



COMUNE DI LARIANO

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA

Piazza S. Eurosia n°1 c.a.p. 00040

P.I. 02146341009 C.F. 87000270584

Tel. 0696499235 Fax 069647977

protocollo@pec.comune.lariano.rm.it

RELAZIONE SINTETICA INTERVENTI ED OBIETTIVI

Premesso che trattasi di un intervento su di un edificio di edilizia economica popolare ricadente nel Centro Urbano è costituito da un unico corpo di fabbrica, avente accesso principale dal civ. 7 di p.zza Sant'Eurosia, insiste su un terreno di proprietà COMUNALE edificato in epoca antecedente al 1976.

L'area ove ricade l'edificio, nella vigente V/PRG è classificata : Zona A Conservazione del tessuto edilizio e viario



Trattasi di:

INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRORDINARIA DIRETTA di cui all'art.1 comma 2 septies del D. L. 59/2021), a), b), c), convertito in Legge 1.07.2021 n° 101, finalizzato alla verifica e alla valutazione della sicurezza sismica e statica di edifici di edilizia residenziale pubblica con progetti di miglioramento o di adeguamento sismico, dell'efficientamento energetico di alloggi o di edifici di edilizia residenziale pubblica, ivi comprese le relative progettazioni, nonché razionalizzazione degli spazi di edilizia residenziale pubblica, ivi compresi gli interventi di frazionamento e ridimensionamento degli alloggi da eseguirsi attraverso la modalità dell' **APPALTO INTEGRATO**.

SETTORE VI
EDILIZIA PRIVATA e GOVERNO DEL TERRITORIO e SUAP

SCOPO dell'INTERVENTO

L'intervento oggetto di Rigenerazione, mira a recuperare un volume residenziale posto nel Centro Urbano di Lariano.

Questo edificio si trova prospiciente la piazza principale del paese, in un'area caratterizzata dalla presenza delle principali emergenze architettoniche del luogo, il Municipio la Chiesa ed appunto le case popolari. L'importanza di questo sito è intuibile se paragonata alla giovane età del Comune, nato dalla scissione di una piccola frazione dal Comune originario Velletri, manca della tipica forma e delle tipiche testimonianze dei borghi antichi, non un nucleo storico ma un'area nuova su cui insistono i capisaldi della società italiana.

A tal proposito l'intervento mira a mantenere in essere non tanto la tessitura e l'impalcato di un edificio, che non presenta aspetti storici rilevanti ma mira a mantenere l'assetto del luogo che culturalmente ricalca la storia delle città italiane dove, sulle piazze principali trovano spazio, spesso antitetico, il simbolo clericale ed il simbolo politico della città nella continua ricerca di equilibrio di potere, basti pensare all'assetto urbanistico di cittadine come Zagarolo, il cui asse viario principale ha agli estremi i due principali edifici che rappresentano i due poteri forti il duomo ed il palazzo baronale.

Nella continua ricerca di una identità propria il comune di Lariano mira a mantenere intatto il suo impalcato urbanistico al fine di riconoscere chiaramente il centro della città e di permettere il formarsi e/o il mantenimento di uno spazio caratteristico del luogo in cui trovano posto buona parte dei servizi cittadini, tanto da diventare fulcro dell'attività giornaliera del paese.

A tale scopo si era originariamente inteso mantenere la struttura integra ma la variabile strutturale, la mancanza di accessori necessari al vivere quotidiano, come cantine e garage e la difficoltà di rendere la struttura autonoma nell'aspetto energetico ha portato a concepire l'intervento come sostituzione integrale del manufatto al fine di addivenire ad un **progetto residenziale green ecocompatibile ed ad impatto energetico 0**, che diventi esempio per le nuove architetture locali, per facilitare la diffusione di una progettazione ed edificazione locale più rispettosa ed in armonia con il luogo caratterizzato da una presenza forte del verde. Distese di boschi di castagni caratterizzano l'intero paese e si incuneano all'interno del centro urbano diventando carattere peculiare del luogo.

Il progetto dovrà rispondere completamente alla politica green della nuova progettazione urbana, è previsto che si realizzi un **edificio dotato di parcheggi interrati e volumi accessori interni, che**

SETTORE VI
EDILIZIA PRIVATA e GOVERNO DEL TERRITORIO e SUAP

preveda l'utilizzo di materiali eco compatibili e di essenze lignee possibilmente autoctone e che sia progettato nel rispetto degli standards urbanistici attuali.

Cenni storici e DESTINAZIONE URBANISTICA del SITO D'INTERVENTO

L'edificio è stato realizzato dopo la ri-nascita del comune di Lariano, infatti è posto alle pendici del "Maschio" Monte Algidus sulla cui sommità sorgeva, al tempo dell'Impero Romano, uno dei più validi avamposti di difesa di Roma e, nel Medioevo, un castello fortificato che estendeva il suo dominio su una vastissima zona da cui trova origine la gens larianese.

A seguito di alterne vicende, gli abitanti del Castello e del villaggio si trasferirono a Velletri, molti altri occuparono le zone più basse dando origine all'attuale Lariano. Da allora, Lariano perse l'indipendenza protrattesi fino ai nostri giorni, riconquistò l'autonomia amministrativa solo nel 1967 staccandosi da Velletri. Tale autonomia ha determinato sviluppo e valorizzazione delle bellezze naturali decantate da Ovidio, Strabone, Orazio, Tito Livio, ed un notevole incremento demografico. Data l'origine recente dell'abitato l'edilizia diffusa non presenta peculiari caratteristiche ne aspetti architettonici di pregio e esclusività, tipici dei borghi medievali o più semplicemente storici, uno dei primi esempi di edilizia cittadina è appunto l'edificio oggetto d'intervento, che per la sua origine non recente occupa una posizione di privilegio nel tessuto storicizzato della cittadina.

L'edificio si sviluppa interamente su p.zza Sant' Eurosia ed è costituito da un unico corpo di fabbrica di pianta regolare, costruito antecedentemente al 1967.

Il fabbricato è distinto al NCEU al fg 9 mappale 381 ed è composto da 9 abitazioni di categoria A/3, ricade all'interno della ZONA A del PRG Vigente "Conservazione del tessuto edilizio e viario"

STATO DI CONSERVAZIONE e PRIME INDICAZIONI D'INTERVENTO

Il rilievo in situ ha mostrato appartamenti in mediocri condizioni di manutenzione, infiltrazioni, decorticazioni ma soprattutto una dispersione termica elevatissima a causa di infissi fatiscenti e murature piene con un altissimo grado di trasmittanza a cui si aggiunge la presenza di un tetto ligneo con assito ligneo senza alcun isolamento.

Il quadro fessurativo individuato, la tipologia di struttura costruttiva e gli interventi per la sostituzione degli elementi ammalorati e la necessaria realizzazione delle opere per l'abbattimento architettonico necessario, sommato alla necessità di garantire standard abitativi idonei ed un adeguato risparmio energetico si scontrano con l'elevato costo del recupero dell'edificio che, peraltro, vedrebbe ridotta la superficie interna e/o il numero di appartamenti per far posto ad un distributivo adeguato per

SETTORE VI
EDILIZIA PRIVATA e GOVERNO DEL TERRITORIO e SUAP

l'abbattimento barriere architettoniche e per ricavare volumi tecnici adeguati a contenere le macchine per il trattamento dell'aria /acqua e temperatura in genere, a cui si aggiunge l'impossibilità di recuperare i garage per le abitazioni che non impattino minimamente sull'impalcato architettonico della piazza principale di Lariano.

L'Ufficio Tecnico comunale, viste le limitazioni di un recupero delle strutture, aggravato anche dalle più lunghe tempistiche di realizzo rispetto alla demolizione e ricostruzione ed ai costi elevati, ha preferito ipotizzare la sostituzione integrale dell'edificio così da garantire tempi certi di realizzo, edificio sismicamente idoneo, utilizzo di materiali prevalentemente naturali ma soprattutto un minor uso del suolo per funzioni non nobili, come i parcheggi auto.

La demolizione e la ricostruzione, comprensiva di piano interrato, permetterebbe la realizzazione di un edificio sismicamente idoneo, adeguato per i disabili, green ed ad elevato risparmio energetico, senza impattare ne variare eccessivamente la quinta urbana della cittadina.

Il progetto prevede la rimozione completa del manufatto e la realizzazione di un edificio dai materiali sostenibili, naturali, riciclabili o riciclati, con un basso impatto ambientale e dovrà produrre energia rinnovabile, autoprodotta grazie a fotovoltaico, solare termico ed all'uso di pompe di calore. Il tetto dovrà essere ventilato e coibentato mentre le pareti isolate termicamente, tutti gli impianto di sollevamento dovranno trovare spazi all'interno del corpo dell'edificio e dovranno collegare gli appartamenti al piano interrato in cui dovranno avere posto garage vani tecnici e cantinole così da ridurre il consumo di suolo.

Sarà obbligatorio prevedere anche la risistemazione altimetrica della piazza al fine di permettere eventualmente l'irraggiamento anche parziale di parte del piano interrato e la ricollocazione di differenti punti d'accesso al medesimo

SETTORE VI
EDILIZIA PRIVATA e GOVERNO DEL TERRITORIO e SUAP

