

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



Comune di Nettuno

Relazione illustrativa - Nettuno

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

INDICE DELLE FIGURE

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

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1. Elenco tipologie Comune di Nettuno.....	5
Tabella 2. Dati tecnici tipologia NT 1 - Comune di Nettuno.....	9
Tabella 3. Dati tecnici tipologia NT 2 - Comune di Nettuno.....	10
Tabella 4. Dati tecnici tipologia NT 3 - Comune di Nettuno.....	10
Tabella 5. Dati tecnici tipologia NT 4 - Comune di Nettuno.....	11
Tabella 6. Dati tecnici tipologia NT 5 - Comune di Nettuno.....	11
Tabella 7. Dati tecnici tipologia NT 6 - Comune di Nettuno.....	12
Tabella 8. Dati tecnici tipologia NT 7 - Comune di Nettuno.....	12

Tabella 9.	Dati tecnici tipologia NT 8 - Comune di Nettuno.....	13
Tabella 10.	Dati tecnici tipologia NT 9 - Comune di Nettuno.....	13
Tabella 11.	Dati tecnici tipologia NT 10 - Comune di Nettuno.....	14
Tabella 12.	Dati tecnici tipologia NT 11 - Comune di Nettuno.....	14
Tabella 13.	Dati tecnici tipologia NT 12 - Comune di Nettuno.....	15
Tabella 14.	Dati tecnici tipologia NT 13 - Comune di Nettuno.....	15
Tabella 15.	Dati tecnici tipologia NT 14 - Comune di Nettuno.....	16

1. PREMESSA

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

2. DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

Nettuno è un comune italiano di 49.995 abitanti, della città metropolitana di Roma Capitale, nel Lazio con una superficie di 71,64 km².

Affacciata sul mar Tirreno, rappresenta la diretta continuatrice, insieme ad Anzio, dell'antica città di Antium, luogo termale e di villeggiatura al tempo dei Romani.

In seguito, dal Medioevo fino all'Unità d'Italia, Nettuno fu il feudo di diverse casate del Lazio, mentre durante il fascismo fu unita in un'unica amministrazione comunale (Nettunia) con la limitrofa Anzio.

Si trova al confine tra l'Agro Romano e l'Agro Pontino. È una città del litorale laziale ed è bagnata dal Mar Tirreno.

3. LOCALIZZAZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

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

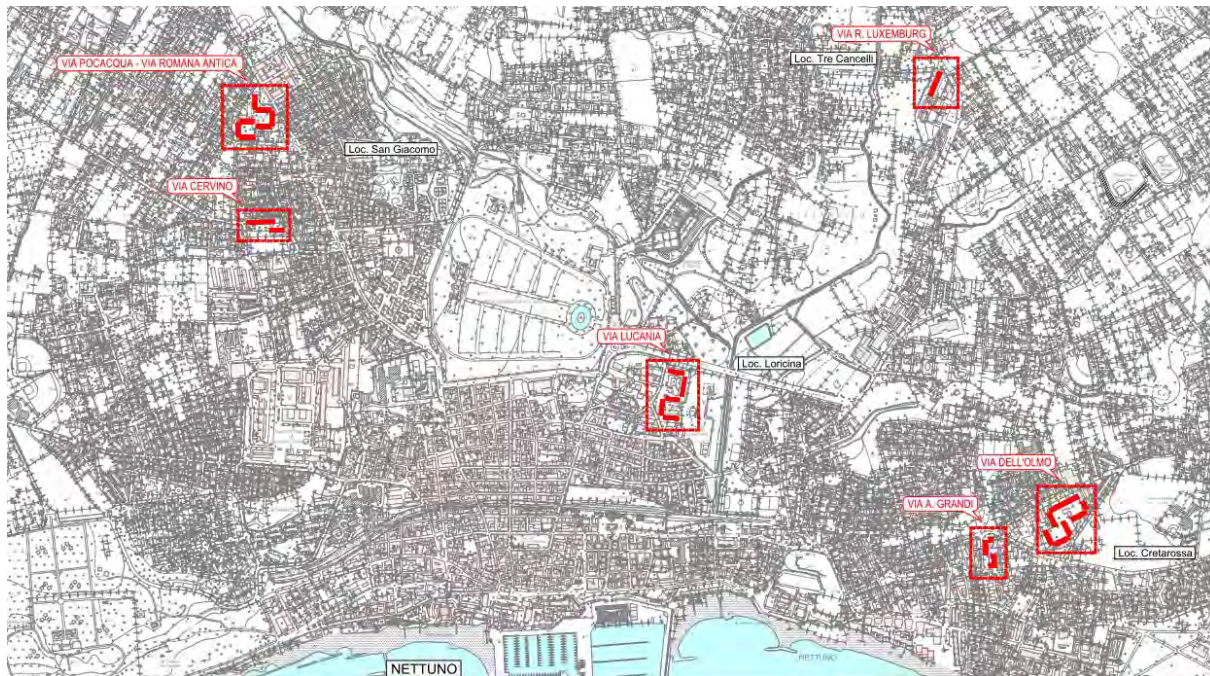


Figura 1. Immobili oggetto di intervento su C.T.R.

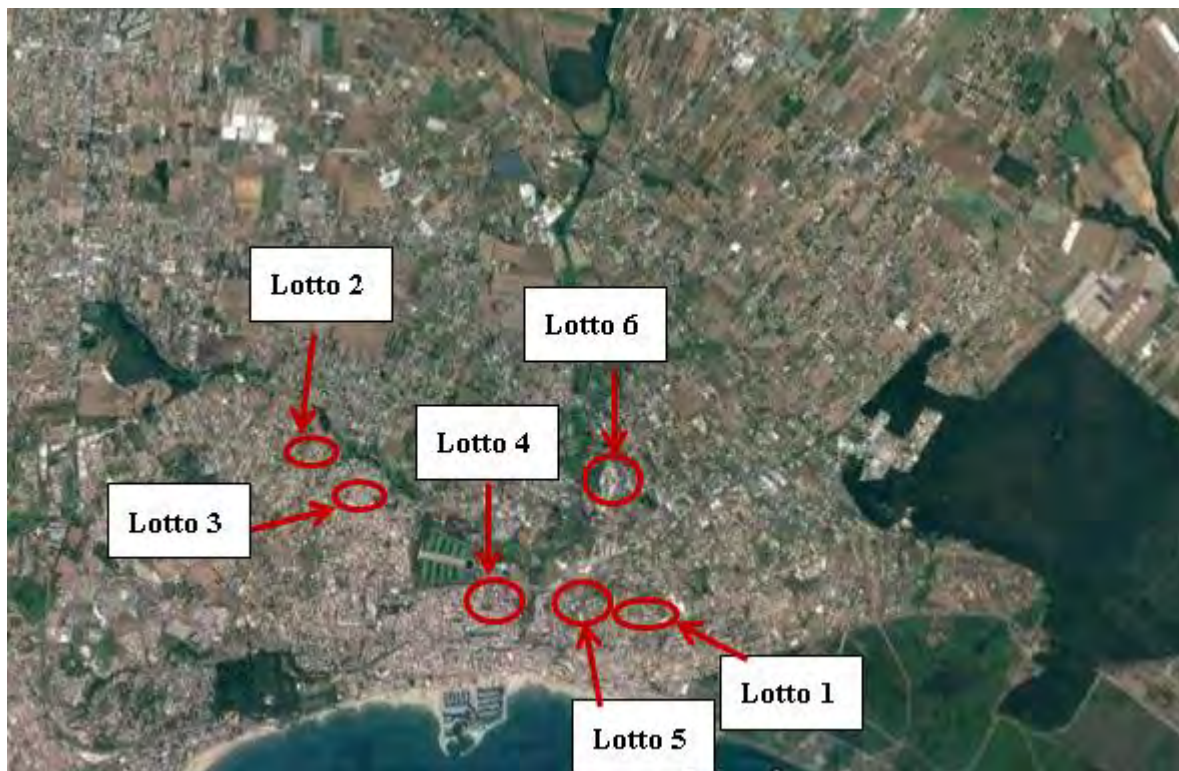


Figura 2. Individuazione dei lotti - Comune di Nettuno su foto aerea

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 Nettuno 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
NT 1	VIA DELL'OLMO 54	5	12
NT 2	VIA ROMANA ANTICA 1	1	48
NT 3	VIA CERVINO 25	1	12
NT 4	VIA LUCANIA 2	2	12
NT 5	VIA ROSA LUXEMBURG 18-20-22-24	1	40
NT 6	VIA A. GRANDI 6	1	30
NT 7	VIA DELL'OLMO 54	1	6
NT 8	VIA DELL'OLMO 54 - SCALA	1	24
NT 9	VIA POCACQUA 4	1	36
NT 10	VIA CERVINO 23	1	24
NT 11	VIA LUCANIA 2	1	18
NT 12	VIA LUCANIA 2	1	12
NT 13	VIA LUCANIA 2	1	12
NT 14	VIA A. GRANDI 6	1	44

Tabella 1. Elenco tipologie Comune di Nettuno

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 Nettuno



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



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



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



Figura 7. Individuazione delle Tipologie nel Lotto 5 – Comune di Nettuno

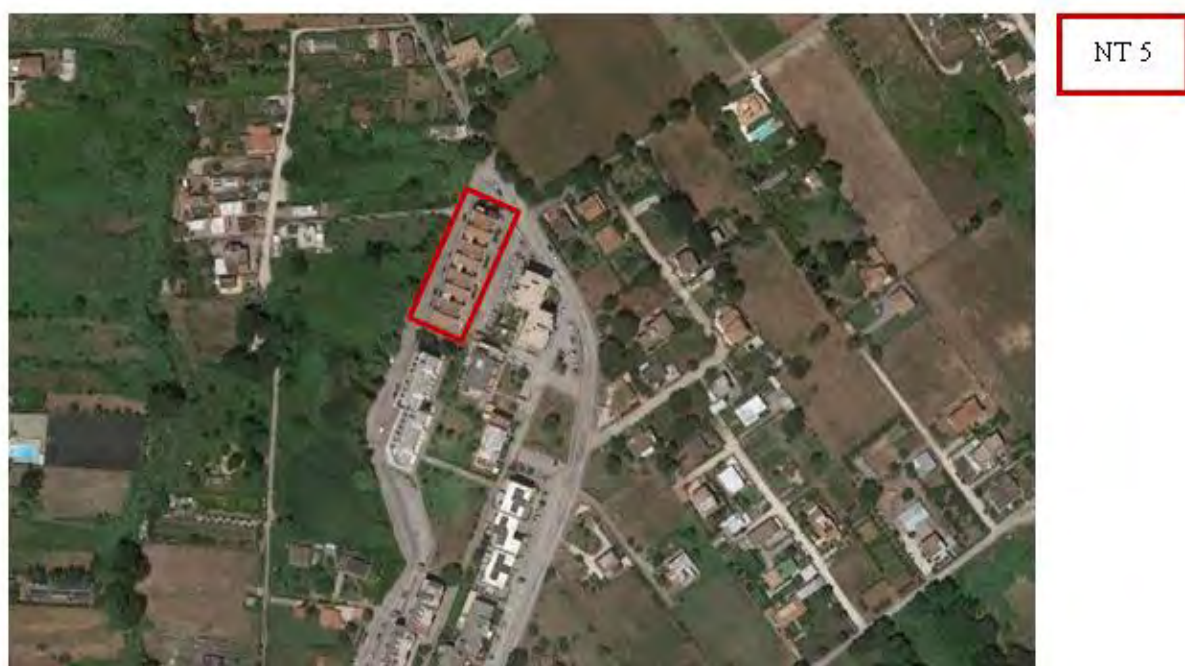


Figura 8. Individuazione delle Tipologie nel Lotto 6 – Comune di Nettuno

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	7586,25mc	
SUPERFICIE COPERTA	569,1	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	11,65 m	48,85 m
ALTEZZA	12,80-15,55 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	MISTO	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	FALDE	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1975	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	12	
NUMERO SCALE	2	

Tabella 2. Dati tecnici tipologia NT 1 - Comune di Nettuno

DATI		
VOLUMETRIA	29.144,06mc	
SUPERFICIE COPERTA	2.338,55mq	
FORMA IN PIANTA	VARIABILE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	102,40 m	66,85 m
ALTEZZA	13,95 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	MISTO	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	PIANA	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1975	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	48	
NUMERO SCALE	8	

Tabella 3. Dati tecnici tipologia NT 2 - Comune di Nettuno

DATI		
VOLUMETRIA	6538,60 mc	
SUPERFICIE COPERTA	493,60 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	11,35 m	43,70 m
ALTEZZA	12,55-16,55 m	
PIANI FUORI TERRA	3	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	MISTO	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	PIANA	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1977	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	12	
NUMERO SCALE	2	

Tabella 4. Dati tecnici tipologia NT 3 - Comune di Nettuno

DATI		
VOLUMETRIA	7.249,75 mc	
SUPERFICIE COPERTA	533,60 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	47,40 m	10,70 m
ALTEZZA	13,10-16,55 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	MISTO	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	PIANA	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1980	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	12	
NUMERO SCALE	2	

Tabella 5. Dati tecnici tipologia NT 4 - Comune di Nettuno

DATI		
VOLUMETRIA	15.955,50 mc	
SUPERFICIE COPERTA	1.098,40 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	78,00 m	14,75 m
ALTEZZA	16,1 m	
PIANI FUORI TERRA	5	
PIANI INTERRATI	1	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	CANTINE	
TIPO COPERTURA	FALDE	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1999	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	40	
NUMERO SCALE	4	

Tabella 6. Dati tecnici tipologia NT 5 - Comune di Nettuno

DATI		
VOLUMETRIA	12.376,45 mc	
SUPERFICIE COPERTA	710,40 mq	
FORMA IN PIANTA	VARIABILE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	42,30 m	24,20 m
ALTEZZA	16,20-19,30 m	
PIANI FUORI TERRA	5	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	PIANA	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1986	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	30	
NUMERO SCALE	2	

Tabella 7. Dati tecnici tipologia NT 6 - Comune di Nettuno

DATI		
VOLUMETRIA	4.128,80 mc	
SUPERFICIE COPERTA	305,20 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	26,20 m	11,65 m
ALTEZZA	12,80-15,55 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	MISTO	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	FALDE	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1975	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	6	
NUMERO SCALE	1	

Tabella 8. Dati tecnici tipologia NT 7 - Comune di Nettuno

DATI		
VOLUMETRIA	14.503,20 mc	
SUPERFICIE COPERTA	1098,85 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	94,15 m	11,65 m
ALTEZZA	12,80-15,55 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	MISTO	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	FALDE	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1975	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	24	
NUMERO SCALE	4	

Tabella 9. Dati tecnici tipologia NT 8 - Comune di Nettuno

DATI		
VOLUMETRIA	20.555,60 mc	
SUPERFICIE COPERTA	1.571,84 mq	
FORMA IN PIANTA	VARIABILE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	56,30 m	61,35m
ALTEZZA	13,95 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	MISTO	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	FALDE	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1975	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	36	
NUMERO SCALE	6	

Tabella 10. Dati tecnici tipologia NT 9 - Comune di Nettuno

DATI		
VOLUMETRIA	12763,85 mc	
SUPERFICIE COPERTA	969,10 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	83,60 m	12,20 m
ALTEZZA	12,55-16,35 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	MISTO	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	FALDE	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1977	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	24	
NUMERO SCALE	4	

Tabella 11. Dati tecnici tipologia NT 10 - Comune di Nettuno

DATI		
VOLUMETRIA	9052,17 mc	
SUPERFICIE COPERTA	665,44 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	59,95 m	11,10 m
ALTEZZA	13,10-16,25 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	MISTO	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	PIANA	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1980	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	18	
NUMERO SCALE	3	

Tabella 12. Dati tecnici tipologia NT 11 - Comune di Nettuno

DATI		
VOLUMETRIA	6012,60 mc	
SUPERFICIE COPERTA	448,35 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	41,50 m	11,80 m
ALTEZZA	13,10-16,25 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	MISTO	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	PIANA	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1980	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	12	
NUMERO SCALE	2	

Tabella 13. Dati tecnici tipologia NT 12 - Comune di Nettuno

DATI		
VOLUMETRIA	6863,35 mc	
SUPERFICIE COPERTA	507,05 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	46,20 m	11,80 m
ALTEZZA	13,10-16,25 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	MISTO	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	PIANA	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1980	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	12	
NUMERO SCALE	2	

Tabella 14. Dati tecnici tipologia NT 13 - Comune di Nettuno

DATI		
VOLUMETRIA	14.159,80 mc	
SUPERFICIE COPERTA	804,60 mq	
FORMA IN PIANTA	VARIABILE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	51,50 m	32,30 m
ALTEZZA	16,25-19,30 m	
PIANI FUORI TERRA	5	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	PIANA	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1986	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	40	
NUMERO SCALE	3	

Tabella 15. Dati tecnici tipologia NT 14 - Comune di Nettuno

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 Nettuno 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.