

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 Pomezia

Relazione illustrativa - Pomezia

anno	n. prog. anno	cod.ciente	categoria	sottocategoria	località	fase	n.	rev.	capitolo	tipologia
20	005	411	ATER	PRR	POM	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	4
3.3. Consistenza immobili.....	7
4. DEFINIZIONE DELLE SOLUZIONI PROGETTUALI.....	11
5. STIMA PRELIMINARE DEGLI INTERVENTI.....	11

INDICE DELLE FIGURE

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

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1. Elenco tipologie Comune di Pomezia	4
Tabella 2. Dati tecnici tipologia PZ 1 - Comune di Pomezia.....	7
Tabella 3. Dati tecnici tipologia PZ 2 - Comune di Pomezia.....	8
Tabella 4. Dati tecnici tipologia PZ 3 - Comune di Pomezia.....	8
Tabella 5. Dati tecnici tipologia PZ 4 - Comune di Pomezia.....	9
Tabella 6. Dati tecnici tipologia PZ 5 - Comune di Pomezia.....	9
Tabella 7. Dati tecnici tipologia PZ 6 - Comune di Pomezia.....	10
Tabella 8. Dati tecnici tipologia PZ 7 - Comune di Pomezia.....	10

1. PREMESSA

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

2. DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

Pomezia è un comune italiano di 63. 666 abitanti della città metropolitana di Roma Capitale nel Lazio. È la settima città del Lazio e la ventesima dell'Italia centrale per numero di abitanti.

Pomezia si trova nell'Agro Romano e si estende a sud di Roma, con ai lati la veduta dei Castelli romani e del mar Tirreno, confinando per un largo tratto con la tenuta presidenziale di Castel Porziano.

Sono rimaste poche vestigia del vecchio territorio di Pomezia, originariamente composto da vaste zone boschive (sugheri, olmi e querce), dune con vegetazione mediterranea (ginestre, pungitopo, rovi di more e fitta vegetazione di erbe) e zone paludose (due stagni litorali nei pressi di Torvajonica) tra quanto rimasto si segnalano la zona costiera delle dune tra Torvaianica e Villaggio Tognazzi e il bosco della sughereta vicino a Pomezia, divenuta ora Riserva Naturale.

Il territorio è di altitudine modesta, arrivando ad appena 135 m s.l.m. a Santa Palomba, a nord-est del territorio comunale. A grandi linee, rimane sopra i 100 m s.l.m. nella zona a nord est del territorio, tra i 50-100 m s.l.m. nella parte centrale, per digradare rapidamente in prossimità della costa. Pomezia si trova in posizione leggermente più elevata rispetto al territorio circostante, arrivando ai 100,2 s.l.m. nella p.zza del Municipio.

3. LOCALIZZAZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

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



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

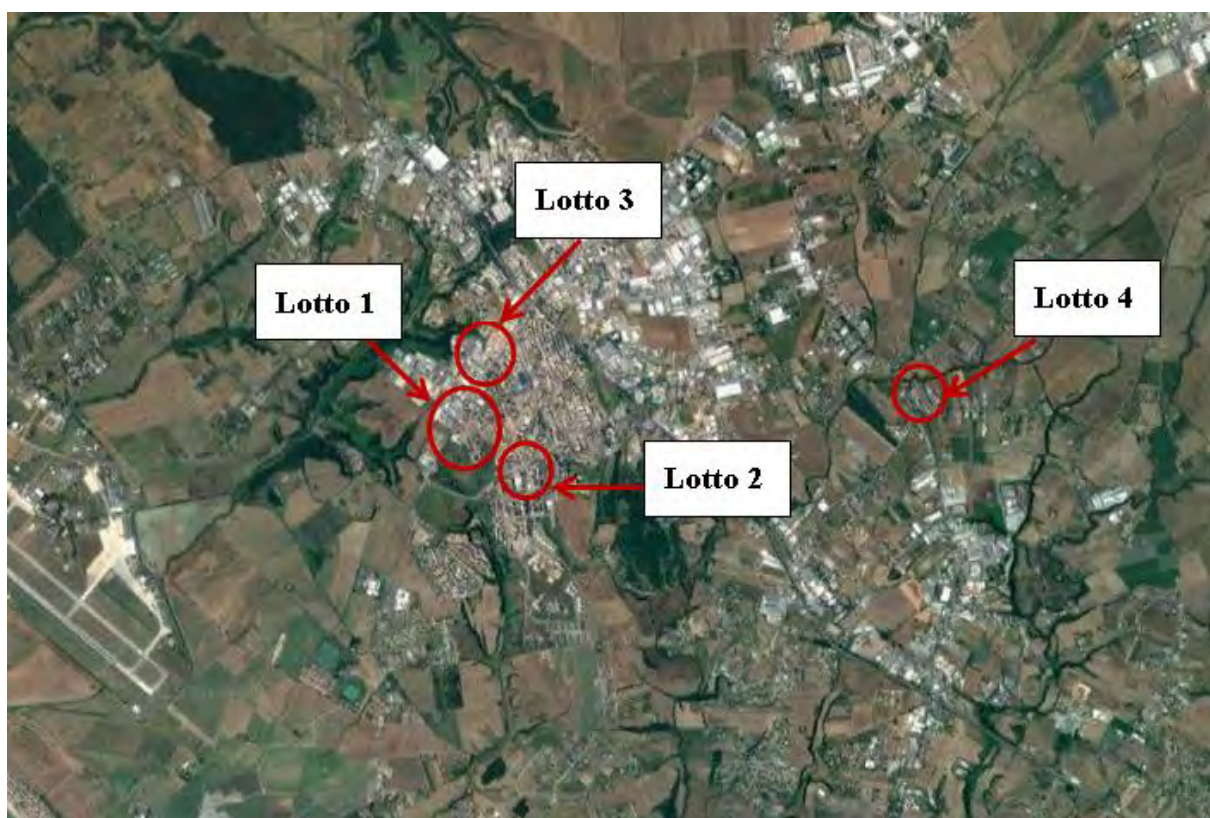


Figura 2. Individuazione dei lotti - Comune di Pomezia su foto aerea

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 Pomezia 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
PZ 1	VIA TURATI 3	1	24
PZ 2	VIA TURATI 5	1	16
PZ 3	PIAZZALE DELLE REGIONI 5-21-41	1	169
PZ 4	VIA U. LA MALFA 42 SCALA ABCDEFGHI	1	171
PZ 4	VIA U. LA MALFA 42 SCALA LMNOPQRS	1	173
PZ 5	VIA TURATI 2-6-12-18-28	1	108
PZ 6	VIA DELLE VITTORIE, 9	6	4
PZ 7	VIA TURATI 1	1	32

Tabella 1. Elenco tipologie Comune di Pomezia

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 Pomezia



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



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



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

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	11413,13 mc	
SUPERFICIE COPERTA	804,15 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	16,45 m	14,15 m
ALTEZZA	16,55-19,25 m	
PIANI FUORI TERRA	5	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	MISTO	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	PIANA	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	NON DISPONIBILE	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	24	
NUMERO SCALE	1	

Tabella 2. Dati tecnici tipologia PZ 1 - Comune di Pomezia

DATI		
VOLUMETRIA	7712,80 mc	
SUPERFICIE COPERTA	544,75 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	52,45 m	14,20 m
ALTEZZA	16,55-19,30m	
PIANI FUORI TERRA	5	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	MISTO	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	PIANA	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	NON DISPONIBILE	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	16	
NUMERO SCALE	1	

Tabella 3. Dati tecnici tipologia PZ 2 - Comune di Pomezia

DATI		
VOLUMETRIA	73634,20 mc	
SUPERFICIE COPERTA	3550,30 mq	
FORMA IN PIANTA	VARIABILE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	182,30 m	95,05 m
ALTEZZA	16,90-40,30 m	
PIANI FUORI TERRA	10	
PIANI INTERRATI	1	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	MISTO	
DESTINAZIONE INTERRATO	MISTO	
TIPO COPERTURA	PIANA	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1979	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	169	
NUMERO SCALE	1	

Tabella 4. Dati tecnici tipologia PZ 3 - Comune di Pomezia

DATI		
VOLUMETRIA	53262,95 mc	
SUPERFICIE COPERTA	2455,90 mq	
FORMA IN PIANTA	VARIABILE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	100,55 m	75,10 m
ALTEZZA	24,05-30,60 m	
PIANI FUORI TERRA	8	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	MISTO	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	PIANA	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1987	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	171	
NUMERO SCALE	1	

Tabella 5. Dati tecnici tipologia PZ 4 - Comune di Pomezia

DATI		
VOLUMETRIA	59977,90 mc	
SUPERFICIE COPERTA	2787,23 mq	
FORMA IN PIANTA	VARIABILE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	164,30 m	30,15 m
ALTEZZA	34,10-37,10 m	
PIANI FUORI TERRA	11	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	MISTO	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	PIANA	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1971	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	108	
NUMERO SCALE	1	

Tabella 6. Dati tecnici tipologia PZ 5 - Comune di Pomezia

DATI		
VOLUMETRIA	3534,21 mc	
SUPERFICIE COPERTA	326,25 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	24,90 m	12,85 m
ALTEZZA	9,30-12 m	
PIANI FUORI TERRA	3	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	MISTO	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	MISTA	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1982	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	4	
NUMERO SCALE	1	

Tabella 7. Dati tecnici tipologia PZ 6 - Comune di Pomezia

DATI		
VOLUMETRIA	15112,40 mc	
SUPERFICIE COPERTA	1063,50 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	100,65 m	13,90 m
ALTEZZA	16,55-19,25 m	
PIANI FUORI TERRA	5	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	MISTO	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	PIANA	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	NON DISPONIBILE	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	32	
NUMERO SCALE	1	

Tabella 8. Dati tecnici tipologia PZ 7 - Comune di Pomezia

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 Pomezia 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.