



Finanziato  
dall'Unione europea  
NextGenerationEU



Ministero delle  
Infrastrutture e dei  
Trasporti



Città metropolitana  
di Roma Capitale



CITTÀ DI  
ALBANO LAZIALE

Il presente documento contiene la documentazione indicata all'articolo 7 del DM 16 settembre 2020 pubblicato sulla G.U. il 16 novembre 2020 ovvero:

- Laziale
- a) Relazione tecnico illustrativa della proposta complessiva
  - b) Planimetria generale ed elaborati grafici per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare
  - c) Quadro economico e cronoprogramma finanziario

Via Roma

Alloggi Comunali



**COMUNE DI ALBANO LAZIALE**  
Città Metropolitana di Roma Capitale

Sindaco **Massimiliano Borelli**

Assessore LLPP **Luca Andreassi**  
Dirigente Responsabile **Di Stefano Marco**

P.N.R.R. - Missione 5 - Componente 2 - Investimento 2.3

**Programma innovativo nazionale  
per la qualità dell'abitare**

autorità proponente  
Città Metropolitana di Roma Capitale  
Soggetto attuatore  
Comune di Albano Laziale

**Proposta di intervento – Località Pavona  
Albano Laziale (RM)**

*Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti*

*Ministero dell'Economia e delle Finanze*

*Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo*

Settembre 2023

1. Premessa
2. Localizzazione e inquadramento urbanistico
3. Ambito di intervento e stato di fatto
4. Intervento n.4 – Manutenzione Straordinaria ed efficientamento energetico immobili ERP
5. Quadro economico
6. Cronoprogramma finanziario
7. Documentazione fotografica

## 1. Premessa

L'amministrazione comunale di Albano Laziale intende sottoporre – in qualità di soggetto attuatore – all'attenzione della Città Metropolitana di Roma Capitale un programma coordinato di n. 4 (quattro) interventi per il completamento e miglioramento dell'insediamento, a carattere prevalentemente residenziale pubblico, della zona denominata "Via Roma" in località Pavona, in risposta al bando innovativo nazionale di cui al D.M. n. 395 del 16.09.2020 (G.U. del 16 novembre 2020).

Pavona è una località del Lazio il cui territorio è suddiviso tra i comuni di Roma, Albano Laziale, Castel Gandolfo ed Ariccia. Si trova lungo la via Nettunense e dista circa 25 km dal centro di Roma, 4,3 km da quello di Albano Laziale, circa 6 km da quello di Castel Gandolfo e 5,6 Km da Ariccia.

Gli interventi proposti riguardano:

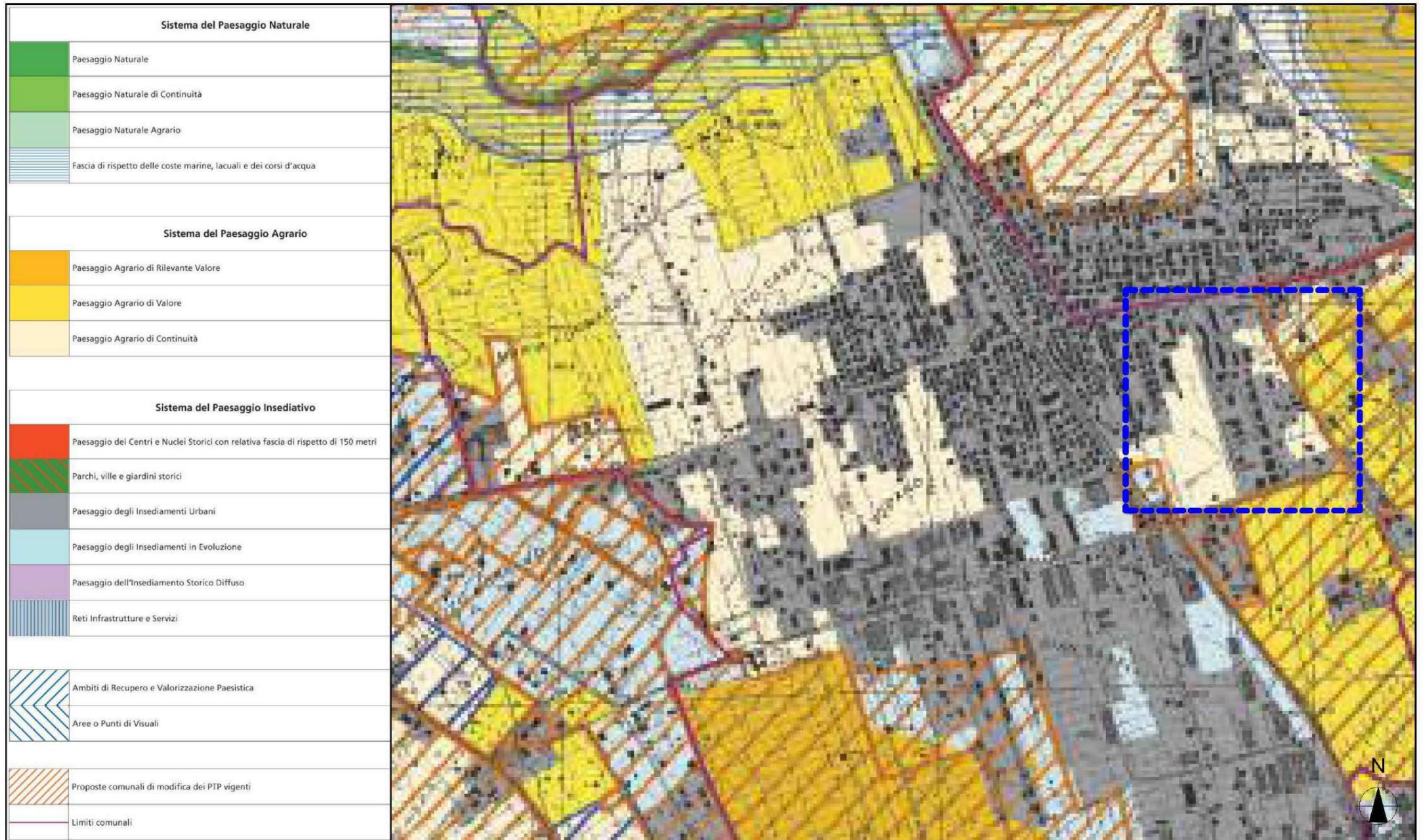
1. Realizzazione Rotatoria Via Nettunense – Via dei Piani di Monte Savello
2. Verde Pubblico, Viabilità e Parcheggi
3. Realizzazione di una struttura polivalente a scopo socio-educativo
4. Manutenzione straordinaria e efficientamento energetico immobili comunali
5. straordinaria e efficientamento energetico immobili comunali

L'importo complessivo degli interventi, oggetto di richiesta di finanziamento, ammonta ad € 4.670.000,00 (quattromilioneisecentosettantamila/00).

## 2. Localizzazione e inquadramento urbanistico

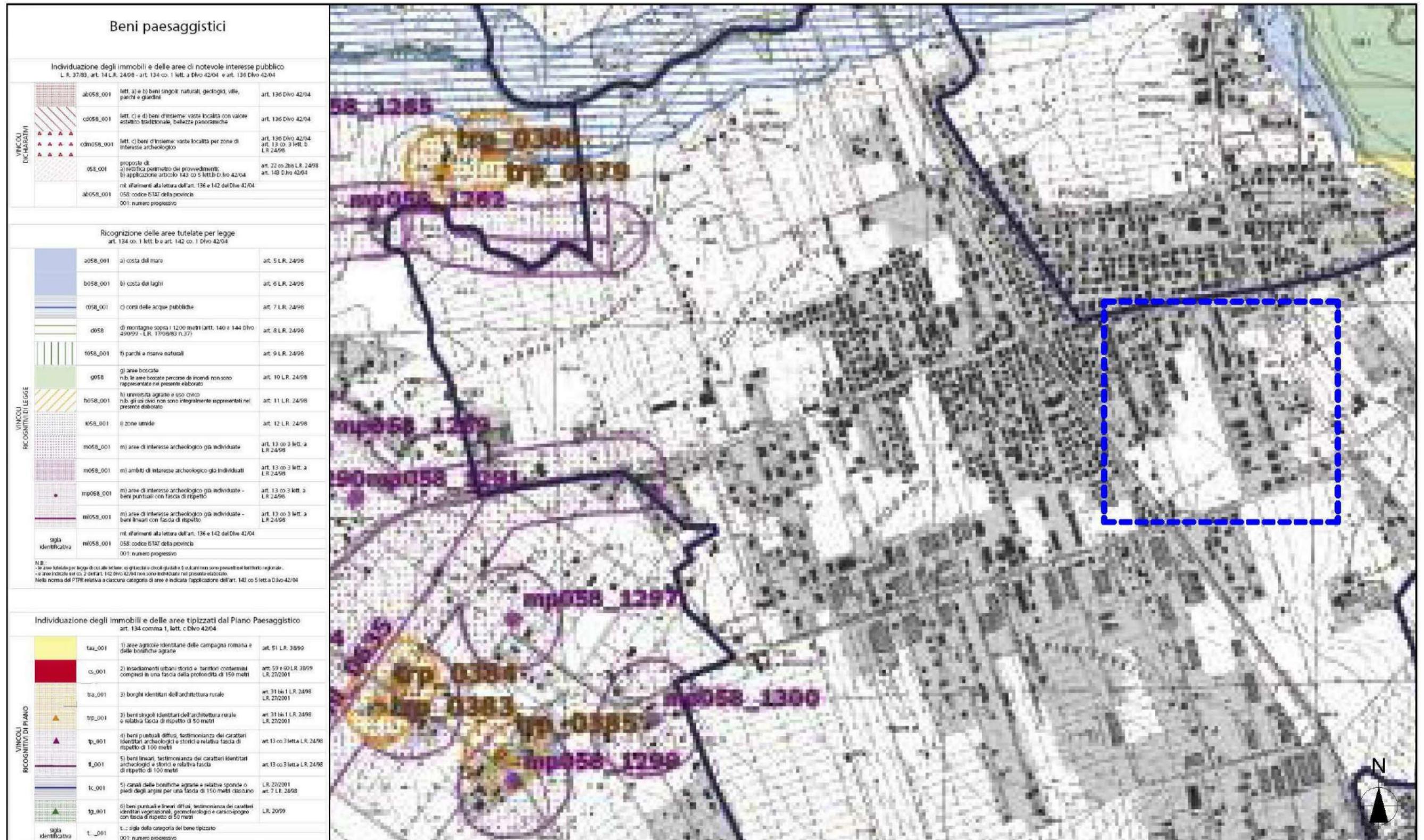


C.T.R.  
1:10000



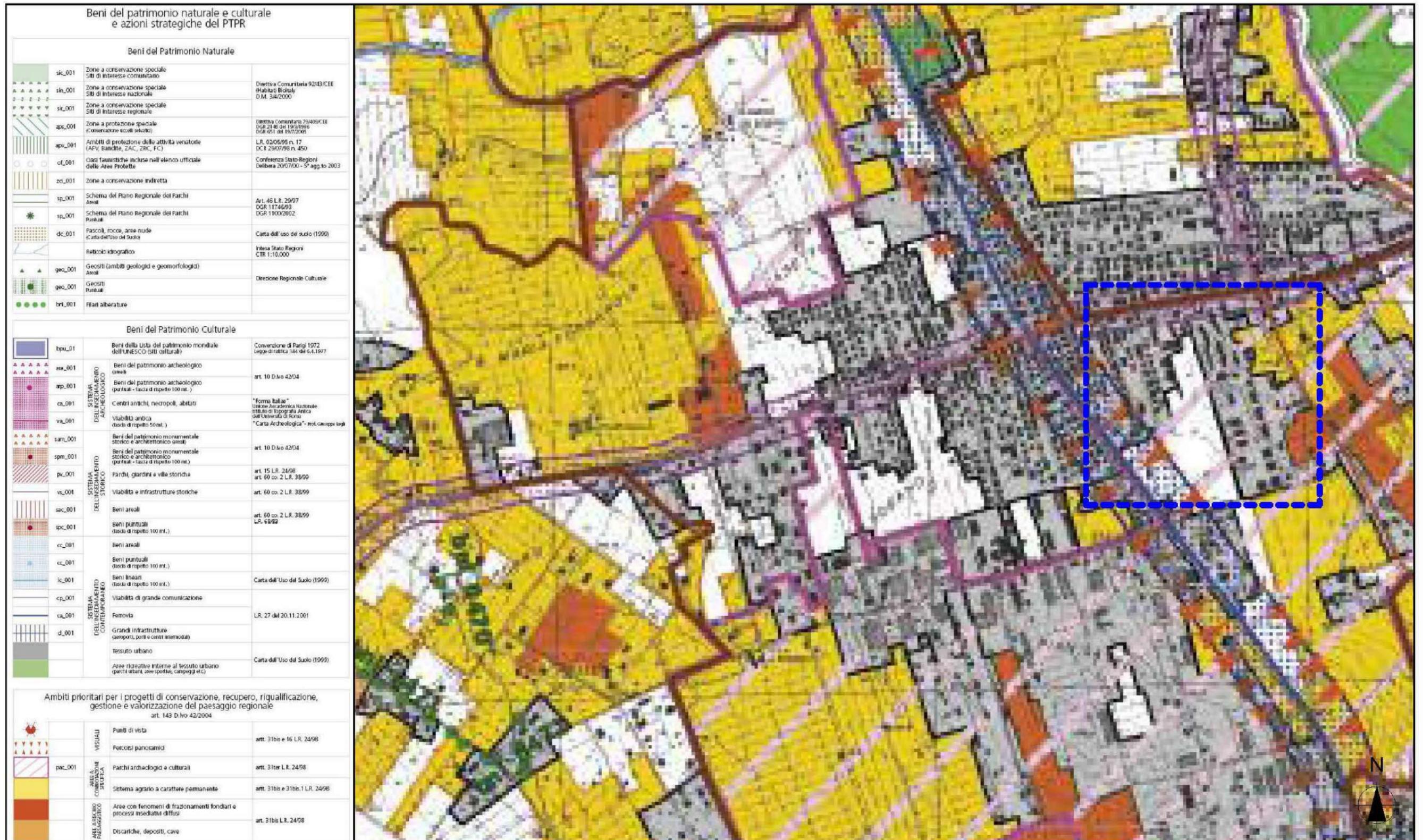
P.T.P.R. (tav a)

1:10000



P.T.P.R. (tav b)

1:10000



Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR

Beni del Patrimonio Naturale

sic_001	Zone a conservazione speciale SBI di interesse comunitario	
sin_001	Zone a conservazione speciale SBI di interesse nazionale	Direttiva Comunitaria 92/43/CEE (Habitat) D.M. 34/2000
sir_001	Zone a conservazione speciale SBI di interesse regionale	
apc_001	Zone a protezione speciale (conservazione scatti scoldi)	Direttiva Comunitaria 79/409/CEE (Dir. 21 del 19/07/1979) DGR 651 del 16/07/2005
apx_001	Ambiti di protezione delle attività venatorie (APV, Bandite, ZAC, ZRC, FC)	L.R. 02/05/95 n. 17 DC R. 29/07/98 n. 450
cl_001	Opere faunistiche incluse nell'elenco ufficiale delle Aree Protette	Conferenza Stato-Regioni Delibera 20/07/00 - 5ª agg.to 2003
zcl_001	Zone a conservazione indiretta	
sp_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi Aree	Art. 46 L.R. 29/97 DGR 11745/93 DGR 11002/002
sp_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi Punti	
dc_001	Fascioli, rocce, aree nude (carta dell'uso del suolo)	Carta dell'uso del suolo (1999)
	Reticolo idrografico	Intesa Stato-Regioni CTR 1-10.000
geo_001	Geositi (ambiti geologici e geomorfologici) Aree	Direzione Regionale Culturale
geo_001	Geositi Punti	
br_001	Rifiuti alberature	

Beni del Patrimonio Culturale

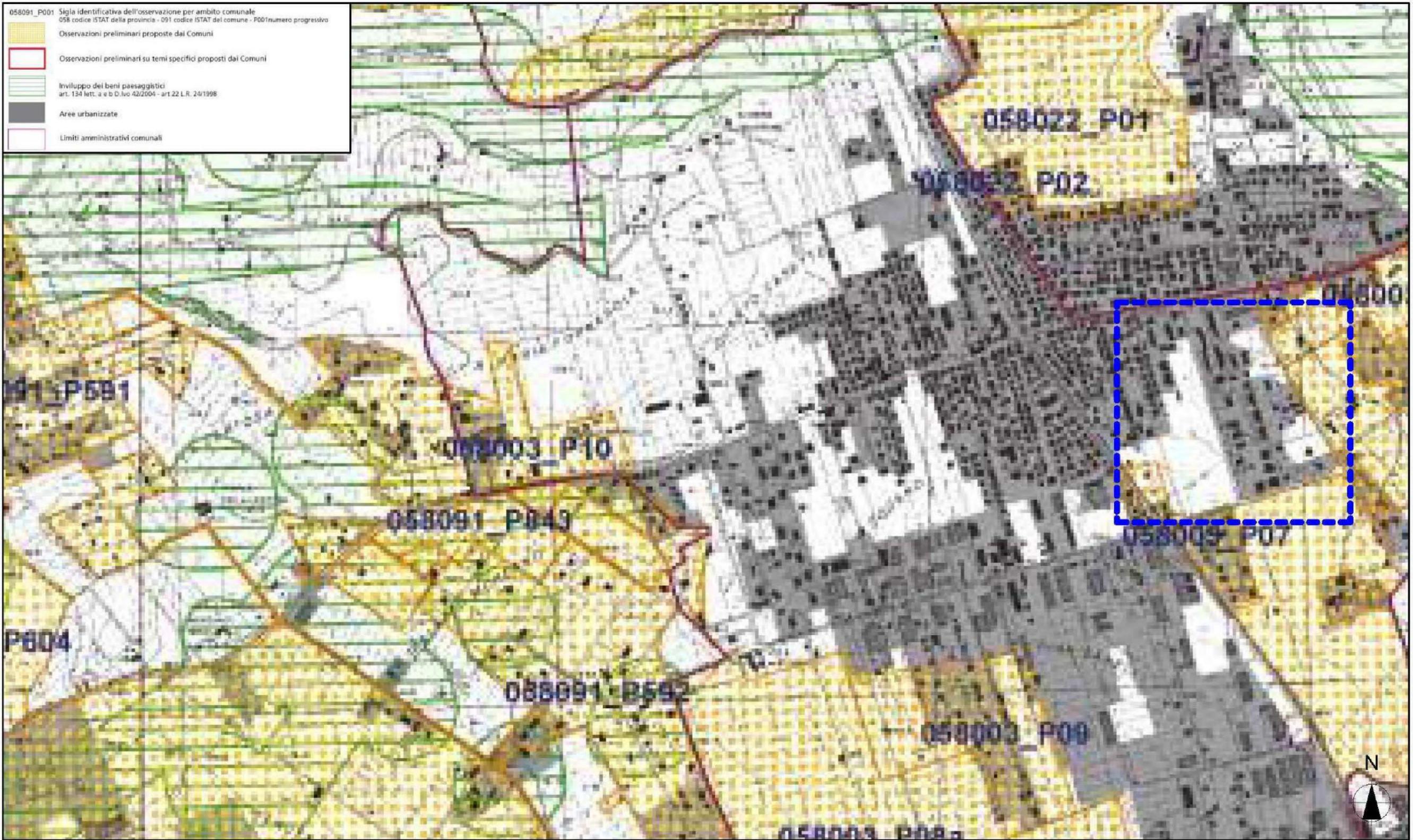
bpu_01	Beni della Lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (siti culturali)	Convenzione di Parigi 1972 Legge di ratifica 184 del 6.4.1977
aa_001	Beni del patrimonio archeologico assai	art. 10 D.lvo 42/04
ap_001	Beni del patrimonio archeologico puntuali - fascia di rispetto 100 mt.	
ca_001	Centri antichi, necropoli, abitati	"Forme Italiane" Unione Accademica Nazionale Istituto di Topografia Antica dell'Università di Roma "Carta Archeologica" - rest. Giuseppe Legi
va_001	Viabilità antica (disto di rispetto 50 mt.)	
am_001	Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico assai	art. 10 D.lvo 42/04
sp_001	Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico puntuali - fascia di rispetto 100 mt.	
ps_001	Parchi, giardini e ville storiche	art. 15 L.R. 24/98 art. 60 co. 2 L.R. 38/99
vs_001	Viabilità e infrastrutture storiche	art. 60 co. 2 L.R. 38/99
ac_001	Beni areali	art. 60 co. 2 L.R. 38/99 L.R. 68/92
sp_001	Beni puntuali (disto di rispetto 100 mt.)	
cc_001	Beni areali	
cc_001	Beni puntuali (disto di rispetto 100 mt.)	
lc_001	Beni lineari (disto di rispetto 100 mt.)	Carta dell'uso del Suolo (1999)
cp_001	Viabilità di grande comunicazione	
ca_001	Ferrovia	L.R. 27 del 20.11.2001
d_001	Grandi infrastrutture (aeroporti, porti e centri intermodali)	
	Tessuto urbano	
	Aree ricreative interne al tessuto urbano (parchi urbani, aree sportive, campi ecc.)	Carta dell'uso del Suolo (1999)

Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale art. 143 D.lvo 42/2004

vis_001	Punti di vista	art. 31bis e 16 L.R. 24/98
vis_001	Facciate panoramiche	
pac_001	Parchi archeologici e culturali	art. 31ter L.R. 24/98
	Sistema agrario a carattere permanente	art. 31bis e 31bis.1 L.R. 24/98
	Aree con fenomeni di frazionamenti fondiari e processi insediativi diffusi	art. 31bis L.R. 24/98
	Discariche, depositi, cave	

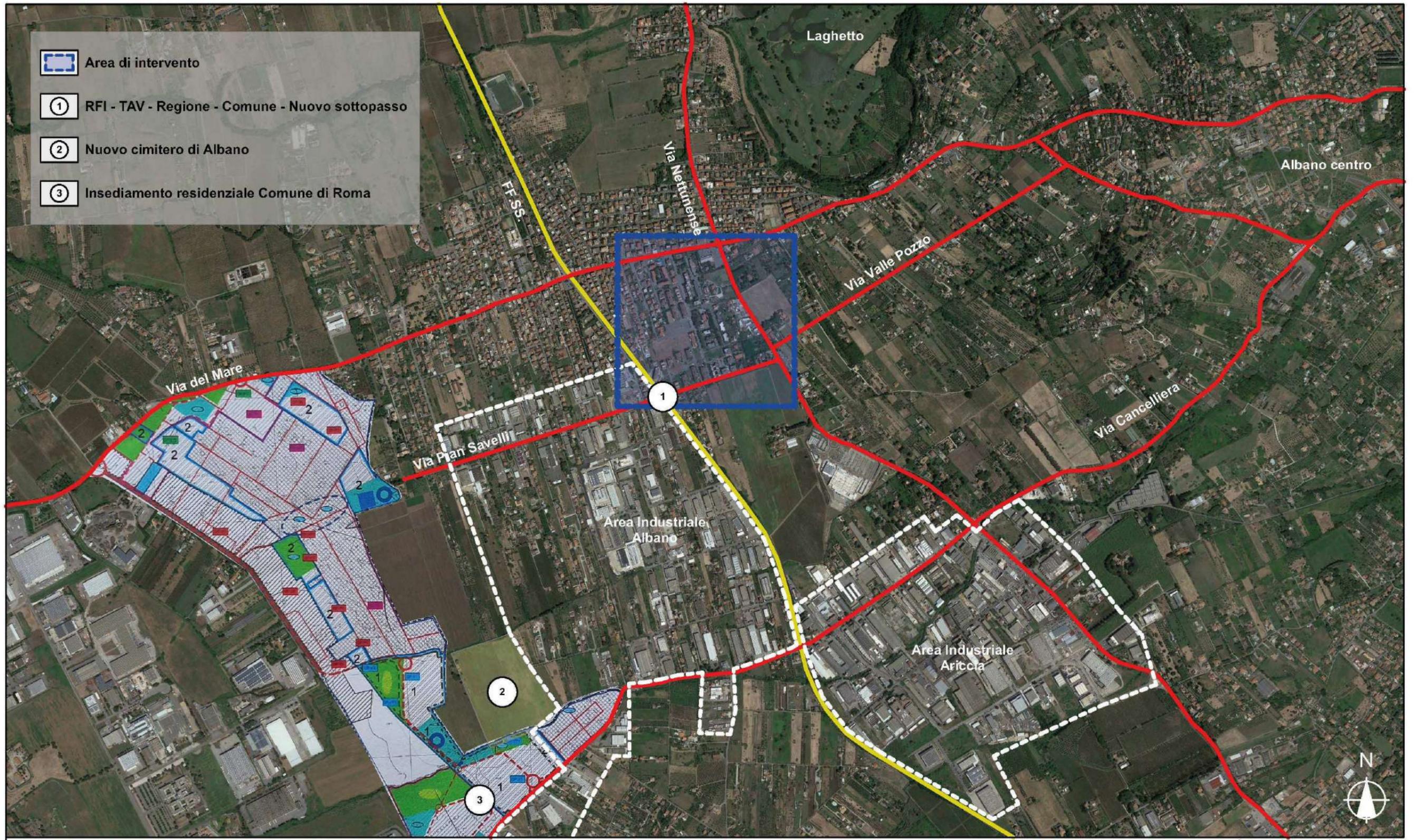
P.T.P.R. (tav c)

1:10000



P.T.P.R. (tav. d)  
1:10000





Inquadramento generale  
1:15000



Individuazione Interventi

1:2750

### 3. Ambito di intervento e stato di fatto

Le aree di intervento, situate in località Pavona, nel Comune di Albano Laziale, sono individuate all'interno del quadrilatero formato dalla Via Nettunense, Via del Mare, Via dei Piani di Monte Savello e linea ferroviaria Roma - Velletri.

Attualmente lo stato di fatto dei quattro ambiti di intervento, è il seguente:

- l'incrocio tra Via Nettunense e Via dei Piani di Monte Savello si presenta come incrocio a raso delimitato dal solo spartitraffico, inadeguato a limitare la velocità dei veicoli in transito;
- le aree individuate per essere destinate a verde Pubblico, viabilità e parcheggi risultano essere aree incolte e pianeggianti;
- l'area individuata per ospitare la struttura polivalente a scopo socio-educativo, risulta attualmente incolta e pianeggiante;
- gli immobili destinati ad ERP necessitano di manutenzione straordinaria e di adeguamento alle attuali normative sull'efficientamento energetico degli edifici residenziali.

#### 4. **Intervento n.4 – Manutenzione Straordinaria ed efficientamento energetico immobili di ERP**

L'intervento riguarda il recupero di una serie di edifici residenziali fortemente degradati situati nell'isolato delimitato all'angolo tra Via del Mare e Via Bolzano. L'obiettivo è quello di implementare il confort ambientale degli alloggi e dei manufatti edilizi attraverso il recupero funzionale ed il rinnovo dei caratteri architettonici e tecnologici degli edifici esistenti.

La causa principale del loro degrado è dovuta alle infiltrazioni d'acqua meteorica che hanno progressivamente ammalorato i cornicioni e le facciate degli edifici fino a provocare il distacco dei copriferrì delle strutture in c.a. e la corrosione dei ferri di armatura.

Stante gli obiettivi esplicitati nell'intervento di recupero degli alloggi di ERP si è deciso di rimuovere le cause che hanno portato al degrado degli edifici precedentemente individuati (infiltrazioni) nonché di ristrutturare l'involucro edilizio privo di qualsiasi isolamento e pertanto caratterizzato da bassissime prestazioni energetiche, sia in condizioni invernali che estive, attraverso interventi sperimentali.

In quest'ottica la proposta è di affrontare come tema la "Bioarchitettura e sostenibilità ambientale con risparmio delle risorse" al fine di realizzare più adeguati livelli di confort ambientale negli edifici migliorando la qualità e le condizioni termiche negli spazi interni attraverso la realizzazione di un rivestimento a cappotto con materiali biocompatibili. Tale lavorazione è necessaria per migliorare la trasmittanza termica (U) nelle strutture opache

verticali ed è stata associata nel progetto sia alla posa in opera di serramenti esterni realizzati con profili estrusi in PVC rigido con vetrocamera.

Oltre all'aumento delle caratteristiche termiche dell'edificio, sono previsti interventi di tipo impiantistico finalizzati alla riduzione del consumo di combustibile ed all'impiego di energie rinnovabili in conformità alle indicazioni delle vigenti disposizioni normative in materia.

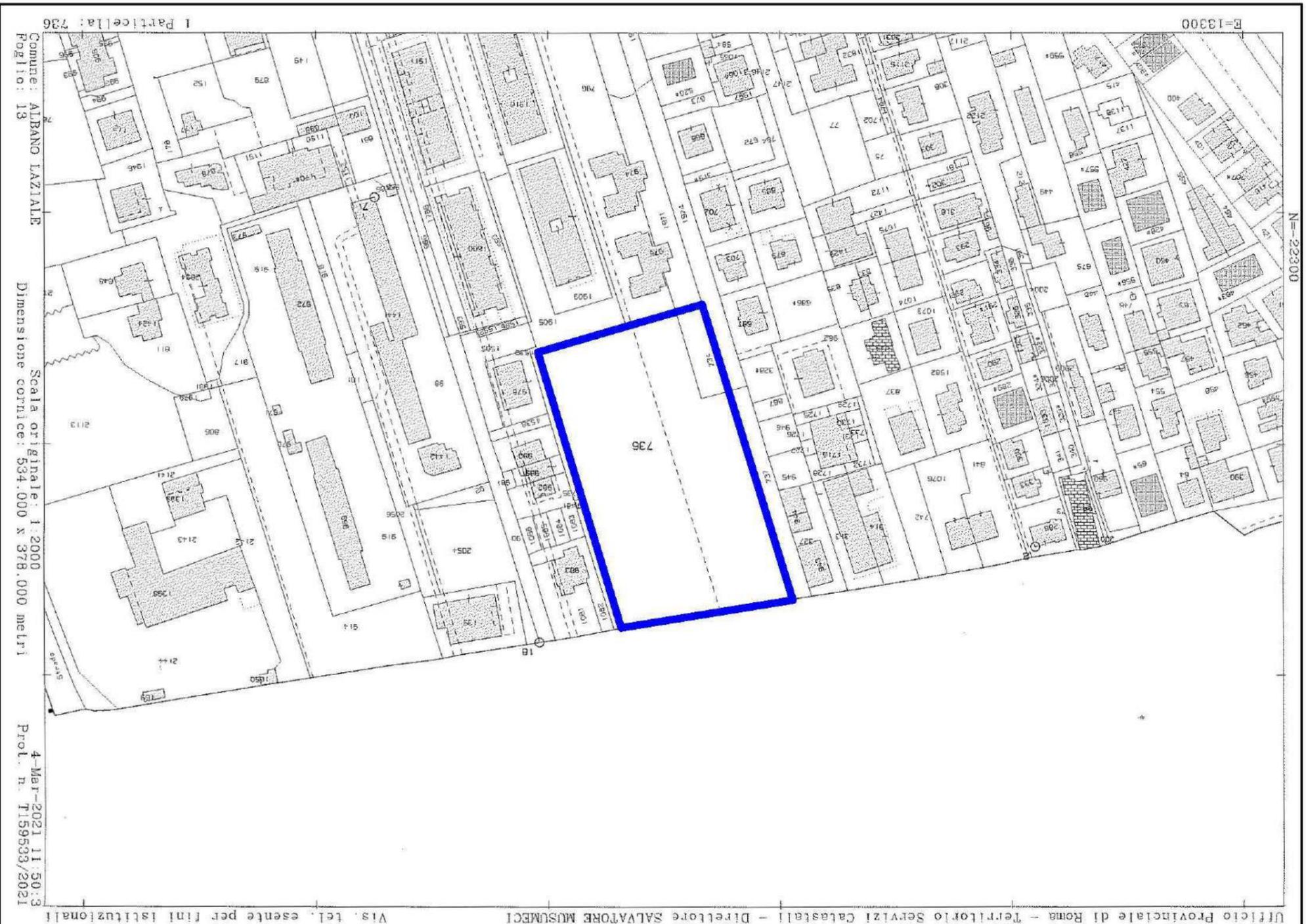
Si procederà, inoltre, ad eseguire interventi di recupero e di riutilizzazione delle acque piovane in conformità con le disposizioni della l.r. n. 6/2008.

In tutti gli edifici pertanto, si riscontra la necessità di:

- risanare le facciate;
- manutenzione coperture;
- rifacimento manto stradale delle aree esterne e dei percorsi pedonali;
- rifacimento pavimentazioni;
- ripristino aree a verde, quali aiuole etc.
- sostituire gli infissi esterni per migliorare la prestazione energetica;
- migliorare il confort termico delle abitazioni attualmente prive di isolamento anche tenendo conto della nuova normativa di settore, intervenendo con cappotto esterno;
- eseguire opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche, sia all'interno degli edifici che nelle aree esterne di pertinenza;
- eseguire opere di manutenzione straordinaria all'interno degli appartamenti, ove necessario.

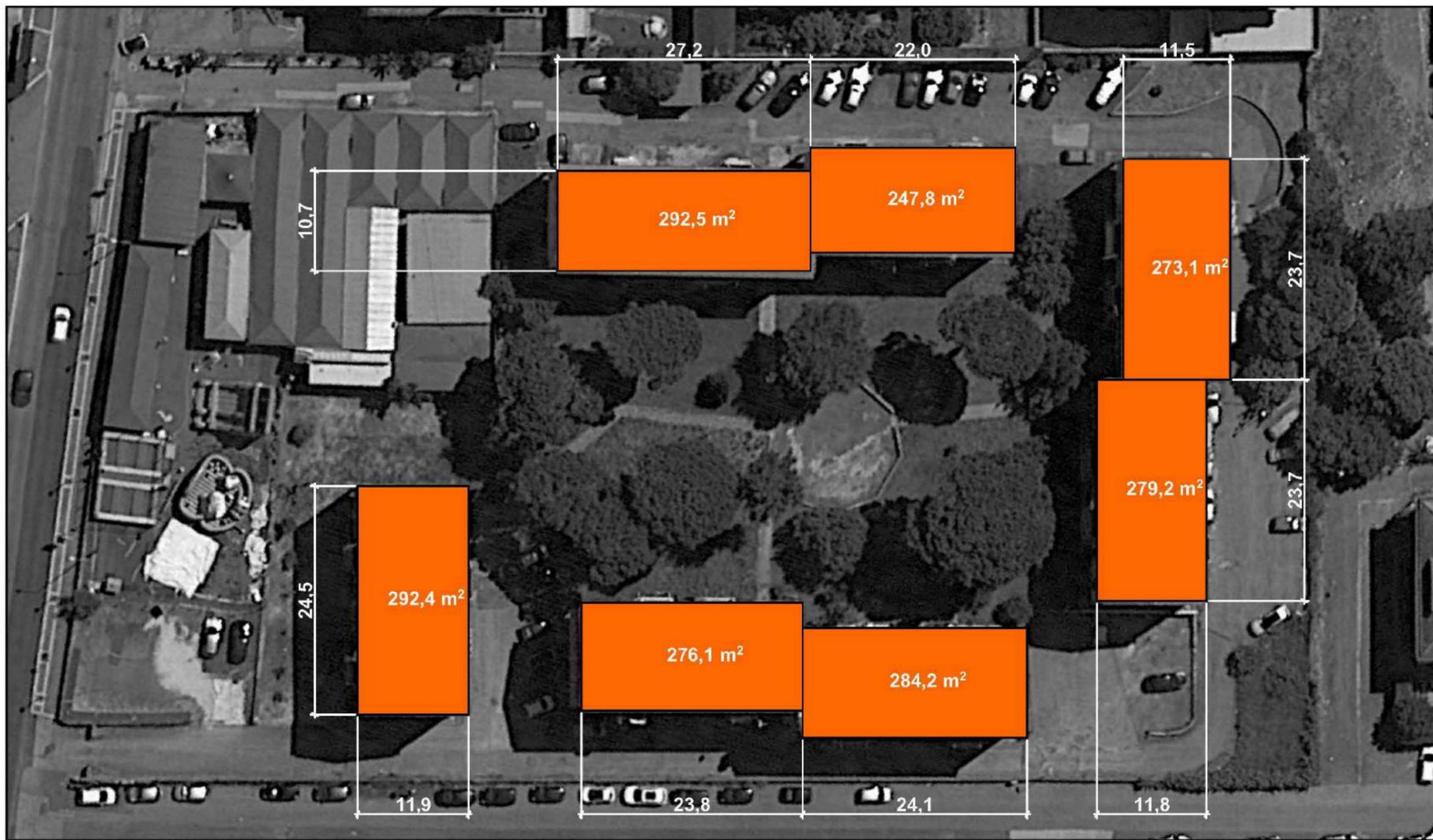






Intervento 4 - Estratto di mappa

1:2000



Intervento 4 - Principali dati dimensionali

1:500

## 5. Quadro Economico - Intervento n.4

### QUADRO ECONOMICO 4 - Manutenzione straordinaria efficientamento energetico di immobili ERP

<b>A</b>	<b>IMPORTO A BASE D'ASTA</b>		
A.1.1	<b>Lavori soggetti a ribasso d'asta</b>		
	Lavori a misura	€	-
	Lavori a corpo	€	1.487.500,00
	Lavori in economia	€	-
	<b>Sommano</b>	€	1.487.500,00
		€	1.487.500,00
A.1.1	IMPORTO DEI LAVORI SOGGETTI A RIBASSO D'ASTA	€	1.487.500,00
A.1.2	ONERI PER LA SICUREZZA (non soggetti a ribasso d'asta)	€	57.500,00
<b>A.1</b>	<b>IMPORTO TOTALE LAVORI</b>	<b>€</b>	<b>1.545.000,00</b>
A.2	PROGETTAZIONE ESECUTIVA integrata nell'appalto dei lavori	€	82.000,00
	<b>TOTALE A</b>	<b>€</b>	<b>1.627.000,00</b>
<b>B</b>	<b>SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>		
B.1	Lavori in economia previsti ed esclusi dall'appalto e forniture (IVA esclusa)	€	40.000,00
B.2	-----	€	-
B.3	Allacciamento a pubblici servizi	€	10.000,00
B.4	Imprevisti e arrotondamenti (IVA esclusa)		
B.4.1	Imprevisti	€	39.000,00
B.4.2	Arrotondamenti	€	-
B.5	Acquisizione aree ed immobili	€	-
B.6	Spese tecniche relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, nonché al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori ed al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, al lordo dei contributi previdenziali (riduzione 20%)		
B.6.1	Indagini e rilievi	€	10.000,00
B.6.2	Collaudi	€	10.000,00
B.6.3	Direzione lavori, misura e contabilità, reg. esecuzione	€	41.000,00
B.6.4	Coordinamento della Sicurezza	€	34.000,00
	<b>Sommano</b>	€	95.000,00
		€	95.000,00
B.7	Incentivo ex art. 113 D.Lgs. n. 50/2016	€	26.032,00
B.8	Spese per attività di consulenza e di supporto	€	15.000,00
B.9	Spese per commissioni giudicatrici	€	2.275,00
B.10	Spese per pubblicità e ove previsto per opere artistiche	€	2.250,00
B.11	Spese per accertamenti di laboratorio, verifiche tecniche e progettuali	€	13.950,00
B.12	Spese di gara per contributi ANAC-CUC	€	2.257,00
B.13	IVA ed eventuali altre imposte		
B.13.1	_IVA sui lavori A.1+B.1+B.4.1(10%)	€	162.400,00
B.13.2	_Contributi previdenziali B.6 (4%)	€	3.800,00
B.13.3	_IVA su B.6+B.13.2 (22 %)	€	21.736,00
B.13.4	_IVA su A.2+B.8 (22 %)	€	21.340,00
	<b>Sommano</b>	€	209.276,00
		€	209.276,00
	<b>TOTALE B</b>	<b>€</b>	<b>455.040,00</b>
	<b>TOTALE A + B</b>	<b>€</b>	<b>2.082.040,00</b>

Totale servizi ingegneria	€	75.000,00
---------------------------	---	-----------

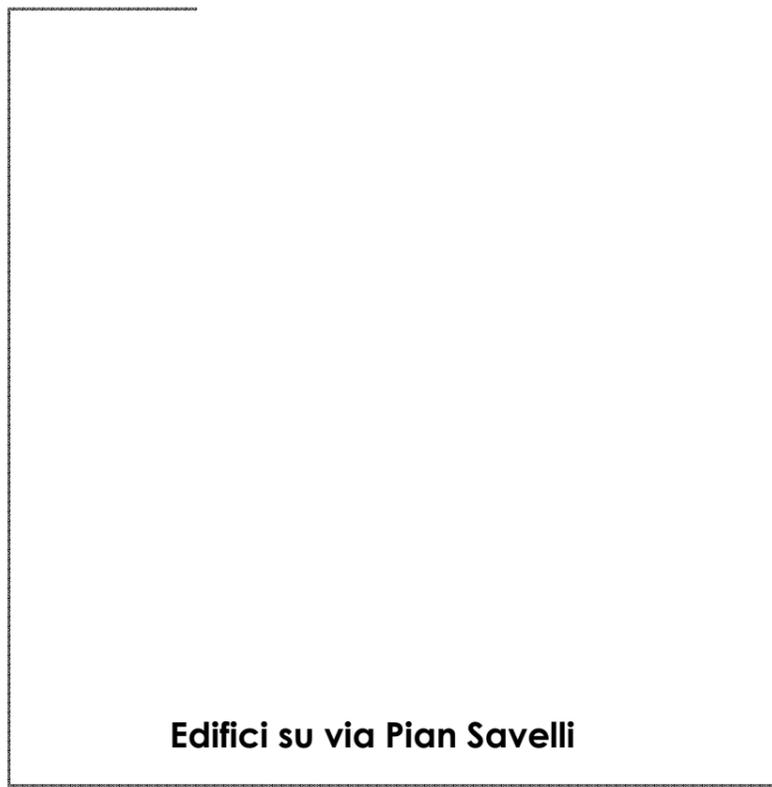
D.M. 15 maggio 2017: Sono esclusi dalla percentuale per opere d'arte i progetti di importo inferiore a un milione di euro, a prescindere dalla destinazione dell'immobile, nonché gli edifici industriali, le scuole, le università, gli ospedali e gli edifici destinati all'edilizia residenziale civile e militare

## 6. Cronoprogramma finanziario

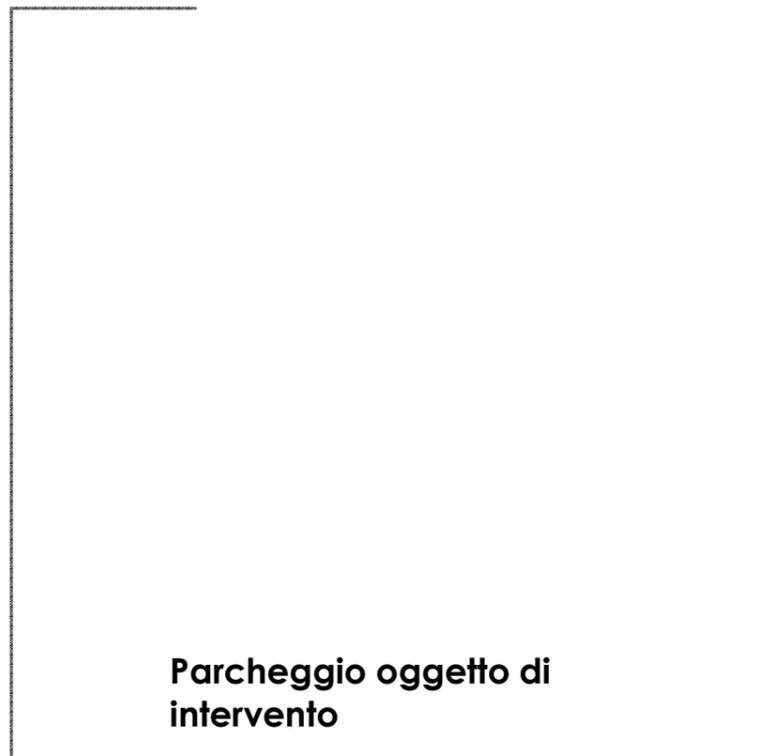
### INTERVENTO 4: MANUTENZIONE STRAORDINARIA ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO EDIFICI COMUNALI

FASI								
Progettazione ed Esecuzione dei lavori		3 MESI	2 MESI					
Fase Progettazione approvazione								
	Lavori 20%							
	Lavori 40%							
	Lavori 60%							
	Lavori 80%							
	Lavori 100%							
	Collaudo							

## 7. Documentazione fotografica



Edifici su via Pian Savelli



Parcheggio oggetto di intervento









**Il contesto generale da riqualificare e da attrezzare  
Via Roma**

