



# COMUNE DI SACROFANO

Città Metropolitana di Roma Capitale



Dott. Arch. Alessio Galbiati  
Via per Castelnuovo, 20 - 00060 Sacrofano (RM)  
email: alessiogalbiati@virgilio.it - a.galbiati@pec.archrm.it  
Tel. 06.9086622 - 338.1764200  
P.IVA n. 12302811000

**OGGETTO:** AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE DI FINANZIAMENTI PER LA RISTRUTTURAZIONE DI BENI IMMOBILI CONFISCATI ALLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA, AL FINE DI FAVORIRNE IL RIUTILIZZO E LA FRUIZIONE SOCIALE, IN ATTUAZIONE DELLA D.G.R. DEL 03/09/2019, ALLEGATO A

**PROGETTO:** MANUTENZIONE ORDINARIA SU BENE ASSEGNATO DALLA ANBSC SITO IN VIA MONTE CAPPELLETTO 12, FOGLIO 21 PARTICELLA 59-SUB 501, DA DESTINARE AL RIUTILIZZO E FRUIZIONE SOCIALE NELL'ATTUAZIONE DI POLITICHE SOCIALI A FAVORE DELLA LEGALITA', DELLA SICUREZZA E DELLA PREVENZIONE DELLE SITUAZIONI DI DISAGIO, DI ACCOGLIENZA E DI SUPPORTO PER LE VITTIME DI REATO.

## PROGETTO DEFINITIVO/ESECUTIVO

DESCRIZIONE TAVOLA:

**RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

COMMITTENTE:

AMMINISTRAZIONE  
COMUNALE

**ALL. 1**

ESTREMI AMMINISTRATIVI

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

SCALA:

/

REVISIONE:

.....

DATA:

29/05/2020

IL PROGETTISTA

Dott. Arch. Alessio Galbiati

VISTO IL R.U.P.

Dott. Ing. Pietro Minchella

.....

.....



# COMUNE DI SACROFANO

-----  
(Città Metropolitana di Roma Capitale)

**OGGETTO: AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE DI FINANZIAMENTI PER LA RISTRUTTURAZIONE DI BENI IMMOBILI CONFISCATI ALLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA, AL FINE DI FAVORIRNE IL RIUTILIZZO E LA FRUIZIONE SOCIALE, IN ATTUAZIONE DELLA D.G.R. DEL 03/09/2019, ALLEGATO A**

**PROGETTO: MANUTENZIONE ORDINARIA SU BENE ASSEGNATO DALLA ANBSC SITO IN VIA MONTE CAPPELLETTO 12, FOGLIO 21 PARTICELLA 59-SUB 501, DA DESTINARE AL RIUTILIZZO E FRUIZIONE SOCIALE NELL'ATTUAZIONE DI POLITICHE SOCIALI A FAVORE DELLA LEGALITA', DELLA SICUREZZA E DELLA PREVENZIONE DELLE SITUAZIONI DI DISAGIO, DI ACCOGLIENZA E DI SUPPORTO PER LE VITTIME DI REATO**  
**PROGETTO DEFINITIVO / ESECUTIVO**

## RELAZIONE TECNICO- ILLUSTRATIVA

### PREMESSA: FINALITA' ED OBIETTIVI

Il Comune di Sacrofano, con la presente iniziativa intende avviare un piano di manutenzione atto a predisporre l'immobile confiscato per l'avvio di una casa famiglia per minori o una struttura che possa accogliere donne vittima di violenza con e senza figli o una casa per anziani. Nello specifico il programma dell'attività prevede:

- Effettuare i lavori di ristrutturazione interna indispensabili a rendere l'immobile adeguato sotto il profilo della sicurezza e dell'accessibilità, nonché a predisporlo degli impianti necessari all'utenza sopra indicata;
- Bandire gara per l'assegnazione del bene finalizzata all'avvio del progetto (minori o donne vittima di violenza o anziani);
- Avvio da parte dell'organizzazione aggiudicataria del progetto di cui sopra, con relativa attivazione della rete territoriale sia di Sacrofano che degli altri comuni presenti sia nel Distretto Roma 4 che nei distretti limitrofi.

Gli operatori presenti in struttura si prenderanno cura del bambino, delle donne vittime di violenza o degli anziani nel tempo dell'accoglienza offrendogli un'esperienza di vita familiare, di affettività, di intimità, di cure personalissime.

Le attività riguarderanno sia l'ambito della quotidianità (dormire, mangiare, andare a scuola, ricerca lavorativa, cure mediche, sostegno scolastico) che attività specificatamente educative, di supporto psicologico, ludiche.

### LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile oggetto di intervento è localizzato al margine ovest del territorio comunale di Sacrofano (RM), in Località "Monte Cappelletto" e più precisamente in Via Monte Cappelletto n.12, e risulta distinto in Catasto al Fg.21 part.59, Sub 501.

La destinazione urbanistica ed il regime vincolistico dell'area in cui ricade l'immobile in oggetto sono determinati dai seguenti strumenti urbanistici:

❖ P.T.P.R. Lazio:

- Tavola A 20 Fg.365 - Sistemi del Paesaggio Agrario - “Paes. Agrario di Valore (Art. 25 NTA)”;
- Tavola B 20 Fg.365 - “Parchi e riserve naturali (Art. 37 NTA)”;

❖ Piano di Assetto Ente Regionale Parco di Veio:

- Tavola A.7.1 - “Zona D5: Promozione Economica e Sociale - Valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio agricolo (Art. 28 NTA)”;

❖ P.R.G. vigente Comune di Sacrofano, approvato con DGR 3510 del 21/06/1983:

- TAV. 18: “Zona agricola E (Art. 42 NTA)”.

Il tutto come meglio descritto nella Cartografia di cui all’Allegato 2 Tav.1 di cui la presente relazione costituisce parte integrante.

## **DESCRIZIONE ED ANALISI DELLO STATO DEI LUOGHI**

L’immobile oggetto di intervento consta di un edificio ad uso abitativo di tipo unifamiliare, che si sviluppa complessivamente su n.2 livelli fuori terra, messi in comunicazione da una scala interna. I due piani risultano così distribuiti:

- piano terra: si compone di un ingresso, tre sale (di cui una attrezzata a sala wellness, con vasca idromassaggio), un soggiorno, una cucina, un disimpegno ed un bagno di servizio, per una superficie utile complessiva pari a circa 191,20 mq, oltre ad un locale tecnico accessibile dall’esterno. La cucina e l’adiacente sala sono protette da un portico di circa 32,80 mq. Dall’ingresso si diparte la scala che conduce al piano primo;
- piano primo: si compone di un disimpegno, tre camere da letto, tre bagni, un guardaroba, un ripostiglio, per una superficie utile complessiva pari a circa 90,28 mq, oltre ad un sottotetto.

L’abitazione, dotata di un antistante piazzale di manovra pavimentato, è circondata da un ampio giardino piantumato che comprende una piscina ed una dependance con annesso garage seminterrato (non oggetto di intervento).

L’edificio presenta una struttura in c.a. e con tamponature in laterizio, gli orizzontamenti sono realizzati con solai in laterocemento, la copertura è del tipo a falde inclinate con manto di copertura in tegole laterizie. Le facciate si presentano intonacate e tinteggiate, gli infissi sono di tipo in legno dotati di persiane e con grate metalliche di sicurezza, le pavimentazioni interne sono realizzate prevalentemente in parquet. L’abitazione risulta dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento e gas. L’immobile si presenta esternamente in buono stato di conservazione; si rileva che le superfici interne (pareti e soffitti) necessitano di interventi di ordinaria manutenzione.

Il tutto come meglio illustrato nella Documentazione fotografica di cui all’Allegato 3 Tav.1, che costituisce parte integrante della presente Relazione.

## **DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI**

Gli interventi previsti consistono in opere interne volte ad adeguare l’immobile - sia sotto il profilo della sicurezza che dell’accessibilità - alle esigenze della futura utenza in relazione alle attività individuate in premessa.

In particolare si prevede l’esecuzione delle seguenti opere:

❖ *Diversa distribuzione interna al piano terra:*

- Demolizione dello spogliatoio ubicato nella sala 2 e realizzazione di un bagno per utenti disabili (sup.3,27 mq). Il locale sarà pavimentato con piastrelle ceramiche, le tramezzature saranno realizzate in struttura metallica (*profilati in lamiera di acciaio zincato da 0,6 mm con montanti ad*

*interasse di 600 mm e guide al pavimento e soffitto*) rivestita su entrambi i lati con doppia lastra di cartongesso (sp. 12,5 mm/cad), con interposto isolante termoacustico (lana di legno mineralizzata), intonacate esternamente e tinteggiate, rivestite all'interno con piastrelle ceramiche per un'altezza di 2,00 ml. Sarà realizzato l'impianto idrico sanitario (adduzione e scarico), l'allaccio ed installazione degli apparecchi igienico-sanitari (vaso igienico con cassetta di scarico a zaino, doccia a telefono, lavabo a mensola) e dei relativi maniglioni di sostegno. Il locale, privo di finestre, sarà controsoffittato e dotato di impianto di aerazione meccanica costituito da estrattore/ventilatore con condotto di aerazione afferente all'esterno ed alloggiato in apposito tracantone in cartongesso;

- Realizzazione, all'interno dell'ambiente soggiorno/relax di un ufficio con funzione di accettazione e attività amm.ve (sup.12,15 mq). Le tramezzature saranno realizzate in struttura metallica (*profilati in lamiera di acciaio zincato da 0,6 mm con montanti ad interasse di 600 mm e guide al pavimento e soffitto*) rivestita su entrambi i lati con doppia lastra di cartongesso (sp. 12,5 mm/cad), con interposto isolante termoacustico (lana di legno mineralizzata), intonacate e tinteggiate;

Nei suddetti locali si prevede la realizzazione di nuovi punti luce, di comando e di presa;

❖ *Diversa distribuzione interna al piano primo:*

- Ai fini dell'ottimizzazione degli spazi e dei percorsi al piano primo, si prevedono i seguenti interventi: demolizione della tramezzatura di separazione tra il guardaroba ed il disimpegno nonché della spalletta posizionata al termine del disimpegno; contestuale tamponatura del passaggio tra il guardaroba e la stanza di valutazione/visita/riabilitazione 1;

❖ *Ripristino delle finiture interne:*

- Rasatura e stuccatura degli intonaci interni, sia del piano terra che del piano primo (pareti e soffitti);
- Tinteggiatura degli ambienti interni (pareti e soffitti), compresi i soffitti in legno del piano terra (sala 2 e sala 3);

❖ *Superamento barriere architettoniche:*

- Realizzazione di n.3 rampe per il superamento da parte degli utenti diversamente abili dei dislivelli presenti al piano terra dell'edificio, in particolare: n.1 rampa esterna in corrispondenza dell'ingresso al fabbricato (+8 cm ca.) con pendenza 8%, e n.2 rampe interne (ingresso/soggiorno, +23 cm ca.; soggiorno/sala 2, + 20 cm ca.) entrambe con pend.12%<sup>1</sup>. Dette rampe saranno del tipo prefabbricato realizzate in acciaio zincato con struttura autoportante, pavimentazione antisdrucciolevole, dotate su entrambi i lati di parapetti con altezza minima 1,00 ml e inattraversabili da una sfera di 10 cm di diametro, con corrimano posto ad un'altezza compresa tra 90 e 100 cm, cordolo perimetrale di altezza minima 10 cm.
- Al fine di rendere agevole da parte degli utenti il superamento del dislivello presente tra il soggiorno e la sala 3 (circa 20 cm) si prevede la realizzazione di un gradino intermedio.

Per quanto concerne il superamento del dislivello tra i due piani (circa 2,98 ml) si prevede che questo possa essere risolto mediante la futura installazione - previa apertura di foro su solaio in laterocemento - di piattaforma elevatrice idonea al trasporto di persona su carrozzina, con partenza dal p.t. nel locale soggiorno ed arrivo al p.1 nel disimpegno /ex-guardaroba (*opere fuori appalto*).

❖ *Impianto di climatizzazione:*

Realizzazione di un impianto di climatizzazione degli ambienti principali del piano terra e del piano primo, costituito da sistemi "split" e "multisplit" a pompa di calore con tecnologia Inverter, così distribuiti:

- Piano terra:

---

<sup>1</sup> Ai sensi dell'art. 8.1.11 del dm 236/89 nei casi di adeguamento sono ammesse pendenze superiori all'8% e fino al 12%, rapportate allo sviluppo lineare effettivo della rampa, come riportato nel grafico di cui al predetto articolo.

- n.1 sistema “multisplit dual” composto da n.1 unità esterna e n.2 split a parete (5 kW/cad.) posizionati rispettivamente nel soggiorno e nella sala 3;
- n.1 split a parete e relativa unità esterna (3,5 kW) nella sala 2;
- n.2 split a parete e relative unità esterne (2,5 kW) posizionati rispettivamente nella sala 1 direzione/riunioni e nell’ufficio accettazione/attività amm.ve;
- Piano primo:
  - n.1 sistema “multisplit dual” composto da n.1 unità esterna e n.2 split a parete (3,5 kW/cad.) posizionati rispettivamente nella stanza di valutazione/visita/riabilitazione 1 e nella stanza di valutazione/visita/riabilitazione 2;
  - n.1 split a parete e relativa unità esterna (2,5 kW) nella stanza di valutazione/visita/riabilitazione 3.

Quanto sopra come meglio descritto nell’Elaborato grafico di cui all’ Allegato 4 Tav.1 e nel Computo metrico di cui all’Allegato 5 Tav.1 che costituiscono parte integrante della presente Relazione.

*Sacrofano, lì 29 Maggio 2020*

IL TECNICO  
Arch. Alessio Galbiati

---