

**COMUNE DI L'AQUILA**

**PROGETTO DEFINITIVO ARCHITETTONICO**  
**INTERVENTI DI RIPARAZIONE DEI DANNI CAUSATI DAL**  
**SISMA DEL 6 APRILE 2009 DELL'EDIFICIO CROLLATO DI**  
**PROPRIETA' ATER VIA XX SETTEMBRE N. 123**

***RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA DEGLI INTERVENTI***  
***ARCHITETTONICI PER LE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI***  
***RICHieste DAL COMUNE DI L'AQUILA PROT. N. 0029637***  
***DEL 24.04.2013 E VERBALE RIUNIONE 8 MAGGIO 2013***

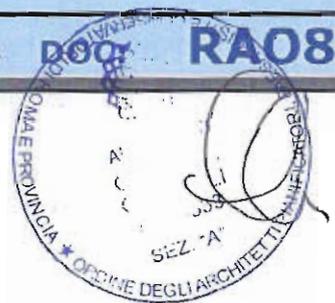


**DIRIGENTE SETTORE TECNICO ATER RUP: Ing. Piergiulio VIRGILIO**

**TECNICO INCARICATO: Arch. Carolina CARMAZZI**

**GRUPPO DI LAVORO: Arch. Cesare CARMAZZI, dott. Cristian CARMAZZI, Arch. Lorena SARTORI, Ing. Stefano TOSATO, Ing. Giorgio TOSATO**

**ROMA, 02.07.2013 REV. 10.09.2013 REV. 29.05.2014**



## ***PREMESSA***

---

Premesso che l'edificio Ater di Via XX Settembre 123 è crollato in seguito al sisma del 6 aprile 2009 e che con protocollo visto arrivare del 7 febbraio 2011 i tecnici incaricati dai singoli committenti (pubblici e privati), Ing. Maura Scarcella (Via Castiglione), Ing. Mario Gabriele, (Condominio Fonte Preturo) Ing. Sara Donati (Condominio di Via XX Settembre 121), Arch. Carolina Carmazzi (Ater) ed Arch. Gianfranco Del Sole (ANAS), hanno trasmesso al comune dell'Aquila documentazione ed elaborati progettuali relativi al progetto unitario, Ambiti B – Aree “A Breve”, zona 5 Banca D'Italia – Belvedere in risposta all'Avviso Pubblico ex co. 2, art. 6, Decreto Commissario Delegato alla Ricostruzione n. 3, del 9 marzo 2010.

Che successivamente ed in seguito alla rinuncia di partecipazione al progetto unitario del condominio di Via XX Settembre 121, si è provveduto ad aggiornare l'ipotesi progettuale con nuovi elaborati e successivo deposito e protocollo al Comune dell'Aquila del 3 maggio 2012.

Che il 9 novembre 2012 è stato fatto un accordo tra Ater di L'Aquila e Condominio di Via Fonte Preturo n. 1, perfezionato con atto di Deliberazione dell'Amministratore Unico dell'Ater, Avv. Piergiorgio Merli, n. 15 del 17 settembre 2012, con pubblicazione della medesima azienda del 20 settembre 2012 all'Albo Pretorio, relativo alla superficie della particella catastale n. 733. Precisando inoltre che con il

sopra menzionato atto l'Ater, in questa fase, non ha riconosciuto la proprietà della particella al Condominio di Via Fonte Preturo, ma ne ha subordinato la validità ed il perfezionamento con regolare atto pubblico e successivo frazionamento, unicamente al momento dell'approvazione del Progetto Unitario ed alla contestuale assegnazione, da parte del Comune di L'Aquila, dei diritti edificatori riconosciuti sulla parte direzionale-commerciale.

### ***ANALISI DELLO STATO DI FATTO DELL'EDIFICIO ATER***

Poiché l'edificio Ater di Via XX Settembre 123 è crollato in seguito al sisma del 6 aprile 2009. Attualmente nell' area denominata "Banca D'Italia Belvedere" che comprende l'"Area a Breve" delimitata da Via XX settembre, Via Fonte Preturo e Via Castiglione, l'Ater è proprietaria del lotto su cui sorgeva tale edificio, che era costituito da quattro piani per un totale di otto appartamenti; inoltre è proprietaria di due appartamenti siti nel Condominio di Via Fonte Preturo n. 1 e di tre appartamenti e di cinque locali posti nel Condominio di Via Castiglione n. 22.

Le superfici calpestabili degli immobili Ater sono le seguenti:



Appartamenti			75	88	90	
Via xx settembre 123			4	1	3	
<b>TOTALE SUPERFICI</b>			<b>300</b>	<b>88</b>	<b>450</b>	
<b>TOTALE SUPERFICIE RESIDENZIALE</b>						<b>838,00</b>

	Residenziale	Cantine		
Totale superficie ceduta dal condominio Via Fonte Preturo	195,13			
Totale superficie ceduta dal condominio via Castiglione 22	318,80	55,60		
<b>TOTALE SUPERFICIE RESIDENZIALE</b>				<b>513,93</b>

<b>TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICIE RESIDENZIALE</b>	<b>1351,93</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICIE CANTINE</b>	<b>55,60</b>
<b>TOTALE SUPERFICI</b>	<b>1407,53</b>

Attualmente l'area su cui era edificato l'edificio Ater crollato è sottoposta a sequestro giudiziario.

### ***IPOTESI DI PROGETTO***

L'intervento progettuale dell'Ater prevede, oltre alla ricostruzione dell'edificio crollato, il riaccorpamento in un unico edificio Ater delle varie unità immobiliari dislocate in parte negli immobili che partecipano al progetto unitario (precisamente le unità immobiliari Ater di Via Castiglione n. 22 e quelle di Via Fonte Preturo n.1),

tenendo conto della medesima superficie complessiva pre-esistente. Inoltre il progetto dell'edificio ATER prevede la possibilità di realizzare una superficie al piano terra dell'edificio di Via XX Settembre 123 di circa mq 290,00 con destinazione d'uso direzionale. Infatti l'ipotesi progettuale presentata prevede l'accorpamento delle varie superfici sopramenzionate sia con destinazione d'uso di civile abitazione e sia di quelle destinate a cantine.

In particolare la soluzione progettuale proposta prevede la ricostruzione di un unico edificio costituito da sei piani fuori terra, compreso il piano terra, e da un piano seminterrato.

Il piano seminterrato dell'edificio ATER sarà destinato a parcheggio auto, il piano terra sarà destinato a direzionale e nel piano primo fino a parte del piano quinto vi saranno unità immobiliari con destinazione d'uso di civile abitazione. Ogni piano, dal piano primo al piano quarto, è costituito da un pianerottolo da cui si accede a tre appartamenti di due tipologie differenti; il piano quinto è costituito invece da un lato da un appartamento e dall'altro da locali tecnici e/o soffitte.

L'ipotesi progettuale prevede la ricostruzione dell'edificio Ater a pianta rettangolare con i collegamenti verticali, corpo scala e vano ascensore, collocati in posizione centrale verso il lato di Via XX Settembre, con parte terminale delimitata da vetrate in modo tale che anche il corpo scale sia provvisto di illuminazione diurna. L'accesso principale pedonale dell'edificio è stato posizionato all'interno della piazza centrale tra gli edifici, mentre l'accesso carrabile al garage del

piano seminterrato dell'edificio è stato ipotizzato nel lato di Via Fonte Preturo .

La soluzione progettuale proposta prevede la realizzazione di un parcheggio al piano interrato, con posti auto collegati mediante una rampa a doppio senso di marcia la cui entrata sarà posta in corrispondenza del lato laterale dell'edificio, su Via Fonte Preturo.

L'accesso e l'uscita dal garage avverrà obbligatoriamente su Via Fonte Preturo, con un percorso a doppio senso di marcia. L'articolazione dei posti auto è contraddistinta da corsie rettilinee. Il parcheggio ha una superficie di mq 820 circa collegato all'esterno mediante una rampa con una pendenza non superiore alla normativa vigente. Gli utenti, una volta parcheggiato l'autoveicolo, raggiungono l'uscita nella zona centrale della pianta dove sono posti i collegamenti verticali caratterizzati da una scala ed un ascensore.

Al piano terra si accede all'edificio attraverso un ingresso condominiale, posto sul prospetto prospiciente la piazza, e dal quale dopo la portineria, e percorrendo un ampio corridoio interno si accede sia sul lato sinistro che su quello destro alla superficie direzionale ognuna di mq 145 circa per complessivi mq 290 circa. Al piano primo dell'edificio, sul prospetto (lato di Via XX Settembre) è prevista una passerella scoperta di larghezza di circa ml 1.20, che si sviluppa lungo la dimensione maggiore della pianta, che collega orizzontalmente l'edificio Ater e l'edificio Anas; mediante tale elemento è stato possibile ipotizzare un collegamento tra i due prospetti principali dei

due edifici Ater ed Anas, che sono stati ulteriormente uniformati con lo studio modulare dei medesimi elementi e degli stessi materiali di finitura. Si otterrà quindi un prospetto principale su Via XX Settembre con le stesse caratteristiche architettoniche che renderanno il fronte decoroso e prestigioso ed allo stesso tempo perfettamente in grado di integrarsi con gli edifici circostanti, nell'area in oggetto.

La struttura portante sia orizzontale (travi e solai) che verticale (pilastri) dell'edificio ATER sarà in cemento armato, dimensionata e calcolata secondo la normativa antisismica vigente. Dal piano primo al piano quarto dell'edificio l'intervento prevede tre appartamenti per ogni piano di due tipologie differenti; al piano quinto parte della superficie è destinata a civile abitazione con la realizzazione di un appartamento, e parte destinata a soffitte e/o locali tecnici.

Sono state previste in particolare due tipologie di appartamenti che corrispondono e rispettano le superfici degli appartamenti dell'ATER preesistenti. Una tipologia più ampia di superficie calpestabile di circa mq 96 oltre le logge e balconi costituita da un ampio soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due servizi, logge e balcone al piano primo.

Mentre l'altra tipologia è di superficie calpestabile leggermente minore, cioè di circa mq 87,50 ed è costituita da un ampio soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, due servizi e loggia.

I prospetti dell'edificio sono stati progettati con aperture modulari di ml 0,60, con logge e pensilina/balcone al piano primo. Il basamento del

piano terra posto in arretramento rispetto il resto dell'edificio sarà rifinito con lastre di marmo in travertino di colore bianco. Le tamponature dell'edificio saranno realizzate con facciate ventilate, inoltre il prospetto su Via XX Settembre sarà rifinito con il cotto posto in opera a ricorsi orizzontali, mentre il prospetto posteriore, sulla piazza, ed i prospetti laterali, saranno rifiniti con intonaco e pittura di colore chiara così da rendere luminoso il contesto della piazza e degli edifici che vi affacciano. Il piano di copertura è stato progettato a due falde inclinate rifinite con tegole antigelive di cemento tipo "WIERER" di colore marrone scuro, così da poter essere facilmente integrato con le rifiniture dei prospetti degli edifici oggetto d'intervento e con quelle degli edifici circostanti.

Inoltre al fine di soddisfare i requisiti, è stato ipotizzato l'alloggio di pannelli solari su parte della falda del tetto.

#### ***MODIFICHE ED INTEGRAZIONI RICHIESTE***

***DAL COMUNE DI L'AQUILA PROT. N. 0029637 DEL 24.04.2013***

***E VERBALE RIUNIONE DELL' 8 MAGGIO 2013 E SUCCESSIVE***

---

In seguito alle richieste di integrazioni e modifiche del progetto unitario da parte del Comune di L'Aquila, Settore Pianificazione e Ripianificazione, Prot. N. 0029637 del 24 maggio 2013 e di quanto concordato in sede di riunione dell'8 maggio 2013 e successive presso il medesimo Comune, sono state apportate le relative modifiche ed

integrazioni richieste alla documentazione ed agli elaborati grafici di progetto protocollati in data 15 marzo 2013, prot. N. 0017866.

In particolare sono state eseguite le seguenti modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda il progetto unitario:

- 1) E' stata redatta un'asseverazione dalla proprietà ATER a firma del Dirigente Tecnico Dott. Ing. Piergiulio Virgilio relativa alla consistenza edilizia dell'ATER allo stato attuale, nella zona "Banca D'Italia".
- 2) Sono stati elaborati nuovi prospetti e sezioni progettati con rapporto architettonico e funzionale con la piazza ed il contesto.
- 3) E' stata redatta una tavola delle cessioni in cui è stata riportata la dotazione di standard urbanistici (ex D.M. 1444/68 art.5 C.2) relativa alle superfici a destinazione direzionale ed evidenziando e differenziando le aree pubbliche, private e private ad uso pubblico.
- 4) E' stata verificata la dotazione di parcheggi pertinenziali ex L. 122/89 sulle superfici utili allo stato futuro;
- 5) E' stata elaborata graficamente la piazza con l'individuazione delle aree pavimentate, le aree verdi ed arredo urbano;

Per quanto riguarda l'edificio ATER le modifiche e le integrazioni sono state eseguite, come richiesto, relativamente a:

- 6) L'individuazione dell'entrata del garage posto al piano seminterrato dell'edificio ATER (Elaborato AE02 del progetto definitivo architettonico dell'edificio ATER) è stata eseguita

nell'elaborato AR05 del progetto unitario e nell' elaborato AE06 del progetto definitivo architettonico dell'edificio ATER, Tavola delle cessioni. Si precisa che l'ingresso carrabile al garage avverrà da Via Fonte Preturo, e comunque la collocazione precisa dell'entrata carrabile, come il resto del dimensionamento e posizionamento dell'edificio, potrà avvenire solo successivamente ad un rilievo topografico dello stato dei luoghi, che potrà essere svolto unicamente previo dissequestro giudiziario dell'area, così da poter desumere le effettive quote altimetriche per la progettazione a norma di legge della rampa di accesso.

- 7) Le piante dell'edificio ATER sono state modificate con l'eliminazione dei balconi, dal piano secondo al piano quinto, e con l'introduzione di logge in corrispondenza dei soggiorni degli appartamenti.
- 8) Il prospetto dell'edificio ATER è stato adeguato al prospetto ANAS, sia dal punto di vista compositivo che di fruibilità pedonale; in particolare è stato adeguato, come richiesto il prospetto dell'edificio ATER su Via XX Settembre, al linguaggio architettonico unitario della proposta. Per quanto concerne la passerella posta al piano primo residenziale dell'edificio ATER che collega questo con l'edificio ANAS, si è tenuta presente la prima ipotesi concordata con il Comune di L'Aquila nel verbale dell'8 maggio 2013. Nell'ipotesi

progettuale sono stati elaborati dei balconi per gli appartamenti del piano primo, adeguatamente separati con elementi divisori dalla restante passerella dell'edificio ANAS onde evitare un collegamento pedonale (uffici/residenze).

- 9) Il progetto della copertura dell'edificio ATER dapprima era stato modificato con una soluzione che evitava le differenze di altezze dell'edificio dal piano quinto. La soluzione progettuale proposta prevedeva una unica copertura inclinata ad una falda (come richiesto nell'ultima riunione presso il Comune) con parte di superficie aggiuntiva coperta non residenziale ma adibita a soffitte ed a locali tecnici. Successivamente come richiesto dal Comune di L'Aquila la copertura dell'edificio, nella consegna del 4.12.2013 è stata riproposta con due falde inclinate.
- 10) Il basamento del prospetto dell'edificio ATER prospiciente Via XX Settembre, in corrispondenza del piano direzionale è stato rifinito in continuità compositiva e funzionale con ANAS anche mediante la realizzazione di un basamento in lastre di marmo **travertino** di colore bianco e garantendo anche un percorso **pedonale** continuo davanti i prospetti degli edifici.
- 11) Premesso che la pianta dell'edificio ATER è stata ridimensionata in larghezza, così da risultare allineata su entrambi i lati longitudinali all'edificio ANAS, di conseguenza è stato allineato come richiesto anche il limite dell'area di cessione

di proprietà ATER, “privata ad uso pubblico”, a quello delimitato dalla proprietà ANAS.

12) Negli elaborati grafici di progetto è stata individuata la dotazione aggiuntiva di standard urbanistici dovuta per incremento di superficie.

13) Nella progettazione definitiva architettonica relativamente ai prospetti dell’edificio ATER sono state adottate soluzioni tecniche di finitura delle medesime tipologie e caratteristiche di quelle adottate dal condominio di Via Castiglione soprattutto in merito al modulo utilizzato per l’abaco delle bucaure, per i materiali di finitura dei prospetti, per la tipologia e materiali di copertura e per il trattamento del basamento.

Roma, 02.07.2013; REV 10.09.2014;REV 29.05.2014

Il Tecnico

Dott. Arch. Carolina Carmazzi

Firmato da  
CARMAZZI Carolina

