



Titolo	<p>Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai sensi dell'art. 4 del decreto legge n. 47/2014, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 80/2014.</p> <p>Provvedimento di concessione del finanziamento, ai sensi del comma 2, art. 3, del decreto ministeriale n. 9908/2015, per gli interventi di cui alla lettera b), comma 1, art. 2, decreto interministeriale n. 97/2015, a seguito del decreto ministeriale 30 marzo 2016.</p>	
Documento	Progettazione definitiva/esecutiva per la manutenzione straordinaria edificio "A" - Lotto 2 - di via Tamigi in Monterotondo (Rm)	
Responsabile unico del procedimento	Arch. Katiuscia Marcelli	
Progettista incaricato Progettisti	Arch. Lorenzo Cortesini Studio Architetti Cortesini Associati degli Architetti Lorenzo Cortesini, Filippo Cortesini	
Dir. dei Lavori	Arch. Katiuscia Marcelli	
Coordinatore per la sicurezza in fase di progetto	Arch. Lorenzo Cortesini	
Impresa esecutrice dei lavori		
ELABORATO	Relazione Tecnica Illustrativa Opere Architettoniche	
RIT	Data	

COMUNE DI MONTEROTONDO

INTERVENTO DI RECUPERO DI IMMOBILE DI EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA SITO IN VIA TAMIGI, 2 - EDIFICIO "A"- LOTTO N°2

REGIONE LAZIO

DIREZIONE INFRASTRUTTURE E POLITICHE ABITATIVE

Determinazione regionale n° G07198 del 23/06/2016

Attuazione del Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai sensi dell'art. 4 del decreto legge n. 47/2014, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 80/20. Concessione del finanziamento, ai sensi del comma 2, art. 3, del decreto ministeriale n. 9908/2015, per gli interventi di cui **alla lettera b)**, comma 1, art. 2, decreto interministeriale n. 97/2015, a seguito decreto ministeriale 30 marzo 2016.

RELAZIONE GENERALE E TECNICA ILLUSTRATIVA OPERE
ARCHITETTONICHE

Con Determinazione regionale n° G07198 del 23/06/2016 è stato concesso al Comune di Monterotondo un finanziamento a parziale copertura economica, per l'annualità 2016, di € 1.156.815,57 relativo all'intervento di recupero dell'edificio "A" lotto 1° individuato con ordine di priorità n. 58 , i cui lavori sono stati eseguiti. Con determinazione del Direttore della direzione regionale "infrastrutture e politiche abitative" del 22/01/2018 n. G00663 è stato ammesso a finanziamento il secondo lotto per la cifra di € 728.784,43 per un importo complessivo lordo di € 1.885.600,00

L'edificio di Via Tamigi individuato come Lotto "A" fa parte di un Piano di intervento di edilizia sovvenzionata promosso dal C.E.R. (Comitato per l'edilizia residenziale) con bando emesso in data 16/06/1984 e finanziato ai sensi dell'art. 4 della L. 94/82.

Tale Piano riguardava un programma edilizio sperimentale basato sulla utilizzazione dei risultati ottenuti in un procedimento di ricerca denominato S.E.R.A. - Sistema aperto per l'edilizia sperimentale - consistente in una serie di processi di aggregazione di componenti prefabbricati dei quali erano titolari il Consorzio Cooperative Costruzioni e alcune imprese cooperative associate.

Con convenzione del 17/07/1987 n.1560 di rep. il C.E.R. ha affidato al Comune di Monterotondo l'attuazione di un programma di edilizia definito "intervento sperimentale nel Comune di Monterotondo per una superficie complessiva di mq. 9.700 pari a 100 alloggi" da realizzarsi in Località La Fonte, Piano di Zona n.3.

Il progetto prevedeva la costruzione di tre edifici distinti con le lettere A-B-C per n. 100 alloggi; gli edifici A e B identici nelle dimensioni planimetriche di m. 60,65x 10,05 ciascuno, si sviluppano per 5 livelli - quattro fuori terra ed uno interrato con quota di imposta differenziata a seguire l'orografia del terreno- comprendono 40 alloggi ciascuno, dei quali n.8 per ciascuno dei livelli 1°, 2° e 3° e n. 16 alloggi che si sviluppano sui livelli 4° e 5° con tipologia duplex.

L'edificio C ha una consistenza pari alla metà di ciascuno degli altri edifici.

L'edificio nasce dalla aggregazione lineare di 21 moduli tipologici identici tra loro che si sviluppano per 5 piani con larghezza di mt. 15,00 e profondità minima di mt. 12,00; gli alloggi sovrapposti sono identici per tipologia e dimensione, dotati di spazi aperti di competenza: sui due livelli a terra con accesso da monte e da valle, dove sono localizzati alloggi a schiera con giardino; dal percorso a monte, con una scala a due rampe, si accede a due alloggi speculari dotati ciascuno di una terrazza che

Architetti Cortesini Associati

costituisce copertura di un ambiente dell'alloggio inferiore; un ballatoio, servito su una testata da una scala esterna con ascensore e sull'altra testata da scala esterna senza ascensore, distribuisce gli alloggi duplex che possono accedere alla propria copertura attrezzata a terrazza praticabile.

DATI DIMENSIONALI DEGLI ALLOGGI E DELL'ORGANISMO ABITATIVO

Gli alloggi, a secondo delle tipologie, hanno ciascuno le seguenti superfici utili:

- n° 8 alloggi = Su di mq. 54,20

- n° 8 alloggi = Su di mq. 93,50

- n° 8 alloggi = Su di mq. 80,10

- n° 16 alloggi = Su di mq. 73,00

Totale di superficie utile = mq. 2.990,40

La superficie di pertinenza degli alloggi = mq. 936,00

La superficie di pertinenza dell'organismo abitativo = mq. 408,50

La superficie complessiva = mq. 4.335,80

Dal punto di vista strutturale le fondazioni sono di tipo diretto a trave continua rovescia, mentre la struttura in elevazione, costituita da pilastri, travi e pannellature esterne è stata realizzata con il sistema di prefabbricazione antisismico M30 (modulo cm. 30).

Tale sistema di prefabbricazione antisismico a grandi pannelli portanti in combinazione con strutture puntiformi, è dotato di certificazione di idoneità rilasciato dal Ministero dei LL.PP.

I solai in predalles in c.a.v. per una altezza complessiva di cm. 22,00.

I balconi, sulla faccia a est, sono prefabbricati in acciaio. I corpi scala, rampe, pianerottoli e vano ascensore sono stati interamente gettati in opera.

Le pareti portanti esterne, prefabbricate con il sistema M30 sono formate da pannelli sandwichs, con strato portante interno in conglomerato cementizio armato normale o

Architetti Cortesini Associati

con agganci leggeri artificiali, di spessore variabile da 15 a 30 cm.; isolamento termico intermedio in EPS di cm 4 di spessore; strato portato esterno in calcestruzzo armato di spessore di cm. 6,00.

Una intercapedine libera di circa cm. 80,00 separa il primo solaio verso terra dall'intradosso delle fondazioni, isolando di fatto il piano terra abitato dal terreno.

Per l'esecuzione delle opere è stata rilasciata dal Comune di Monterotondo la Concessione edilizia n. 143/89 del 21/09/1989.

Per l'esecuzione delle opere in c.a. sono state ottenute 4 autorizzazioni all'inizio dei lavori, successive ad altrettanti depositi presso l'Assessorato ai LL.PP. della Regione Lazio (ex Genio Civile) ai sensi dell'art. 18 della Legge 02/02/1974 n.64.

Sono state eseguite dal collaudatore prove di carico sul ballatoio posto al 4° livello edificio A e sul pianerottolo intermedio a sbalzo scala edificio B; con esito positivo.

Il certificato di collaudo statico, con esito positivo, è stato emesso in data 11/08/1992 dal collaudatore .

L'edificio realizzato da circa 25 anni presenta diverse problematiche, legate sia alla carenza di manutenzione ordinaria/straordinaria, sia alla inadeguatezza dell'involucro edilizio e dell'impiantistica alle attuali normative sul risparmio energetico; carenze spesso legate al sistema costruttivo stesso di semiprefabbricazione.

I lavori del 1° lotto hanno interessato l'involucro e l'impiantistica dell'edificio ai fini dell'efficientamento energetico.

I lavori relativi al 2° lotto dell'edificio "A" consistono essenzialmente in:

- sostituzione degli infissi su tutte le aperture di finestre e porte finestre compresi cassonetti ed avvolgibili.
- risanamento delle murature interne agli appartamenti confinanti con la parete nord dell'edificio.

Architetti Cortesini Associati

- risanamento delle murature interne degli appartamenti a livello 1° soggette a fenomeni di umidità di risalita capillare verrà eseguito con un sistema composito deumidificante ad alta traspirabilità e resistente ai sali.
- rifacimento dei tutti i 72 bagni, comprensivi di impianto elettrico, in quanto attualmente presentano gravi inconvenienti all'impianto idrico; alcuni verranno adeguati per la fruibilità da parte di persone disabili. Saranno dotati di cassette e di rubinetteria idonee al risparmio idrico.
- lavori elettrici per la sostituzione di centralino in locale contatori, pulsantiere, citofoni, sensori e relativi cablaggi.

Il progettista incaricato

Arch. Lorenzo Cortesini