



# COMUNE DI ALBANOLAZIALE

Provincia di Roma  
Settore V° Tecnico - LL.PP.

Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 4 D.lvo 28/03/14 n°47, convertito con modificazioni dalla L. 23/05/14 n°80

## PROGETTO DI RECUPERO E COMPLETAMENTO FUNZIONALE DELL'EDIFICIO E.E.P. SITO IN LARGO COLLODI N°23-25

### PROGETTO DEFINITIVO

1

### RELAZIONE DESCRITTIVA

I Progettisti :

Arch. Domenico Gatti

Ing. Riccardo Basili



CITTA' DI ALBANO LAZIALE  
SETTORE V TECNICO LL.PP.  
Responsabile Unico del Procedimento  
Arch. PATRIZIA CALCAGNI

Data: Nov. 2016

Settore V Tecnico LL.PP. - Via S. Filippo Neri n°3 - 00041 Albano Laziale (Roma) / tel. 06/93268037-8 fax. 06/93268023

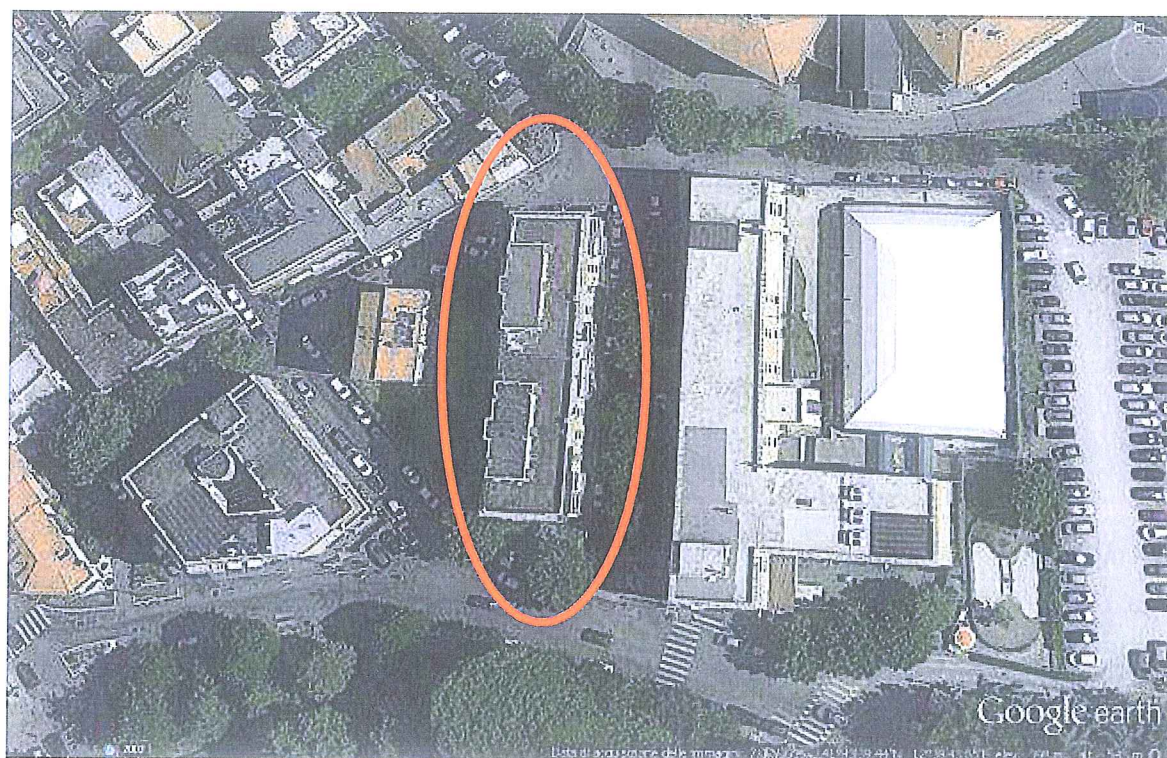
## SOMMARIO

1. GENERALITÀ .....	2
2. INTERVENTO PROPOSTO, REQUISITI DELL'OPERA E PRESTAZIONI RICHIESTE .....	5
3. INSERIMENTO URBANISTICO .....	14
4. STIMA DEI LAVORI .....	17

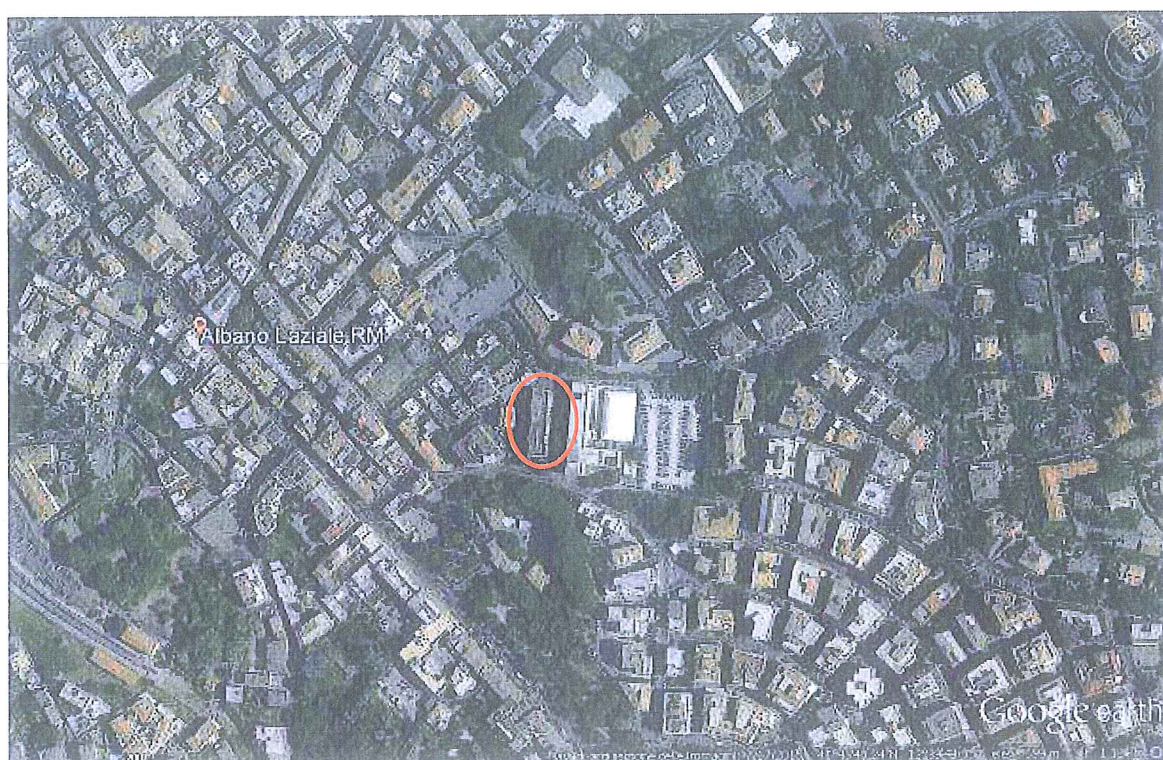
## 1. Generalità

La presente relazione riguarda l'esecuzione di opere di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria dell'edificio residenziale di proprietà del comune di **Albano Laziale, sito in Largo Collodi n°23-25.**

L'edificio è ubicato al centro del paese in un'area ad elevata densità edilizia, in adiacenza alla scuola elementare "Collodi". L'immobile è stato costruito negli anni '50 e versa in elevato stato di degrado. In particolare sono evidenti infiltrazioni idriche dalla copertura, formazione di muffa e macchie sugli intonaci interni, dovute ad una scarsa coibentazione termica ed alla presenza di umidità di infiltrazione. Di seguito vengono riportate alcune fotografie dello stato dei luoghi.







Prospetto su Via IV Novembre



Prospetto su Via Virgilio





Prospetto su Largo Collodi



Prospetto su strada privata

L'edificio ha una pianta pressoché rettangolare delle dimensioni di circa 47 m x 11 m è composto da 5 piani fuori terra per un totale di n°28 unità immobiliari, servite da due scale con accesso dai civici 23 e 25 di Largo Collodi. La struttura portante è in muratura di mattoni di laterizio con finitura ad intonaco. La copertura è piana con torrini sui vani scala.

Il presente progetto riguarda l'adeguamento alle vigenti normative in materia di edilizia scolastica, norme igienico-sanitarie, eliminazione delle barriere architettoniche e di sicurezza. Per l'ampliamento è inoltre prevista la realizzazione di un impianto fotovoltaico conformemente a quanto previsto dalla L.R. n°6/2008 (impiego di sistemi di efficientamento energetico ed ecocompatibili).

Tutti gli interventi sono stati progettati nel pieno rispetto della tipologia architettonica degli edifici esistenti senza alterarne le caratteristiche e l'aspetto architettonico. Gli interventi progettati mirano ad una riqualificazione dell'edificio anche da un punto di vista estetico ed architettonico attraverso un'adeguata integrazione al contesto urbano, architettonico e paesaggistico circostante

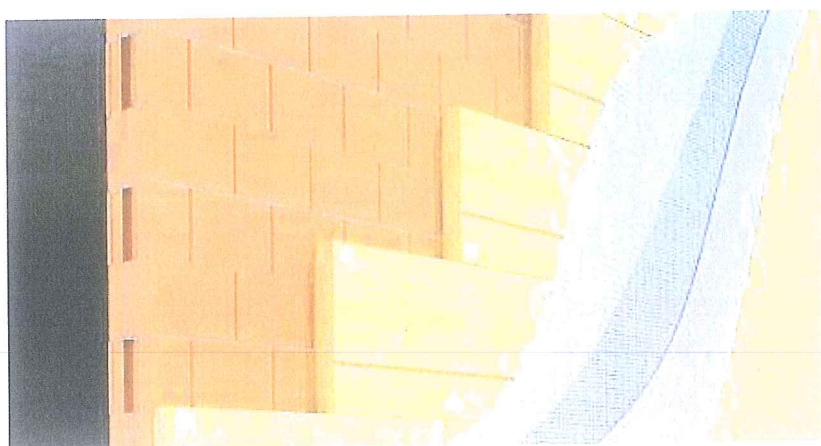
## **2. Intervento proposto, requisiti dell'opera e prestazioni richieste**

In particolare l'intervento proposto riguarda principalmente opere di efficientamento energetico e di manutenzione straordinaria.

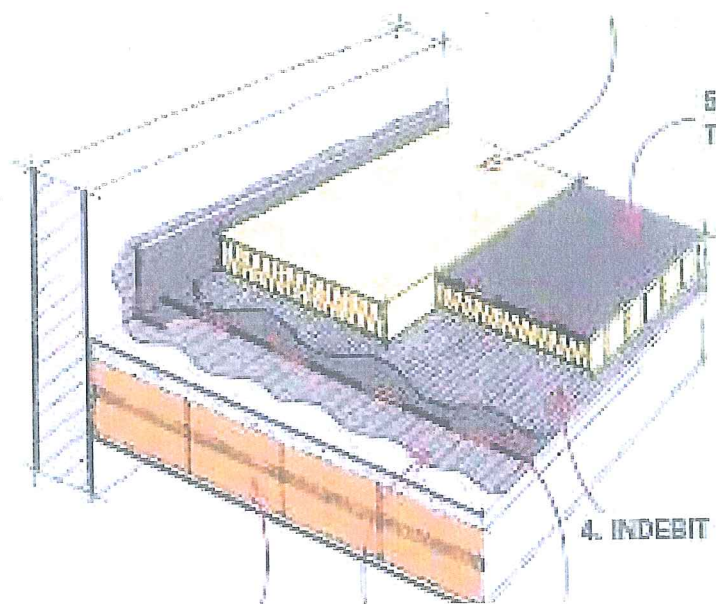
Tra i principali interventi avremo:

- **OPERE DI COIBENTAZIONE DELLE PARETI ESTERNE** – mediante l'applicazione di pannellature isolanti di tipo “a cappotto”, in lastre di poliuretano espanso (EPS) dello **spessore di 12 cm**, con finitura ad intonachino colorato. Prima dell'applicazione del sistema “cappotto”, dovrà essere rimossa la tinteggiatura dalle pareti murarie e consolidato l'intonaco fatiscente.





- **OPERE DI COIBENTAZIONE E RIFACIMENTO PAVIMENTAZIONE DELLA COPERTURA** – mediante l'applicazione di pannellature isolanti in estradosso in lana di roccia dello spessore di 12 cm, con doppia guaina impermeabile. Ciò risulta necessario per eliminare le vistose infiltrazioni presenti nel vano scala e all'interno degli appartamenti dell'ultimo piano, nonché per evitare la formazione di muffe ed efflorescenze nei soffitti.









- **RIFACIMENTO PAVIMENTAZIONE BALCONI DEGRADATI** – è previsto il rifacimento della pavimentazione e guaina di alcuni balconi che versano in elevato stato di degrado, causando infiltrazioni ai piani sottostanti e distacco di intonaco. La lavorazione prevede la demolizione della pavimentazione esistente con relativa guaina, applicazione di malta di livellamento, posa guaina impermeabile e rifacimento nuova pavimentazione in gres porcellanato.



- **VERNICIATURA RINGHIERE BALCONI** – al fine di ripristinare il decoro delle facciate, vengono verniciate le ringhiere di tutti i balconi esistenti.
- **RIFACIMENTO INTONACI DEGRADATI** – previa verifica e bussatura di tutti gli intonaci, verranno spicconati quelli fatiscenti o in via di distacco e

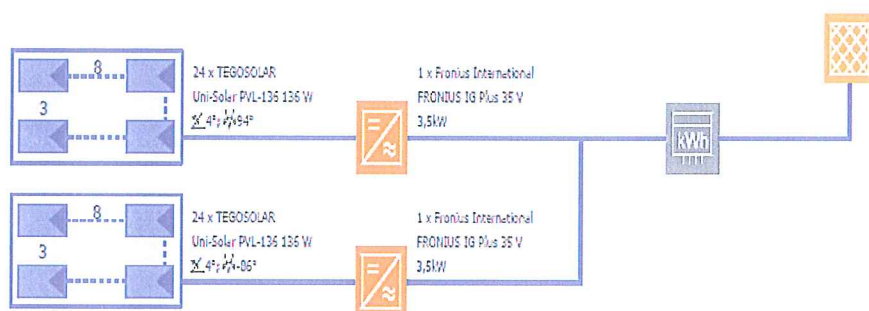
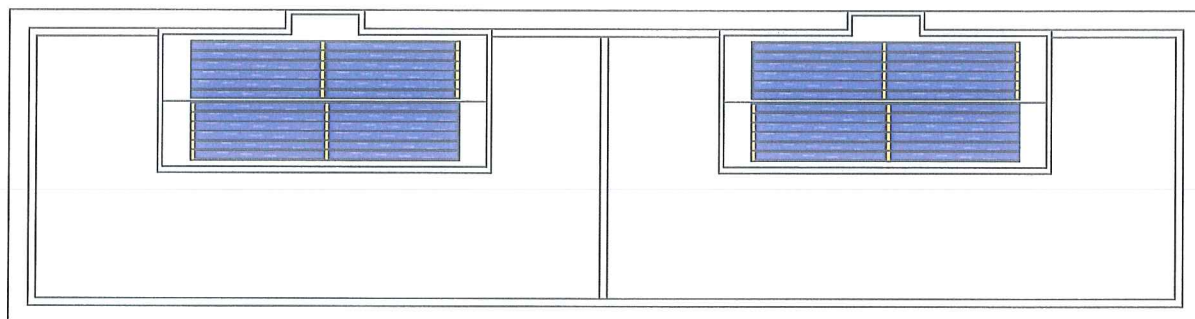


ricostruiti con idonea malta cementizia, previo trattamento di eventuali armature ossidate.

- **SOSTITUZIONE PERSIANE VETUSTE** – Saranno sostituite le persiane in legno vetuste e quelle in alluminio esistenti deteriorate, anche al fine di uniformare l'estetica della facciata.



- **ADEGUAMENTO ALTEZZA PARAPETTI TERRAZZO** – in seguito all'apposizione della coibentazione termica in estradosso sui terrazzi, verranno eseguiti i rialzi dei parapetti esistenti al fine di adeguare l'altezza interna a quella prevista dalle vigenti norme di sicurezza.
- **REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO DI POTENZA 13 Kwp.** Sui torrini della copertura piana verranno installate guaine fotovoltaiche in silicio amorfo, così come richiesto dalla L.R. 6/08. La capacità massima di installazione dei pannelli sulla nuova copertura di dimensioni di circa 100 mq è pari a circa 48 unità. Ciascuna unità può produrre circa 136 Wp per una potenzialità totale di circa 6,53 KWp. Lo schema dell'impianto viene di seguito riportato :



Località :	Roma
Set dati meteo:	Roma
Potenza FV:	6,53 kWp
Superficie FV lorda / di riferimento:	101,94 / 103,59 m <sup>2</sup>

Irraggiamento generatore FV:	166.685 kWh
Energia prodotta dal gen. FV (AC):	7.661,8 kWh
Immissione in rete:	7.661,8 kWh

Rendimento del sistema:	4,6 %
Performance Ratio:	72,8 %
Resa specifica annua:	1.172 kWh/kWp
Emissioni CO2 evitate	6.778 kg/a



- **RIFACIMENTO INFISSI DEI PORTONCINI DI INGRESSO** – verranno sostituiti gli infissi dei portoncini di ingresso con nuovi infissi aventi migliori caratteristiche energetiche e di sicurezza.



- **RIPARAZIONE DEI FRONTALINI E OPERE IN CEMENTO ARMATO DEGRADATE** – verranno spicconati gli intonaci fatiscenti dei frontalini e delle opere in cemento armato e previo trattamento dei ferri di armatura ossidati, verranno ricostruite le parti mancanti con apposite malte.



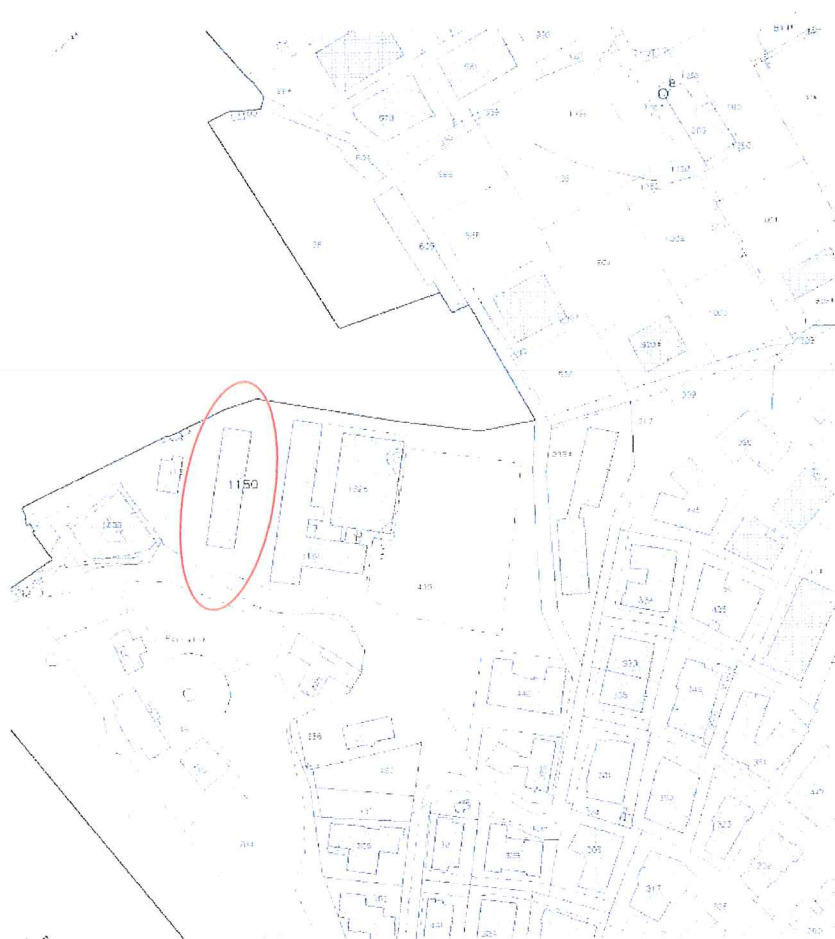




- **SOSTITUZIONE LAVAGNE AGGETTO DI CORONAMENTO** – le attuali lastre di lavagna gravemente deteriorate, presenti sull'aggetto di coronamento, verranno rimosse e sostituite con nuove copertine di peperino, previa impermeabilizzazione e regolarizzazione del piano di posa.

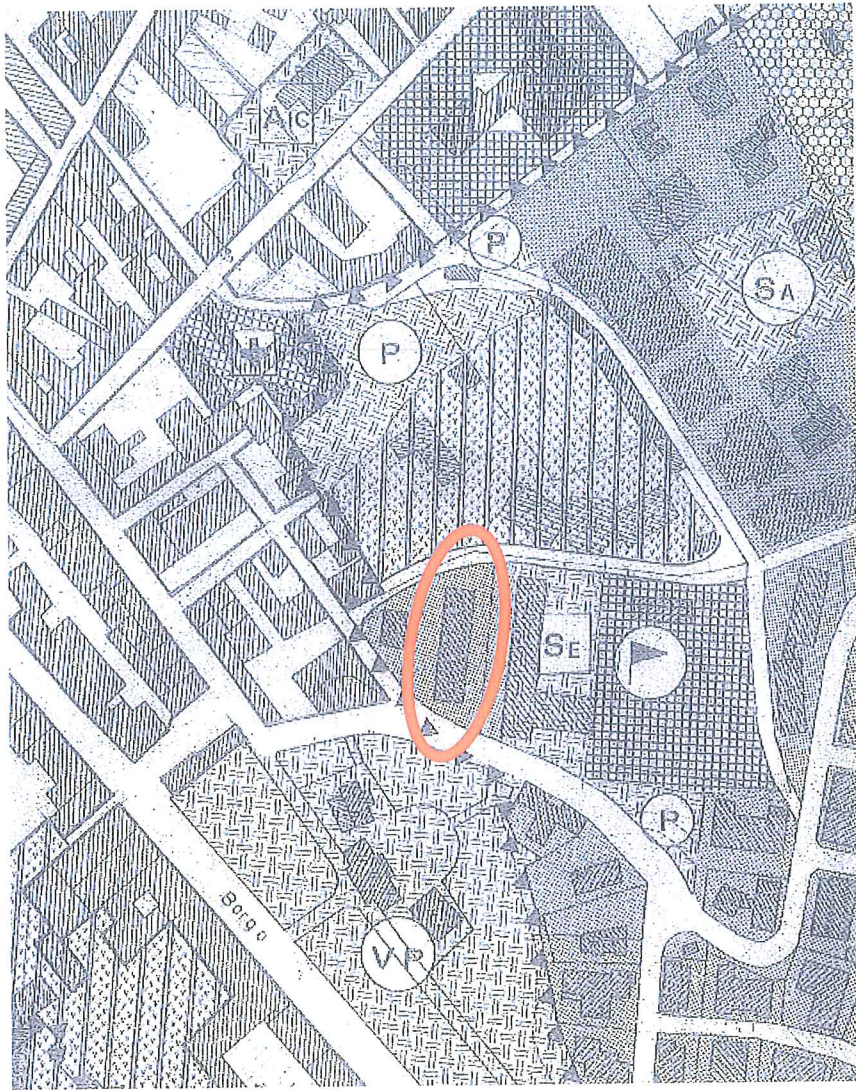
### **3. Inserimento Urbanistico**

L'area in argomento è sita all'interno del centro abitato su un appezzamento di terreno distinto in Catasto al Foglio n°8, P.IIa 1150.



L'area ricade in zona **"B – sottozona B1 – ristrutturazione 200 ab/ha"** di cui all'art. 21 delle NTA del Piano Regolatore generale del 1976 .





#### Art 21

ZONA "B" - 30% EDIFICATO TOTALMENTE O PARZIALMENTE.

Da tale zona ricadono tutte le parti del territorio già compromesse dalla edificazione per una percentuale superiore al 50% e fornita in massima parte dalle opere di urbanizzazione primaria.-

Ne fanno parte n° 3 Sottozona di Ristrutturazione:

- Sottozona B1 Ristrutturazione  
a 200 Ab/Ha



- Sottozona B2 Ristrutturazione  
a 125 Ab/Ha



- Sottozona B3 Ristrutturazione  
a 112 Ab/Ha



L'intervento in argomento non prevede aumenti di superficie e/o volume né variazione dei prospetti esterni.

L'unico vincolo sovracomunale, presente sull'area di intervento, è quello paesaggistico ai sensi del D.lvo 42/04. Considerato che l'intervento in argomento non modifica i prospetti, né lo stato dei luoghi, non si ritiene necessario conseguire il nulla-osta paesistico-ambientale.

#### 4. Stima dei lavori

Per il calcolo sommario della spesa è stato redatto un computo metrico estimativo, facente parte del presente progetto al quale si rimanda per l'esposizione delle lavorazioni ritenute indispensabili per l'esecuzione dell'opera.