

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 Rocca di Papa**

Relazione illustrativa - Rocca di Papa

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

formato

scala

A4

-

data	rev	disciplina	redatto	controllato	approvato	codice
set-2020	0	generale	Pias	Azzopardi	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.....	6
<b>4. DEFINIZIONE DELLE SOLUZIONI PROGETTUALI.....</b>	<b>9</b>
<b>5. STIMA PRELIMINARE DEGLI INTERVENTI.....</b>	<b>9</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 Rocca di Papa su foto aerea .....	3
<b>Figura 3.</b> Individuazione delle Tipologie nel Lotto 1 – Comune di Rocca di Papa.....	5
<b>Figura 4.</b> Individuazione delle Tipologie nel Lotto 2 – Comune di Rocca di Papa.....	6

## **INDICE DELLE TABELLE**

<b>Tabella 1.</b> Elenco tipologie Comune di Rocca di Papa .....	4
<b>Tabella 2.</b> Dati tecnici tipologia RC 1 - Comune di Rocca di Papa.....	7
<b>Tabella 3.</b> Dati tecnici tipologia RC 2 - Comune di Rocca di Papa.....	7
<b>Tabella 4.</b> Dati tecnici tipologia RC 3 - Comune di Rocca di Papa.....	8
<b>Tabella 5.</b> Dati tecnici tipologia RC 4 - Comune di Rocca di Papa.....	8
<b>Tabella 6.</b> Dati tecnici tipologia RC 5 - Comune di Rocca di Papa.....	9

## **1. PREMESSA**

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

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

Rocca di Papa è un comune italiano di 17. 294 abitanti della città metropolitana di Roma Capitale nel Lazio. Fa parte della Comunità montana Castelli Romani e Prenestini e ospita la sede del Parco regionale dei Castelli Romani.

Anche se l'abitato moderno nacque solo nel Medioevo, il territorio rocchigiano era già stato abitato fin dal I millennio a.C.: Monte Cavo era infatti l'antico Mons Albanus sacro ai Latini, sulla cui vetta sorgeva il tempio di Giove Laziale, e alcuni storici suppongono che sulla sponda orientale del Lago Albano, in buona parte ricadente in territorio rocchigiano, sorgesse la leggendaria capitale latina di Alba Longa.

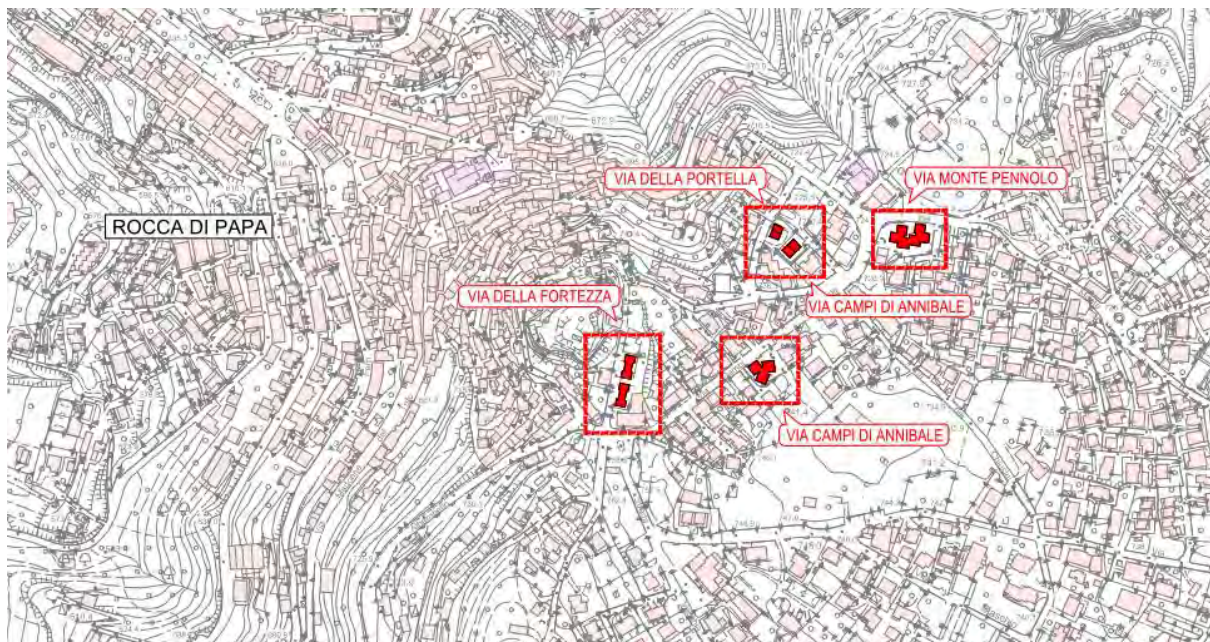
Il territorio comunale di Rocca di Papa, con una superficie di 40,18 km<sup>2</sup>, è il terzo dei Castelli Romani per estensione, preceduto solo da Velletri (112,21 km<sup>2</sup>) e Lanuvio (43,91 km<sup>2</sup>). Si trova in un'area soggetta anticamente (tra i 600.000 ed i 20.000 anni fa circa) all'attività vulcanica del Vulcano Laziale. La composizione del suolo è dunque in massima parte di materiale di origine vulcanica, con prevalenza del tufo, e di pietre caratteristiche della zona dei Colli Albani come il peperino e la pietra sperone del Tuscolo.

La montagna più alta del territorio è il Maschio delle Faete (956 m s.l.m.), cima principale della catena dei monti delle Faete, ciò che rimane della parete orientale del grande cratere del vulcano. Seguono nell'ordine Monte Cavo (949 m) e Colle Jano (930 m), mentre superano i 600 m una decina di altre alture, tra le quali l'altopiano dei Pratonì del Vivaro.

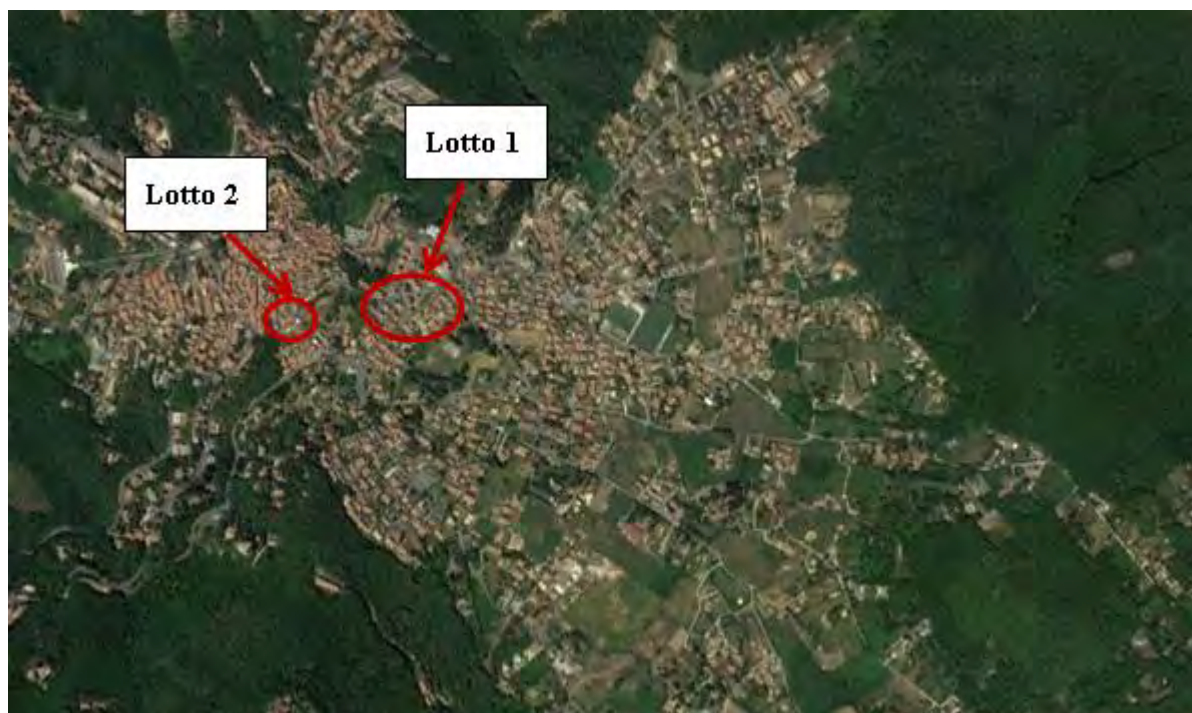
Nel centro storico di Rocca di Papa, ha sede il Parco regionale dei Castelli Romani.

### 3. LOCALIZZAZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili gestiti dall'ATER nel Comune di Rocca di Papa 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 Rocca di Papa 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 Rocca di Papa 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.

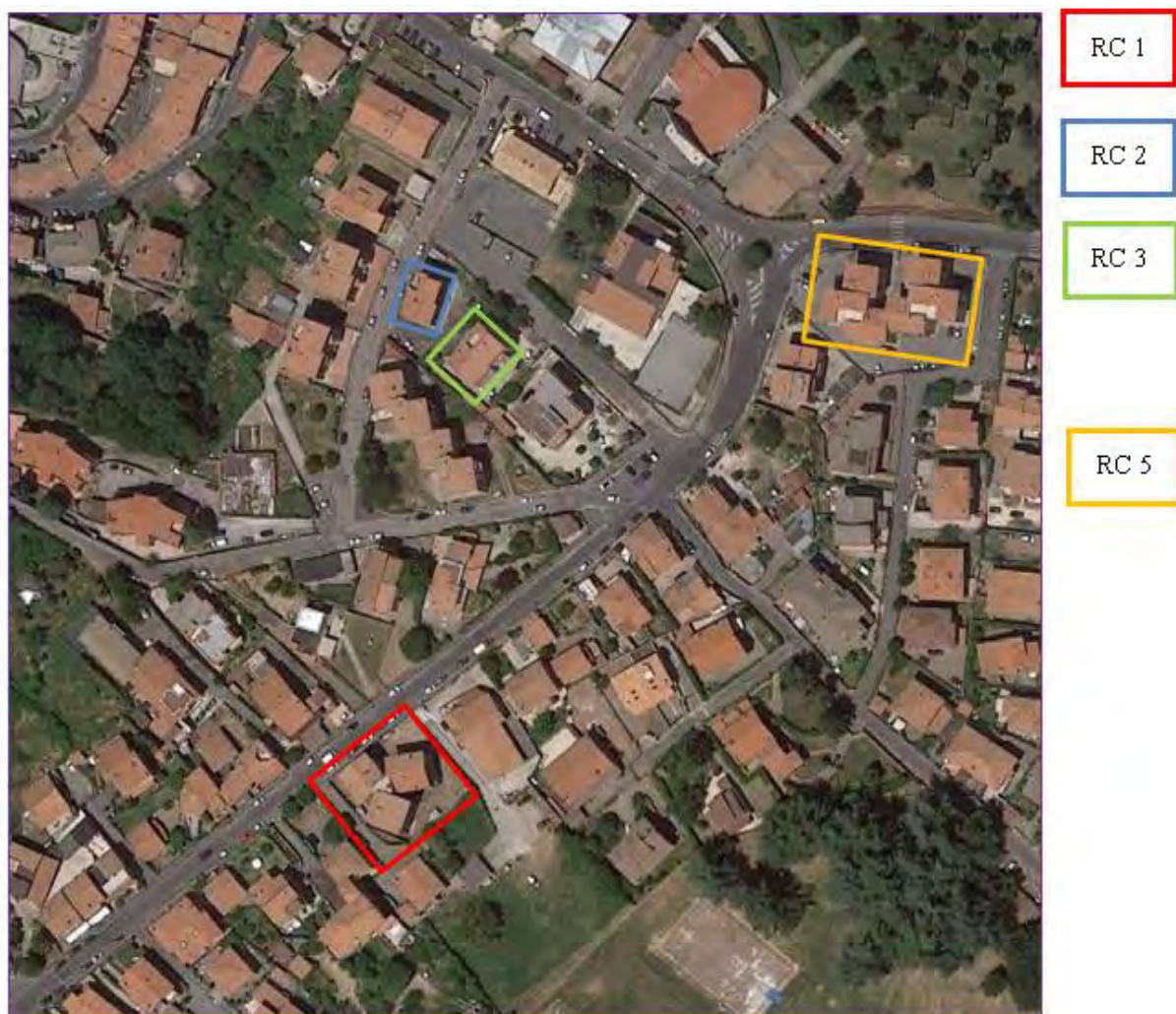
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>INDIRIZZO</b>	<b>N. EDIFICI</b>	<b>N. ALLOGGI</b>
RC 1	VIA CAMPI DI ANNIBALE 159	1	9
RC 2	VIA DELLA PORTELLA 13	1	7
RC 3	VIA CAMPI DI ANNIBALE 76	1	7
RC 4	VIA DELLA FORTEZZA	2	6
RC 5	VIA MONTE PENNOLO 2-4	1	24

**Tabella 1.** Elenco tipologie Comune di Rocca di Papa

### **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 Rocca di Papa



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

### **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	1.573,00 mc	
SUPERFICIE COPERTA	143,00 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	11,00 m	13,00 m
ALTEZZA	11 m	
PIANI FUORI TERRA	3	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	FALDE	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1964	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	9	
NUMERO SCALE	1	

**Tabella 2.** Dati tecnici tipologia RC 1 - Comune di Rocca di Papa

- DATI		
VOLUMETRIA	1.929,20 mc	
SUPERFICIE COPERTA	148,40 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	14,00 m	10,60 m
ALTEZZA	13 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	FALDE	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1963	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	7	
NUMERO SCALE	1	

**Tabella 3.** Dati tecnici tipologia RC 2 - Comune di Rocca di Papa



- DATI		
VOLUMETRIA	2.488,20 mc	
SUPERFICIE COPERTA	191,40 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	11,60 m	16,50 m
ALTEZZA	13 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	FALDE	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1963	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	7	
NUMERO SCALE	1	

**Tabella 4.** Dati tecnici tipologia RC 3 - Comune di Rocca di Papa

- DATI		
VOLUMETRIA	3.360,50 mc	
SUPERFICIE COPERTA	258,50 mq	
FORMA IN PIANTA	RETTANGOLARE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	23,50 m	11,00 m
ALTEZZA	12 m	
PIANI FUORI TERRA	3	
PIANI INTERRATI	0	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	NON PRESENTE	
TIPO COPERTURA	FALDE	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1945	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	6	
NUMERO SCALE	1	

**Tabella 5.** Dati tecnici tipologia RC 4 - Comune di Rocca di Papa

<b>- DATI</b>		
VOLUMETRIA	14.451,36 mc	
SUPERFICIE COPERTA	1.032,24,00 mq	
FORMA IN PIANTA	POLIGONALE	
DIMENSIONI PRINCIPALI (PIANTA)	40,80 m	25,30 m
ALTEZZA	14 m	
PIANI FUORI TERRA	4	
PIANI INTERRATI	1	
DESTINAZIONE PIANO TERRA	RESIDENZIALE	
DESTINAZIONE INTERRATO	CANTINE	
TIPO COPERTURA	FALDE	
FINITURE ESTERNE	INTONACO	
ANNO COSTRUZIONE	1945	
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	24	
NUMERO SCALE	2	

**Tabella 6.** Dati tecnici tipologia RC 5 - Comune di Rocca di Papa

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 Rocca di Papa 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.