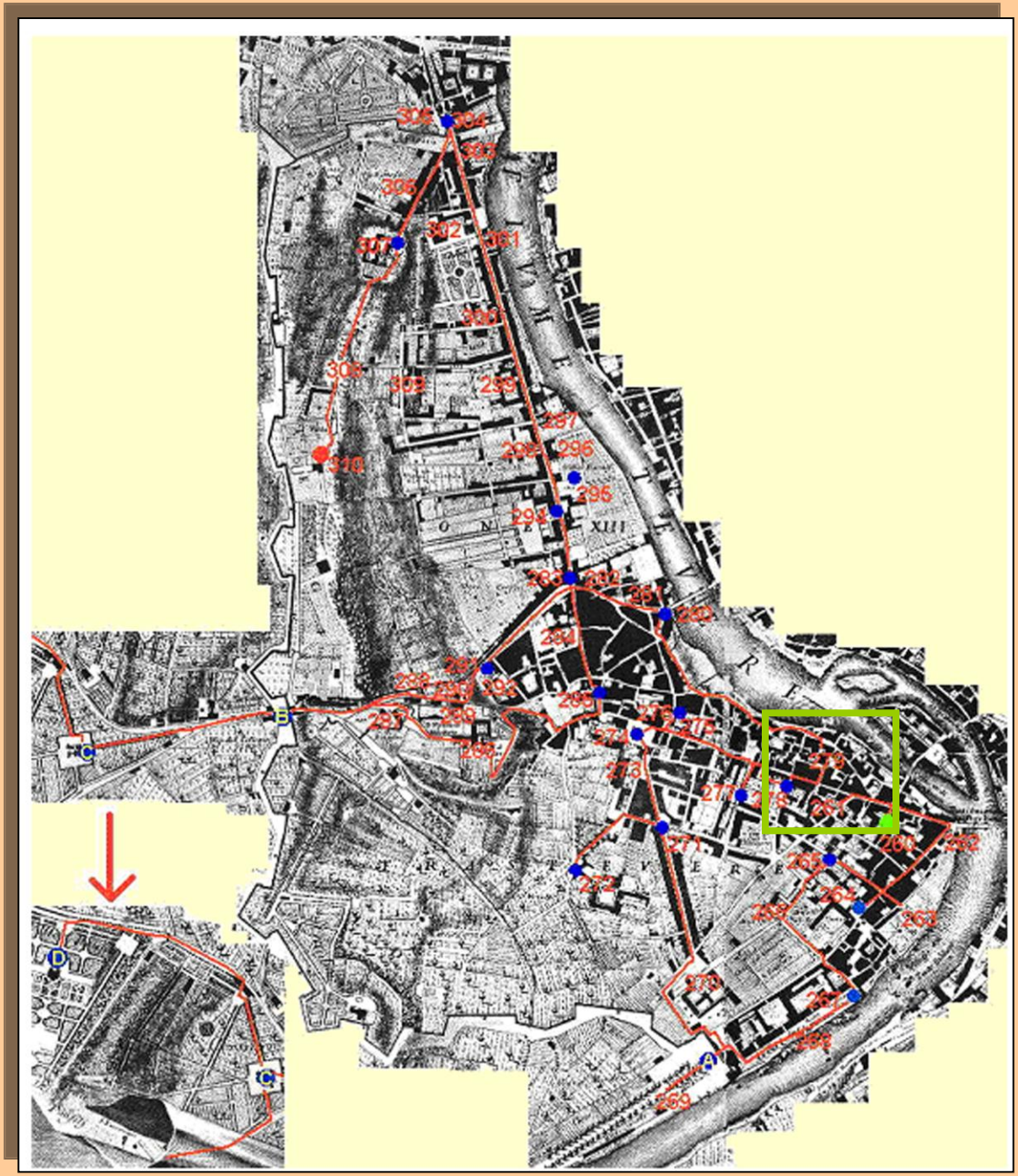
Autorecupero di un immobile nel centro storico di Roma
Coop. Vivere 2000

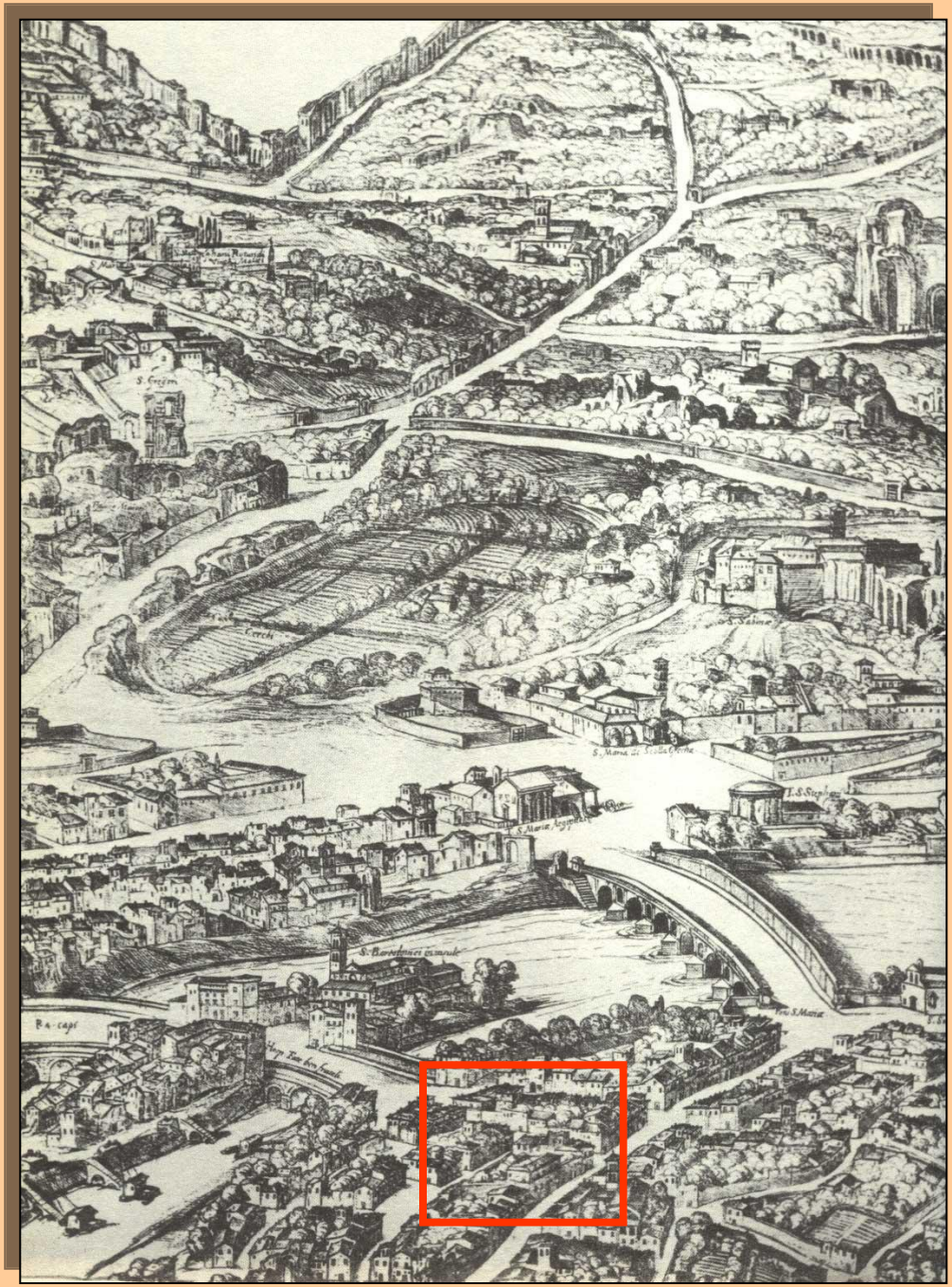
Arch. Maurizio Crocco

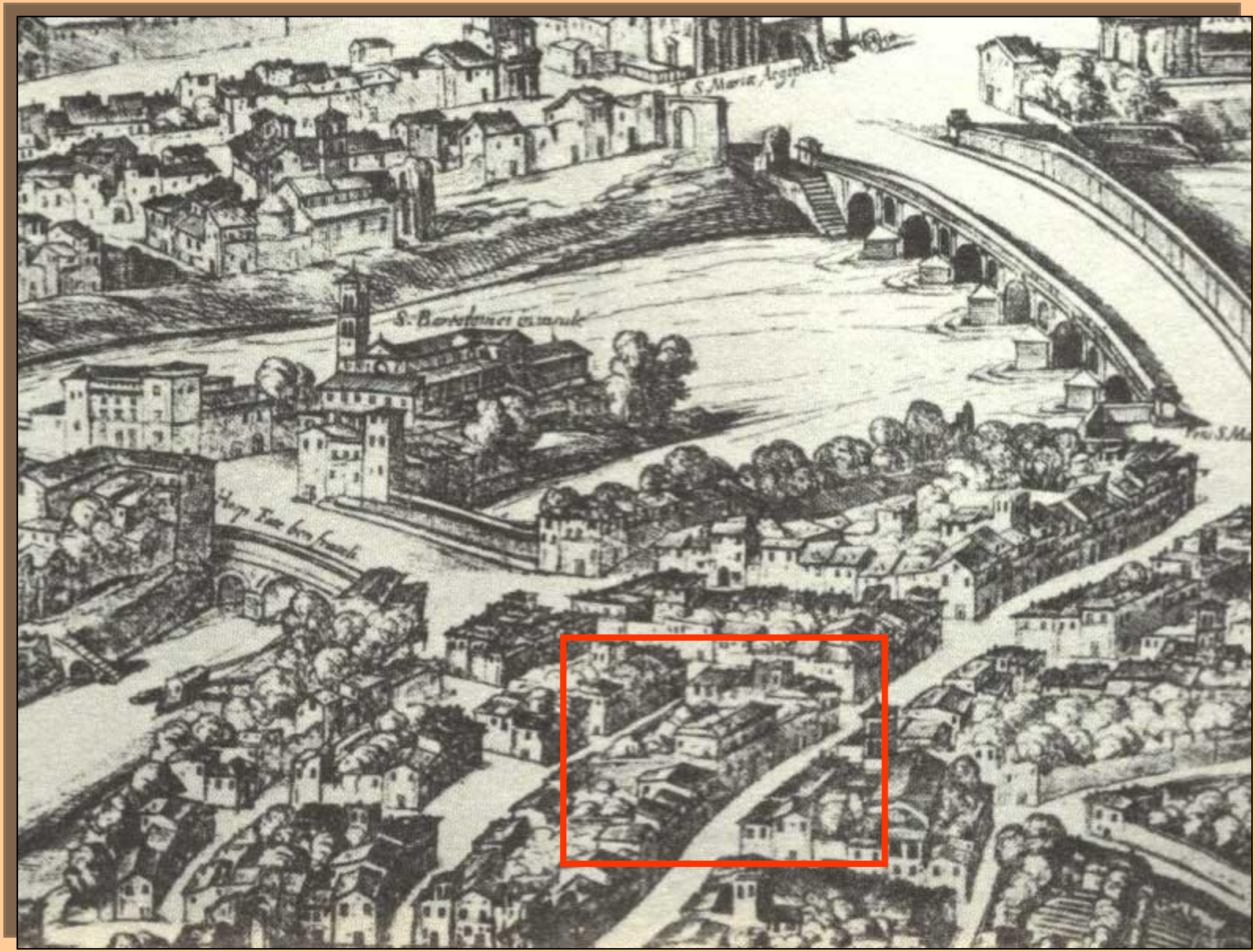
www.urbanexperience.it

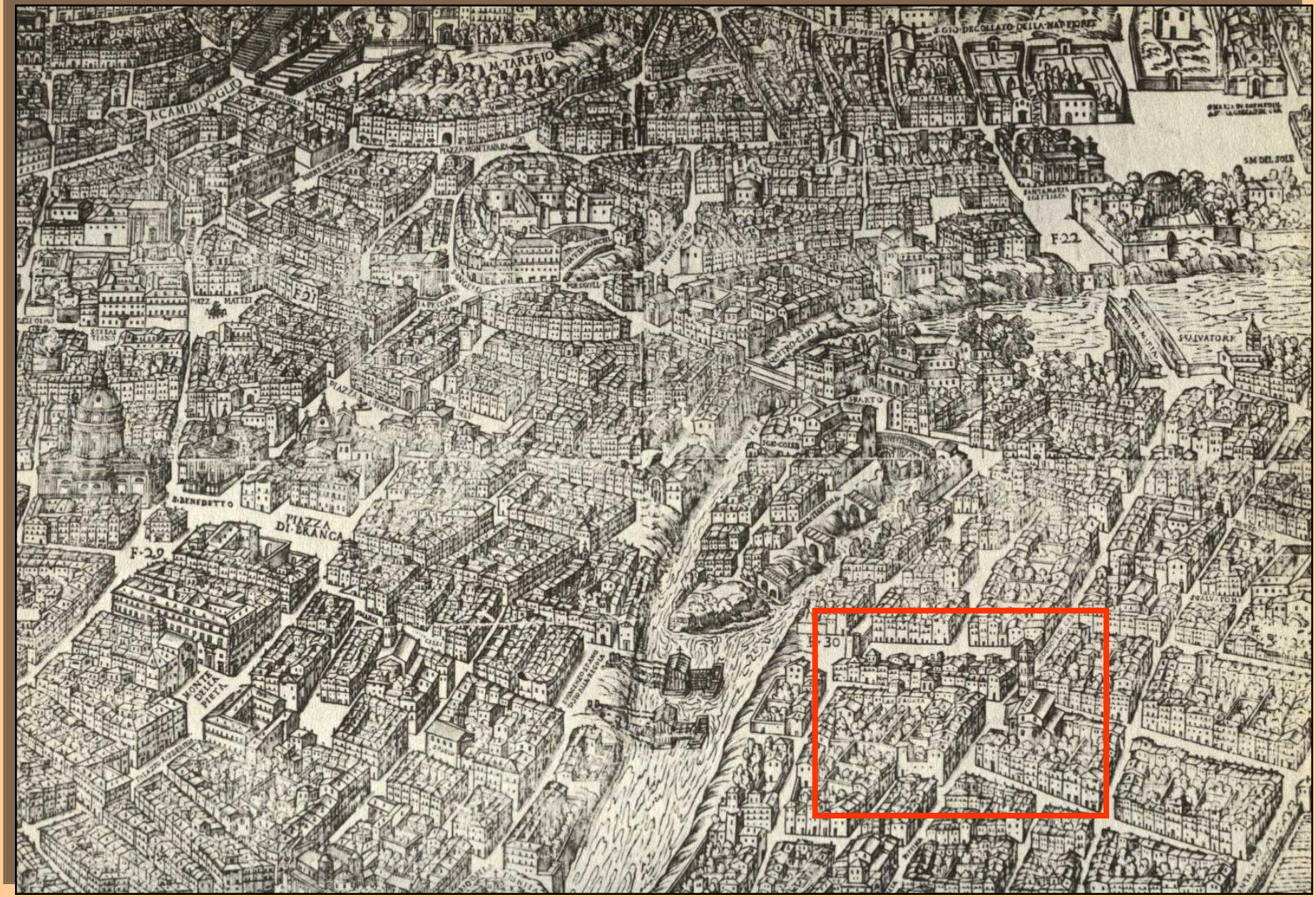
I
H
A
F
G
C
E
D
B

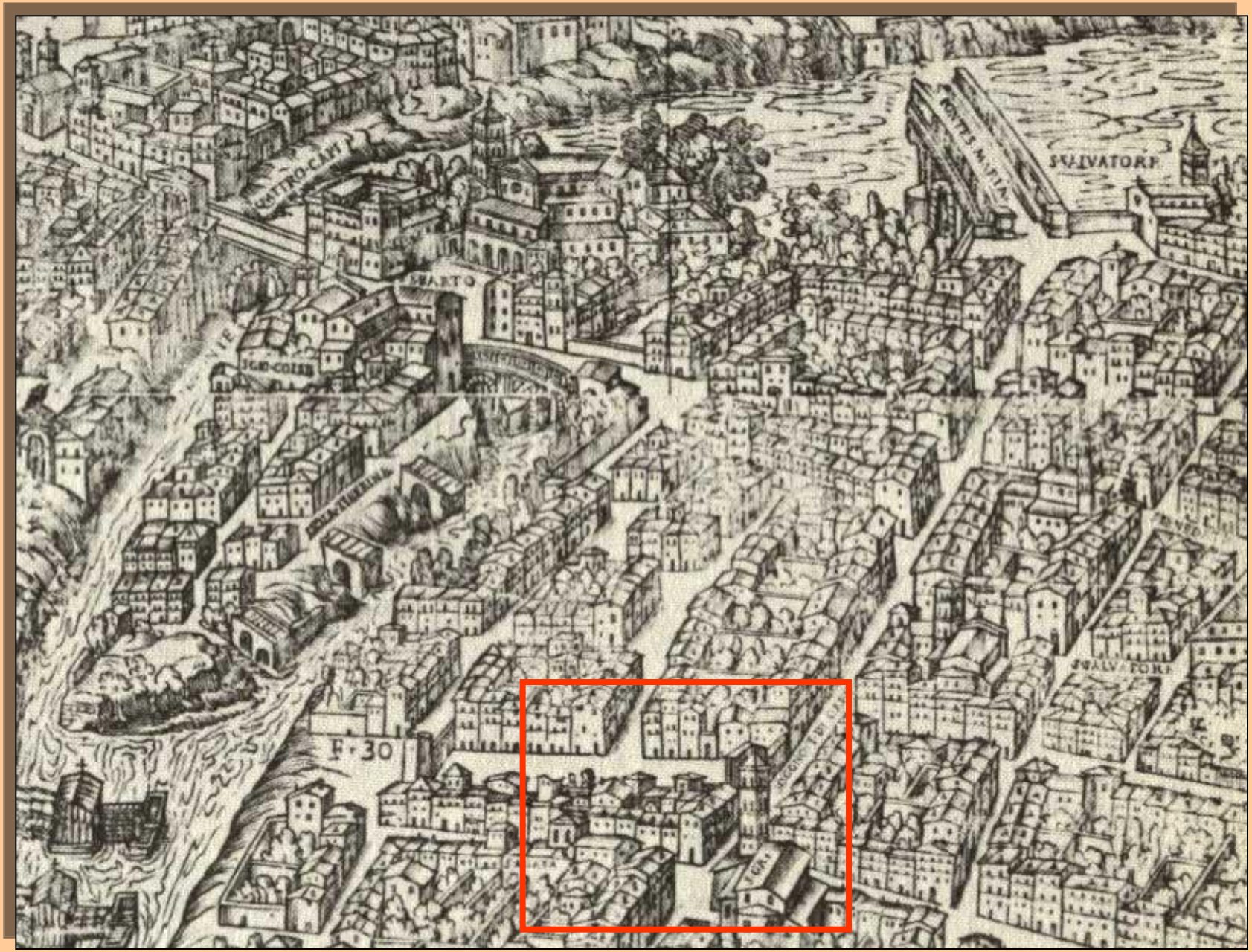


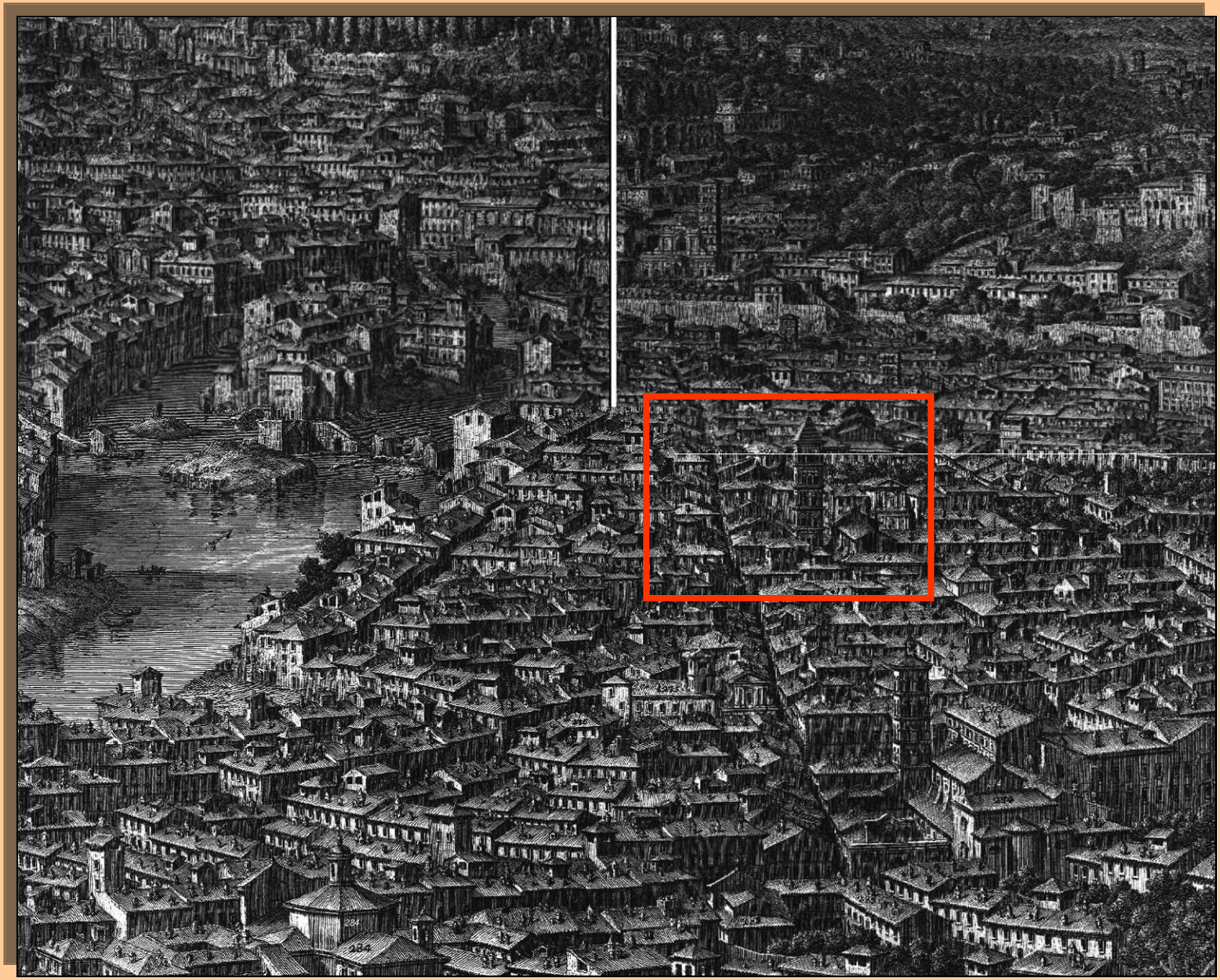
Piazza d. Rovere
Ponte Princ. Amedeo di Sav. Aosta
Lungotevere Gianicolense
T E V E R E
Pte Mazzini
Lungotevere della Farnesina
trastevere
Pte Sisto
Lungotevere R. Sanzio
0
500
Ponte Garibaldi
Lungot. d. Anguillara
Pte Cestio
L. d. Alberteschi
Ponte Palatino
Piazza Sonnino
Via Garibaldi
Piazza Garibaldi
L.go di P.ta S. Pancrazio
Viale Trastevere
Ripa
Lungotevere
PORTA PORTESE
P.za B. da Feltre
Pte Subiaco



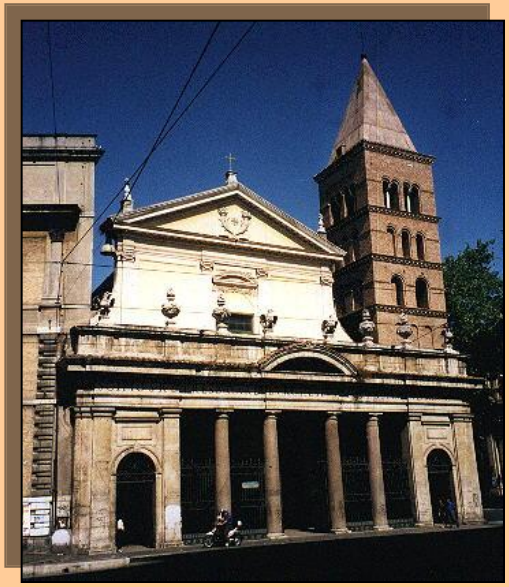



M·TARPEIO
A CAMPIDOGLIO
PIAZZA MONTANARA
F·21
F·22
F·29
F·30
PIAZZA DI BRANCA
S·BENEDETTO
MONTE DELLA PIETA
SM DEL SOLE
SALVATORE

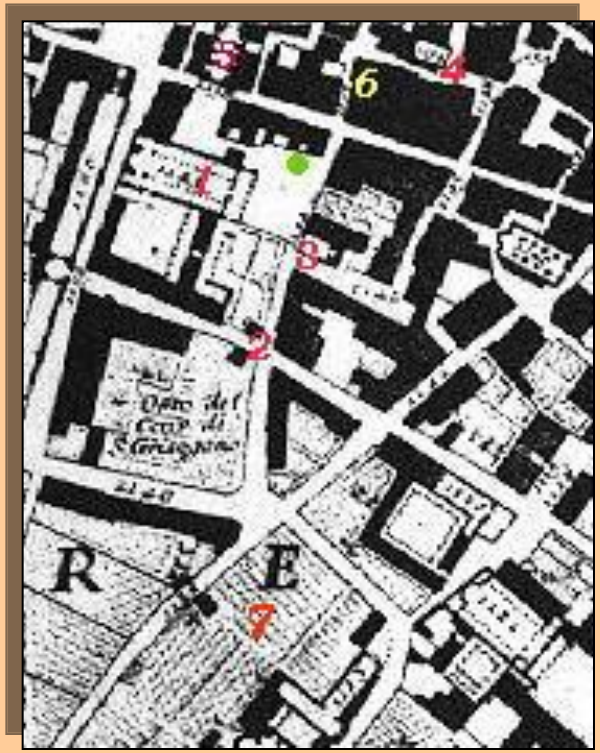

F·30



CHIESA DI S· GRISOGONO DE FRATI CARMELITANI IN TRASTEVERE.
Architettura di Gio Battista Soria.
Gio Batta Falda dis. et fece
Per Gio Iacomo Rossi in Roma alla Pace cō Priu. del S. Pont.
32



3
1
2

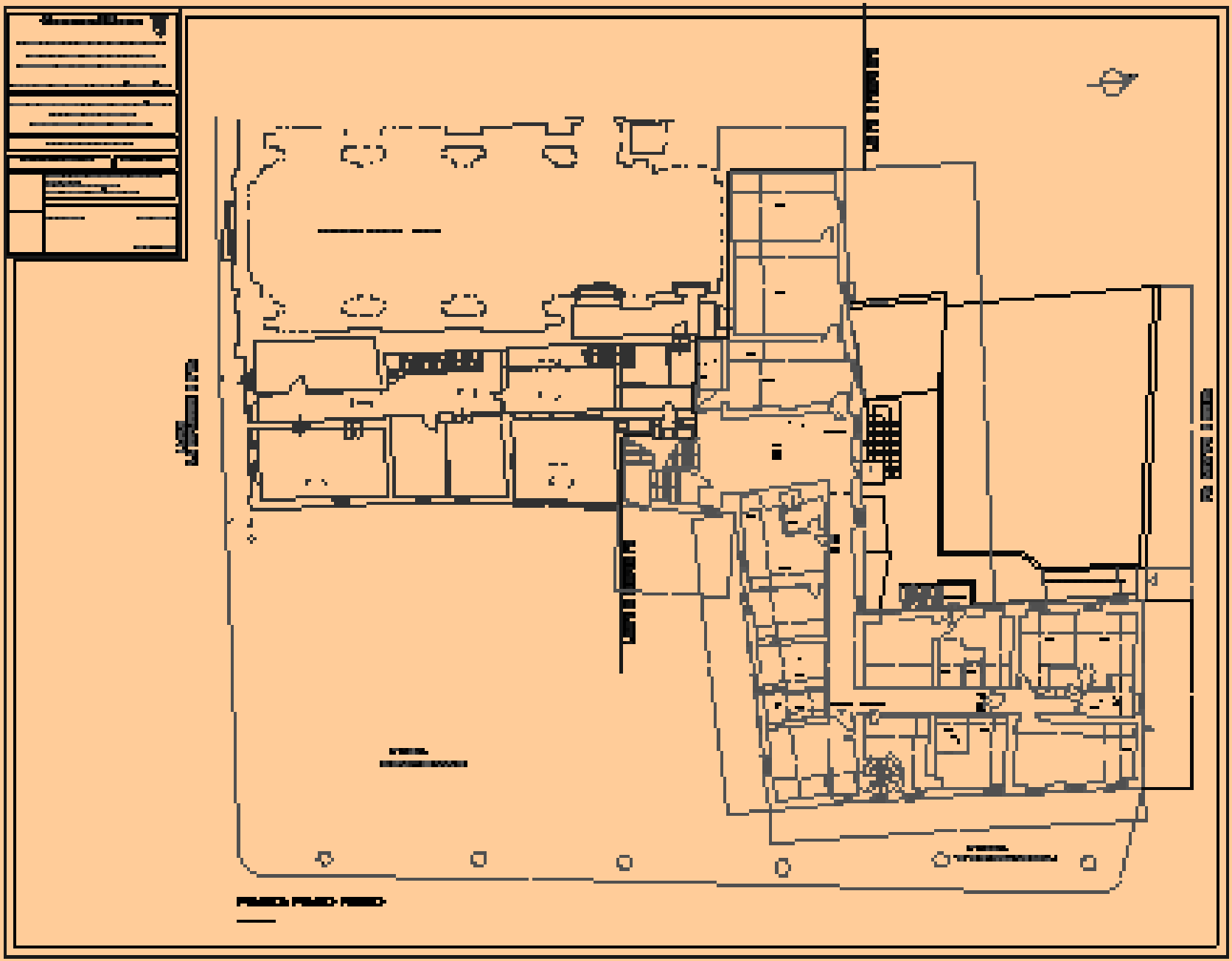

5
6
4
1
3
2
R
E
7

VIA
DI
S. BONOSA

Politeama

Ospedale
Fatebenefr.
Isola Tiberi
Ponte
Garibaldi
Lungotevere
Torre
d. Anguillara
Ospedale
S. Gallicano

Stato di fatto



RELAZIONE TECNICA ARCHITETTONICA ED IMPIANTISTICA

ALLEGATA AGLI ELABORATI GRAFICI PER LA PARTECIPAZIONE BANDO DI AUTORECUPERO AD USO RESIDENZIALE.

Questo edificio residenziale di proprietà comunale, sito in **Via G.Modena 90/A** quartiere **Trastevere, Roma** fa parte di un programma di recupero ai fini residenziale.

1) PREMESSA

Come previsto dalla Legge Regionale 11 dicembre 1998, n.55, a carico della **cooperativa di autorecupero** sono;

- la progettazione, architettonica ed impiantistica

- la realizzazione delle opere concernenti **gli interni dei singoli alloggi.**

Il procedimento progettuale adottato si basa sul dimensionamento dell'alloggio inteso a rispondere alle esigenze espresse dai futuri fruitori. Gli alloggi proposti,si differenziano da quelli previsti negli elaborati di progettazione definitiva delle parti comuni fatti predisporre dal Comune di Roma, **non per numero,** (sono sempre 12 alloggi distribuiti su tre piani), ma per **alcune modifiche distribuitive interne,** volte a venire incontro alle specifiche esigenze dei futuri fruitori.

Vengono così formulate proposte diverse per le tipologie degli alloggi, ma sempre relazionate ai problemi derivati dalla collocazione dell'intervento in un determinato contesto, e mantenendo in particolare i requisiti tecnici acquisiti dalla progettazione delle parti comuni.

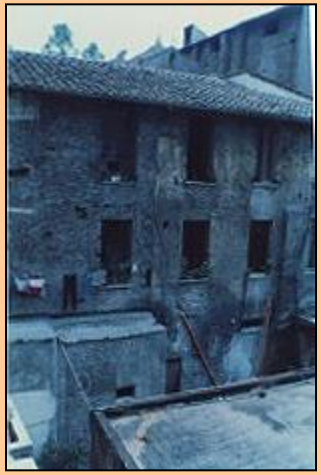
L'alloggio int. n°6 del piano primo ha una situazione abitativa accettabile sia dal punto di vista distributivo degli ambienti sia per le finiture utilizzate, per tanto all'interno dello stesso sono stati previsti solo la sostituzione dello zoccolino in legno con uno in peperino e l'inserimento di un impianto di condizionamento dell'aria.

I tipi di aggregazione risultanti sono:

Superficie utile alloggi:

Alloggio int.1
mq 50.8
Alloggio int 2 (gia' int.7)
mq 90.3
Alloggio int 3 (gia' int.6)
mq 34.6
Alloggio int ° 4 (gia' int.5)
mq 38.5
Alloggio int 5 (gia' int.4)
mq 61.6
Alloggio n° 6 (gia' int.3)
mq 74.4
Alloggio n° 7 (gia' int.2)
mq 33.0
Alloggio n° 8
mq 66.0
Alloggio n° 9
mq 35.5
Alloggio n° 10
mq 37.6
Alloggio n° 11
mq 65.5
Alloggio n°12
mq 33.2
TOTALE MQ 621.0

Il 14 Luglio 1989 l'edificio abbandonato di via Gustavo Modena viene occupato da 30 persone



Lavori in autorecupero

L.R. 11 Dicembre 1998, n. 55 (1) Autorecupero del patrimonio immobiliare.

Art. 1
(Oggetto)

1. La Regione, le province, i comuni, gli istituti autonomi per le case popolari (IACP), le istituzioni pubbliche di assistenza e beneficienza (IPAB) e gli altri enti pubblici, preferibilmente nell'ambito dei piani di recupero previsti dall'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modifiche, individuano immobili, destinati a finalità diverse da quelle di edilizia residenziale pubblica, di loro proprietà o di proprietà di altri enti pubblici o di privati da acquisire, rimasti inutilizzati e/o in evidente stato di degrado, con priorità per gli immobili ubicati nei centri storici, al fine di recuperarli in concorso con cooperative di autorecupero e/o autocostruzione. **(2)**

2. Gli enti e gli istituti di cui al comma 1 acquisiscono, ai fini della presente legge, gli immobili di proprietà di altri enti pubblici o di privati con fondi diversi da quelli di cui all'articolo 7.

Art. 2
(Avviso pubblico)

1. Gli enti e gli istituti di cui all'articolo 1 emanano un avviso pubblico per l'assegnazione degli immobili da recuperare.

2. L'avviso pubblico di cui al comma 1 indica:
a) gli immobili soggetti al recupero, con relativa ubicazione e descrizione;
b) un progetto preliminare ed il computo di massima delle opere da eseguire;
c) i tempi per la conclusione dei lavori di recupero;
d) lo schema di convenzione con la descrizione delle opere da realizzarsi a carico dell'ente proprietario e quelle da realizzarsi a carico delle cooperative di autorecupero e/o di autocostruzione, nell'ambito di quanto stabilito all'articolo 3;
e) i requisiti che le cooperative di autorecupero e/o autocostruzione devono possedere per la partecipazione alla gara di assegnazione degli immobili da recuperare, fermo restando quanto stabilito all'articolo 4;
f) i criteri per la scelta della cooperativa, fermo restando quanto stabilito all'articolo 5;
g) il regime giuridico cui soggiace il contratto di locazione con i soci assegnatari, nell'ambito di quanto stabilito all'articolo 3.

Art. 3
(Rapporto tra proprietario e cooperativa: convenzione)

1. I rapporti tra ente proprietario dell'immobile e cooperativa di autorecupero e/o autocostruzione sono regolati da convenzione il cui schema tipo è approvato dalla Giunta regionale entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Sono in ogni caso di competenza dell'ente proprietario i lavori inerenti alle parti comuni e strutturali dell'edificio ed in particolare a quelli concernenti le fondazioni, le coperture, gli interventi di consolidamento e rifacimento dei solai, il rifacimento delle facciate, la riparazione o sostituzione dei serramenti esterni, il rifacimento e/o l'adeguamento alla vigente normativa degli impianti nonché agli atti per l'eventuale cambio di destinazione d'uso degli immobili. **(3)**

3. Sono di competenza delle cooperative di autorecupero e/o autocostruzione tutte le opere interne agli alloggi ed in particolare quelle concernenti le pavimentazioni, le tramezzature, i rivestimenti, gli intonaci, le tinteggiature, i serramenti interni gli impianti tecnologici interni alle abitazioni, compresa la loro messa a norma e tutte le altre opere non relative alle parti comuni e strutturali degli edifici. **(4)**

4. La cooperativa è direttamente responsabile della esecuzione a regola d'arte dei lavori di recupero di sua competenza, con particolare riferimento ai materiali e alle modalità di messa in opera di cui alla tariffa regionale dei prezzi per lavori edili riportata nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

5. Gli oneri anticipati dai soci inquilini della cooperativa per realizzare i lavori sono scomputati dai canoni da versare per un periodo proporzionale all'investimento realizzato.

6. Lo schema tipo di convenzione definisce, in conformità alle norme vigenti, il contratto di locazione da applicare.

Art. 4
(Requisiti delle cooperative)

1. Le cooperative di autorecupero e/o autocostruzione devono possedere i seguenti requisiti:
a) essere formate da soci, di numero superiore a quello delle unità immobiliari da assegnare, con reddito non superiore al limite previsto per l'accesso all'edilizia agevolata e che non siano proprietari di altro immobile nella regione di residenza o assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
b) essere iscritte, alla data di scadenza dell'avviso pubblico, alla camera di commercio come cooperative con finalità specifiche di autorecupero e/o autocostruzione;
c) essere iscritte, alla data di scadenza dell'avviso pubblico, all'albo delle cooperative di cui alla legge 31 gennaio 1992, n. 59;
d) prevedere, nell'atto costitutivo, l'autorecupero e/o l'autocostruzione come finalità principale e, nello statuto, i criteri per la formulazione delle graduatorie di assegnazione delle unità immobiliari ai singoli soci. **(5)**

Art. 5
(Preferenza)

1. I criteri per la scelta della cooperativa a cui assegnare l'immobile da recuperare devono tenere conto, in caso di parità di valutazione, della utilizzazione di materiali a tecnologia biocompatibile.

Art. 6
(Graduatoria della cooperativa e assegnazione)

1. La cooperativa a cui è assegnato l'immobile da recuperare, entro sessanta giorni successivi alla stipula della convenzione, predispone la propria graduatoria secondo i criteri contenuti nello statuto e la comunica all'ente proprietario.

2. Al termine dei lavori gli enti proprietari assegnano le unità immobiliari ai soci della cooperativa secondo la graduatoria di cui al comma 1, previo controllo dei requisiti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera a).

Art. 7
(Contributo regionale)

1. La Regione, nell'ambito dei fondi per i programmi di edilizia residenziale pubblica di cui alla l. 457/1978 e alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, definisce la quota dello stanziamento da destinare alla promozione ed al sostegno della presente legge.

Art. 8
(Dichiarazione d'urgenza)

1. La presente legge è dichiarata urgente ai sensi dell'articolo 127 della Costituzione e dell'articolo 31 dello Statuto regionale ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

http://www.comune.roma.it/was/wps/portal/!ut/p/_s.7_0_A/7_0_21L?menuPage=/Comune_Agenzie_e_Aziende/Dipartimenti/Dipartimento_XIX/Autopromozione_e_zone_ex_abusive_(zone_O)/Autorecupero_a_fini_residenziali/

Autopromozione e zone ex abusive (zone O)

Con il termine **autopromozione** si intende **la pianificazione e la realizzazione di servizi, attrezzature ed infrastrutture da parte dell'Amministrazione Comunale, con il coinvolgimento diretto dei cittadini che si fanno promotori dell'attuazione delle opere pubbliche nelle zone ex-abusive.**
La partecipazione degli abitanti all'esecuzione dei lavori garantisce sia la condivisione degli obiettivi, sia la successiva conservazione del bene in quanto frutto dell'opera comune. Inoltre, rafforza il senso di identità collettivo, assicura una maggiore trasparenza e, attraverso la condivisione delle decisioni relative all'impiego dei fondi comunali, promuove la creazione di un indotto economico e di una forma di "bilancio partecipato".

Pertanto, nell'ambito delle strategie di intervento per la riqualificazione urbana, l'autopromozione rappresenta un valore aggiunto, in quanto consente di realizzare processi di valorizzazione economica e di nuova occupazione con la formazione di professionalità legate al recupero e alla manutenzione, favorendo altresì un processo più incisivo di rigenerazione sociale delle periferie.

L'Amministrazione Capitolina sta sperimentando **diverse forme di autopromozione del territorio**:
- l'attuazione dei comparti nell'ambito dei piani particolareggiati per le zone ex-abusive (zone"O");
- la progettazione e l'attuazione urbanistica delle nuove zone di espansione spontanea denominate toponimi;
- la realizzazione, tramite le opere a scomputo, delle infrastrutture inerenti l'urbanizzazione primaria e secondaria;
- la realizzazione di alloggi da adibire ad edilizia residenziale pubblica definita autorecupero a fini residenziali.

L'attuazione delle zone O, delle opere a scomputo e dei progetti di autorecupero rientrano nelle competenze del Dipartimento XIX del Comune di Roma che ne cura l'esecuzione sulla base di criteri di eco-compatibilità ambientale e con l'obiettivo di tendere alla realizzazione di "quartieri ecologici".

Autorecupero a fini residenziali

L'autorecupero a fini residenziali consiste nella conversione di immobili ed edifici pubblici in abitazioni private. Il processo coinvolge non solo l'Amministrazione Pubblica, ma anche la cittadinanza e i futuri assegnatari degli appartamenti che, riuniti in cooperative edilizie, sono chiamati a presentare progetti per i lavori di ristrutturazione e adattamento dei nuovi alloggi.

L'obiettivo dei programmi di autorecupero a fini residenziali è quello di incrementare l'efficacia dell'investimento pubblico attraverso l'integrazione delle politiche urbanistiche con quelle sociali, residenziali ed economiche per governare la complessità dei fattori che sono all'origine del degrado urbano. Inoltre, tra gli obiettivi a più lunga scadenza, **la partecipazione alla progettazione** ha come fine quello di incrementare l'accettazione dell'opera da parte degli assegnatari, stimolandone un

contributo attivo al mantenimento futuro, mentre **l'applicazione di tecnologie compatibili con l'ambiente** (ad esempio edilizia bioclimatica) ha come fine quello di contribuire, oltre che alla loro diffusione e sperimentazione, anche alla **formazione di maestranze specializzate** all'uso delle tecnologie stesse.

Il meccanismo dell'autorecupero ai fini residenziali è il seguente:
Ai sensi della Legge della Regione Lazio n. 55 del 1998, **l'Amministrazione individua gli immobili** da adibire all'autorecupero e redige un progetto preliminare nel quale siano ipotizzate soluzioni distributive adeguate per **la trasformazione dell'immobile prescelto in residenza.**

Da tale progetto si evincerà la quota finanziaria necessaria al **recupero primario** (parti comuni dell'edificio) e al **recupero secondario** (parti pertinenziali ossia gli alloggi stessi). Il Comune provvederà quindi a reperire il finanziamento necessario al recupero primario all'interno delle proprie disponibilità di bilancio.

Per la realizzazione del recupero secondario invece l'Amministrazione di volta in volta promulgherà un **avviso pubblico,** contenente un disciplinare tecnico, per invitare le **cooperative edilizie** a presentare un progetto definitivo con un'offerta economica per il recupero degli alloggi.

Le cooperative dovranno essere formate da soci, di numero superiore a quello delle unità immobiliari da assegnare e con reddito non superiore al limite previsto per l'accesso all'edilizia agevolata. La cooperativa che risulterà vincitrice, selezionata secondo i parametri di qualità previsti dal bando, avrà in conferimento le unità immobiliari per la realizzazione delle opere tramite accensione di mutuo ipotecario che sarà risarcito dai singoli assegnatari con rate mensili equivalenti e sostitutive del canone di affitto.

Attualmente l'Amministrazione Comunale ha **in atto due diverse fasi di autorecupero ai fini residenziali** per un totale di **10 interventi** per complessivi **163 alloggi**.
La prima fase è quella legata all'accordo di programma siglato con il Ministero delle Infrastrutture e la Regione Lazio per l'emergenza abitativa, con un finanziamento pubblico di circa **3.150.000 Euro** a fronte del finanziamento delle cooperative di circa **1.500.000 Euro** per un totale di **97 alloggi**.
La seconda generazione è quella realizzata con soli fondi di bilancio Comunale con un investimento pubblico di circa **2.000.000 Euro** a fronte del finanziamento delle cooperative di circa **1.000.000 Euro** per un totale di **66 alloggi.**

Gli interventi:

- **I fase (in corso di appalto)**
Si interviene nelle seguenti scuole occupate:

Piazza Sonnino - I Municipio

Edificio scolastico via Colomberti - IV Municipio
Il progetto definitivo elaborato prevede la realizzazione di n. 10 alloggi per un totale di insediati di n.23 abitanti è previsto inoltre uno spazio comune centrale.

Via Monte Meta - IV Municipio

Edificio scolastico Via Marica - V Municipio
Il progetto definitivo elaborato prevede la realizzazione di n.27 alloggi per un totale di insediati di

abitanti è previsto inoltre uno spazio comune ed asilo pertinenziale;

Via Appiani - VII Municipio

Edificio scolastico via dei Lauri - VII Municipio

Il progetto definitivo elaborato prevede la realizzazione di n. 23 alloggi e di spazi collettivi da adibire a garage o sala riunioni. Gli abitanti insediabili dal recupero sono circa 65;

Comparto R7 Tor Bella Monaca - VIII Municipio

Edificio scolastico via Saredo - X Municipio

Il progetto definitivo elaborato prevede la realizzazione di n.11 alloggi per un totale di insediati di n.35 abitanti è previsto inoltre uno spazio comune;

Edificio scolastico via Grotta Perfetta - XI Municipio

Il progetto definitivo elaborato prevede la realizzazione di n. 18 alloggi per un totale di insediati di n.50 abitanti è previsto inoltre uno spazio sociale comune;

Edificio scolastico via F. Degrenet - XII Municipio

Il progetto definitivo elaborato prevede la realizzazione di n. 8 alloggi per un totale di insediati di n.26 abitanti è previsto inoltre uno spazio sociale comune;

- II fase:

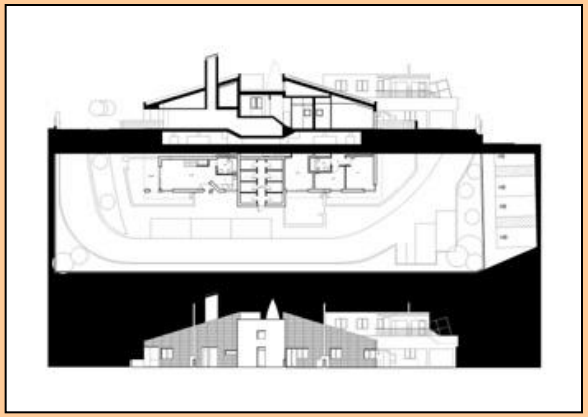
Ex Convento Piazza Sonnino I Municipio;

Edificio scolastico Via delle Alzavole n° 23 - VIII Municipio;

Edificio scolastico Largo Monte Sangiusto n° 14 - IV Municipio.

Edificio scolastico Via delle Alzavole n. 23 - VII

Autopromozione del Territorio > via delle Alzavole



Edificio scolastico Largo Monte Sangiusto n. 14 - Autopromozione del Territorio > Largo Monte S. Giusto

Edificio scolastico via dei Lauri - VII Municipio Autopromozione del Territorio > via dei Lauri

Le procedure

Procedura e documentazione per l'attuazione dei "comprensori e/o comparti soggetti a convenzione" nei piani Particolareggiati di Zona O.

I proprietari di aree comprese in comparti di Zone O di Piano Regolatore Generale che vogliono "attuare" il comparto (cioè poter realizzare edilizia privata) devono cedere al Comune le aree previste dal Piano a destinazione pubblica e devono fare riferimento alla procedura di cui alla Deliberazione Consiliare n.37 del 9 marzo 1998, producendo la documentazione di seguito indicata:

ISTANZA IN BOLLO INDIRIZZATA ALLA II U.O. - XIX DIPARTIMENTO

- Indicazione generalità del/i richiedente/i (**Persone fisiche**: cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, numero di codice fiscale. **Società**: denominazione e ragione sociale, sede legale, estremi legali di costituzione, capitale sociale, numero di codice fiscale. **Consorzi**: denominazione, domicilio legale, data ed estremi notarili dell'atto costitutivo del consorzio).
- Generalità del legale rappresentante.
- Generalità del/i tecnico/i rappresentante/i.
- Elenco dettagliato degli elaborati grafici e documentazioni allegate.
- Nomina del professionista.

DOCUMENTAZIONI ATTESTANTI IL TITOLO IN BASE AL QUALE IL/I RICHIEDENTE/I SOTTOSCRIVE/ONO LA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

- Persona fisica: copia autentica atti di proprietà.

- Rappresentante legale: copia autentica atto di delega (procura notarile).

- Società: atto di iscrizione C.C.I.A.

- Consorzio: copia autentica atto costitutivo; copia autentica Statuto Consortile aggiornato alla data di presentazione della domanda; elenco Soci iscritti al Consorzio alla data di presentazione della domanda; copia autentica del verbale di Assemblea Consortile dal quale risulti espressamente l'assenso consortile a dar corso all'attuazione dell'intervento, nonchè la nomina del rappresentante consortile a ciò demandato; atti di proprietà.

- Disponibilità a realizzare Opere a Scomputo: sì / no.

ELABORATI GRAFICI IN TRIPLICE COPIA

- TAV.1 - Estratto di Piano Regolatore Generale.
- TAV.2 - Stralcio zonizzazione e della rete viaria del Piano Particolareggiato.
- TAV. 3 Planimetria catastale - identificazione proprietà (1:1000; 1:2000; 1:4000).
- TAV.4 - Certificati catastali: le nuove particelle.
- TAV.5 - Tipo di frazionamento con le particelle.
- Perizia giurata dove risulti il totale delle aree del Comparto: "Area totale = area pubblica + area fondiaria", con l'indicazione dei metri cubi.
- Atto d'obbligo, in forma notarile, di cessione unilaterale delle aree con destinazione pubblica.

OPZIONI

A) Non realizza Opere a Scomputo: l'Ufficio predispone la proposta di deliberazione di presa d'atto dell'attuazione del comparto. Dopo l'approvazione da parte della Giunta Comunale, l'Ufficio trasmette la deliberazione del Dipartimento IX. Il privato presenta al Dipartimento IX il progetto per la realizzazione dell'edilizia privata, paga gli oneri concessori e ottiene la concessione edilizia. Successivamente, verrà inviato dal Segretario Generale a stipulare la cessione di arre con destinazione pubblica come indicato nell'atto d'obbligo. Sulle aree pubbliche il Comune programmerà nel tempo i propri interventi.

B) Realizza Opere a Scomputo: il privato presenta al Dipartimento XIX - II U.O. un progetto di realizzazione di opere, sulle aree pubbliche, a scomputo degli oneri concessori, concordato con l'Ufficio medesimo e commisurato agli oneri da versare. Il Servizio Tecnico della II U.O. approva il progetto. Il privato stipulerà con il Comune una convenzione per realizzare in proprio le opere, presentando una fideiussione a garanzia degli oneri dovuti.

Intervento Via Gustavo Modena

Lavori sulle parti comuni a carico del Comune di Roma:

€ 796.000,00

Lavori in autorecupero a carico della Cooperativa Vivere 2000:

€ 330.000,00

Comune di Roma

DIPARTIMENTO XIV POLITICHE PER LE PERIFERIE,

PER LO SVILUPPO, FORMAZIONE E LAVORO

CONCORSO PER LAREALIZZAZIONE MEDIANTE AUTORECUPERO

come previsto dalla legge regionale 11 dicembre 1998, n° 55 delibera n° 753

PROGETTO DI AUTORECUPERO AD USO RESIDENZIALE DELL'IMMOBILE

SITO IN ROMA ,ViaGustavo Modena 90a

RISTRUTTURAZIONE INTERNA DEI SINGOLI ALLOGGI

PROGETTO ESECUTIVO

QUADRO ECONOMICO **TAV:PA-QEC 1**

COOPERATIVA DI AUTORECUPERO "VIVERE 2000"
Soc. Coop, a.r.l.
Via G.Modena, 90/A-00153 Roma
codice fiscale e partita IVA n° 03823811009

PROGETTISTI

Arch. M. Crocco Arch. F.Paolillo

Roma...../...../2006

VIA G. MODENA 90/A ROMA	IMPORTI	CNPAIA 2%	I.V.A. 10%	I.V.A. 20%	TOT. I.V.A.
IMPORT0 COMPLESSIVO A BASE D'ASTA					
A) LAVORI A CORPO	€ 263059,30		€ 26305,93		€ 289410,23
IMPORT0 TOTALE DA APPALTARE	€ 263059,30				€ 289410,23
B) SOMME A DISPOSIZIONE PER IMPREVISTI ED OPERE IN ECONOMIA	€ 9207,07		€ 920,7		€ 10127,77
C) SPESE TECNICHE PROGETTAZIONE PRELIMINARE, DEFINITIVA ED ESECUTIVA, DIREZIONI LAVORI	€ 19.913,78	€ 398,28		€ 4062,41	€ 24374,47
D) SPESE TECNICHE COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE ED IN FASE DI ESECUZIONE	€ 5842,04	€ 108,84		€ 1110,27	€ 7061,15
IMPORT0 TOTALE QUADRO ECONOMICO IN EURO					**€ 330973,62**

Comune di Roma

DIPARTIMENTO XIV POLITICHE PER LE PERIFERIE,

PER LO SVILUPPO, FORMAZIONE E LAVORO

CONCORSO PER LAREALIZZAZIONE MEDIANTE AUTORECUPERO

come previsto dalla legge regionale 11 dicembre 1998, n° 55 delibera n° 753

PROGETTO DI AUTORECUPERO AD USO RESIDENZIALE DELL'IMMOBILE

SITO IN ROMA ,ViaGustavo Modena 90a

RISTRUTTURAZIONE INTERNA DEI SINGOLI ALLOGGI

PROGETTO ESECUTIVO

CRONOPROGRAMMA | **TAV: PA-CPRG1**

COOPERATIVA DI AUTORECUPERO "VIVERE 2000"
Soc. Coop, a.r.l.
Via G.Modena, 90/A-00153 Roma
codice fiscale e partita IVA n° 03823811009

PROGETTISTI

Arch. M. Crocco

Arch. F.Paolillo

Roma..../...../2006

CATEGORIA DEI LAVORI	1° MESE				2° MESE				3° MESE				4° MESE				5° MESE			
SETTIMANE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
OPERMURARIE	€ 0000,00	€ 0000,00	€ 0000,00	€ 0000,00	€ 0000,00															
INTONACI					€ 0000,00	€ 0000,00	€ 0000,00	€ 0000,00												
IMPIANTO TERMICO									€ 0000,00	€ 0000,00	€ 0000,00									
IMPIANTO IDRICO SANITARIO										€ 0000,00	€ 0000,00	€ 0000,00								
IMPIANTO ELETTRICO											€ 0000,00	€ 0000,00	€ 0000,00							
MASSETTI-PAVIMENTI-RIVESTIMENTI													€ 0000,00	€ 0000,00	€ 0000,00	€ 0000,00				
OPERE DA PITTORE																€ 0000,00	€ 0000,00	€ 0000,00	€ 0000,00	
OPERE IN LEGNO, SERRAMENTI INTERNI																		€ 0000,00	€ 0000,00	€ 0000,00
TOTALI	€ 0000,00	€ 0000,00	€ 0000,00	€ 0000,00	€ 0000,00	€ 0000,00	€ 0000,00	€ 0000,00	€ 0000,00	€ 0000,00	€ 0000,00	€ 0000,00	€ 0000,00	€ 0000,00	€ 0000,00	€ 0000,00	€ 0000,00	€ 0000,00	€ 0000,00	€ 0000,00

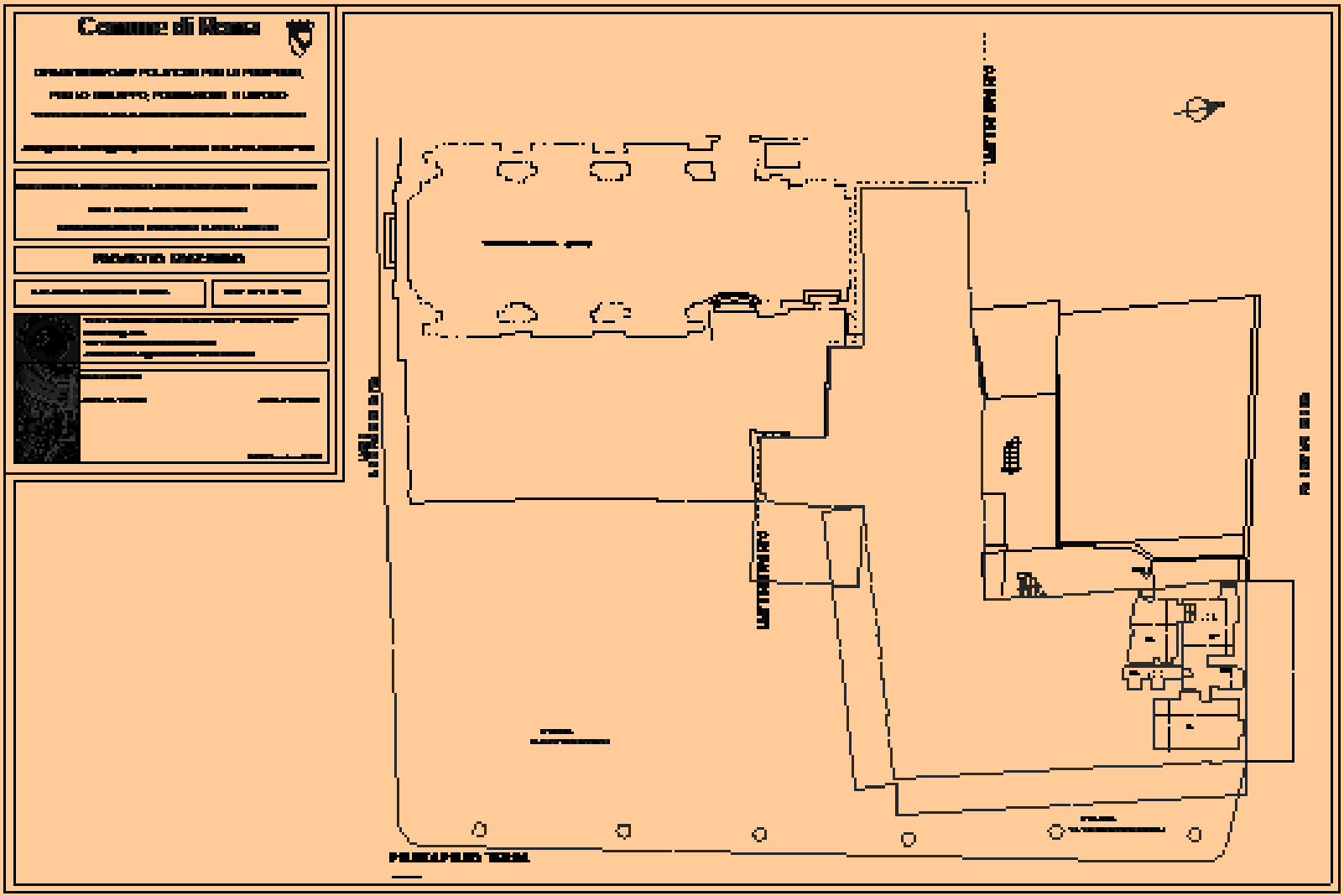
2) SCELTE PROGETTUALI

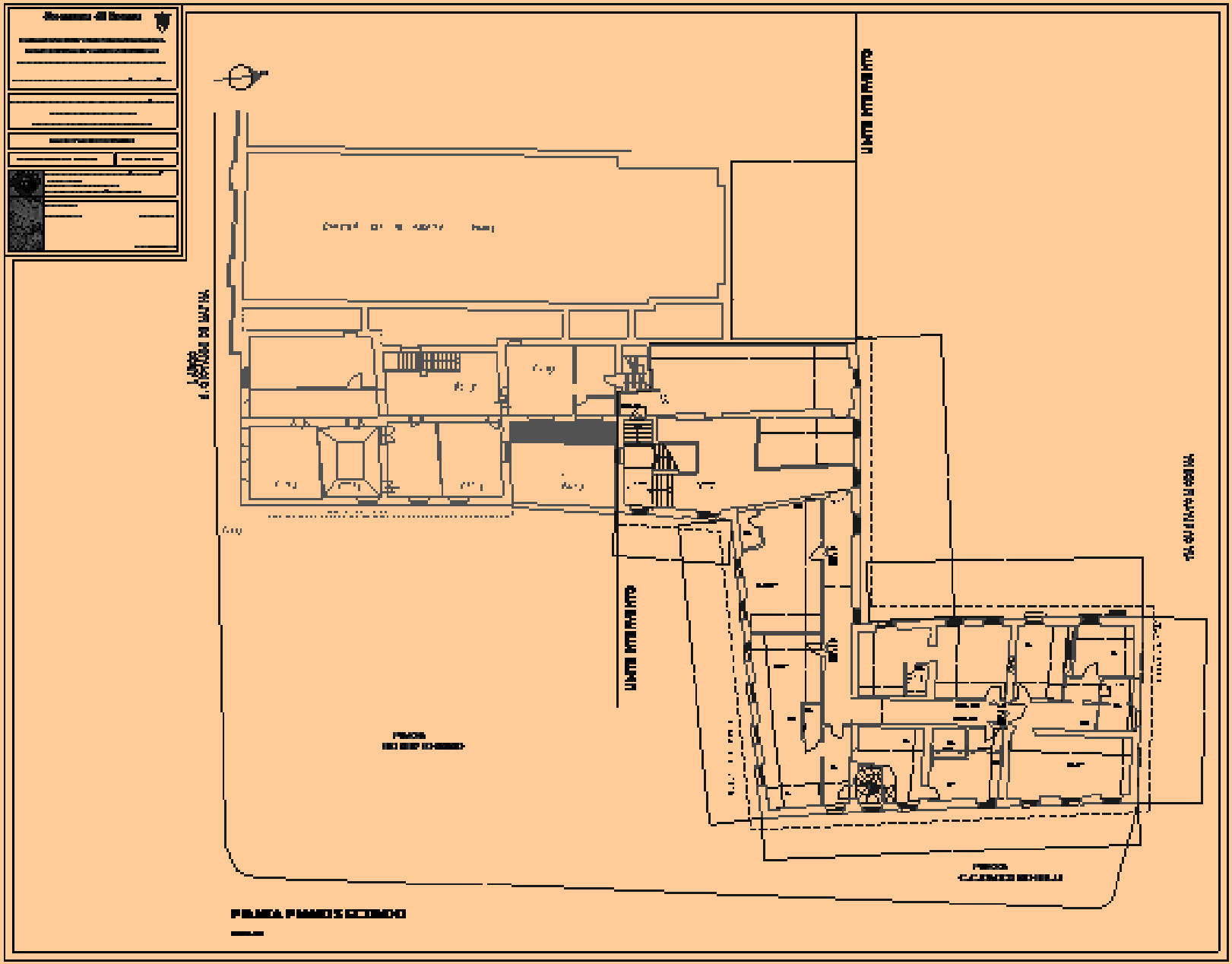
Gli interni n° 3,7,9,12 di più modeste dimensioni rispetto agli altri sono stati dotati di vani cantina come previsto dal progetto del Comune collocando le stesse però su 2 livelli distinti (2 cantine al primo piano per gli int. n° 3,7, e 2 cantine al secondo piano per gli int. n° 9,12) così da non sottrarre superficie utile all'alloggio dell'int. n°8 che nel progetto del Comune veniva in parte occupato dai vani cantina passando da 66 mq a 46 mq.

Si riconferma la separazione degli ambiti funzionali in zona notte e zona giorno, fatta eccezione per l'int.n°9 per il quale si è fatta l'ipotesi di un monolocale.

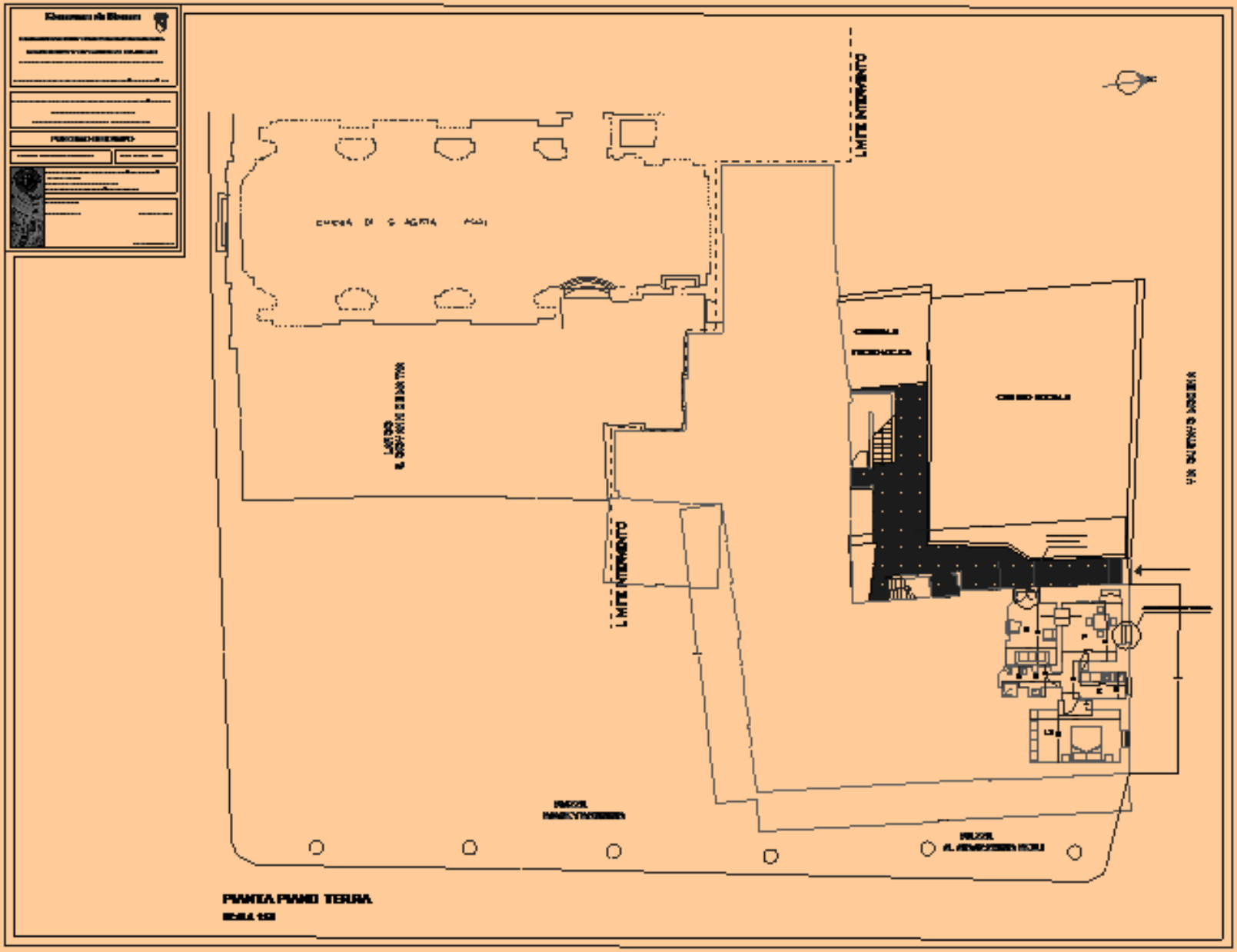
Particolare attenzione è stata rivolta alle scelte progettuali relative a finiture e dotazioni del singolo appartamento, per garantire il giusto equilibrio tra livello prestazionale e costi. Questo assecondando il carattere bioedilizio a premessa dell'intera operazione, operando verifiche incrociate sulla corrispondenza tra previsione economica (prezziario di riferimento) e effettiva offerta di mercato, come metodo guida per orientare le scelte tra possibili alternative e tenendo presente gli aspetti manutentivi e i consumi in generale.

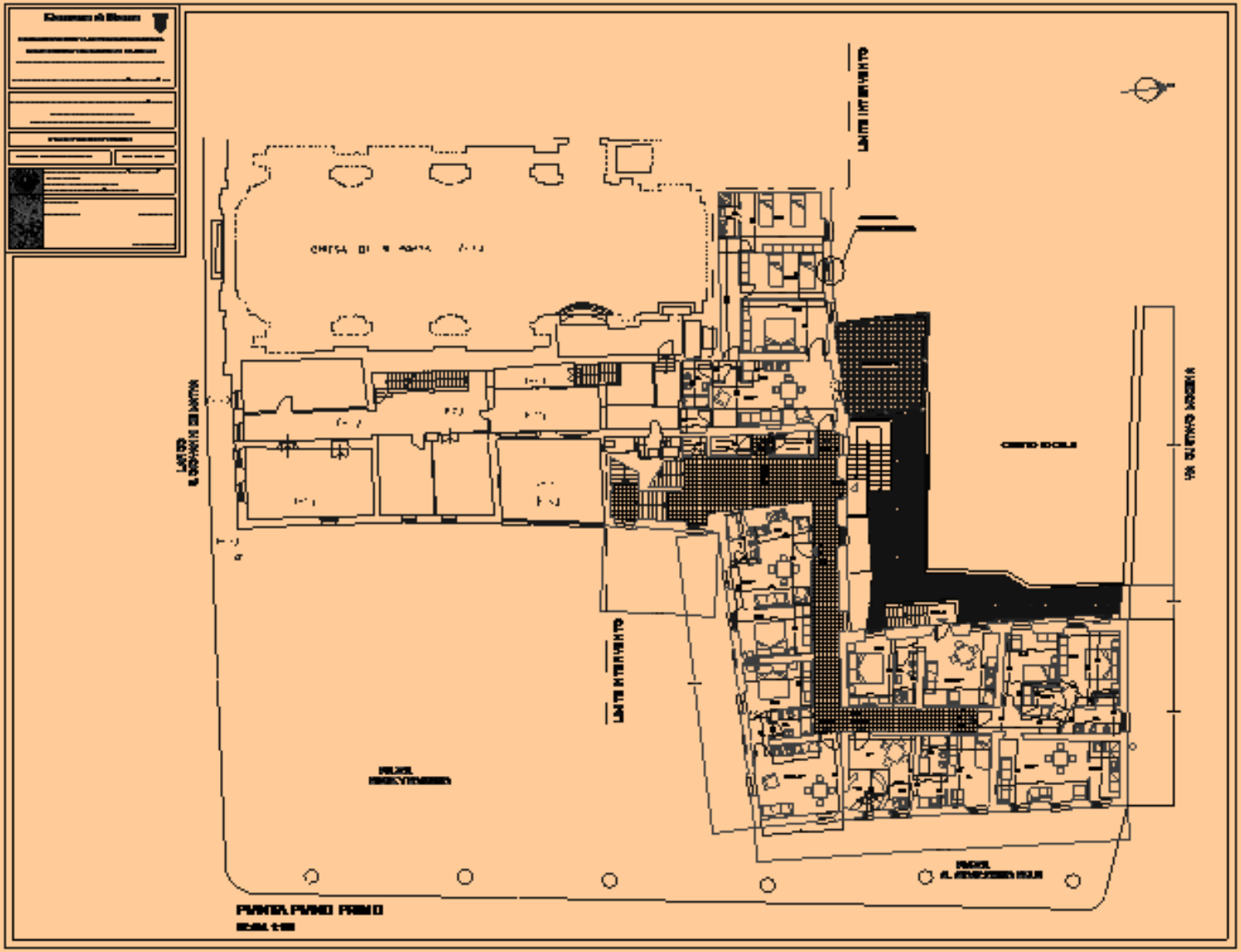
Stato di fatto

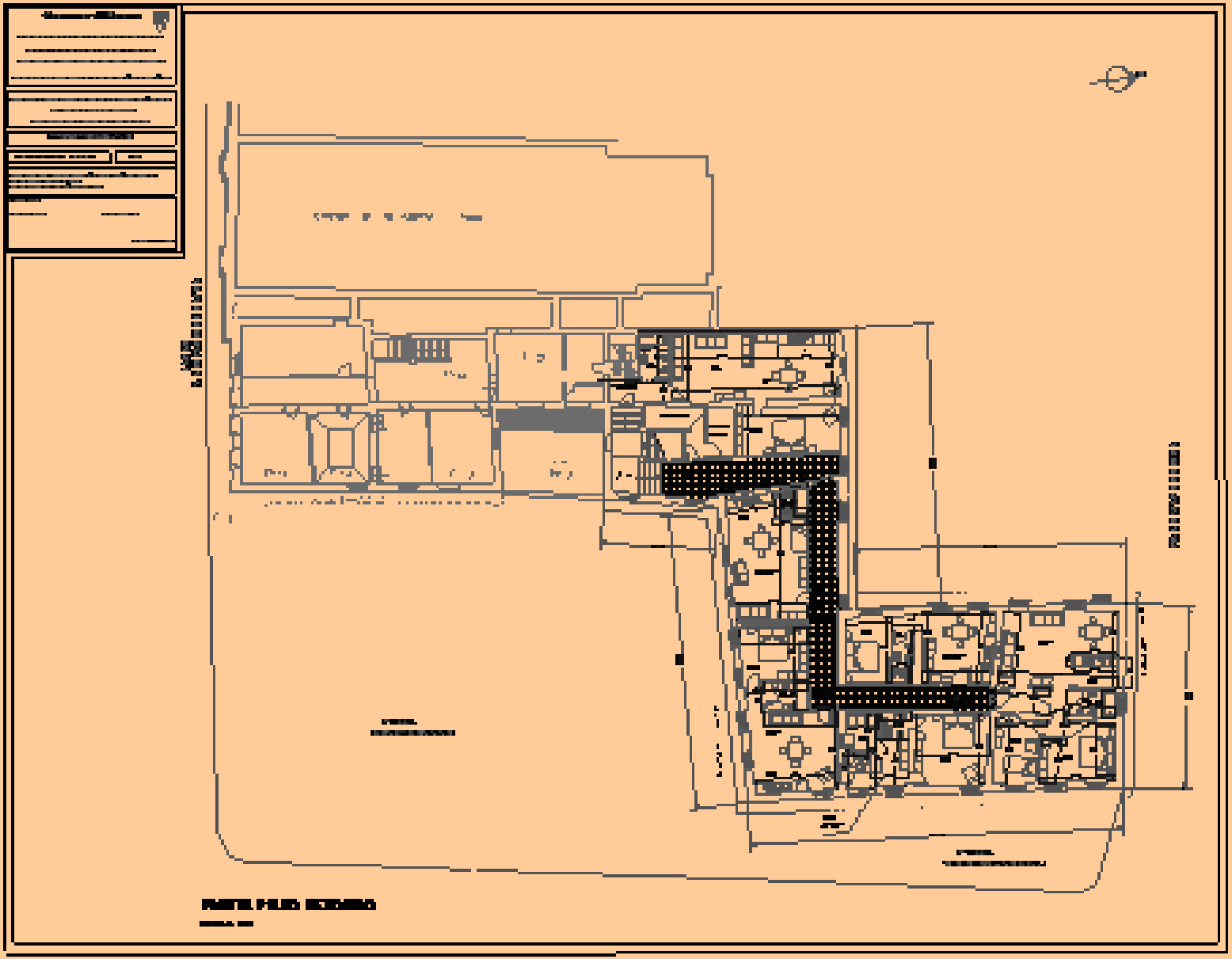




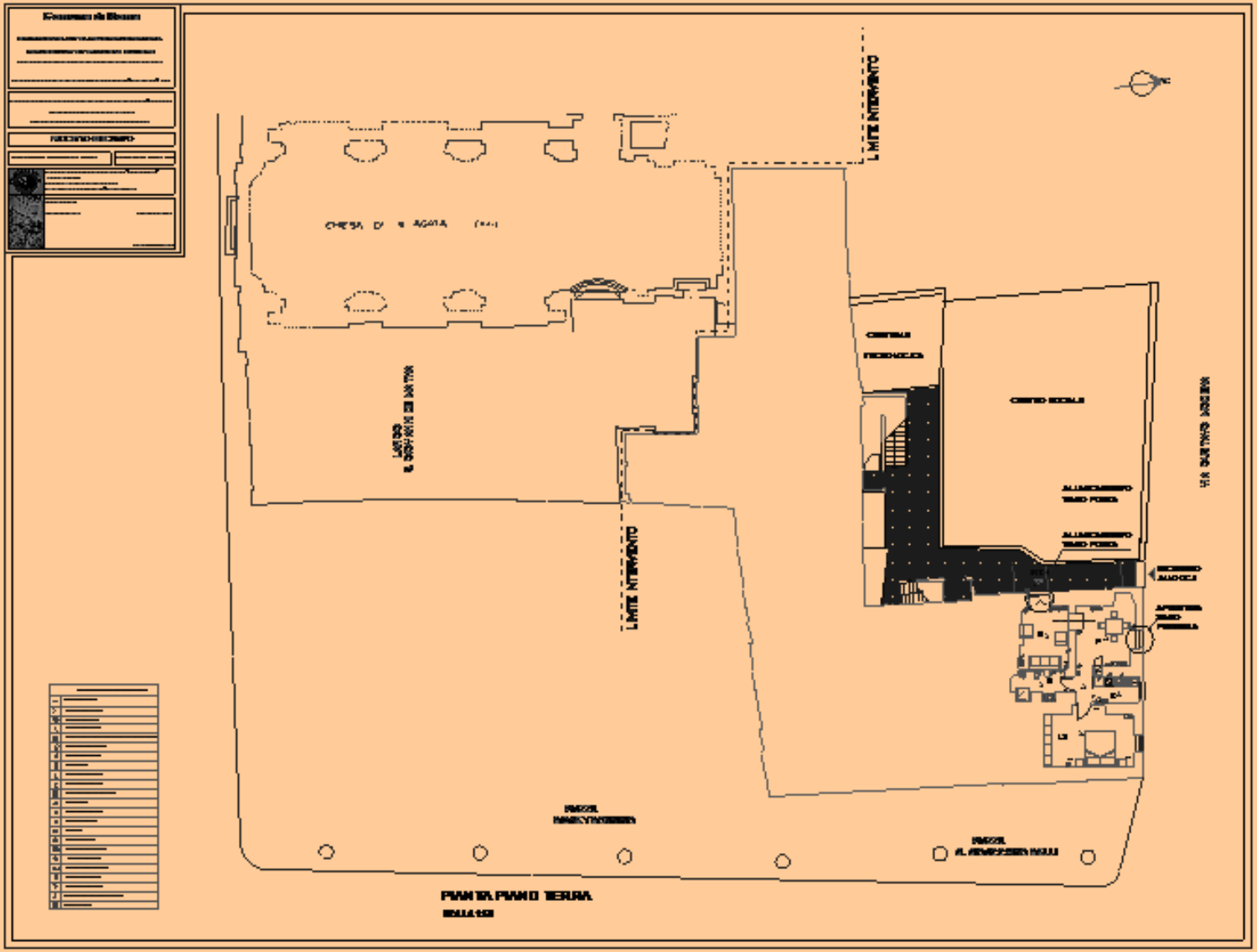
Progetto architettonico

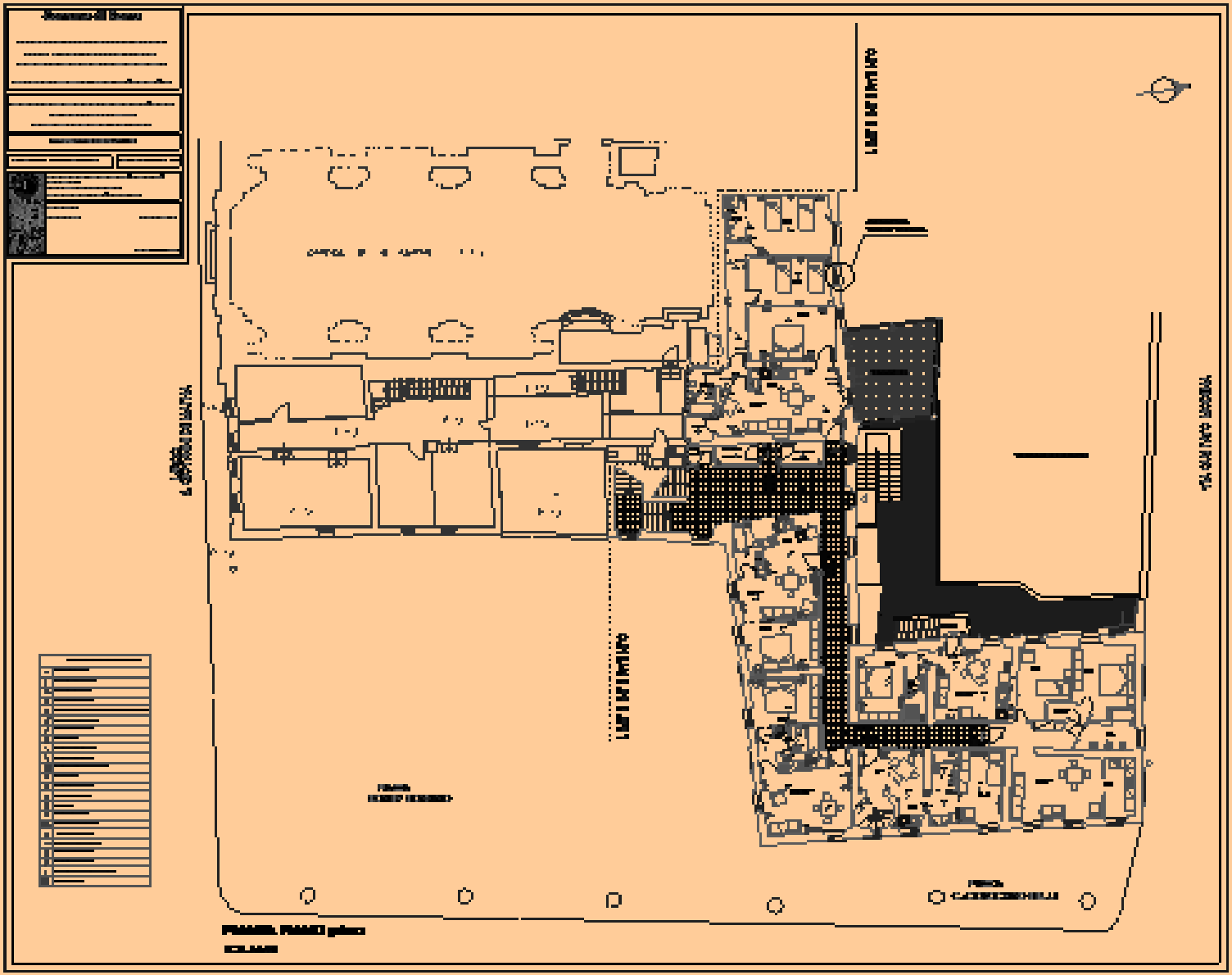


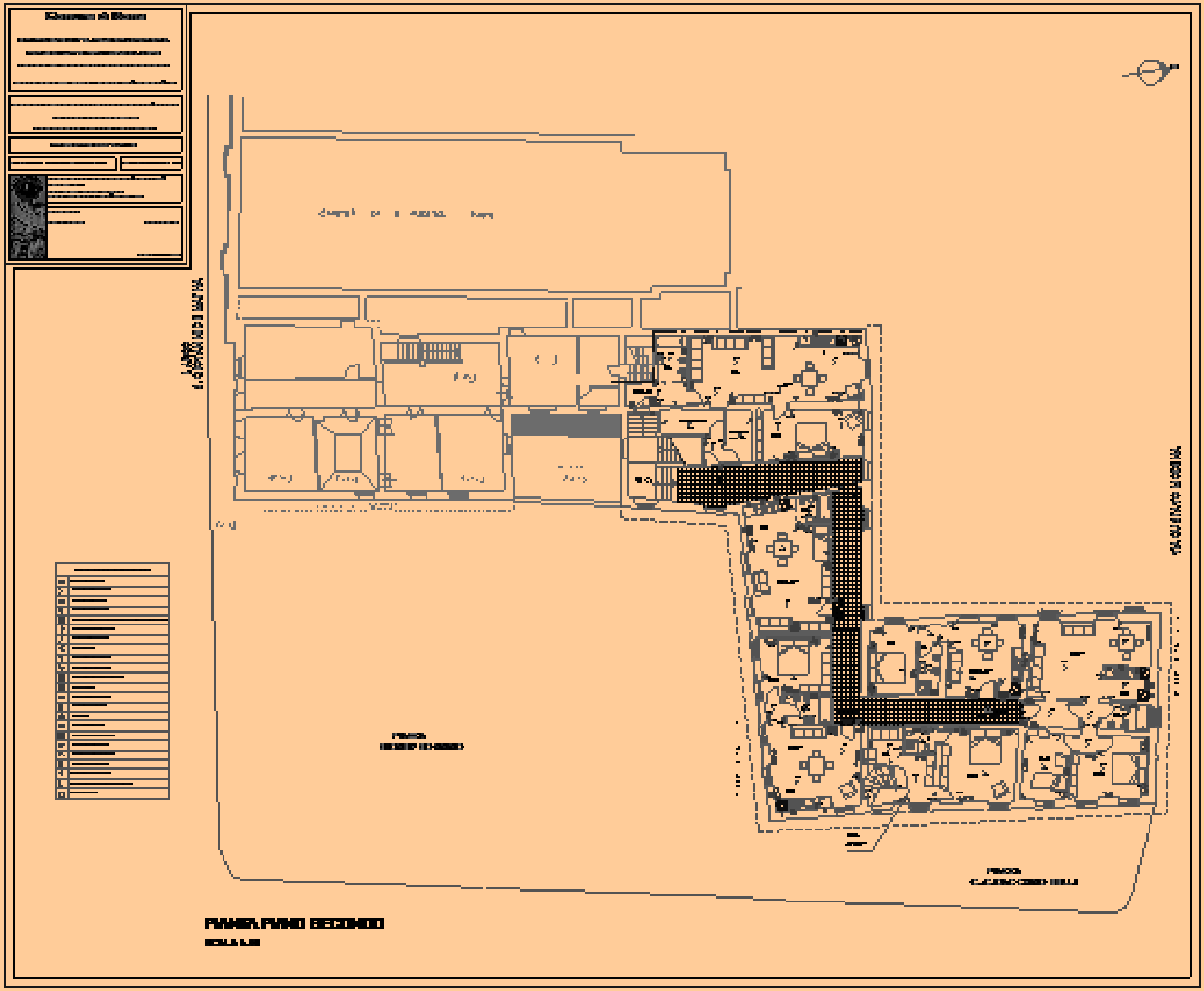

PIANTA PIANO PRIMO



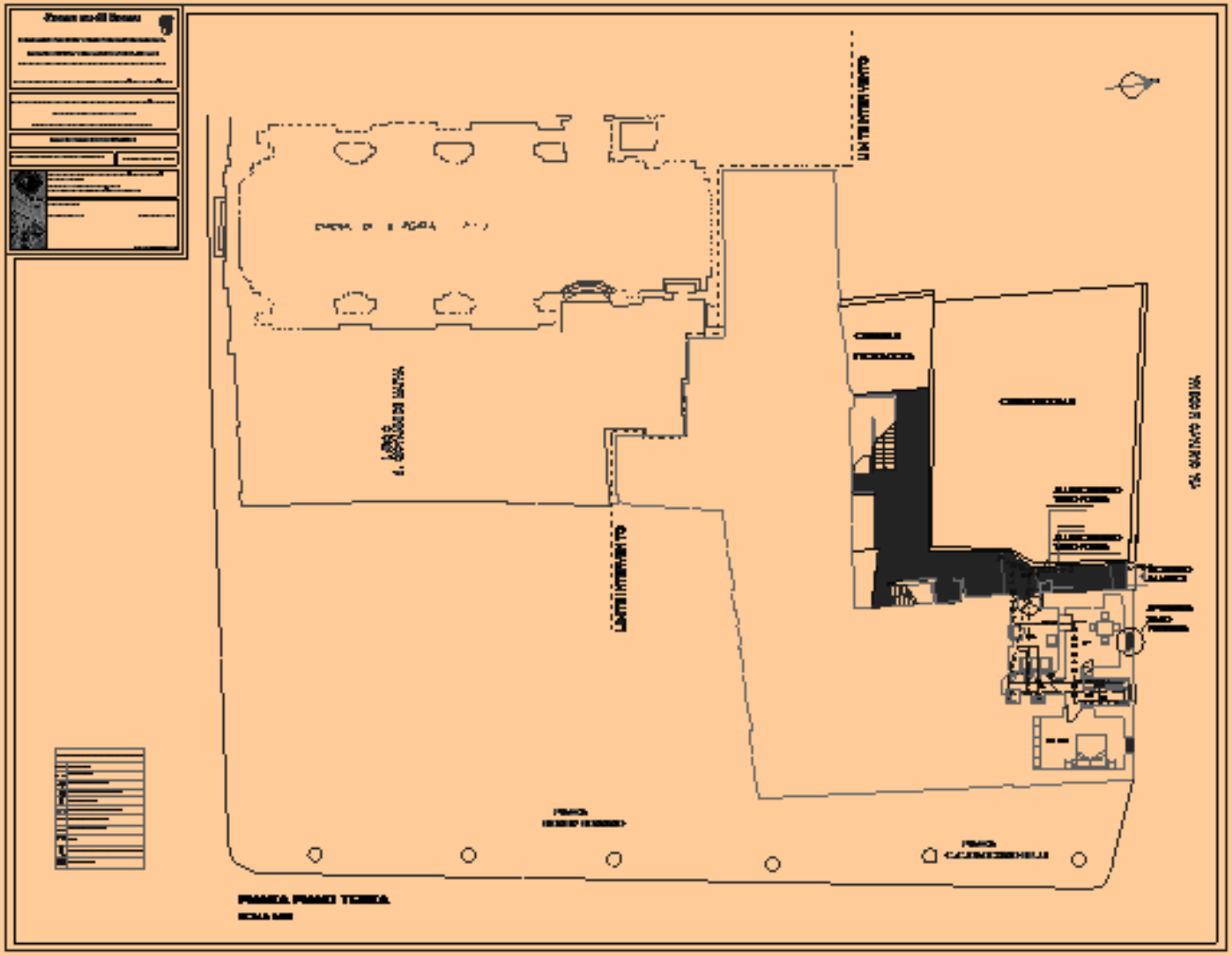
Impianti elettrici

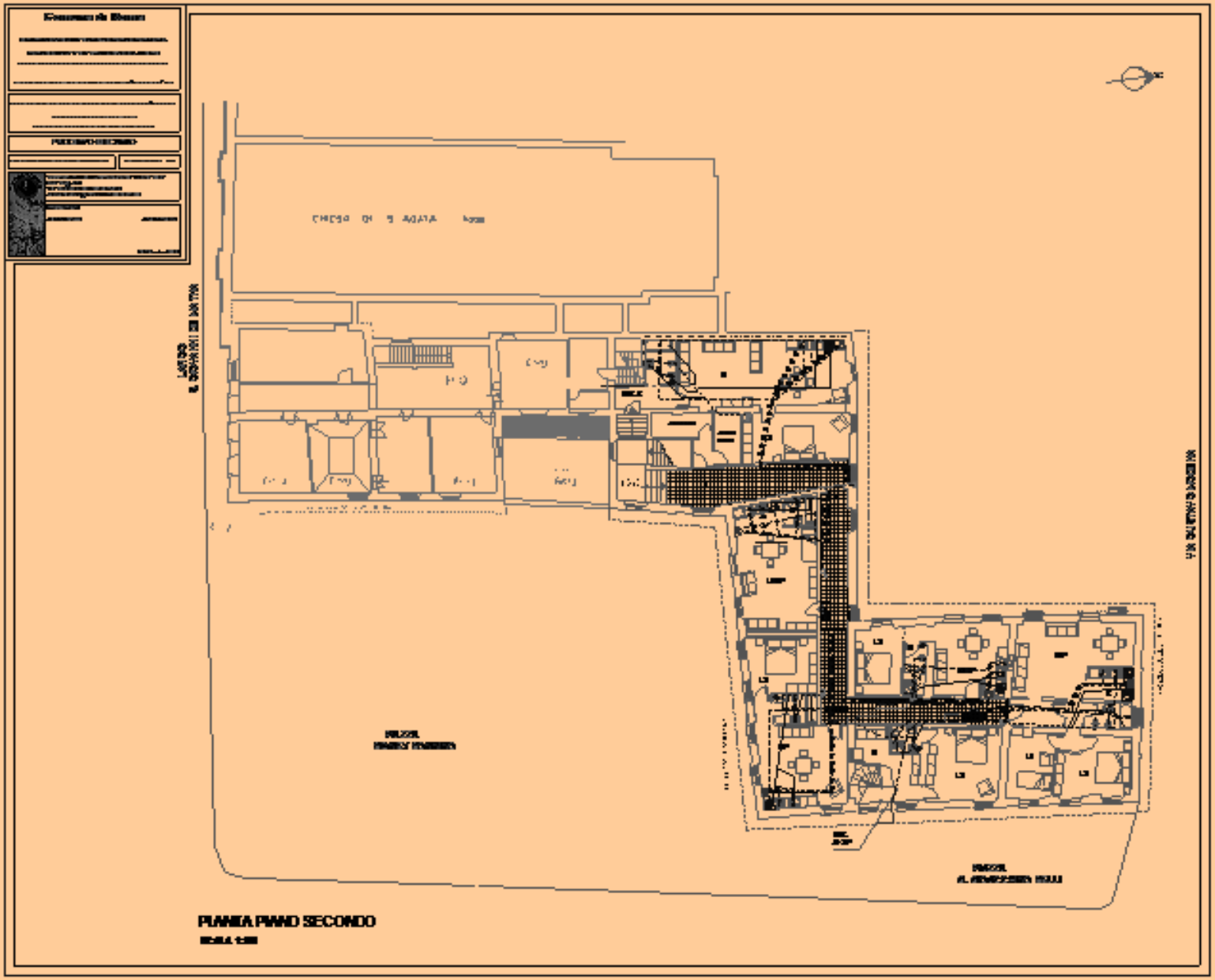




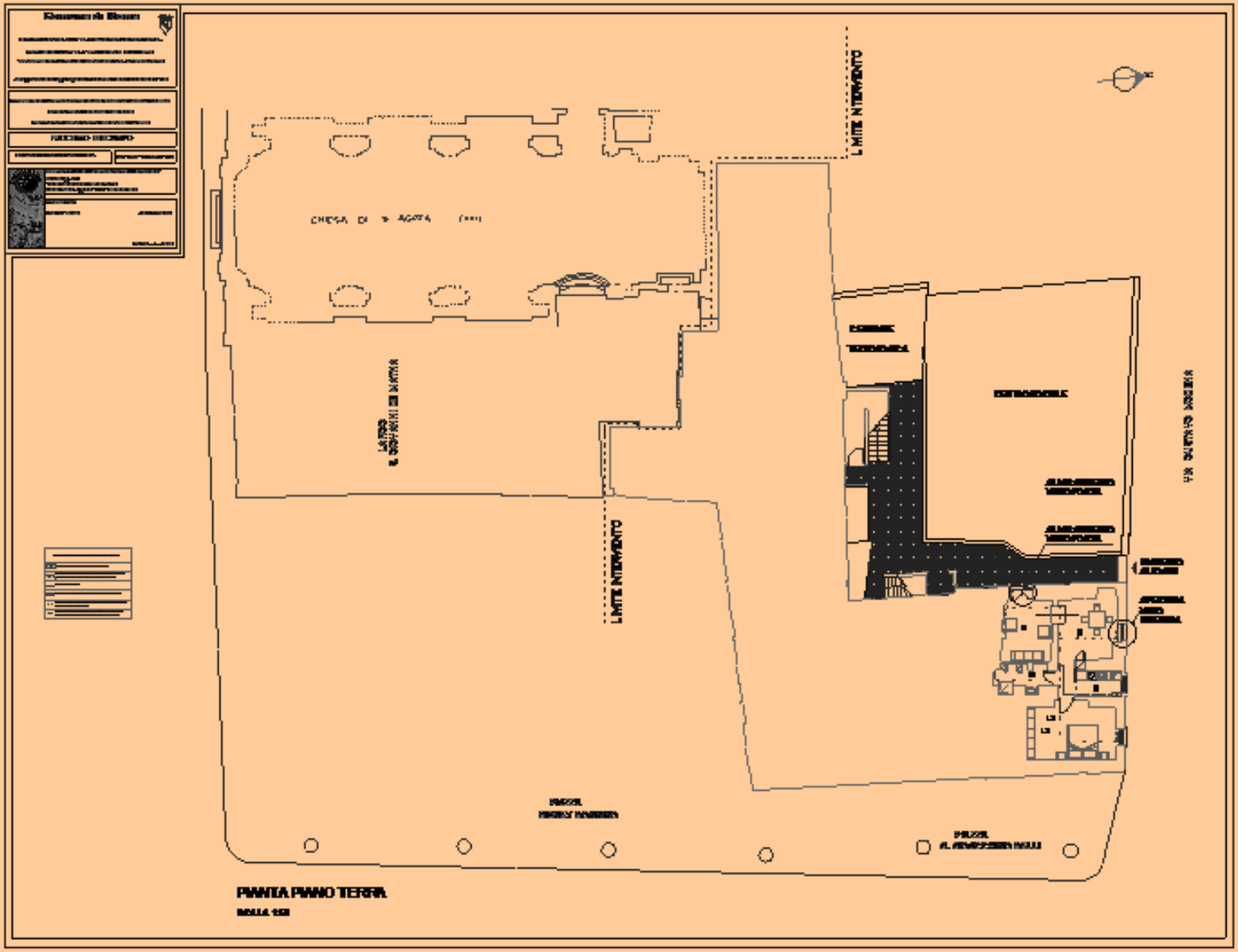


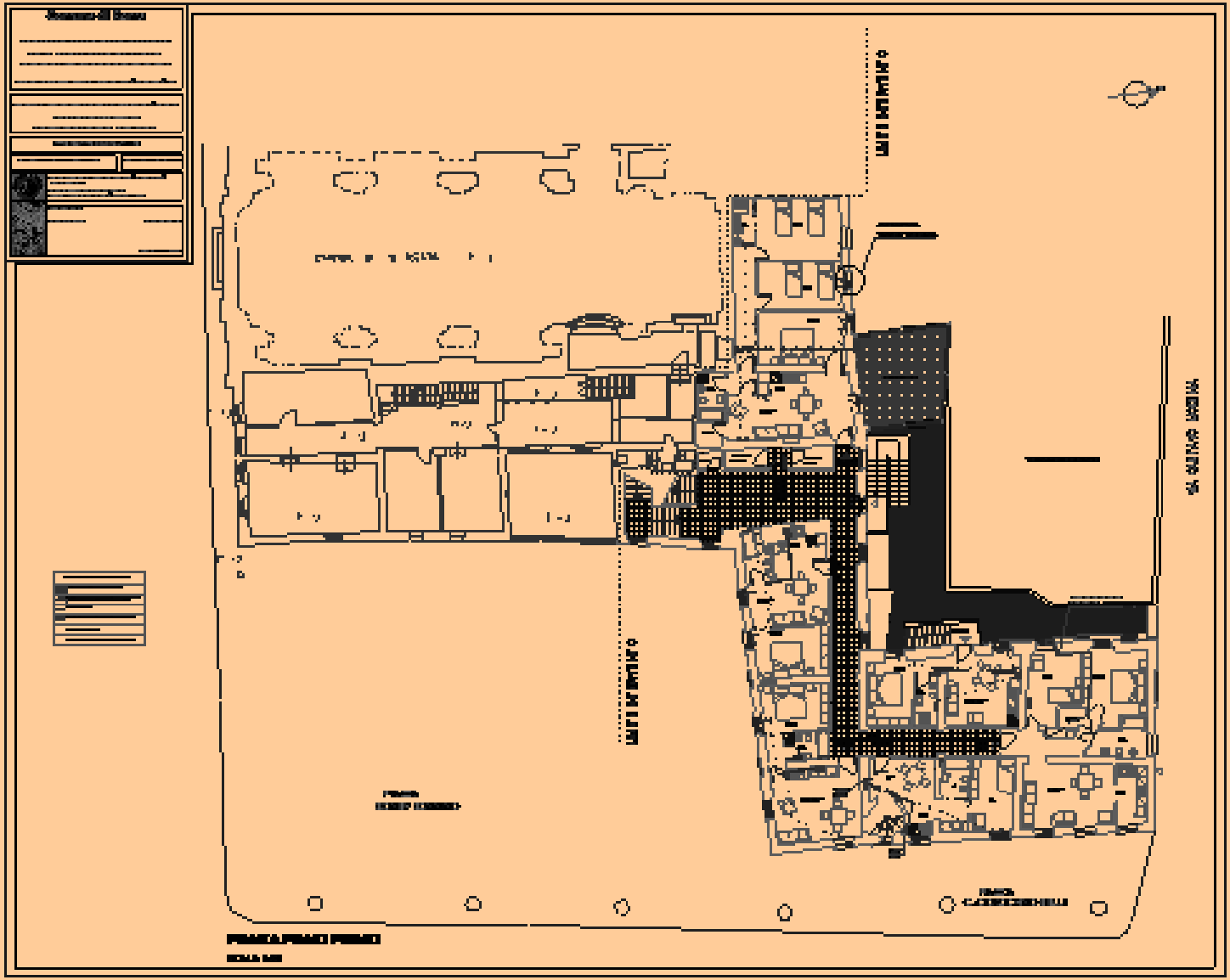
Impianto idrico sanitario

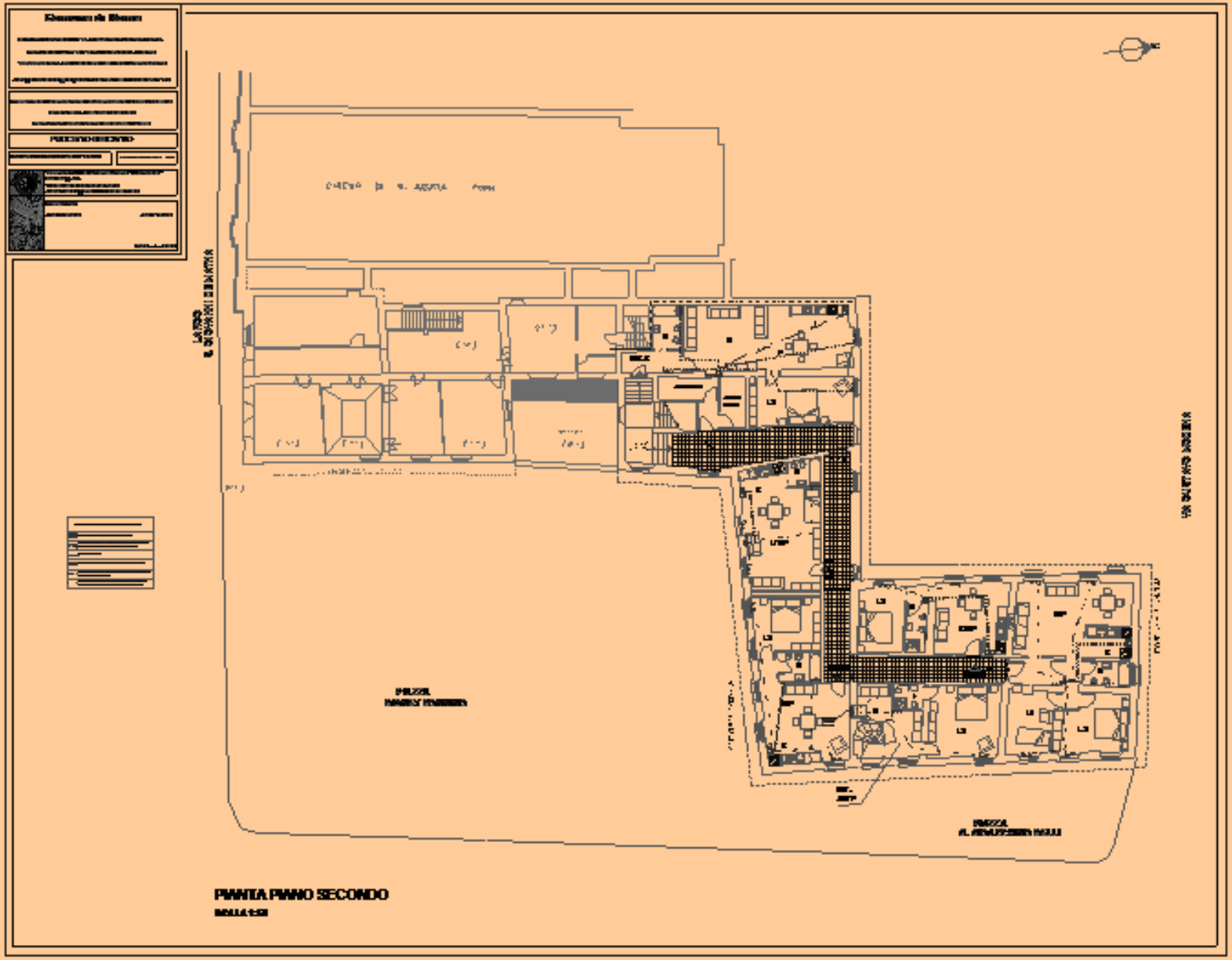



PIANTA PIANO SECONDO

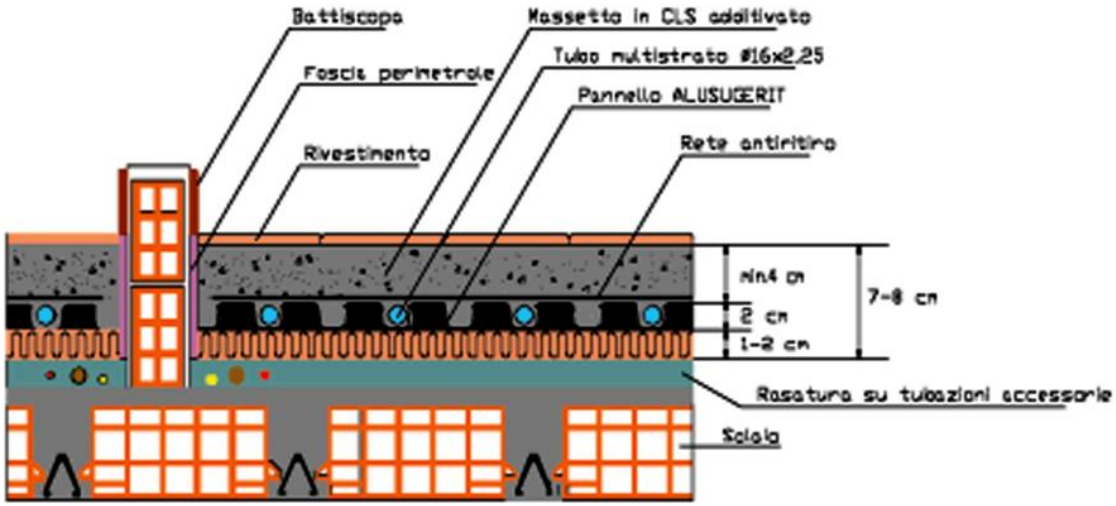
Impianto termico



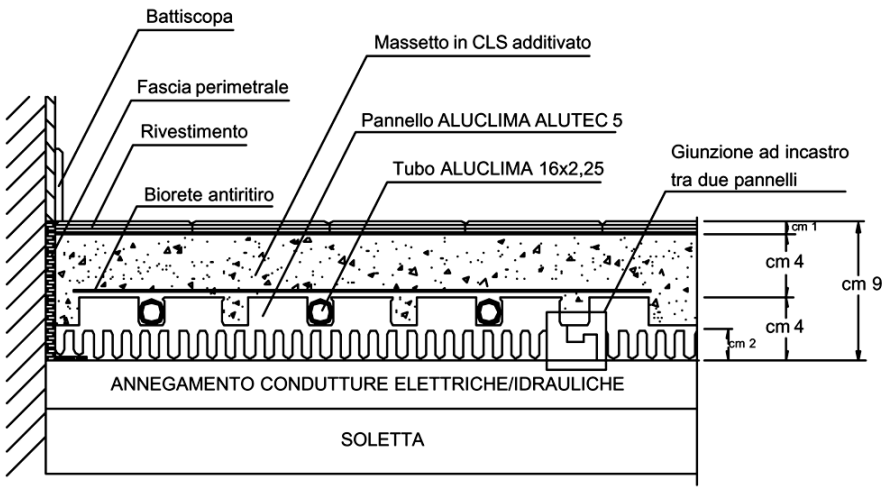



PIANTA PIANO SECONDO

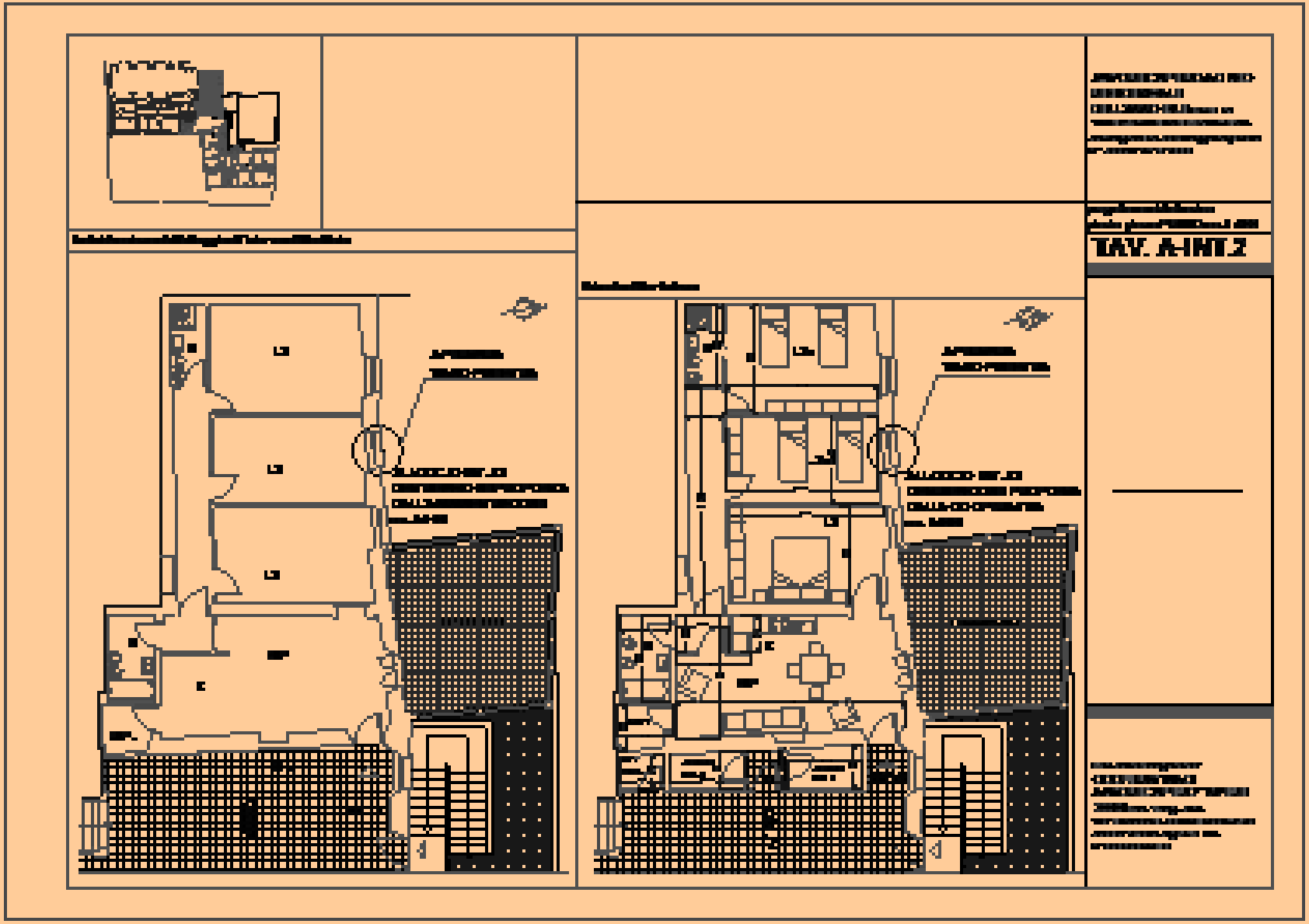
SISTEMA ALUCLIMA CON ALUSUGERIT (SPESSORE SUGHERO 1/2 cm)



SISTEMA ALUCLIMA ALUTEC 5 (ISOLANTE 2 CM)

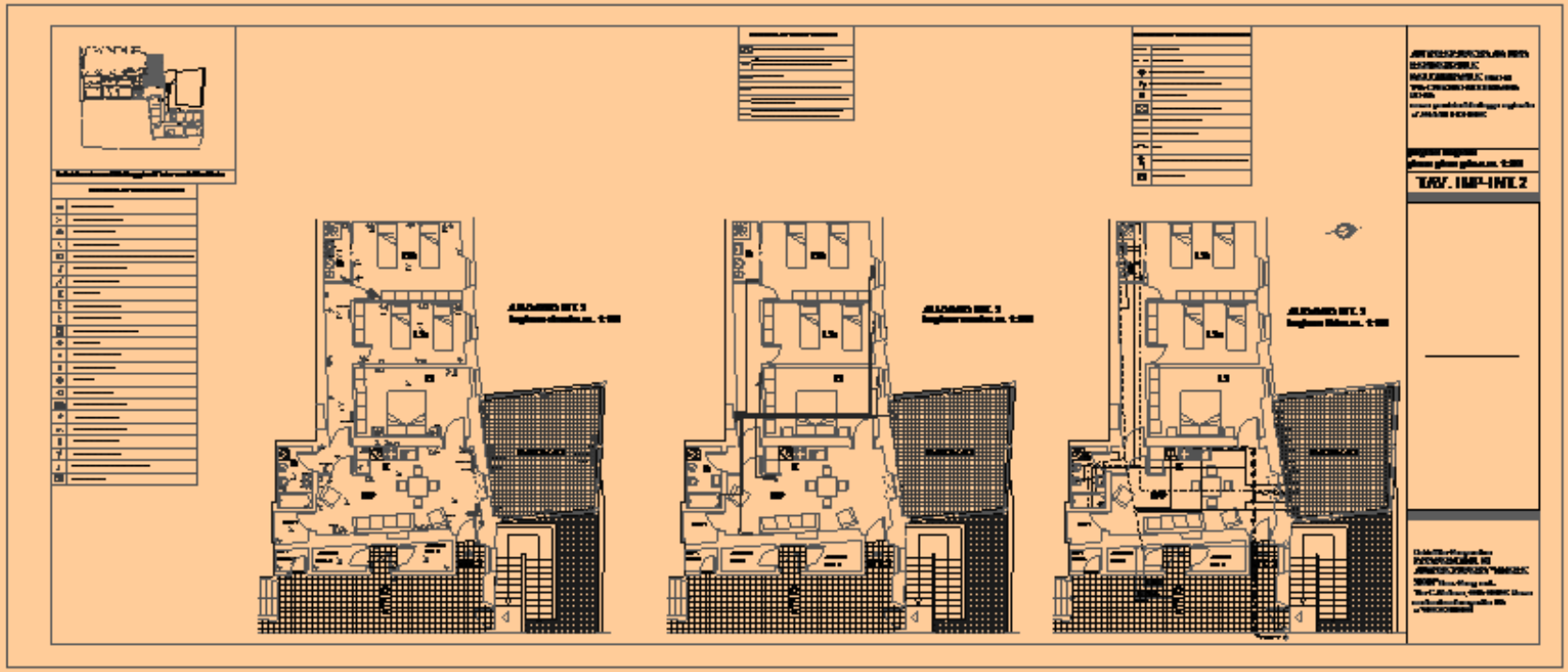


Architettonico int.2

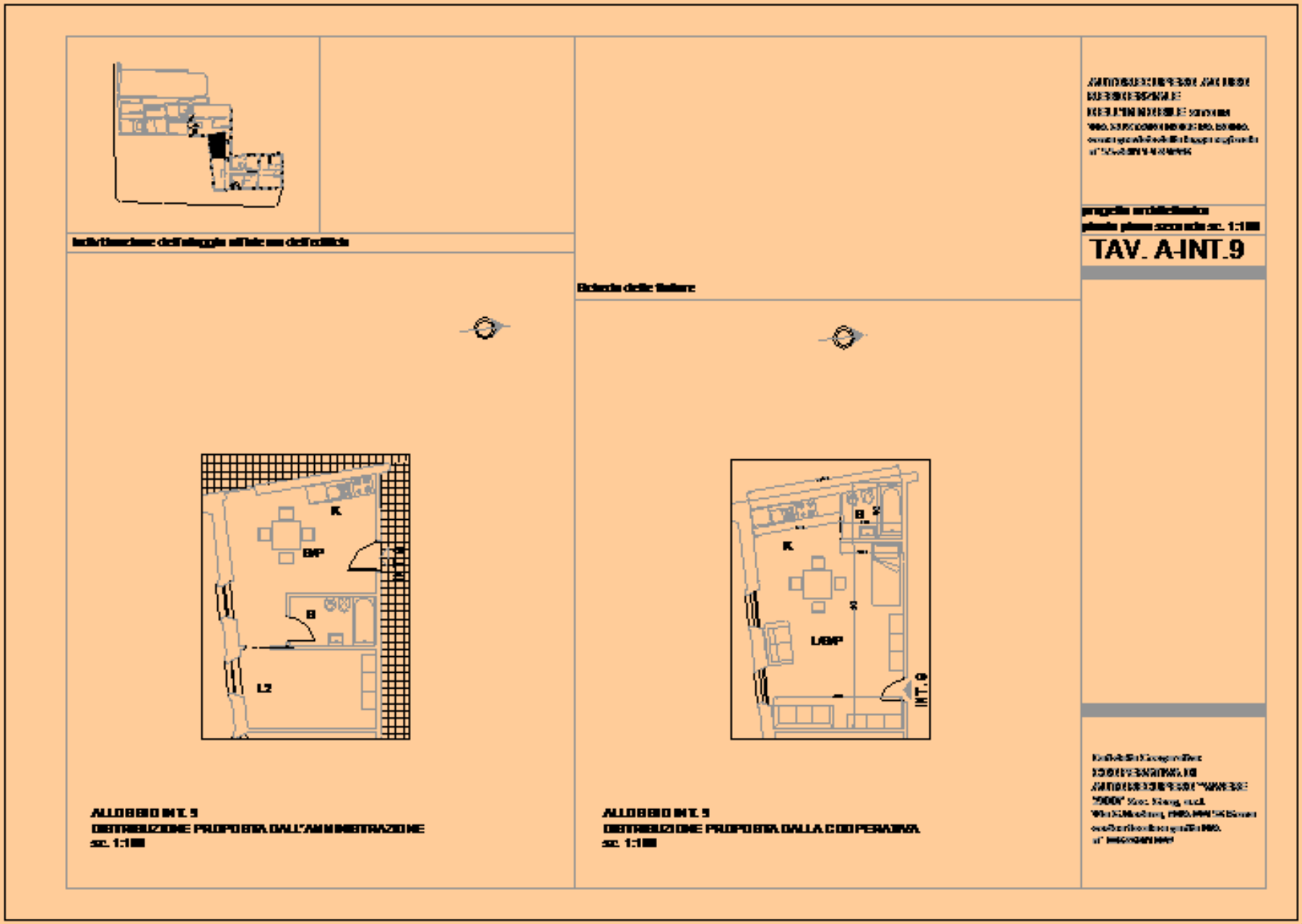
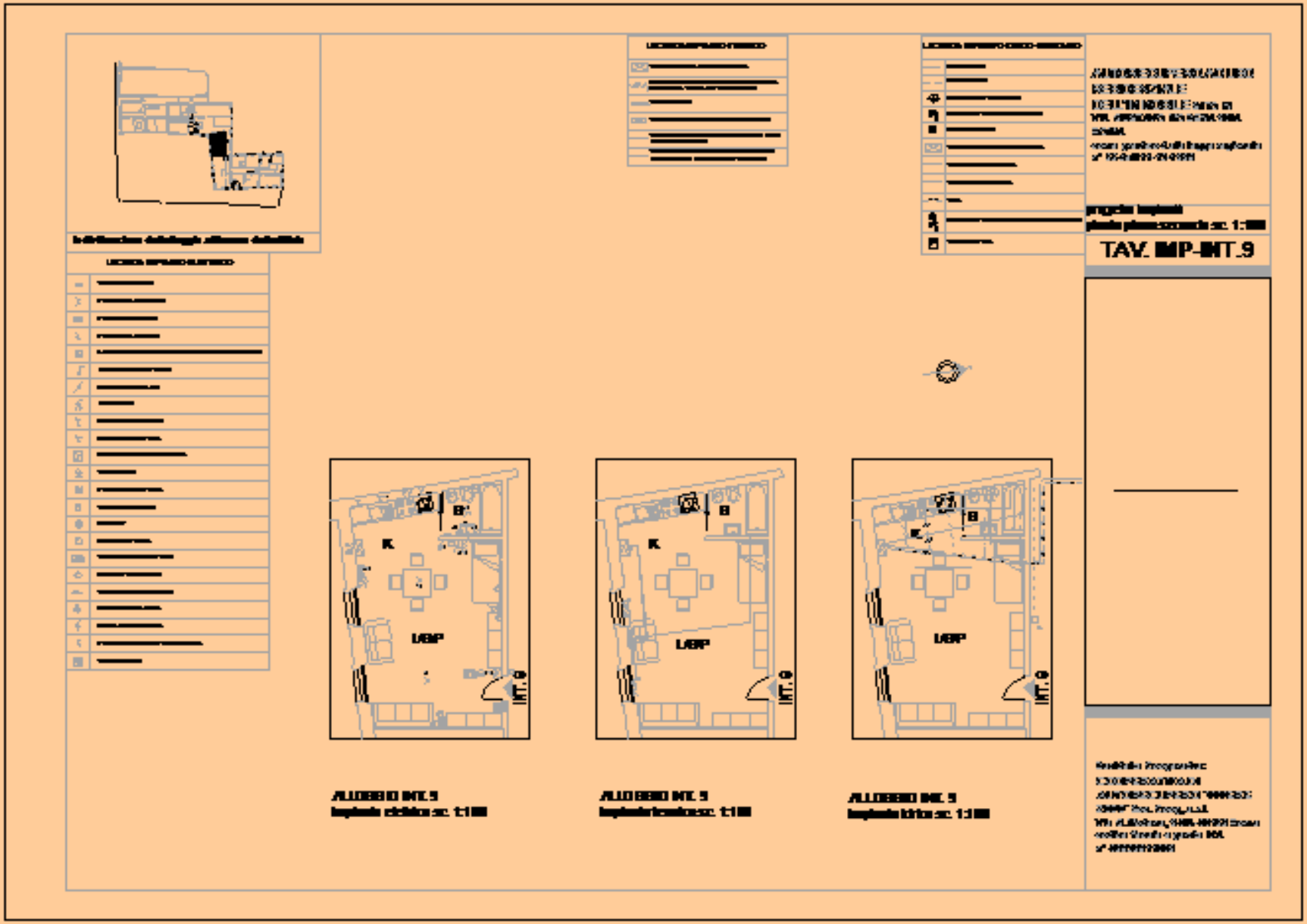


VANI		MQ	CODICI UTILIZZATI	CODICI DI RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	CODICI DI RIFERIMENTO	DESCRIZIONE
S	soggiorno			A 14.01.17.	**Pavimento di piastrelle di grés**, dimensioni 7,5 x 15 cm, 10 x 10 o 15 x 15 cm	A 14.02.14.	**Zoccolino battiscopa di pietra naturale, marmo o granito**, con le superfici a vista lucidate e coste rifilate o semplicemente smussate
P	pranzo			A 14.01.17.a.	con superficie liscia	A 14.02.14.a.6.	peperino grigio, resistenza minima a compressione di 400 kg/cmq
SP	soggiorno pranzo			A 14.01.20.	**Pavimento in piastrelle di ceramica smaltata**	A 20.01.8.	**Stuccatura e rasatura di intonaci civili nuovi,** per dare le superfici perfettamente pronte alla tinteggiatura mediante stucco
K	cucina			A 14.01.20.a.	monocottura pasta rossa:	A 20.01.12.	**Tinteggiatura a tempera di superfici interne** (pareti, volte, soffitti, ecc.) tipo liscio o a buccia d'arancia, a due mani a coprire
SP+K	soggiorno pranzo cucina	24,32	A14.01.20.a.1. A14.02.1.a.2. A4.01.17.a. A14.02.13.a A20.01.8. A20.01.12.a.	A 14.01.20.a.1	20 x 20 cm	A 20.01.12.a.	tipo liscio
SP+K+L1	soggiorno pranzo cucina letto singolo			A 14.01.23.	**Pavimento in listoncini di legno** (parquet) prima scelta di spessore 14 mm, 6 ÷ 8 cm di larghezza, 35 ÷ 80 cm di lunghezza		
WCV	bagno vasca	4,24	A14.01.20.a.1. A14.02.1.a.2.	A 14.01.23.k.	di Faggio		
WCD	bagno doccia	3,22	A14.01.20.a.1. A14.02.1.a.2.	A 14.01.27.	**Magatelli in legname di abete**, per pavimentazione in legno		
L1	camera da letto singola			A 14.02.1.	**Rivestimento di pareti interne** con piastrelle di ceramica smaltata di prima scelta, poste in opera su intonaco rustico		
L2	camera da letto matrimoniale	17,70	A14.01.17.a. A14.02.13. a. A20.01.8. A20.01.12.a.	A 14.02.1.a.	monocottura in pasta bianca:		
L2a	camera da letto doppia	14,00	A14.01.17.a. A14.02.13. a. A20.01.8. A20.01.12.a.	A 14.02.1.a.2.	a tinta unita 20x20 cm		
L2b	camera da letto doppia	16,00	A14.01.17.a. A14.02.13. a. A20.01.8. A20.01.12.a.	A 14.02.13.	**Zoccolino battiscopa in legno massello** duro (rovere o faggio) posto in opera		
D	disimpegno	10.,82	A14.01.17.a. A14.02.13. a. A20.01.8. A20.01.12.a.	A 14.02.13.a.	80 x 10 mm		
	SUPERFICIE UTILE ALLOGGIO INT.2	90.3					

Impianti int.2



Architettonico int.9



Impianti int. 9