

Comune di **ROCCA SINIBALDA**

Provincia di **RIETI**

**Misure urgenti relative al Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti Piazza Don Alfredo Aramini, n.60-62**

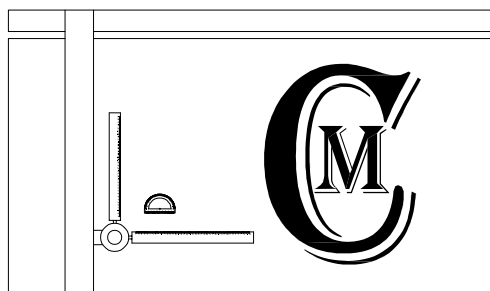
COMMITTENTE

**COMUNE DI ROCCA SINIBALDA**

**Tavola n.2**  
RELAZIONE TECNICA

DATA

27/09/2022



**STUDIO TECNICO**

**Geom. CAPITANI MATTEO**

Via Degli Ulivi, n.5 - 02033

Monteleone Sabino (RI)

cell. 3803510298

mail: [geom.capitanimatteo@gmail.com](mailto:geom.capitanimatteo@gmail.com)

cod. fisc. CPT MTT 85H16 H282F

P. IVA 01042200574

Iscritto al Collegio dei Geometri di Rieti n° 812

MISURE URGENTI  
RELATIVE AL FONDO  
COMPLEMENTARE AL  
PIANO NAZIONALE DI  
RIPRESA E RESILIENZA E  
ALTRE MISURE URGENTI  
PER GLI INVESTIMENTI

RELAZIONE TECNICA

COMUNE DI ROCCA SINIBALDA  
PROPRIETA': COMUNE DI ROCCA SINIBALDA  
PROGETTISTA: geom. Matteo Capitani

## SOMMARIO

RELAZIONE TECNICA.....	3
Premessa.....	3
INQUADRAMENTO URBANISTICO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	3
QUADRO VINCOLISTICO E NORMATIVO .....	3
Stato di Fatto.....	3
INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI ALLA DETRAZIONE. ....	4
CONCLUSIONE.....	6

### PREMESSA

Il sottoscritto geom. Matteo Capitani redige la presente relazione tecnica descrittiva per MISURE URGENTI RELATIVE AL FONDO COMPLEMENTARE AL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA E ALTRE MISURE URGENTI PER GLI INVESTIMENTI, Piazza Don Alfredo Aramini, n.60 e 62.

---

### INQUADRAMENTO URBANISTICO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto di intervento risulta ubicata nel Comune di Rocca Sinibalda (RI) e censita catastalmente nello stesso Comune al Foglio n.13, Particella n.59, Subalterni n.1, 2 e 3. Il fabbricato è localizzato come riportato in seguito:

Località: PIAZZA DON ALFREDO ARAMINI, n.60-62– Comune di Rocca Sinibalda  
Provincia: Rieti  
Regione: Lazio  
Coordinate GPS: 42.276379, 12.925960  
Cartografia C.T.R.: Tavola n.357124

Agli effetti del P.R.G. vigente del Comune di Rocca Sinibalda, l'unità immobiliare ricade in zona urbanistica CENTRO STORICO "A".

---

### QUADRO VINCOLISTICO E NORMATIVO

- L'immobile *ricade in zona classificata zona sismica di categoria 2 sottozona B* ai sensi DGR 387 del 22 Maggio 2009.
- L'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004.
- L'area non risulta essere soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923.

---

### STATO DI FATTO

La conformazione dello stato di fatto deriva da un originario fabbricato risalente ad epoca remota, composto da tre livelli ciascuno con unità immobiliare. Il fabbricato è stato in passato anche scuola primaria per diversi anni. Oggi è stata modificata la sua destinazione e per ogni livello sono stati ricavati alloggi per edilizia economica popolare ed assegnati a tre diversi nuclei familiari.

Il fabbricato è in muratura portante composta da pietrame disordinato e le caratteristiche costruttive sono quelle tipiche degli anni '50.

Il fabbricato risulta avere impianti funzionanti indipendenti, intonaci interni in gesso e pavimenti in ceramica. La parte esterna è con intonaco in calce con rifinitura di tipo civile. Gli infissi sono in alluminio con vetro doppio e di pessima qualità. L'attuale impianto di riscaldamento è

composto da caldaia murale interna alimentata a GPL e terminali di riscaldamento quali termosifoni in alluminio.

---

## INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI ALLA DETRAZIONE.

Sono state valutate le prestazioni energetiche dell'involucro esistente e l'A.P.E. Convenzionale Ante Operam ha dato esito "G". Nella progettazione sono stati introdotti i seguenti interventi migliorativi ai fini energetici e sismici:

1. Sistema "a cappotto" composto da pannelli in aerogel, sulle pareti esterne applicato internamente;
2. Sostituzione caldaie e scaldabagni attuali con pompa di calore autonome sia per riscaldamento che per A.C.S.;
3. Integrazione della potenza termica dei terminali mediante l'installazione, previa rimozione degli attuali corpi scaldanti, con nuovi impianti a pavimenti radianti appositamente dimensionati;
4. Sostituzione infissi esterni con nuovi infissi in PVC con finitura effetto legno con vetrate doppie con trattamento basso emissivo e vetrocamera con gas Argon e persiane in legno;
5. Realizzazione di collegamenti di piano con inserimento di catene e cordolo con travi angolari in acciaio opportunamente ancorate ai solai esistenti e il consolidamento tramite iniezioni delle murature portanti in pietrame, ad ogni livello;
6. Demolizione e ricostruzione del solaio di copertura con nuovo in legno, isolamento termico e copertura con tegole portoghesi, canali di gronda, scossalina e discendenti in lamiera finto rame;
7. Posizionamento su entrambe le falde del tetto di pannelli fotovoltaici per una potenza complessiva di 12 Kw;
8. Demolizione dei tramezzi interni dei bagni al Piano Terra e Primo, al fine di creare un unico ambiente;
9. Isolamento, al Piano Seminterrato di tutti i nuovi pavimenti per evitare la risalita capillare dell'umidità, con posizionamento di casseri modulari, igloo, con soprastante massetto con rete elettrosaldata;
10. Inserimento nel solaio del sottotetto di botola con scala retrattile per manutenzione e ispezione del sottotetto stesso.

## VERIFICA RAPPORTI AEREO-ILLUMINANTI

Apertura occorrente					Apertura realizzata		
<b>ABITAZIONE PIANO SEMINTERRATO</b>							
<i>Camera</i>	13,75 mq	1/16	mq	0,86	0,92 x 1,15 = mq <b>1,06</b>	>	<b>0,86</b> mq
					APERTURA VERIFICATA		
<i>Cucina-Pranzo</i>	18,18 mq	1/16	mq	1,14	1,00 x 1,15 = mq <b>1,15</b>	>	<b>1,14</b> mq
					APERTURA VERIFICATA		
<i>Bagno</i>	15,45 mq	1/16	mq	0,97	1,12 x 1,15 = mq <b>1,29</b>	>	<b>0,97</b> mq
					APERTURA VERIFICATA		
<b>ABITAZIONE PIANO TERRA</b>							
<i>Camera</i>	16,02 mq	1/16	mq	1,00	0,76 x 1,28 = mq <b>0,97</b>		
					0,55 x 1,28 = mq <b>0,70</b>		
					mq <b>1,68</b>	>	<b>1,00</b> mq
					APERTURA VERIFICATA		
<i>Cucina-Pranzo</i>	26,63 mq	1/16	mq	1,66	1,37 x 1,28 = mq <b>1,75</b>		
					1,12 x 2,05 = mq <b>2,30</b>		
					mq <b>4,05</b>	>	<b>1,66</b> mq
					APERTURA VERIFICATA		
<i>Bagno</i>	8,70 mq	1/16	mq	0,54	1,03 x 1,28 = mq <b>1,32</b>	>	<b>0,54</b> mq
					APERTURA VERIFICATA		
<b>ABITAZIONE PIANO PRIMO</b>							
<i>Camera</i>	20,98 mq	1/16	mq	1,31	0,76 x 1,35 = mq <b>1,03</b>		
					1,50 x 1,35 = mq <b>2,03</b>		
					mq <b>3,05</b>	>	<b>1,31</b> mq
					APERTURA VERIFICATA		
<i>Cucina-Pranzo</i>	28,06 mq	1/16	mq	1,75	1,50 x 1,35 = mq <b>2,03</b>		
					0,95 x 1,35 = mq <b>1,28</b>		
					mq <b>3,31</b>	>	<b>1,75</b> mq
					APERTURA VERIFICATA		
<i>Bagno</i>	9,17 mq	1/16	mq	0,57	1,10 x 1,35 = mq <b>1,49</b>	>	<b>0,57</b> mq
					APERTURA VERIFICATA		

Riferimento *D.L. n.77 del 31 maggio 2021, all' art.51 convertito in legge dalla Legge 29 luglio 2021, n.108, inserisce il comma 2-bis all'art.10 del D.L. 16 luglio 2020 n.76, ai sensi del quale, in deroga alle disposizioni del D.M. del 5 luglio 1975 con riferimento agli immobili di interesse culturale, sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 (immobili situati nei centri storici, zone A di P.R.G.) dispone:*

- *L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in 2,4 metri, riducibili a 2,2 metri per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli;*
- *Per ciascun locale adibito ad abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio inferiore all'1% e, comunque, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a un sedicesimo della superficie del pavimento;*
- *Ai fini della presentazione e rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e per la qualificazione edilizia degli immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti anche nel caso di interventi di ristrutturazione e di modifica di destinazione d'uso.*

---

## CONCLUSIONE

L'intervento è stato concepito e sarà realizzato mantenendo le caratteristiche tipologiche ed architettoniche del fabbricato esistente ed è conforme alle vigenti prescrizioni urbanistico/edilizie, alle norme di sicurezza sui luoghi di lavoro, a quelle igienico-sanitarie, a quelle paesaggistiche ed ambientali.

Definitivamente, in conclusione, viste le caratteristiche del fabbricato, i risultati delle calcolazioni energetiche e strutturali, la normativa urbanistica ed ogni altra considerazione, questo risulterà migliorato dal punto di vista sismico ed energetico.

Rocca Sinibalda, 27/09/2022

Geom. Matteo Capitani