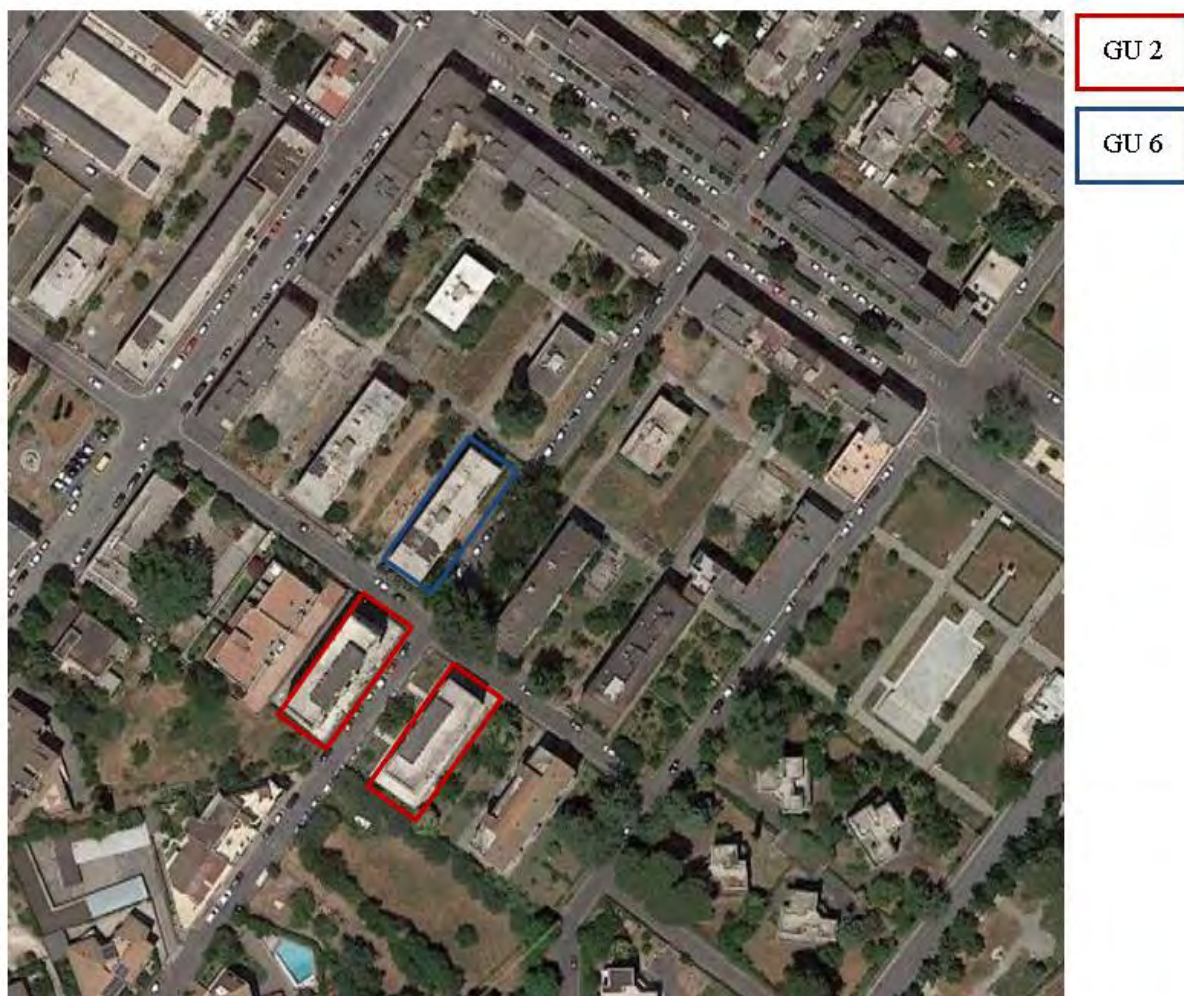


Figura 3. Individuazione delle Tipologie nel Lotto 1 – Comune di Guidonia Montecelio



Figura 4. Individuazione delle Tipologie nel Lotto 2 – Comune di Guidonia Montecelio



Figura 5. Individuazione delle Tipologie nel Lotto 3 – Comune di Guidonia Montecelio



Figura 6. Individuazione delle Tipologie nel Lotto 4 – Comune di Guidonia Montecelio

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	11979,10 mc	
SUPERFICIE COPERTA	739,45 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	11,50 m	64,30 m
ALTEZZA	17,20-19,60 m	
PIANI FUORI TERRA	5	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	PIANA	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1981	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	30	
NUMERO SCALE	1	

Tabella 2. Dati tecnici tipologia GU 1 - Comune di Guidonia Montecelio

DATI		
VOLUMETRIA	4639,80 mc	
SUPERFICIE COPERTA	302,50 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	10,15 m	29,80 m
ALTEZZA	15,40-17,20 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	PIANA	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1948	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	16	
NUMERO SCALE	1	

Tabella 3. Dati tecnici tipologia GU 2 – Comune di Guidonia Montecelio

DATI		
VOLUMETRIA	11686,20 mc	
SUPERFICIE COPERTA	950,10 mq	
FORMA IN PIANTA	VARIABILE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	83,30 m	40,85 m
ALTEZZA	12,90-15,30 m	
PIANI FUORI TERRA	3	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	PILOTIS	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	PIANA	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	INTONACO	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	24	
NUMERO SCALE	1	

Tabella 4. Dati tecnici tipologia GU 3 - Comune di Guidonia Montecelio

DATI		
VOLUMETRIA	5946,10 mc	
SUPERFICIE COPERTA	495,50 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	41,50 m	13,45 m
ALTEZZA	13,30-15,00 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	MISTO	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	PIANA	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1984	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	20	
NUMERO SCALE	1	

Tabella 5. Dati tecnici tipologia GU 4 - Comune di Guidonia Montecelio

DATI		
VOLUMETRIA	10738,80 mc	
SUPERFICIE COPERTA	894,90 mq	
FORMA IN PIANTA	VARIABILE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	75,15 m	27,65 m
ALTEZZA	13,00-15,00 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	MISTO	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	PIANA	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1984	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	31	
NUMERO SCALE	1	

Tabella 6. Dati tecnici tipologia GU 5 - Comune di Guidonia Montecelio

DATI		
VOLUMETRIA	3650,30 mc	
SUPERFICIE COPERTA	372,50 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	9,70 m	38,40 m
ALTEZZA	10,10-12,50 m	
PIANI FUORI TERRA	3	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	PIANA	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1938	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	18	
NUMERO SCALE	1	

Tabella 7. Dati tecnici tipologia GU 6 - Comune di Guidonia Montecelio

DATI		
VOLUMETRIA	19001 mc	
SUPERFICIE COPERTA	1055,60 mq	
FORMA IN PIANTA	VARIABILE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	82,05 m	17,60 m
ALTEZZA	18,00-21,00 m	
PIANI FUORI TERRA	6	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	PIANA	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1987	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	60	
NUMERO SCALE	2	

Tabella 8. Dati tecnici tipologia GU 7 - Comune di Guidonia Montecelio

DATI		
VOLUMETRIA	22215,70 mc	
SUPERFICIE COPERTA	1438,00 mq	
FORMA IN PIANTA	VARIABILE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	81,40 m	50,20 m
ALTEZZA	9,20-24,1 m	
PIANI FUORI TERRA	6	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	MISTO	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	MISTA	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1981	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	40	
NUMERO SCALE	1	

Tabella 9. Dati tecnici tipologia GU 8 - Comune di Guidonia Montecelio

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 Guidonia Montecelio 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.