



# CITTA' DI VELLETRI

## CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

**PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA E ECONOMICA**  
**MESSA IN SICUREZZA ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO**  
**IMMOBILI COMUNALI - ANNO 2022 EDIFICIO AVIS**

**RELAZIONE TECNICA**

**PROGETTISTA : ARCH. DAMIANO MAURIZIO SOLLAMI**

**SUPPORTO ALLA PROGETTAZIONE VELLETRI SERVIZI S.P.A. :**

**ARCH. AGOSTINO LAZZARI**  
**GEOM. PIER LUIGI CONCIATORI**

**APRILE 2022**

## PREMESSA

È volontà dell'amministrazione comunale procedere alla messa in sicurezza e all'efficientamento energetico degli edifici comunali, l'edificio dell'AVIS il cui intervento è inserito nel piano triennale delle opere pubbliche con l'importo di € 170.000,00 è tra quelli identificati cui porre attenzione, esso è distinto in catasto al foglio 65 particella 2096.



Entrata sede ex AVIS

## ANALISI DELLO STATO ATTUALE

L'immobile dell'ex AVIS è adiacente al Parco Comunale Villa Ginnetti, ed al centro storico.

L'immobile è caratterizzato da due scalinate laterali che sono il collegamento funzionale attraverso il quale è possibile accedere da viale Bruno Buozzi al terrazzo soprastante chesi ricollegate a piazza Cairoli,

Il terrazzo svolge una doppia funzione, sia di copertura dell'immobile dell'ex AVIS, sia di sovrappasso a viale Bruno Buozzi.

Gli interni dei locali della sede ex AVIS si trovano in uno stato di buona conservazione generale fatta eccezione per una porzione del soffitto in prossimità dell'ingresso dove

l'intonaco risulta parzialmente ammalorato a causa di infiltrazioni di acqua,



Infiltrazione sul soffitto



Infiltrazioni sulle pareti

Le infiltrazioni sono causate dal degrado della copertura del sovrastante terrazzo pedonale, che presenta in diversi punti delle mattonelle spaccate o mancanti, che creano le problematiche legate alle infiltrazioni nei sottostanti locali dell'ex AVIS.

Un mancato intervento, può amplificare tali problematiche potranno solo peggiorare e recare danno alla salubrità e sicurezza del locali, con conseguenze anche al sovrappasso pedonale, alla viabilità sottostante e all'incolumità sia pedonale che veicolare.

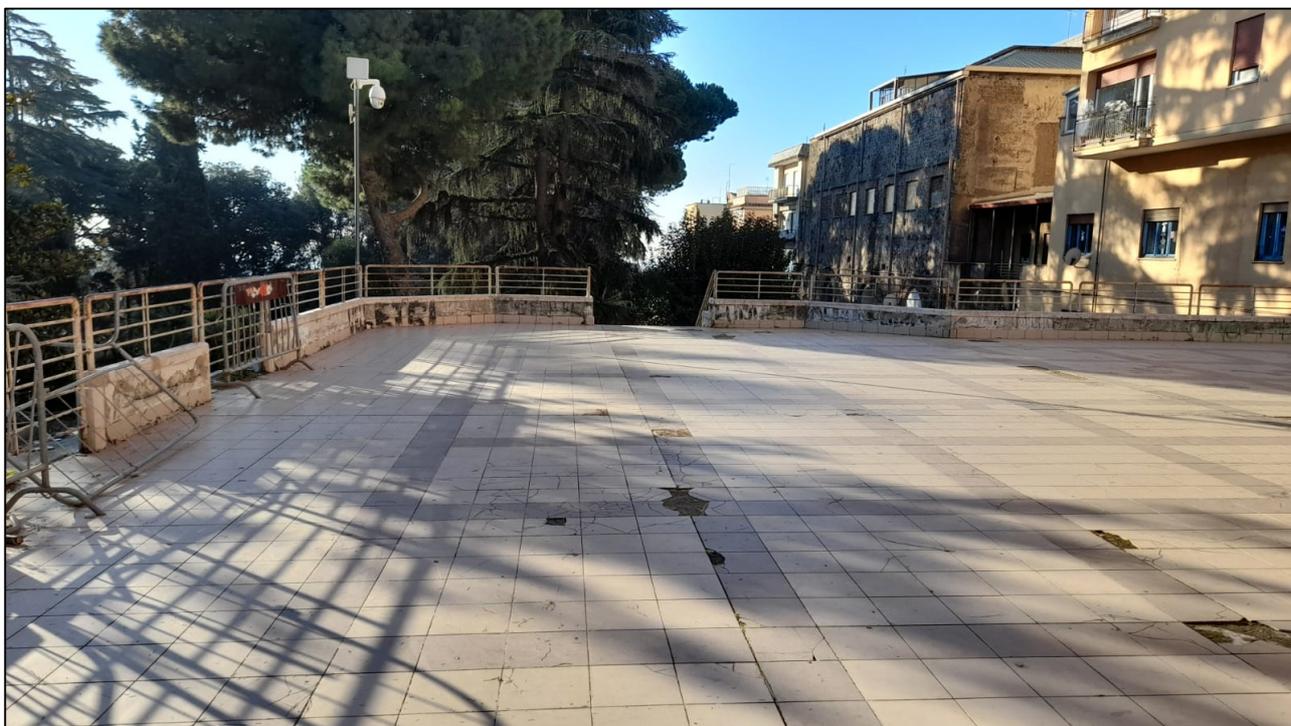


Foto della copertura a terrazzo



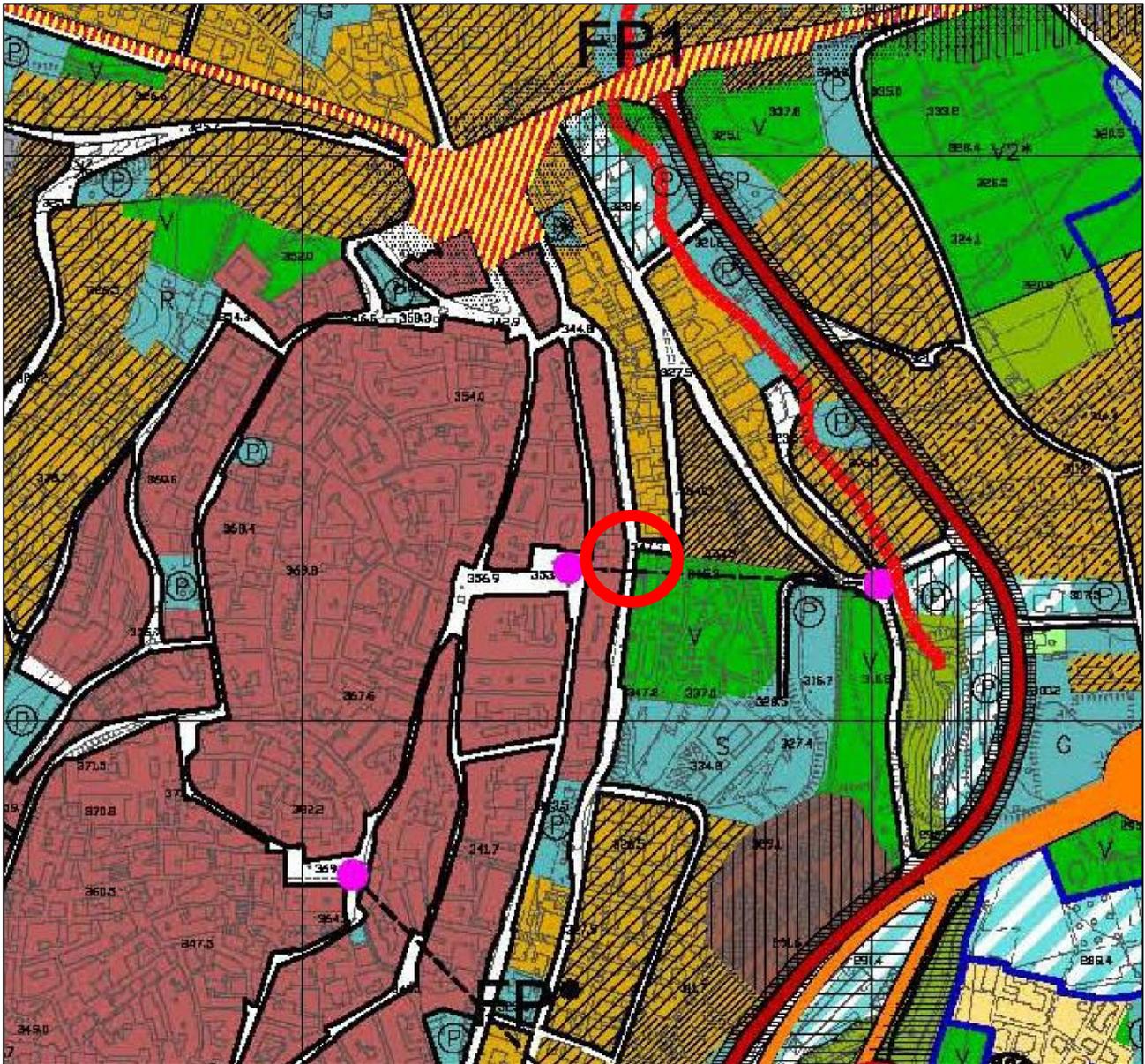
Foto della copertura a terrazzo

## ANALISI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

### Variante Generale al P.R.G.

La Variante Generale al P.R.G., approvata con delibera di Giunta Regionale n° 66 del 14/02/2006 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 66 in data 14/02/2006, prevede per l'area oggetto dell'intervento:

- Verde pubblico attrezzato



Stralcio P.R.G.

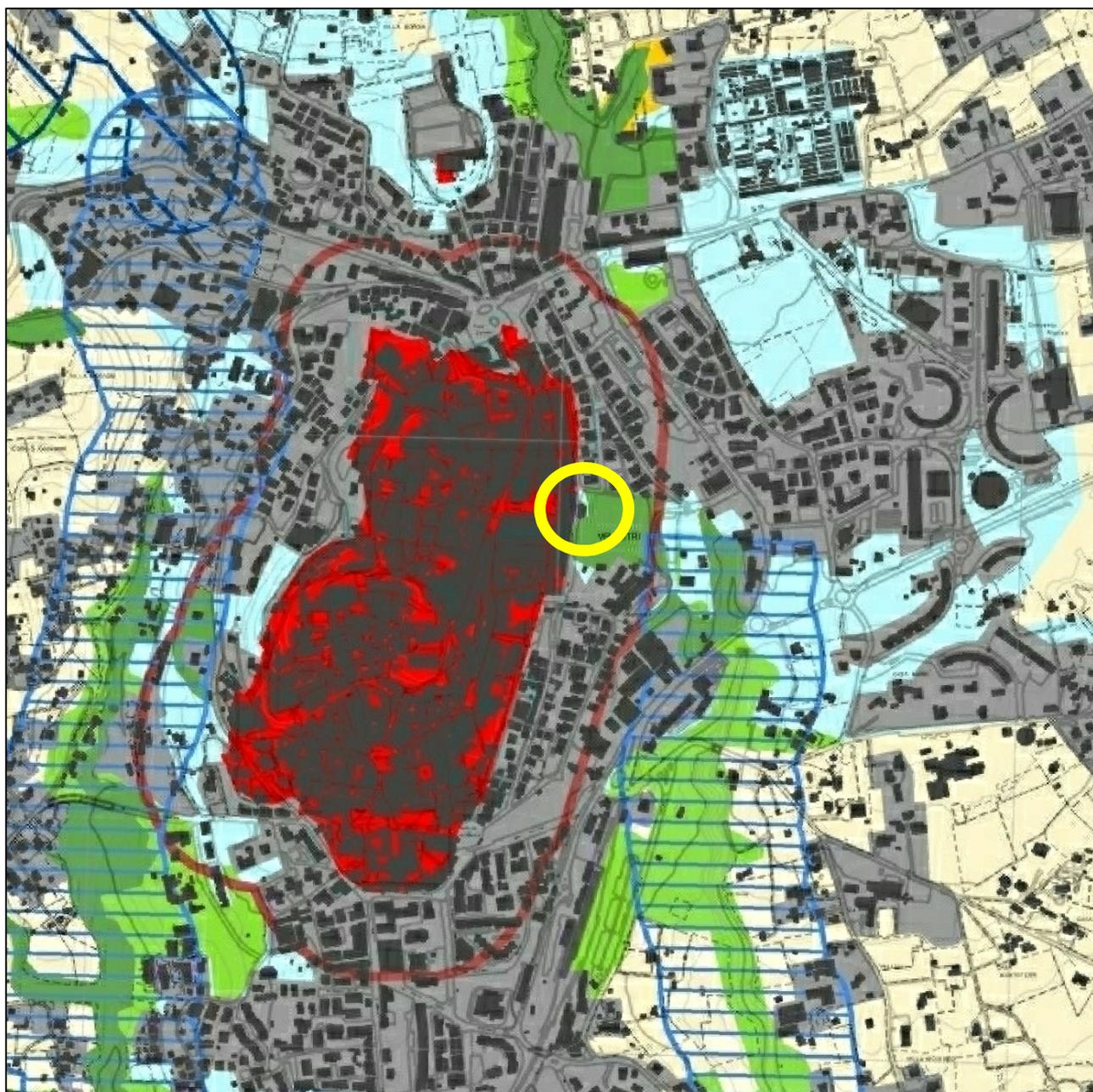
## PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

L'area è sottoposta alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale Approvato con DRG n. 5 del 21/04/2021 e pubblicato sul BURL n. 56 supplemento N°2 in data 10/06/2021.

### P.T.P.R. Tav. "A"

Per l'area oggetto dell'intervento prevede:

- Paesaggio degli insediamenti urbani

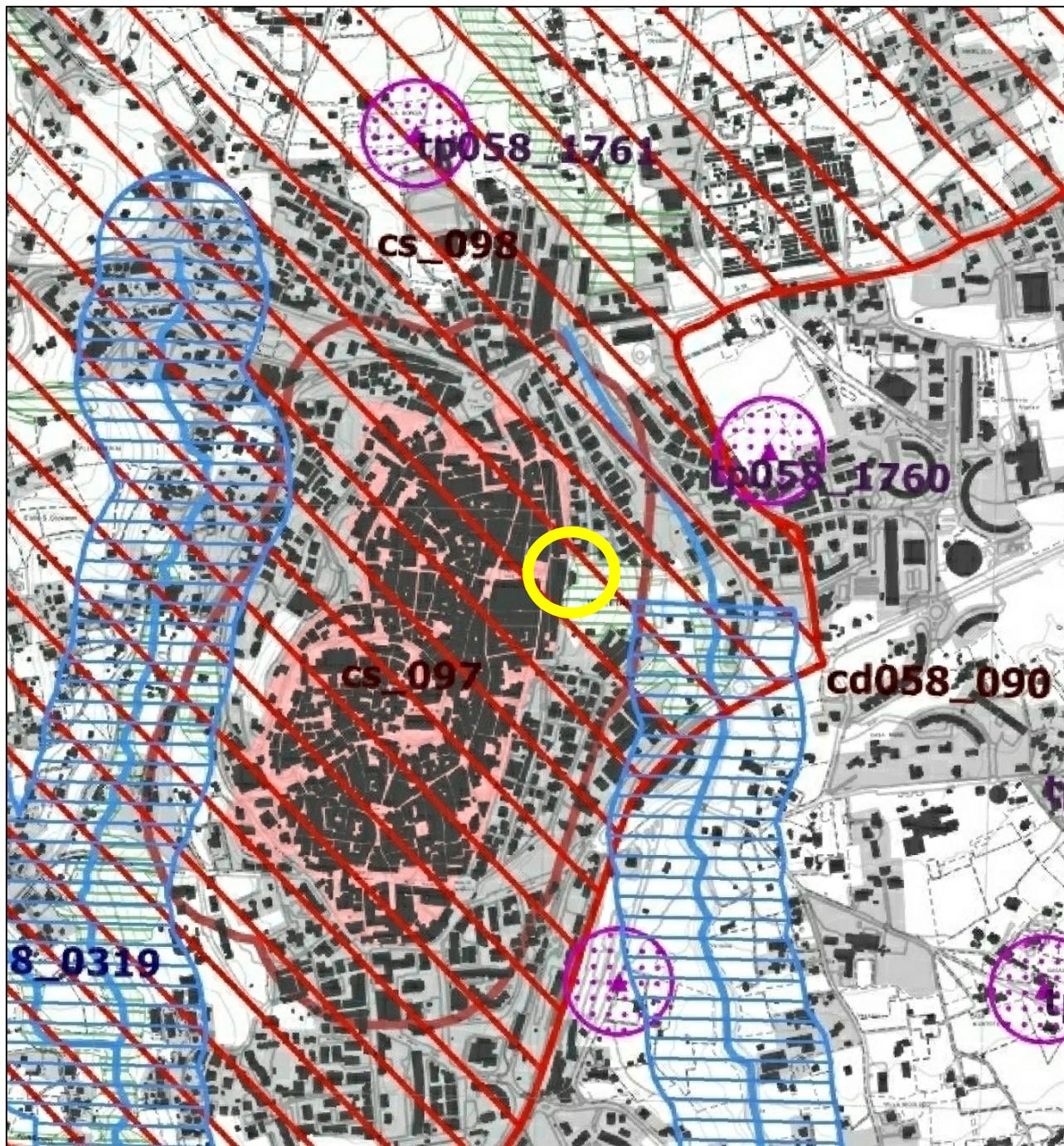


Stralcio P.T.P.R. Tav. "A"

## P.T.P.R. Tav. "B"

Per l'area oggetto dell'intervento prevede:

- Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche
- Aree urbanizzate del PTPR



Stralcio P.T.P.R. Tav. "B"

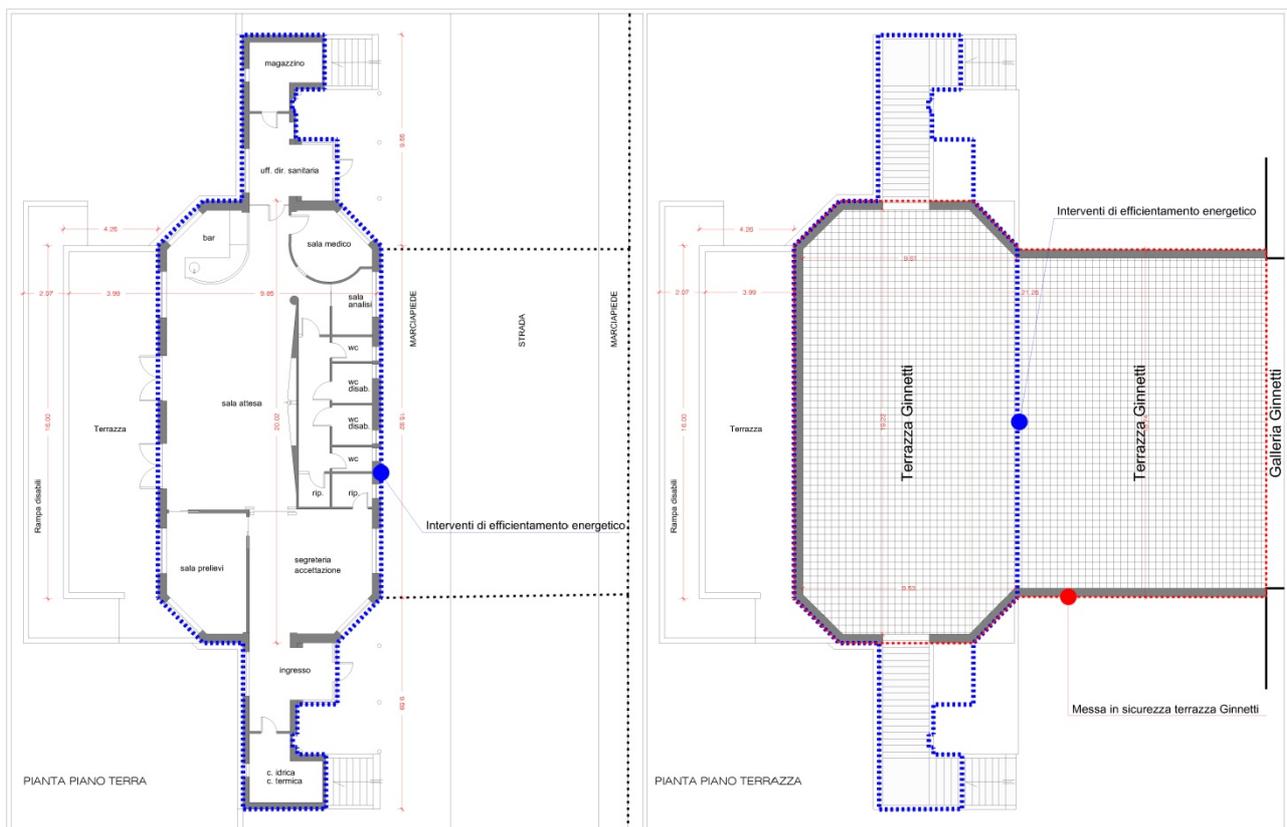
Ai sensi del D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31 - Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata, l'intervento è escluso, anche se ricadente in area vincolata dell'autorizzazione

paesaggistica: allegato A, punto A2 interventi sui prospetti o sulle coperture degli edifici, purché eseguiti nel rispetto degli eventuali piani del colore vigenti nel comune e delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti, quali: rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti esterni o manti di copertura;...omiss.

## IL PROGETTO

L'intervento di efficientamento energetico dell'immobile prevede, la messa in opera di un cappotto termico sulle facciate, l'isolamento del solaio, atti a ridurre il riscaldamento estivo e la dispersione del calore durante i mesi invernali.

L'intervento di messa in sicurezza per eliminare le infiltrazioni di acqua prevede il rifacimento della pavimentazione del terrazzo, e la sistemazione delle intonacature interne parzialmente ammalorate.



Stralcio schema progettuale

Il Tecnico