

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 Marino**

Relazione illustrativa - Marino

anno	n. prog. anno	cod.ciente	categoria	sottocategoria	località	fase	n.	rev.	capitolo	tipologia
20	005	411	ATER	PRR	MAR	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.....	7
<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. ....	3
<b>Figura 2.</b> Individuazione dei lotti - Comune di Marino su foto aerea.....	3
<b>Figura 3.</b> Individuazione delle Tipologie nel Lotto 1 – Comune di Marino.....	5
<b>Figura 4.</b> Individuazione delle Tipologie nel Lotto 2 – Comune di Marino.....	5
<b>Figura 5.</b> Individuazione delle Tipologie nel Lotto 3 – Comune di Marino.....	6
<b>Figura 6.</b> Individuazione delle Tipologie nel Lotto 4 – Comune di Marino.....	6

## **INDICE DELLE TABELLE**

<b>Tabella 1.</b> Elenco tipologie Comune di Marino .....	4
<b>Tabella 2.</b> Dati tecnici tipologia MN 1 - Comune di Marino .....	7
<b>Tabella 3.</b> Dati tecnici tipologia MN 2 - Comune di Marino .....	8
<b>Tabella 4.</b> Dati tecnici tipologia MN 3 - Comune di Marino .....	8
<b>Tabella 5.</b> Dati tecnici tipologia MN 4 - Comune di Marino .....	9
<b>Tabella 6.</b> Dati tecnici tipologia MN 5 - Comune di Marino .....	9
<b>Tabella 7.</b> Dati tecnici tipologia MN 6 - Comune di Marino .....	10
<b>Tabella 8.</b> Dati tecnici tipologia MN 7 - Comune di Marino .....	10
<b>Tabella 9.</b> Dati tecnici tipologia MN 8 - Comune di Marino .....	11

## **1. PREMESSA**

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

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

Marino (conosciuta impropriamente come Marino Laziale) è un comune italiano di 44.671 abitanti della città metropolitana di Roma Capitale, nel Lazio.

Situata a sud del capoluogo, sui Colli Albani nell'area dei Castelli Romani, stretta tra Rocca di Papa, Castel Gandolfo e Grottaferrata, la città è stata per tutto il Medioevo un importante avamposto militare sull'Agro Romano, un frequentato luogo di villeggiatura ed un importante centro commerciale grazie alla sua posizione strategica sulla via corriera tra Roma e Napoli frequentata fino alla riapertura della più rapida via Appia Nuova attorno al 1780.

Attualmente il territorio comunale di Marino, con i suoi 26.10 km<sup>2</sup> di estensione, è il sesto comune dei Castelli Romani per vastità dopo Velletri (113.21 km<sup>2</sup>), Lanuvio (43.91 km<sup>2</sup>), Rocca di Papa (40.18 km<sup>2</sup>), Rocca Priora (28.07 km<sup>2</sup>) e Lariano (27 km<sup>2</sup>).

Sebbene il comune di Marino non sia attraversato da corsi d'acqua di grande entità, all'interno dei suoi confini scorrono numerosi piccoli corsi d'acqua a carattere torrentizio, denominati "marane" o "fossi". Il più importante dal punto di vista storico è il fosso della Patatona, anche chiamato "marana delle Pietrare" o "di San Bonaventura".

Non esistono vere e proprie cime montuose nel territorio marinese, ovvero l'altitudine massima non raggiunge mai i 600 m s.l.m. Le quote più elevate si registrano nella parte orientale del comune, ai confini con Rocca di Papa presso le pendici di Monte Cavo (949 m s.l.m.), antico cratere vulcanico attivo nella "seconda fase" dell'esistenza del Vulcano Laziale, all'incirca tra i 270.000 ed i 100.000 anni fa: le località di Costa Caselle e Prato della Corte raggiungono rispettivamente i 438 ed i 427 m s.l.m.

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

Gli immobili gestiti dall'ATER nel Comune di Marino 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 Marino 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 Marino 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>
MN 1	VIA PIETRO NENNI 14	1	63
MN 2	VIA DI FALCO 1	2	14
MN 3	VIA G. AMENDOLA 9-11	1	17
MN 4	VIA G. AMENDOLA 1-3-5-7	1	35
MN 5	VIA PIETRO NENNI 14	1	48
MN 6	VIA G. AMENDOLA 13-15-17	1	24
MN 7	VIA G. AMENDOLA 19-21-23	1	18
MN 8	VIA TORQUATI 3	1	24

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

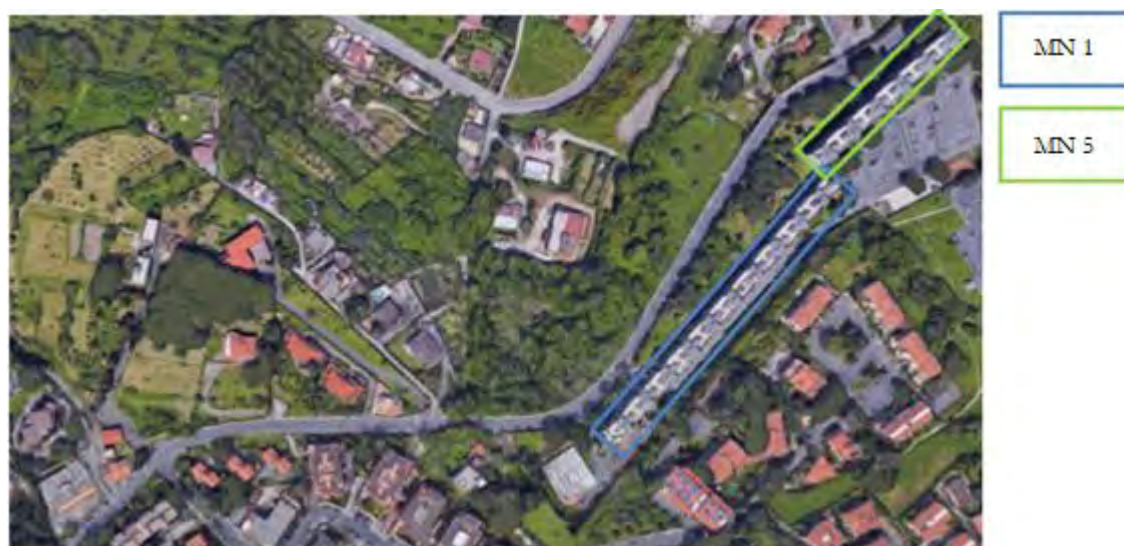
### **3.2. Localizzazione di dettaglio immobili**

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 Marino



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





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



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

### **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	48.300,00 mc	
SUPERFICIE COPERTA	2.681,40 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	218,00 m	12,30 m
ALTEZZA	18 m	
PIANI FUORI TERRA	5	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	PILOTIS	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON DISPONIBILE	
TIPO COPERTURA	PIANO	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1982	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	63	
NUMERO SCALE	10	

**Tabella 2.**Dati tecnici tipologia MN 1 - Comune di Marino



<b>DATI</b>		
VOLUMETRIA	4.450,00 mc	
SUPERFICIE COPERTA	442,00 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	34,00 m	13,00 m
ALTEZZA	10 m	
PIANI FUORI TERRA	3	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON DISPONIBILE	
TIPO COPERTURA	PIANO	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1984	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	14	
NUMERO SCALE	1	

**Tabella 3.**Dati tecnici tipologia MN 2 - Comune di Marino

<b>DATI</b>		
VOLUMETRIA	5.500,00 mc	
SUPERFICIE COPERTA	546,00 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	42,00 m	13,00 m
ALTEZZA	11 m	
PIANI FUORI TERRA	3	
PIANI INTERRATI	1	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	CANTINE	
TIPO COPERTURA	PIANO	
FINITURE ESTERNE	CORTINA MURARIA	
ANNO COSTRUZIONE	1987	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	17	
NUMERO SCALE	2	

**Tabella 4.**Dati tecnici tipologia MN 3 - Comune di Marino

DATI		
VOLUMETRIA	12.300,00 mc	
SUPERFICIE COPERTA	1.118,00 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	86,00 m	13,00 m
ALTEZZA	11 m	
PIANI FUORI TERRA	3	
PIANI INTERRATI	1	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	CANTINE	
TIPO COPERTURA	PIANO	
FINITURE ESTERNE	CORTINA MURARIA	
ANNO COSTRUZIONE	1987	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	35	
NUMERO SCALE	4	

**Tabella 5.**Dati tecnici tipologia MN 4 - Comune di Marino

DATI		
VOLUMETRIA	27.550,00 mc	
SUPERFICIE COPERTA	1.530,12 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	124,40 m	12,30 m
ALTEZZA	18 m	
PIANI FUORI TERRA	5	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	PILOTIS	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON DISPONIBILE	
TIPO COPERTURA	PIANO	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1982	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	48	
NUMERO SCALE	6	

**Tabella 6.**Dati tecnici tipologia MN 5 - Comune di Marino

DATI		
VOLUMETRIA	9.200,00 mc	
SUPERFICIE COPERTA	832,00 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	64,00 m	13,00 m
ALTEZZA	11 m	
PIANI FUORI TERRA	3	
PIANI INTERRATI	1	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	CANTINE	
TIPO COPERTURA	PIANO	
FINITURE ESTERNE	CORTINA MURARIA	
ANNO COSTRUZIONE	1987	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	24	
NUMERO SCALE	3	

**Tabella 7.**Dati tecnici tipologia MN 6 - Comune di Marino

DATI		
VOLUMETRIA	7.700,00 mc	
SUPERFICIE COPERTA	696,00 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	43,50 m	16,00 m
ALTEZZA	11 m	
PIANI FUORI TERRA	3	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON DISPONIBILE	
TIPO COPERTURA	PIANO	
FINITURE ESTERNE	CORTINA MURARIA	
ANNO COSTRUZIONE	1987	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	18	
NUMERO SCALE	3	

**Tabella 8.**Dati tecnici tipologia MN 7 - Comune di Marino

DATI		
VOLUMETRIA	19.450,00 mc	
SUPERFICIE COPERTA	1.080,20 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	49,10 m	22,00 m
ALTEZZA	18 m	
PIANI FUORI TERRA	5	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON DISPONIBILE	
TIPO COPERTURA	FALDE	
FINITURE ESTERNE	CORTINA MURARIA	
ANNO COSTRUZIONE	1972	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	24	
NUMERO SCALE	2	

**Tabella 9.**Dati tecnici tipologia MN 8 - Comune di Marino

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 Marino 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.